

## Presseinformation

Vonovia SE  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

Klaus Markus  
Leiter Konzernkommunikation  
T +49 234 / 314 – 1149  
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel  
Leiterin  
Corporate Media Relations  
T +49 234 / 314 – 1909  
nina.henckel@vonovia.de

[www.vonovia.com](http://www.vonovia.com)

Geschäftsjahr 2023

### **Vonovia entwickelt sich im Kerngeschäft positiv, verkauft deutlich über Ziel und blickt zuversichtlich auf das Geschäftsjahr 2024**

- **EBITDA-Beitrag insgesamt mit rund 2.652 Mio. € und FFO mit rund 1.847 Mio. € innerhalb der Guidance.**
- **Kerngeschäft Vermietung wächst im Ergebnis um 6,5 %; 2.425 neue Wohnungen fertiggestellt; 6.550 altersgerecht umgebaut.**
- **Verkaufsziel mit 4 Mrd. € deutlich übertroffen.**
- **Unbesicherter Finanzierungsbedarf bis zum 3. Quartal 2025 gedeckt.**
- **Bewertungstrend flacht im zweiten Halbjahr 2023 ab.**
- **Hauptversammlung: Dividendenvorschlag in Höhe von 0,90 € je Aktie für 2023; ein Plus von 6 % ggü. 2022.**
- **Adj. EBT (Adjusted Earnings Before Taxes) ab 2024 führende Ergebniskennzahl; OCF (Operating Free Cashflow) zentrale Steuerungskennzahl für Liquidität.**
- **Erwartungen für 2024: Verkäufe in Höhe von 3 Mrd. €, höhere Investitionen in Modernisierung und schnellerer Ausbau der Photovoltaik.**

*Bochum, 14. März 2024* – Die Vonovia SE („Vonovia“) hat sich im Geschäftsjahr 2023 erwartungsgemäß stabil entwickelt. Das Kerngeschäft Vermietung, das einen Anteil von 92 % am Unternehmenserfolg hat, ist im Ergebnis um 6,5 % gewachsen. Der Leerstand bleibt historisch tief.

2023 hat Vonovia Verkäufe (inkl. Joint-Venture-Strukturen) mit einem Volumen von rund 4 Mrd. € umgesetzt und damit das Doppelte von dem erreicht, was sich das Unternehmen für das Jahr vorgenommen hatte. „In einem von weltweiten Krisen gekennzeichneten Jahr ist es uns gelungen, den Hebel umzulegen und von Wachstum auf Kapitaldisziplin

umzustellen“, sagte Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia. „Wir haben als einer der Ersten auf den dramatischen Zinsanstieg reagiert – und wir werden einer der Ersten sein, die zum gewohnten Kurs zurückkehren“, ergänzt Buch.

## **Wirtschaftlich stabile Entwicklung; Kerngeschäft wächst**

Das Kerngeschäft Vermietung entwickelte sich weiter positiv. Es wurde durch Synergien aus dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen gestützt. Das Adjusted EBITDA im Segment Rental ist um 6,5 % auf 2.401,7 Mio. € gestiegen und liegt trotz getätigter Verkäufe über dem Vorjahresergebnis.

Die Segmente Value-add, Development und Recurring Sales lagen marktbedingt erwartungsgemäß unter den Vorjahreswerten. Das Adjusted EBITDA Total lag insgesamt bei 2.652,4 Mio. €. Dabei sind die Development-to-hold-Beiträge und das nicht strategische Pflegegeschäft berücksichtigt. Der korrespondierende Group FFO ging aufgrund der Zinsentwicklung auf 1.847,1 Mio. € zurück. Pro Aktie wies Vonovia für 2023 einen Group FFO von 2,27 € aus. Vonovia hat die Prognose für 2023 hinsichtlich aller wesentlichen Kennzahlen eingehalten.

Das Wohnungsportfolio war zum Stichtag mit einer Leerstandsquote von 2,0 % faktisch vollvermietet. Die Steigerung der Mieten lag bei 3,8 %. Die durchschnittliche monatliche Miete betrug im deutschen Wohnimmobilienportfolio 7,63 € pro Quadratmeter.

Auf Basis dieser wirtschaftlichen Entwicklung beabsichtigt Vonovia, gemeinsam mit dem Aufsichtsrat, den Aktionärinnen und Aktionären am 8. Mai 2024 eine Dividende in Höhe von 0,90 € pro Aktie vorzuschlagen. Damit liegt der Vorschlag um 6 % über dem Vorjahr. Es soll erneut die Option einer Bar- und einer Aktiendividende geben.

