

F+ PODCASTS THEMEN TICKER ARCHIV STELLENMARKT

Wirtschaft Unternehmen Vonovia muss Immobilien nochmals abwerten: Hohe Zinsen

Frankfurter Allgemeine

HERAUSGEGEBEN VON GERALD BRAUNBERGER, JÜRGEN KAUBE, CARSTEN KNOP, BERTHOLD KOHLER

HOHE ZINSEN

Vonovia muss Immobilien nochmals abwerten

VON JONAS JANSEN - AKTUALISIERT AM 04.08.2023 - 09:54



Deutschlands größter Wohnungskonzern schraubt abermals den Wert seiner Wohnungen deutlich nach unten und schreibt einen Milliardenverlust. Trotzdem ist der Vorstand vorsichtig optimistisch - aus mehreren Gründen.

Deutschlands größter Wohnungskonzern **Vonovia** muss angesichts der Zinswende abermals sein Immobilienportfolio deutlich abwerten. Im zweiten Quartal hat der Dax-Konzern aus Bochum einen Abschlag um weitere 2,7 Milliarden Euro auf den Bestand vorgenommen, der nun noch mit 88,2 Milliarden Euro bewertet wird.



Jonas Jansen

Wirtschaftskorrespondent in Düsseldorf.

Folgen

Ende des vergangenen Jahres hatte Vonovia seine Immobilien noch mit 94,7 Milliarden Euro bewertet, hatte das aber schon im ersten Quartal des Geschäftsjahres korrigiert. Unterm Strich fiel wegen der Abwertung ein Verlust im zweiten Quartal von gut 2 Milliarden Euro an, nach einem Gewinn von 1,8 Milliarden Euro im Vorjahreszeitraum. Zur Markteröffnung am Freitag lag die Vonovia-Aktie mit mehr als 3 Prozent im Minus.

Gleichwohl sagte der Vonovia-Vorstandsvorsitzende Rolf Buch, dass **langsam eine Stabilisierung des Geschäfts erkennbar** sei.

Banken wie BNP erwarteten eine absehbare Zinspause und Ökonomen vom Ifo-Institut einen weiteren globalen Anstieg der Immobilienpreise. „Vielleicht werden einige von uns in einigen Jahren sagen: Hätten wir doch in 2023 Immobilien gekauft“, sagte Buch. Auch Vonovia sehe, dass die Nachfrage am Markt tendenziell steige. „Es ist kein Markt wie vor der Krise. Aber wir sehen Interessenten.“

Im Tal angekommen

Schließlich führe der Gebäuderückgang angesichts des Zuzugs und gleichzeitig verpasster Ausbauziele nicht nur dazu, dass Wohnraum fehle, sondern auch Investitionsvorhaben für die nächsten Jahre verschwinden würden. So würde nun wieder investiert – mitunter auch zu besseren Preisen. „Wir sind am Tal angekommen“, sagte Buch am Freitag zur Vorlage der Halbjahreszahlen. „Wer eine längere Perspektive hat von fünf Jahren, der macht eigentlich nichts falsch, wenn er jetzt Immobilien kauft.“

Für das weitere Jahr zeigte sich der Konzern auch vorsichtig optimistisch, die Prognose bekräftigte Buch. So soll der Gewinn aus dem operativen Geschäft, der für die Immobilienbranche maßgebliche Wert namens Group FFO, nach knapp über 2 Milliarden Euro im Vorjahr auf 1,75 bis 1,95 Milliarden Euro schrumpfen. Im Quartal zu Ende Juni sank der Group FFO um 0,3 Prozent auf 502 Millionen Euro.

Positiv entwickelte sich das Kerngeschäft aus der Vermietung, wo Vonovia seinen operativen Gewinn (Ebitda) um mehr als 10 Prozent steigern konnte. Das Ebitda aus der Vermietung lag bei 618,5 Millionen Euro nach 560,5 Millionen Euro im Vorjahreszeitraum. Das liege an der hohen Nachfrage, weil Vonovia praktisch vollvermietet sei und zudem an Synergien seit der Übernahme des Konkurrenten Deutsche Wohnen.

