

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

Ergebnis zum 1. Quartal 2024

Vonovia startet operativ gut ins Jahr, erhält renommiertes SBTi-Rating für Nachhaltigkeitsziele und schreitet mit Verkaufsprogramm voran

- **Kerngeschäft Bewirtschaftung entwickelt sich im 1. Quartal erneut positiv; Prognose 2024 bestätigt.**
- **Bond-Emissionen erfolgreich; alle kurzfristigen Fälligkeiten abgedeckt; Risikoprämien normalisieren sich; Fitch-Rating BBB+ mit stabilem Ausblick.**
- **Vom Verkaufsziel 2024 von 3 Mrd. € bereits rund 1,1 Mrd. € erreicht.**
- **Talsole bei der Immobilienbewertung für 2024 erwartet; Rückkehr zum Wachstumskurs in Sicht; ab 2025 organischer Wertzuwachs von rund 3 Mrd. € pro Jahr möglich.**
- **Starke Nachhaltigkeits-Ratings von SBTi und CDP honorieren Klimaschutzziele von Vonovia; 845 Wohnungen fertiggestellt (+8,5 %).**

Bochum, 30. April 2024 – Die Vonovia SE („Vonovia“) ist mit operativ guten Ergebnissen ins Jahr gestartet. So konnte das Bochumer Unternehmen im ersten Quartal den EBITDA-Beitrag im Kerngeschäft Bewirtschaftung auf 592,9 Mio. € steigern.

Das angekündigte Verkaufsprogramm startete erfolgreich. Vonovia hat im April ein Wohnungsportfolio sowie ein unbebautes Grundstück in Berlin für insgesamt 700 Mio. € verkauft. Der Verkauf an zwei kommunale Berliner Wohnungsunternehmen erfolgte zum Buchwert.

Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia: „Wir wollen in diesem Jahr Verkäufe mit einem Volumen von 3 Mrd. € umsetzen: Wir sind auf Kurs und realisieren unsere Buchwerte.“ Von dem Verkaufsziel in Höhe von 3 Mrd. € hat Vonovia bereits rund 1,1 Mrd. € erreicht.

Talsole bei Wertentwicklung erwartet

Vonovia hat zum Jahresauftakt drei Anleihen an internationalen Märkten emittiert. Einen Pfund Sterling Bond in Höhe von 400 Mio. £ (465 Mio. €), gefolgt von der ersten Schweizer-Franken-Anleihe im Wert von 150 Mio. CHF (159 Mio. €) sowie einen Euro Social Bond im Nominalvolumen von 850 Mio. €.

„Mit Großbritannien sowie der Schweiz haben wir Anfang des Jahres neue Finanzmärkte für uns erschlossen. Die Summe der drei Bonds in Höhe von rund 1,5 Mrd. € verdeutlicht unsere Attraktivität für den Kapitalmarkt“, fasst Philip Grosse, Finanzvorstand von Vonovia, zusammen. Mit diesen Bonds werden Fälligkeiten zum Jahresende 2025 abgelöst. „Wir haben unbeschränkten Zugang zu Liquidität, und die Risikoprämien normalisieren sich auf ein akzeptables Niveau.“

Der Verschuldungsgrad LTV (Loan-to-value) lag pro forma bei 45,9 %.

Der Wert des Immobilienportfolios bleibt im Stichtagsvergleich stabil bei 83,7 Mrd. €. Eine Neubewertung zum Quartal war nicht erforderlich, was das Unternehmen positiv konnotiert: „Die Talsole bei der Wertentwicklung ist praktisch greifbar. Wir erwarten, die Phase der Stabilisierung in diesem Jahr abzuschließen. Die Rückkehr zum Wachstumskurs ist in Sicht. Spätestens ab 2025 wollen wir umschalten und uns wieder auf die Steigerung unserer Erträge konzentrieren.“

Ab 2025 erwartet Vonovia einen organischen Wertzuwachs (ohne Bewertungseffekte) in Höhe von rund 3 Mrd. € pro Jahr – beeinflusst vor allem durch den Wohnungsmangel und eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in den Metropolen.

Rating BBB+ von Fitch: Finanzagentur bestätigt hohe Bonität

Diese robuste Finanzstrategie würdigt auch die unabhängige Agentur Fitch, die Vonovia im März 2024 erstmals bewertet hat. Fitch vergab Vonovia ein Rating BBB+ mit stabilem Ausblick. Besonders positiv gewichtete Fitch die Stabilität des regulierten Wohnungsmarktes in Deutschland, die hohe Nachfrage nach Wohnungen sowie den mit 98 % sehr hohen Vermietungsgrad von Vonovia.

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

Mit Fitch ist Vonovia zusätzlich zu S&P, Moody´s sowie Scope nun von allen renommierten Finanzagenturen mit einem guten Investment-Grade-Rating bewertet.