## **CO<sub>2</sub>-Einsparungen durch Klimaschutz-Maßnahmen und PV-Offensive bis Ende 2026**

Im Geschäftsjahr 2023 hat Vonovia rund 1,5 Mrd. € (2022: 2,3 Mrd. €) für den eigenen Bestand sowie den Neubau aufgewendet. Trotz geringerer Investitionen hat das Unternehmen nicht nachgelassen, seinem definierten Klimapfad zu folgen. Die energetischen Maßnahmen wirken: 2023 lag die CO<sub>2</sub>-Intensität für den Gebäudebestand in Deutschland bei

Vonovia SE  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

Klaus Markus  
Leiter Konzernkommunikation  
T +49 234 / 314 - 1149  
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel  
Leiterin  
Corporate Media Relations  
T +49 234 / 314 - 1909  
nina.henckel@vonovia.de

[www.vonovia.com](http://www.vonovia.com)

31,7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, und damit rund 3,9 % unter dem Vorjahreswert (2022: 33,0 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>). Serielle Ansätze wie das Energiesprung-Prinzip und die wirkungsvolle Umstellung fossiler Brennstoffe auf nachhaltige Energieträger zahlen auf das Ergebnis ein.

Insgesamt zählen nur noch 2,9 % der Gebäude von Vonovia in Deutschland zu den Energieeffizienzklassen G und H. Mit dem altersgerechten Umbau von 6.550 Wohnungen schafft das Unternehmen ein Angebot, das der demographischen Entwicklung Rechnung trägt.

Vonovia wird den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen auf eigenen Dächern und an Fassaden nochmals beschleunigen. Statt wie bisher geplant bis 2030, will das Unternehmen bereits bis Ende 2026 PV-Anlagen mit einer Leistung von rund 300 MWp installieren. Diese Module werden Solarstrom im Umfang zweier Kraftwerke erzeugen. Aktuell verfügt Vonovia über eine Leistung von 53,1 MWp, 2024 sollen 80 MWp installiert werden.

2023 hat das Unternehmen 2.425 neue Wohnungen fertiggestellt. 2024 wird Vonovia weitere, bereits begonnene Projekte in vergleichbarer Größenordnung fertigstellen. Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen lässt sich noch nicht bestimmen, wann mit dem Bau neuer Projekte begonnen werden kann.

„Wir würden lieber heute als morgen den Neubau hochfahren. Die Situation in vielen urbanen Zentren wird für Wohnungssuchende immer schwieriger. Berlin ist hierfür ein oft zitiertes Beispiel – übrigens auch, weil der Mietestopp hier genau den gegenteiligen Effekt bewirkt hat, wie beabsichtigt. Wir brauchen eine zeitgemäße Regulierung, denn starke Schultern können und sollten mehr tragen als schwache“, erläutert Buch.

Die sozialen und ökologischen Bemühungen von Vonovia spiegeln sich im Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) wider. 2023 erreichte er einen Stand von 111 %. Dazu haben insbesondere die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Intensität, die barrierearmen (Teil-)Modernisierungen sowie die hohe Mitarbeitendenzufriedenheit beigetragen. Damit wurde das Ziel der 100 %-Marke erneut deutlich übertroffen.

Vonovia SE  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

Klaus Markus  
Leiter Konzernkommunikation  
T +49 234 / 314 - 1149  
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel  
Leiterin  
Corporate Media Relations  
T +49 234 / 314 - 1909  
nina.henckel@vonovia.de

[www.vonovia.com](http://www.vonovia.com)

## **Unbesicherter Finanzierungsbedarf bis zum 3. Quartal 2025 gedeckt; Investorenbasis erfolgreich verbreitert**

Vonovia hat ihre Finanzierungsstrategie erfolgreich erweitert und diversifiziert. Das Unternehmen hat zu Jahresbeginn erstmals eine unbesicherte Anleihe in Höhe von 400 Mio. £ (456 Mio. €) am britischen Finanzmarkt begeben und damit Arbitragevorteile von rund 30 Basispunkten gegenüber Eurobonds genutzt – nach vollständiger Währungsabsicherung. Gefolgt wurde das Debüt von der ersten Schweizer-Franken-Anleihe im Wert von 150 Mio. CHF (159 Mio. €) mit Arbitragevorteilen von 10 Basispunkten gegenüber Eurobonds. Die Emissionen zeigen, dass Vonovia erfolgreich neue Märkte erschließen kann, auch, wenn sie traditionell von inländischen Unternehmen dominiert werden.