Die Mietsteigerung auf Grund des Mietspiegels lag bei 1,5 Prozent, im Vorjahreszeitraum waren die Mieten noch um 1 Prozent gestiegen. Insgesamt weist Vonovia eine organische Mietsteigerung von 3,5 Prozent aus, die durchschnittliche Miete des Konzerns in Deutschland betrug zuletzt 7,51 Euro je Quadratmeter.

Weiterhin hoher Verschuldungsgrad

Noch deutlich entfernt liegt Vonovia von seinem angestrebten Verschuldungsgrad, der langfristig im unteren Bereich des Korridors von 40 bis 45 Prozent liegen soll. Der sogenannte LTV lag zum Halbjahr bei 47,2 Prozent, er ist bei Immobilienkonzernen auch eine wichtige Kennzahl, wenn es um die Kreditbeschaffung geht. Ein Risiko sieht Buch aber nicht. „Wir sind de facto bis Ende 2024 durchfinanziert“, sagte der Vonovia-Chef. „Unsere Finanzierung ist breit aufgestellt.“

Angesichts steigender Zinsen, der hohen Inflation und den stark angezogenen Baukosten hatte Vonovia schon vor Monaten den Expansionskurs beendet – das Unternehmen hat seine Neubauvorhaben deutlich gestutzt, die Investitionen gesenkt und die Dividende gekürzt. Der Konzern setzt vor allem auf Verkäufe, um seine Verschuldung zu reduzieren und sich frisches Kapital zu verschaffen. Schulden von rund 43 Milliarden Euro lasten auf dem Dax-Konzern.

MEHR ZUM THEMA

700.000 FEHLENDE
WOHNUNGEN**Umkämpfter Wohnraum**

AKTIENMARKT

**Ergebniswarnung von
Patrizia belastet die
Immobilienbranche**DEUTSCHER
WOHNUNGSMARKT**Geduldsprobe für
Immobilienliebhaber**

Insgesamt hat Vonovia Pakete zum Verkauf in Höhe von rund 13 Milliarden Euro identifiziert, zwei große Verkäufe gelangen dem Unternehmen in diesem Jahr schon. Nun kündigte Buch an, ein weiteres Portfolio im Norden identifiziert zu haben, für die es eine Partnerschaft geben könnte. Zu Interessenten wollte der Vonovia-Vorstandsvorsitzende noch nichts sagen, allerdings bewege sich das Transaktionsvolumen etwa im Rahmen des Südewo-Verkaufs. Im April hatte Vonovia für eine Milliarde Euro eine Minderheitsbeteiligung an diesem Wohnungsportfolio in Baden-Württemberg an den amerikanischen Finanzinvestor Apollo verkauft.

Quelle: FAZ.NET

[Hier](#) können Sie die Rechte an diesem Artikel erwerben.

WEITERE THEMEN

WEITERE THEMEN

ANZEIGE

DAS GELDANLAGEN JOURNAL

Hessen - So legen Sie mit 8,75% festen Zinsen ab 4.400€ in Holz an

ANZEIGE

GRUENER FISHER INVESTMENTS

7 Wege, um mit 250.000 € aufzuhören zu arbeiten.

ANZEIGE

DAS VERBRAUCHER PORTAL

Hessen - Tausende Deutsche legen 10.000 € mit bis zu 6,80% p.a. nachhaltig an



PHARMA- UND AGRARKONZERN

Bayer macht Milliardenverlust wegen Glyphosat

Nach dem Agrargeschäft wird Bayer auch für sein Pharmasparte vorsichtiger. Dennoch fällt der Quartalsverlust des Leverkusener Konzerns geringer aus als vorausgesagt.



