

## Presseinformation

Vonovia SE  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

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

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

Ergebnis zum 30. September 2022

### **Vonovia entwickelt sich weiterhin stabil und bestätigt Prognose für das Gesamtjahr**

- **Wirtschaftliches Wachstum robust: Segmenterlöse um 31,4 % gestiegen, EBITDA um 37 %, Group FFO um 35 %.**
- **Leerstand auf Allzeittief; Kundenzufriedenheit auf Höchststand seit Erhebungsbeginn.**
- **Synergien durch den Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen höher als erwartet.**
- **Prognose für das Gesamtjahr 2022 bestätigt; stabiler Ausblick für 2023.**
- **Redimensionierung der Investitionen für Neubau und energetische Modernisierung.**
- **Steigende Energiepreise: Vonovia unterstützt Mieterinnen und Mieter.**

*Bochum, 4. November 2022* – Die Vonovia SE („Vonovia“) hat sich in den ersten neun Monaten 2022 weiterhin stabil entwickelt. Trotz des herausfordernden Marktumfeldes verzeichnen die relevanten Kennzahlen eine Verbesserung im Vergleich zum Vorjahr. Auf dieser Basis bestätigt das Unternehmen die Prognose für das Gesamtjahr 2022 und erwartet eine stabile Entwicklung für das Geschäftsjahr 2023.

„Die Auswirkungen des Angriffskrieges Russlands auf die Ukraine, steigende Zinsen, hohe Baukosten und der Fachkräftemangel stellen die Wohnungsbranche vor immense Herausforderungen. Wir sehen einen sich zuspitzenden Mangel an bezahlbaren Wohnungen, insbesondere in den großen Ballungsräumen. Gleichzeitig erfordert der Klimawandel entschlossenes Handeln“, sagt Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia. „Es ist uns auch in diesem Jahr gelungen, neue bezahlbare Wohnungen zu bauen, unseren Bestand weiter energetisch zu sanieren und die

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

Kundenzufriedenheit zu verbessern. Aber wir müssen feststellen, dass es einer gemeinsamen Kraftanstrengung bedarf, um auch in Zukunft in diesem Maß in Deutschland investieren zu können. Anderenfalls droht die Wohnungsfrage zum sozialen Zündstoff der nächsten Dekade zu werden. Diese Herausforderungen kann die Immobilienwirtschaft nicht allein lösen.“

## **Wirtschaftliche Entwicklung**

Wirtschaftlich setzt Vonovia die positive Entwicklung aus dem ersten Halbjahr fort. Die Summe der Segmenterlöse – dem Umsatz vergleichbar – stieg im Neunmonatszeitraum 2022 um 31,4 % auf rund 4,6 Mrd. €.

In Folge stieg das EBITDA im selben Zeitraum insgesamt um 37 % auf rund 2,1 Mrd. €. Zum Anstieg des EBITDA trug neben dem Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen auch das Developmentgeschäft maßgeblich bei. Das Ergebnis im Bereich Recurring Sales liegt aufgrund der Verkäufe mit einem guten Wertzuwachs auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

Der Group FFO, die führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft, wuchs um 35 % auf rund 1,6 Mrd. €.

Der Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen verläuft äußerst positiv, so dass Vonovia davon ausgeht, bereits 2023 knapp 90 Mio. € an Synergien heben zu können. Ab 2024 sind Synergieeffekte von rund 105 Mio. € pro Jahr avisiert. In den Folgejahren wird ein zusätzlicher Beitrag von 30 Mio. € pro Jahr erwartet. Die Synergien liegen dann in Summe bei 135 Mio. € pro Jahr.

Vonovia gehörten zum Stichtag 30. September 2022 insgesamt rund 550.000 Wohnungen. Der Verkehrswert des Gesamtportfolios lag bei rund 100 Mrd. €. Zum Ende des dritten Quartals 2022 lag der Nettovermögenswert EPRA NTA mit rund 50 Mrd. € über dem Wert zum Jahresende 2021.