„Durch unsere Investitionsstrategie, das ambitionierte Verkaufsprogramm und neue Joint-Venture-Partnerschaften ist es uns gelungen, die Bilanz wirkungsvoll zu entlasten. Unser Zugang zu Kapital bleibt in einem nach wie vor schwierigen Umfeld sehr gut. Auch bei den Ratings liegen wir stabil auf einem guten Investment-Grade-Niveau“, sagt Philip Grosse, CFO bei Vonovia.

Philip Grosse, der seit Januar 2022 als Mitglied des Vorstands das Finanzressort verantwortet, hat seinen Vertrag bei Vonovia vorzeitig um weitere drei Jahre bis Januar 2028 verlängert.

## **Bewertungstrend flacht im zweiten Halbjahr 2023 ab**

Zum Stichtag umfasste das Portfolio von Vonovia rund 546.000 Wohnungen und einen Verkehrswert von 83,9 Mrd. €. Der Rückgang des Portfoliowertes der Wohnimmobilien um 6,6 % im ersten Halbjahr 2023 sowie um 4,2 % im zweiten Halbjahr ist auf das veränderte Marktumfeld sowie die Verkäufe zurückzuführen. Der Trend hat sich im Jahresverlauf deutlich abgeschwächt.

„Die Branchenstimmen werden lauter, dass die Werte die Talsohle bereits erreicht haben könnten. Die erste Zinssenkung erwarten viele Analysten noch in diesem Jahr, die Inflation liegt auf dem niedrigsten Wert seit zweieinhalb Jahren. Das sind für uns wichtige Signale. Sobald sich der Markt stabilisiert hat, werden wir uns wieder stärker auf die Steigerung unserer Erträge konzentrieren“, erklärt Buch.

Vonovia SE  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

Klaus Markus  
Leiter Konzernkommunikation  
T +49 234 / 314 – 1149  
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel  
Leiterin  
Corporate Media Relations  
T +49 234 / 314 – 1909  
nina.henckel@vonovia.de

[www.vonovia.com](http://www.vonovia.com)

Der Verschuldungsgrad LTV liegt pro forma aufgrund beurkundeter Verkäufe bei 46,7 %. Der Zielkorridor von 40 bis 45 % bleibt weiterhin die relevante Bezugsgröße.

## Guidance für 2024

Ab 2024 wird Vonovia in ihrem Steuerungssystem klarer zwischen der Ergebnisorientierung und der Liquiditätsorientierung unterscheiden und löst den Group FFO ab. Damit trägt das Unternehmen dem aktuellen Marktumfeld und der daraus resultierenden notwendigen Liquiditätssteuerung präziser Rechnung. Vonovia wird ausgehend vom Adjusted EBITDA auf das Ergebnis vor Steuern (Adjusted Earnings Before Taxes, Adjusted EBT) überleiten und dieses als zentrale Ergebniskennzahl etablieren. Beim Adj. EBT handelt es sich um eine gängige Steuerungsgröße für Unternehmen; sie bietet damit eine hohe Transparenz und Vergleichbarkeit zu anderen Industrien. Als führende Kennzahl der Innenfinanzierung und damit der Steuerung der Liquidität wird Vonovia zukünftig zusätzlich den Operating Free Cashflow (OFCF) ausweisen.

Dividendenwachstum auf Grundlage des stabilen operativen Geschäfts ist auch künftig ein Schlüsselement für Vonovia. Die Ablösung des FFO erfordert allerdings eine neue Basis für die Dividende ab 2024. Ziel ist eine solide Dividende, die sich am Adj. EBT orientiert und jederzeit eine ausreichende Finanzierung für Investitionen sicherstellt.

Wie in den vergangenen Jahren auch, werden die Aktionäre wieder die Wahl zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende haben.

Für das Geschäftsjahr erwartet Vonovia das Adj. EBITDA in der Spanne von 2,55 bis 2,65 Mrd. €, das Adj. EBT wird voraussichtlich in der Spanne von 1,70 bis 1,80 Mrd. € liegen. Ab 2024 wird Vonovia das von der Deutsche Wohnen zum Verkauf stehende Pflegegeschäft nicht länger als Segment führen und den Neubau für den eigenen Bestand zwar in der Bewertung, jedoch nicht mehr im EBITDA, zeigen. Für den SPI wird erneut eine Zielerreichung von 100 % erwartet.

