



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Ergebnis zum 1. Halbjahr 2025: Vonovia verzeichnet Gewinnwachstum von 11 %

und hebt EBT-Prognose für 2025 um 100 Mio. € an

07.08.2025 Fachinformation

Die Vonovia SE schließt das erste Halbjahr 2025 mit einer positiven Entwicklung der wirtschaftlichen Kennzahlen ab. Für das Gesamtjahr 2025 hebt das Unternehmen seine Prognose für alle wesentlichen Kennzahlen an.

Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia: „Für Vonovia war das erste Halbjahr sehr erfolgreich. Wir haben den Schalter für mehr Wachstum im richtigen Moment umgelegt, unsere Strategie funktioniert und zeigt Effekte. Das sehen wir in dem stabilen Vermietungsgeschäft sowie in den deutlichen EBITDA-Steigerungen in den Bereichen Value-add, Development und Recurring Sales. Ebenso erfreulich: Bei den Immobilienwerten ist die Talsohle durchschritten. Wir verzeichnen seit Mitte 2024 einen positiven Aufwärtstrend, der merklich Fahrt aufnimmt. Wir sind auf dem besten Wege, das Potenzial von Vonovia voll auszuschöpfen.“

Gute wirtschaftliche Entwicklung über alle Segmente hinweg

Im ersten Halbjahr 2025 zeigen alle Segmente eine positive Entwicklung. Das Adjusted EBITDA Total steigt auf 1.419,0 Mio. € – ein Plus von 12 % im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum (H1 2024: 1.266,5 Mio. €). Das Adjusted EBT – die führende Kennzahl für die Rentabilitätssteuerung und Grundlage für die Dividende – liegt mit 984,3 Mio. € (+10,9 %) deutlich über dem Niveau des Vorjahreszeitraums (H1 2024: 887,2 Mio. €). Der Operating Free Cash-Flow entwickelt sich mit 1.171,7 Mio. € signifikant positiv im Vergleich zum Vorjahresperiode (+53,4 %).

Das Kerngeschäft mit der Vermietung und effizienten Bewirtschaftung von Wohnungen (Segment Rental) ist mit einem Ergebnis von 1.225,6 Mio. € unverändert stark (+2,9 %) – trotz eines verkaufsbedingt geringeren Wohnungsbestands von rund 10.000 Einheiten gegenüber dem Vorjahr – und spiegelt die ungebrochen hohe Nachfrage nach Mietwohnungen auf dem Markt wider. Das zeigt auch die Leerstandsquote von 2,1 %. Der Kundenzufriedenheitsindex CSI erreicht im ersten Halbjahr ein neues Allzeithoch.

Die organische Mietsteigerung (rollierend über zwölf Monate) liegt zum Ende des 1. Halbjahres 2025 bei 4,4 %. Die marktbedingte Mietsteigerung beträgt 2,9 %, die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen 1,2 %. Zudem tragen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen mit 0,3 % bei. Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete liegt konzernweit bei 8,22 € pro Quadratmeter. Im deutschen Portfolio sind es 8,05 €.

Die weiteren Segmente verzeichnen einen deutlichen Anstieg beim jeweiligen Adjusted EBITDA. So erreicht das Segment Value-add 100,7 Mio. € und liegt damit 77,3 % über dem Vorjahresniveau (H1 2024: 56,8 Mio. €). Diese Entwicklung basiert insbesondere auf den höheren Modernisierungs- und Bestandsinvestitionen sowie der positiven Geschäftsentwicklung im Energiegeschäft. Das geht einher mit dem Wachstumskurs 2028 des Unternehmens, bei dem Vonovia den Fokus unter anderem auf innovative Investitionen aus den Bereichen serielle Modernisierung und moderne Wärmeinfrastruktur legt.

Das Segment Recurring Sales kommt in der ersten Jahreshälfte auf ein Adjusted EBITDA von 38,7 Mio. € – und liegt damit 74,3 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums (H1 2024: 22,2 Mio. €). Höhere Verkaufsvolumina und höhere Verkaufsmargen sorgen für die positive Entwicklung. Auch hier schreitet Vonovia erfolgreich auf ihrem Wachstumspfad

2028 voran.