Vonovia SE  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

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

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

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

Mit 43,4 % ist der Verschuldungsgrad LTV erneut gesunken und liegt weiterhin im Zielkorridor von 40 bis 45 %.

Das ausgewogene und langfristig angelegte Finanzierungsprofil von Vonovia sorgt für Stabilität. Auch die aktuelle Entscheidung von Moody's, Vonovia aufgrund der gestiegenen Zinsen anders zu raten, hat keine Auswirkungen auf die Refinanzierungskosten. Die gestiegenen Zinsen betreffen den gesamten Immobiliensektor. Mit „Baa1“ anstatt „A3“ verändert Moody's sein Rating auf das Niveau von Standard & Poor's mit „BBB+“. Beide Ratingagenturen bestätigen einen stabilen oder sogar positiven Ausblick für Vonovia und unterstreichen damit die gute Kreditwürdigkeit des Unternehmens. Moody's bescheinigt Vonovia eine angemessene Liquidität und ausreichend Spielraum bei den Covenants sowie ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil und gut diversifizierte Finanzierungsquellen. Die Ratingagentur Scope hat das positive Rating für Vonovia bereits in der ersten Jahreshälfte bestätigt.

## **Kundenzufriedenheit auf Höchststand seit Beginn der Erhebung**

Der Wohnungsbestand verzeichnete Ende September 2022 einen Leerstand von 2,1 % und lag damit nochmals unter dem Vergleichswert des Vorjahres. „Wir sind faktisch voll vermietet. An den Standorten, an denen wir mit unseren Wohnungen vertreten sind, überbietet die Nachfrage bei weitem das Angebot. Das wird so bleiben: Der Zuzug nach Deutschland hält an. Gleichzeitig erschweren die steigenden Zinsen die Eigentumbildung und den Neubau“, sagt Rolf Buch.

Die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter stieg auf das höchste Niveau seit Beginn der Erhebung durch ein unabhängiges, externes Institut: Der Kundenzufriedenheitsindex CSI lag im dritten Quartal um 2,2 Prozentpunkte über dem Vorjahresquartal. „Wir geben unseren Kundinnen und Kunden Sicherheit in unsicheren Zeiten. Wir sprechen uns weiterhin für ein befristetes Kündigungsmoratorium aus und sagen zu, dass sich kein Mieter um seine Wohnung sorgen muss, wenn es zum Beispiel durch die steigenden Energiekosten finanziell eng wird. Wichtig ist, dass wir frühzeitig miteinander sprechen, um gemeinsam eine Lösung zu finden“, sagt Buch.

Vonovia SE  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

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

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

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

Die marktbedingte Steigerung der Mieten lag bei 1 % (zwölf Monate rollierend). Investitionen in Modernisierung für eine höhere Energieeffizienz führten zu einem Plus von 1,6 %, Investitionen in Neubau und Dachaufstockung zu einem Mietwachstum von 0,7 %. Die durchschnittliche monatliche Miete betrug zum 30. September 2022 im Portfolio in Deutschland 7,36 € pro Quadratmeter.

## Hohes Tempo für mehr erneuerbare Energien

Vonovia arbeitet weiter engagiert an der Energiewende und hat die eigene Klimastrategie nochmals präzisiert. Das Unternehmen hat eine Software entwickelt, die den Gesamtbestand digital abbildet und mit Hilfe von Algorithmen die aktuellen und zukünftigen Treibhausgas-Emissionen jedes einzelnen Gebäudes ermittelt. Auf Basis dieser Berechnungen fließen klimarelevante Kennzahlen sowie energetisch-technische und ökonomische Indikatoren in die Sanierungsstrategie und die ganzheitlichen Quartiersentwicklungen ein. Das Dekarbonisierungstool gleicht die Emissionsreduktion jedes einzelnen Hauses digital mit dem 1,5-Grad-Celsius-Ziel von Paris ab und setzt so den idealen Zeitpunkt für eine Modernisierung fest.