Darüber hinaus beabsichtigt Vonovia, die Investitionen auf rund 1 Mrd. € deutlich zu erhöhen und damit unter anderem umfassend in den Ausbau der Photovoltaik zu investieren. Für 2024 hat sich Vonovia vorgenommen, Verkäufe im Wert von 3 Mrd. € zu realisieren.

Vonovia SE  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

Klaus Markus  
Leiter Konzernkommunikation  
T +49 234 / 314 – 1149  
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel  
Leiterin  
Corporate Media Relations  
T +49 234 / 314 – 1909  
nina.henckel@vonovia.de

[www.vonovia.com](http://www.vonovia.com)

<b>Finanzielle Kennzahlen*</b> in Mio. €	2022*	2023	Veränderung in %
Segmenterlöse Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	5.566,2	5.151,1	-7,5
Adjusted EBITDA Total (inkl. Pflege und Dev. to hold)	2.763,1	2.652,4	-4,0
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	2.606,1	2.583,8	-0,9
Adjusted EBITDA Rental	2.254,3	2.401,7	6,5
Adjusted EBITDA Value-add	126,7	105,5	-16,7
Adjusted EBITDA Recurring Sales	135,1	63,4	-53,1
Adjusted EBITDA Development	90,0	13,2	-85,3
Group FFO (inkl. Pflege und Dev. to hold)	2.035,6	1.847,1	-9,3
Group FFO (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.981,6	1.801,6	-9,1
Group FFO pro Aktie (fortgeführte Geschäftsbereiche) in € **	2,51	2,23	-11,1
EBT	-604,6	-9.185,2	
Adjusted EBT	1.997,3	1.866,2	
Periodenergebnis (inkl. Bewertungsergebnis)	-669,4	-6.756,2	
Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	2.266,3	1.484,5	-34,5
davon Instandhaltung	856,5	722,5	-15,6
davon Modernisierung	837,4	470,8	-43,8
davon Neubau	572,4	291,2	-49,1
LTV in %	45,1	47,3	2,2 pp
LTV pro forma in %	45,1	46,7	1,6 pp

<b>Bilanzielle Kennzahlen</b> in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	94.694,5	83.927,7	-11,4
EPRA NTA	45.744,5	38.140,9	-16,6
EPRA NTA pro Aktie in €***	57,48	46,82	-18,5

<b>Nichtfinanzielle Kennzahlen</b>	2022	2023	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	621.303	617.343	-0,6
davon eigene Wohnungen	548.524	545.919	-0,5
davon Wohnungen Dritter	72.779	71.424	-1,9
Anzahl verkaufter Wohnungen	19.760	3.838	-80,6
davon Recurring Sales	2.710	1.590	-41,3
davon Non Core/Sonstiges	17.050	2.248	-86,8
Anzahl neu gebauter Wohnungen	3.749	2.425	-29,4
davon für den eigenen Bestand	2.071	1.309	-36,8
davon für den Verkauf an Dritte	1.678	1.116	-33,5
Leerstandsquote in %	2,0	2,0	-
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup>	7,49	7,74	3,3
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup> in Deutschland	7,40	7,63	3,1
Nachhaltigkeits-Performance-Index in %****	103,0	111,0	7,8
CO <sub>2</sub> -Intensität in Deutschland in kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	33,0	31,7	-3,9
Mitarbeiter, Anzahl (Stichtag: 31. Dezember)	12.117	11.977	-1,2

\*Vergleichbar gemäß aktueller Kennzahlen- und Segmentdefinition 2023.

\*\*Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

\*\*\*Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

\*\*\*\*2022 exkl. Deutsche Wohnen. 2023 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA).

**Den vollständigen Geschäftsbericht finden Sie unter:**

Deutsch: <https://report.vonovia.com/2023/q4/de/>

Englisch: <https://report.vonovia.com/2023/q4/en/>

**Finanzkalender 2024:**

**30. April 2024:** Zwischenmitteilung zum ersten Quartal 2024

**8. Mai 2024:** Hauptversammlung

**2. August 2024:** Halbjahresbericht 2024

**6. November 2024:** Zwischenmitteilung zum dritten Quartal 2024

**Über Vonovia**

Die Vonovia SE ist Europas führendes privates Wohnungsunternehmen, das über einer Million Menschen ein Zuhause bietet. Heute besitzt Vonovia rund 546.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands, Schwedens und Österreichs. Hinzu kommen rund 71.400 verwaltete Wohnungen. Der Portfoliowert liegt bei zirka 83,9 Mrd. €. Vonovia stellt dabei als modernes Dienstleistungsunternehmen die Kundenorientierung und Zufriedenheit seiner Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt. Ihnen ein bezahlbares, attraktives und lebenswertes Zuhause zu bieten, bildet die Voraussetzung für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung. Daher investiert Vonovia nachhaltig in Instandhaltung, Modernisierung und den seniorengerechten Umbau der Gebäude. Zudem baut das Unternehmen zunehmend neue Wohnungen durch Nachverdichtung und Aufstockung.