Solide Geschäftsentwicklung im ersten Quartal; mehr Neubau

Vonovia verzeichnet im ersten Quartal eine erwartungsgemäß solide Geschäftsentwicklung. Das Unternehmen profitiert von den Megatrends Wohnraumbedarf, insbesondere in den Metropolen, und der damit einhergehenden Vollvermietung sowie dem Fokus auf Klimaschutz. Klimaneutralität bis 2045 bleibt ein wichtiges Ziel für Vonovia.

Rolf Buch: „Unser Kerngeschäft – die Vermietung von Wohnungen – ist unverändert gesund und entwickelte sich positiv. Unsere weiteren Segmente werden sich – wenn auch etwas zeitverzögert – erholen. Wir haben unser Geschäft rund um die gesellschaftlichen Megatrends aufgebaut, die uns Rückenwind geben. Dieses Land braucht Wohnungen, die bezahlbar bleiben – auch mit niedrigem CO₂-Fußabdruck. Es ist eine Mammutaufgabe, auf die wir uns als Unternehmen vorbereitet haben.“

Das EBITDA Rental liegt im ersten Quartal 2024 bei 592,9 Mio. € (Q1 2023: 584,2 Mio. €). Dank Effizienzsteigerungen, niedrigem Leerstand und Synergien aus der Integration der Deutsche Wohnen verzeichnet das Kerngeschäft Bewirtschaftung eine positive Entwicklung. Die Mieten stiegen um 3,8 %, die durchschnittliche monatliche Ist-Miete lag konzernweit bei 7,78 € pro Quadratmeter. Im deutschen Portfolio waren es 7,67 € pro Quadratmeter. Bei einer Leerstandsquote von 2,2 % ist die Anzahl freier Wohnungen anhaltend gering. In der Regel werden diese gerade umgebaut und saniert.

Trotz gestiegener Baukosten konnte Vonovia die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Vorjahresvergleich von 779 auf 845 erhöhen (+8,5 %). Dennoch lagen die weiteren Segmente erwartungsgemäß jeweils unter den Werten des Vorjahresquartals. Diese Entwicklung ist größtenteils auf die Strategie zurückzuführen, die Geschäfte des Unternehmens in Zeiten hoher Zinsen vorerst auf Liquidität, anstatt auf Rentabilität, auszurichten. Das Adjusted EBITDA liegt mit 607,0 Mio. € leicht unter dem Vorjahresquartal.

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

Das Ergebnis der neuen Kennzahl für Performance, das Adjusted EBT (Ergebnis vor Steuern) war mit 416,5 Mio. € (-7,3 %) maßgeblich durch die weiterhin hohen Zinsaufwendungen getrübt.

Die ebenfalls neue, führende Kennzahl der Innenfinanzierung und damit der Steuerung der Liquidität, der Operating Free Cash-Flow (OFCF), entwickelte sich hingegen deutlich positiv. Er stieg im ersten Quartal 2024 auf 501,0 Mio. € (+24,0 %).

Für das Jahr 2023 beabsichtigt Vonovia der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von 0,90 € vorzuschlagen. Bemessungsgrundlage für die Dividende ab 2024 ist das Adjusted EBT zuzüglich der überschüssigen Liquidität aus dem Operating Free Cash-Flow. Auf dieser Basis sieht Vonovia eine derzeitige Dividendenkapazität von ungefähr 1 Mrd. €. Zusätzliche Kapazität hängt vor allem davon ab, wie schnell die Beiträge in den Segmenten Development, Value-add und Recurring Sales wieder steigen.

Nachhaltigkeits-Ratings von SBTi und CDP für Klimaschutzziele

Dass Vonovia bei ihren Nachhaltigkeitsbestrebungen beachtliche Fortschritte macht, haben zum Jahresauftakt die Nachhaltigkeits-Ratings von SBTi und CDP bekräftigt. Die SBTi (Science Based Targets initiative) bestätigte im Rahmen ihrer unabhängigen Überprüfung, dass die Klimaziele von Vonovia auf wissenschaftsbasierten Verfahren beruhen und im Einklang mit dem 1,5-Grad-Ziel von Paris sind. Damit ist Vonovia eines von nur wenigen Immobilienunternehmen in Deutschland, deren wissenschaftsbasierte Klimaziele durch die SBTi bestätigt sind.

Zudem honorierte das CDP (Carbon Disclosure Project) die umfangreichen Aktivitäten für den Klimaschutz von Vonovia mit dem Rating A- und stufte das Wohnungsunternehmen damit in die Kategorie „Leadership“ ein. Das ambitionierte Klimaziel von Vonovia: ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045.

Dem Immobilien- und Bausektor kommt eine zentrale Rolle bei der Erreichung des 1,5-Grad-Ziels zu, weshalb auch Investoren immer stärker auf eine unabhängige Überprüfung achten. Die Bestätigungen durch SBTi und CDP zeigen, dass Vonovia mit ihrer Nachhaltigkeitsstrategie seit mehreren Jahren Standards im Immobiliensektor setzt. Auch im laufenden Jahr wird Vonovia rund 1 Mrd. € in den Neubau und die Modernisierung ihrer Wohnungen investieren und somit die Dekarbonisierung des Gebäudebestands vorantreiben.