Insgesamt hat Vonovia in den ersten neun Monaten 2022 rund 1,8 Mrd. € in den eigenen Bestand und den Neubau investiert. Das Unternehmen stellte in den ersten neun Monaten des Jahres rund 1.500 neue Wohnungen fertig und damit zirka 13 % mehr als im vergleichbaren Zeitraum 2021.

„In Anbetracht der Wohnungsknappheit müssen wir noch mehr und schneller bauen. Dafür braucht es schnellere Prüfungsverfahren und digitale Prozesse in den Behörden. In den Bauämtern wurden bis August 2022 rund 3 % weniger Baugenehmigungen erteilt als im Vorjahreszeitraum. Das ist das falsche Signal“, merkt Buch an. Vonovia geht bereits in Zusammenarbeit mit der Stadt Bochum voran und liefert mit dem digitalen Bauantrag, der unter Berücksichtigung aller 16 verschiedenen Landesbauverordnungen Bauanträge digital prüft, ein wichtiges Instrument, um Genehmigungsverfahren weiter zu beschleunigen.

Um dem Fachkräftemangel zu begegnen, hat Vonovia in Kolumbien Elektrikerinnen und Elektriker sowie Gärtnerinnen und Gärtner angeworben. Seit September werden die Fachkräfte an den Standorten Hannover, Kiel, Lübeck und Berlin beim unternehmenseigenen Technischen Service sowie im Wohnumfeld eingesetzt.

Vonovia SE  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

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

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

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

## **Prognose für 2022 bestätigt; Ausblick für 2023 stabil**

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum bestätigt Vonovia die Prognose für das Gesamtjahr 2022 und unterstreicht damit die robuste Geschäftsstrategie, die auch in unruhigen Zeiten trägt.

Für 2023 prognostiziert Vonovia einen Anstieg der Summe der Segmenterlöse auf 6,8 bis 7,4 Mrd. €. Das EBITDA wird voraussichtlich leicht über dem Vorjahreswert liegen, der Group FFO aufgrund der Zins- und Steuerentwicklung leicht unter dem Niveau von 2022. Die Investitionen für Modernisierungen werden der Prognose zufolge bei rund 500 Mio. € liegen, für den Neubau bei 350 Mio. €.

Die Investitionen für die Modernisierung und den Neubau sind dabei zum ersten Mal rückläufig gegenüber den Vorjahren. „Besonders in diesen Zeiten müssen wir die Mieten für unsere Kundinnen und Kunden bezahlbar halten. Die Entwicklung der Baupreise und Zinsen lässt viele Modernisierungs- und Neubauprojekte zu vertretbaren Konditionen aktuell nicht zu. Hier müssen wir zum Wohle der Gesellschaft entscheiden und uns auf die Maßnahmen mit besonders positivem Effekt auf die Warmmiete konzentrieren“, sagt Buch. „Wir haben uns in den letzten Jahren einen guten Vorsprung bei der Sanierung erarbeitet. Unsere Quote lag um das Dreifache über dem Bundesdurchschnitt – und das kontinuierlich jedes Jahr. Vonovia verfügt bereits heute über einen sehr guten energetischen Gebäudebestand, wir haben unsere Ziele im Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) sogar übertroffen“, ergänzt Buch.

Im Bestand von Vonovia zählten bis Ende September 2022 nur noch 4 % der Gebäudeflächen zu der energetisch schlechtesten Klasse „H“.

Die Prognose für das Investitionsprogramm 2023 markiert dabei keine Trendwende. „An unserem langfristigen Klimapfad halten wir unverändert und ausdrücklich fest“, betont Buch.

„Die Politik muss wesentlich stärker dabei unterstützen, das Dilemma zwischen Mieter und Vermieter aufzulösen. Die Wohnungswirtschaft soll bei viel höheren Kosten für Material und Energie rund 150 Mrd. € pro Jahr in Neubau und Modernisierung investieren, dabei jedoch die Mieten bezahlbar halten. Das ist eine Rechnung, die nicht aufgehen wird. Stattdessen braucht es verbindliche Rahmenbedingungen und verlässliche Förderung, um Unsicherheiten bei Mietern und Vermietern zu reduzieren“, betont Buch.