Seit 2013 ist das in Bochum ansässige Unternehmen börsennotiert. Im September 2015 wurde die Aktie in den DAX aufgenommen. Außerdem gehört die Aktie der Vonovia SE zahlreichen weiteren nationalen und internationalen Indizes an, darunter DAX 50 ESG, Dow Jones Sustainability Index Europe, STOXX Global ESG Leaders, EURO STOXX ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und GPR 250 World. Vonovia beschäftigt rund 12.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

**Zusatzinformationen:**

Zulassung: Regulierter Markt / Prime Standard, Frankfurter Wertpapierbörse  
ISIN: DE000A1ML7J1

WKN: A1ML7J

Common Code: 094567408

Sitz der Vonovia SE: Bochum, Deutschland, Amtsgericht Bochum, HRB 16879

Verwaltung der Vonovia SE: Universitätsstraße 133, 44803 Bochum, Deutschland

Vonovia SE  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

Klaus Markus  
Leiter Konzernkommunikation  
T +49 234 / 314 - 1149  
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel  
Leiterin  
Corporate Media Relations  
T +49 234 / 314 - 1909  
nina.henckel@vonovia.de

[www.vonovia.com](http://www.vonovia.com)

Diese Pressemitteilung wurde von der Vonovia SE und/oder ihren Tochtergesellschaften ausschließlich zu Informationszwecken erstellt. Diese Pressemitteilung kann Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen in Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung der Vonovia („zukunftsgerichtete Aussagen“) enthalten, die verschiedene Annahmen wiedergeben betreffend z. B. Ergebnisse, die aus dem aktuellen Geschäft der Vonovia oder von öffentlichen Quellen abgeleitet wurden, die keiner unabhängigen Prüfung oder eingehenden Beurteilung durch Vonovia unterzogen worden sind und sich später als nicht korrekt herausstellen könnten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen geben aktuelle Erwartungen gestützt auf den aktuellen Businessplan und verschiedene weitere Annahmen wieder und beinhalten somit nicht unerhebliche Risiken und Unsicherheiten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen sollten daher nicht als Garantie für zukünftige Performance oder Ergebnisse verstanden werden und stellen ferner keine zwangsläufig zutreffenden Indikatoren dafür dar, dass die erwarteten Ergebnisse auch erreicht werden. Alle zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich nur auf den Tag der Ausgabe dieser Pressemitteilung an die Empfänger. Es obliegt den Empfängern dieser Pressemitteilung, eigene genauere Beurteilungen über die Aussagekraft zukunftsgerichteter Aussagen und diesen zugrundeliegenden Annahmen anzustellen. Vonovia schließt jedwede Haftung für alle direkten oder indirekten Schäden oder Verluste bzw. Folgeschäden oder -verluste sowie Strafen, die den Empfängern durch den Gebrauch der Pressemitteilung, ihres Inhaltes, insbesondere aller zukunftsgerichteten Aussagen, oder im sonstigen Zusammenhang damit entstehen könnten, soweit gesetzlich zulässig aus. Vonovia gibt keine Garantie oder Zusicherung (weder ausdrücklich noch stillschweigend) in Bezug auf die Informationen in dieser Pressemitteilung. Vonovia ist nicht verpflichtet, die Informationen, zukunftsgerichtete Aussagen oder Schlussfolgerungen in dieser Pressemitteilung zu aktualisieren oder zu korrigieren oder nachfolgende Ereignisse oder Umstände aufzunehmen oder Ungenauigkeiten zu berichtigen, die nach dem Datum dieser Pressemitteilung bekannt werden.

Vonovia SE  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

Klaus Markus  
Leiter Konzernkommunikation  
T +49 234 / 314 - 1149  
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel  
Leiterin  
Corporate Media Relations  
T +49 234 / 314 - 1909  
nina.henckel@vonovia.de

[www.vonovia.com](http://www.vonovia.com)