Das Segment Development ist mit einem Adjusted EBITDA von 54,0 Mio. € ebenfalls deutlich positiv und liegt damit signifikant über dem Vergleichswert des Vorjahres (H1 2024: -4,1 Mio. €). Zu dem Ergebnisanstieg tragen unter anderem erfolgreiche Grundstücksverkäufe bei. Darüber hinaus hat Vonovia aus der bestehenden Development-Pipeline insgesamt 615 Wohnungen fertiggestellt (H1 2024: 1.655).

Rolf Buch: „Der Neubau entwickelt sich wie erwartet. Die zahlreichen Wohnbauprojekte, die wir in der ersten Jahreshälfte neu gestartet haben, sind ein wichtiger Schritt – sichtbar in den Fertigstellungen werden viele Projekte aber erst ab 2027. Dazu gehören auch besonders innovative Bauvorhaben wie unsere seriell gefertigten Holzneubauten in Berlin, wo wir ein Projekt im Juni begonnen haben und Baustart für das zweite im Oktober ist. So werden wir unseren Beitrag leisten, der Wohnungsnot in Deutschland zu begegnen.“

Die Non-Rental-Segmente tragen zusammen 193,4 Mio. € zum Gesamt-Adjusted-EBITDA bei, was einem Anteil von rund 14 % entspricht – im Geschäftsjahr 2024 lag der Anteil noch bei rund 9 %.

Zudem hat Vonovia im 1. Halbjahr ihr Investitionsprogramm wie angekündigt mit 856,4 Mio. € (+27,1 %) hochgefahren und deutlich mehr in Modernisierung, Instandhaltung und Neubau investiert (H1 2024: 673,8 Mio. €).

Bei der regulären Neubewertung verzeichnet der Immobilienbestand like-for-like ein Plus von 1,3 % – nach einem Plus von 0,5 % im 2. Halbjahr 2024. Diese Entwicklung bestätigt die vom Unternehmen erwartete Trendwende. Insgesamt liegt der Verkehrswert des Immobilienbestands Ende Juni bei rund 82,9 Mrd. €.

Vonovia hat im 1. Halbjahr Anleihen in Höhe von insgesamt mehr als 2,2 Mrd. € zu einem durchschnittlichen Zins von 1,52 % begeben – inklusive 1,3 Mrd. € in Wandelschuldverschreibungen. Der Verschuldungsgrad liegt pro forma bei 45,9 %. Die Ratings aller vier namhaften Kredit-Ratingagenturen sind unverändert und bestätigen somit die Kreditwürdigkeit des Unternehmens.

Prognose für Gesamtjahr 2025 erhöht

Auf Basis dieser wirtschaftlichen Entwicklung erhöht das Unternehmen seine Prognose für das Gesamtjahr 2025 für alle wesentlichen Kennzahlen: Die ursprüngliche Spanne des Adjusted EBT wird um 100 Mio. € angehoben und somit voraussichtlich in der Spanne zwischen rund 1,85 bis 1,95 Mrd. € erwartet. Für das Adjusted EBITDA rechnet Vonovia mit einem Wert in etwa am oberen Ende der Bandbreite von 2,7 bis 2,8 Mrd. €.

Der Wachstumskurs von Vonovia basiert – neben der geplanten Neueinstellung von rund 2.800 neuen Mitarbeitenden allein in 2025 – im Wesentlichen auf drei strategischen Initiativen: dem Ausbau der Segmente Value-add, Development und Recurring Sales sowie Investitionen in innovative Technologien. Zudem plant Vonovia, ihr skalierbares Geschäftsmodell dem Drittmarkt anzubieten.

Für das Jahr 2028 strebt Vonovia ein Adjusted EBITDA von 3,2 bis 3,5 Mrd. € an. Dazu sollen die Geschäftsfelder Value-add, Development und Recurring Sales bis 2028 insgesamt 20 bis 25 % beitragen. Die Investitionen sollen dafür auf bis zu 2 Mrd. € gegenüber 2024 mehr als verdoppelt werden.

Quartalsbericht finden Sie hier

Quelle: Vonovia SE