Vonovia SE  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

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

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

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

**Den vollständigen Quartalsbericht finden Sie unter:**

DE: <https://report.vonovia.de/2022/q3/de>

EN: <https://report.vonovia.de/2022/q3/en>

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

Vonovia SE  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

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

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

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

<b>Finanzielle Kennzahlen</b> in Mio. €	9M 2021 <sup>1</sup>	9M 2022	Veränderung in %
Segmenterlöse Total	3.517,0	4.619,7	31,4
Adjusted EBITDA Total	1.540,5	2.110,1	37,0
Adjusted EBITDA Rental	1.239,6	1.247,2	0,6
Adjusted EBITDA Value-add	115,6	115,9	0,3
Adjusted EBITDA Recurring Sales	105,5	104,3	-1,1
Adjusted EBITDA Development	79,8	112,8	41,4
Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen	-	529,9	-
Group FFO <sup>2</sup>	1.168,9	1.577,8	35,0
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	15,8	62,0	>100
Group FFO pro Aktie in € <sup>2</sup>	1,90	1,98	4,2
Periodenergebnis <sup>4</sup>	3.869,1	2.211,7	-42,8
Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen (to hold)	1.355,1	1.755,3	29,5
davon Instandhaltung	453,5	467,1	3,0
davon Modernisierung	547,8	518,8	-5,3
davon Neubau (to hold)	353,8	345,1	-2,5
davon Deutsche Wohnen	-	424,3	-

<b>Bilanzielle Kennzahlen</b> in Mio. €	31.12.2021	30.09.2022	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	97.845,3	99.238,9	1,4
EPRA NTA <sup>3</sup>	48.640,8	49.771,2	2,3
EPRA NTA pro Aktie in € <sup>3</sup>	62,63	62,54	-0,2
LTV in % <sup>4</sup>	45,4	43,4	-2,0 pp

<b>Nichtfinanzielle Kennzahlen</b>	9M 2021	9M 2022	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	639.878	621.396	-2,9
davon eigene Wohnungen	568.451	549.010	-3,4
davon Wohnungen Dritter	71.427	72.386	1,3
Anzahl neu gebauter Wohnungen	1.366	1.543	13,0
davon für den eigenen Bestand	786	816	3,8
davon für den Verkauf an Dritte	580	636	9,7
davon Deutsche Wohnen	-	91	-
Leerstandsquote in %	2,7	2,1	-0,6 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup>	7,34	7,47 <sup>5</sup>	1,8
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. September)	16.051	15.851	-1,2

<sup>1</sup> Vorjahreswerte an neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity Beteiligungen) angepasst.

<sup>2</sup> Basierend auf der neuen Definition 2022, somit ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, davon-Ausweis inkl. nicht beherrschende Anteilseigner Deutsche Wohnen, Group FFO pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien, 9M-2021-Vorjahreswerte TERP-adjusted (1,067).

<sup>3</sup> Basierend auf der neuen Definition für 2022, somit ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten. EPRA NTA pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien. 2021 angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.

<sup>4</sup> 2021 angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.

<sup>5</sup> Inkl. Deutsche Wohnen. Kein Ausweis der Mietsteigerungen im Bestand.

## Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Europas führendes privates Wohnungsunternehmen. Heute besitzt Vonovia mehr als 549.000 Wohnungen (inkl. Deutsche Wohnen) in allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands, Schwedens und Österreichs. Hinzu kommen rund 72.400 verwaltete Wohnungen. Der Portfoliowert liegt bei zirka 99,2 Mrd. €. Vonovia stellt dabei als modernes Dienstleistungsunternehmen die Kundenorientierung und Zufriedenheit seiner 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 30 (heute DAX 40) aufgenommen, im September 2020 in den EURO STOXX 50. 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 15.850 Mitarbeiter (inkl. Deutsche Wohnen).

### 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

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 SE  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

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

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

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



Seite 9 / 9

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 Konzernpresse  
T +49 234 / 314 – 1909  
nina.henckel@vonovia.de

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