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

Klarheit bei Mietenregulierung, aber Wohnungsnotproblem wird nicht gelöst

Die kürzlich beschlossene Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum Jahr 2029 stößt bei vielen Experten, darunter auch Vonovia, auf Kritik. Rolf Buch erklärt, wieso die Mietpreisbremse nicht nur die Vermieter, sondern letztlich auch die vielen Wohnungssuchenden schädigt: „Die Verlängerung der Mietpreisbremse halten wir für falsch, denn Mietregulierung sollte differenzierter stattfinden und darf den Markt nicht in eine Schiefelage bringen. Die Mietpreisbremse ist sozial blind und berücksichtigt nicht die individuelle Leistungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter. Mit einer Verlängerung der Mietpreisbremse wird die Mietenentwicklung auch in Zukunft deutlich hinter der Kostenentwicklung bleiben. Die Folge: Die Preis-Kosten-Schere öffnet sich weiter. In Kombination mit der Steigerung der Baukosten ist Neubau somit derzeit kaum rentabel. Dringend benötigter Wohnraum kann so nicht entstehen. Wir begrüßen es jedoch ausdrücklich, dass keine Verschärfungen beschlossen wurden.“

Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2024

Vor dem Hintergrund der Entwicklung im ersten Quartal 2024 bestätigt das Unternehmen seine Prognose des Gesamtjahres. Für das organische Mietwachstum erhöht Vonovia die Erwartungen auf 3,8 bis 4,1 %, und erwartet für dieses Segment auch langfristig eine jährliche Steigerung, insbesondere auch getrieben durch Investitionen, von rund 4 %.

Für das Adjusted EBITDA rechnet Vonovia mit einer Bandbreite von 2,55 bis 2,65 Mrd. €. Die neue Kennzahl für Performance, das Adjusted EBT wird in einer Bandbreite von rund 1,7 bis 1,8 Mrd. € erwartet. Mit Blick auf den Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) geht Vonovia davon aus, alle Ziele 2024 zu erreichen.

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

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	Q1 2023*	Q1 2024	Veränderung in %
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	627,9	607,0	-3,3
Adjusted EBITDA Rental	584,2	592,9	1,5
Adjusted EBITDA Value-add	26,4	11,5	-56,4
Adjusted EBITDA Recurring Sales	21,8	9,1	-58,3
Adjusted EBITDA Development	-4,5	-6,5	44,4
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	449,1	416,5	-7,3
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in € **	0,56	0,51	-9,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties*	-3.612,2	-	-100
Ergebnis vor Steuern (EBT) *	-3.193,9	409,8	-
Periodenergebnis	-2.088,1	335,5	-
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestands- investitionen und Neubau	344,9	316,6	-8,2
davon Instandhaltung*	168,9	161,0	-4,7
davon Modernisierung & Bestandsinvestitionen*	122,0	107,8	-11,6
davon Neubau*	54,0	47,8	-11,5

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.12.2023	31.03.2024	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	83.927,7	83.663,8	-0,3
EPRA NTA	38.140,9	38.062,9	-0,2
EPRA NTA pro Aktie in €***	46,82	46,72	-0,2
LTV in %	47,3	46,9	-0,8
LTV pro forma in %	46,7	45,9	-1,7

Nichtfinanzielle Kennzahlen	Q1 2023	Q1 2024	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	618.951	613.306	-0,9
davon eigene Wohnungen	548.368	543.427	-0,9
davon Wohnungen Dritter	70.583	69.879	-1,0
Anzahl verkaufter Wohnungen	663	2.816	>100
davon Recurring Sales	282	407	44,3
davon Non Core/Sonstiges	381	2.409	>100
Anzahl neu gebauter Wohnungen	779	845	8,5
davon für den eigenen Bestand	675	153	-77,3
davon für den Verkauf an Dritte	104	692	>100
Leerstandsquote in %	2,2	2,2	-
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	7,54	7,78	3,2
CO ₂ -Intensität in Deutschland in kg CO ₂ e/m ²	33,0	31,7	-3,9
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. März)	12.009	11.999	-0,1

*Vorjahreswerte 2023 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition.

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

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

Den vollständigen Quartalsbericht finden Sie unter:

Deutsch: <https://report.vonovia.com/2024/q1/de/>

Englisch: <https://report.vonovia.com/2024/q1/en/>

Weitere Informationen sowie Foto- und Videomaterial finden Sie im Pressebereich und in der Mediathek.

Finanzkalender 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 543.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands, Schwedens und Österreichs. Hinzu kommen rund 70.000 verwaltete Wohnungen. Der Portfoliowert liegt bei zirka 83,7 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.

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