KORREKTURPHASE

Preisrückgang am Immobilienmarkt setzt sich fort

Der Verband der Pfandbriefbanken erkennt aber eine sich abflachende Abwärtsdynamik im zweiten Quartal. Die Immobilienfinanzierer hoffen auf eine Bodenbildung.



FOLGEN DER KRISE

Wohnungspreise brechen deutlich ein

Eigentumswohnungen in Frankfurt kosten im Schnitt 20 Prozent weniger als vor einem Jahr. Allerdings werden derzeit nur wenige verkauft.

KURSE UND FINANZDATEN ZUM ARTIKEL DAX-INDEX

ÄHNLICHE THEMEN VONOVIA DEUTSCHLAND DAX BOCHUM ZINS ALLE THEMEN

LESERMEINUNGEN

UserPL_1654184734572

05.08.2023 - 11:31

Deutschlandweit minus 54% Wohnbau-Starts im ersten Halbjahr gegenüber dem Vorjahr. (Quelle Bulwiengesa) Und das ist erst der Anfang! Ich bin fassungslos, wie die Wohnungsbaubranche von der Politik ruiniert oder zumindest im Stich gelassen wird.

1 1 0

Taurias

04.08.2023 - 15:50

Naja ich habe mir Mal die Aktie genauer angeschaut inkl. Verlauf. Und dort sagt mir selbst mit der Dividenden Rendite von fast 5% eine schlechte Anlage. Der Kurs ist seit Jahren rückläufig obwohl andere Immobilien Aktien deutlich besser laufen. Auch wenn die Aktie bei einen EBIT von 1,4 Milliarden bei Börsen Wert von ca 17 Milliarden nicht massiv überbewertet ist wie viele andere Hype Aktien. Aber was das größte Problem sein wird ist der unsere politische Markt in Deutschland. Das sollte man immer etwas mit einfließen lassen. Ich würde sagen sie ist zwar schon im Tal drin denke aber das es noch bis ca. 15 Euro runter geht. Und dann könnte man Mal schauen. Vorher bringt dir eine hohe div. Bei Kursverlusten wenig. Da nehme ich lieber eine Aktie die nur 2-3% div. Zahlt aber deutliche besser Markt Daten vor sich hat und dann eben in 1 Jahr um 50% im Kurs steigt. So mache ich deutlich mehr Geld als mit den 5 div von diesen Unternehmen.

1 3 1

Heiko1964

04.08.2023 - 15:21

Es zeigt sich deutlich das wir Deutschen Anleger keine Ahnung von Aktien haben. Vonovia konnte die Mieten um 3,9% steigern. Auf Seite 20 sieht man das Vonovia eine Verdoppelung der Dividende in Aussicht stellt. Finanzierung ist inklusive 2024 durch. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten stiegen von 1,5% auf 1,6%. Der Verfall von Preisen für Mietwohnungen ist im Juni gestoppt. Der sogenannte Verlust lag im Rahmen der Erwartungen und hat keine Auswirkungen auf Cash und FFO

1 6 0

ALLE LESERMEINUNGEN

TOPMELDUNGEN

ALLE STAUNEN ÜBER DRESDEN

Zwischen Hightech und Pegida

Wenn in Dresden krude Parolen skandiert werden, heißt es: Typisch Osten! Wenn Taiwaner Milliarden investieren, heißt es: Ein Wunder! Wie wäre es mit einem nüchternen Blick?



INTERVIEW MIT
UMWELTMEDIZINERIN

„Weniger Fleisch zu essen ist eine doppelte Gewinnsituation“

Der Klimawandel wirkt sich auf Natur und Mensch aus. Eine Umweltmedizinerin erklärt, wie wir uns anpassen können – und warum auch Bauarbeiter nicht täglich Fleisch essen müssen.



UMWELTAKTIVISTEN

Fridays for Future sucht die Strategie beim Camping im Kurpark

Die letzte Generation, Rassismuskorrekturen, weniger Klimastreiks: Fridays for Future hat an Schwung verloren. Beim Sommerkongress versuchen die Aktivisten, darauf Antworten zu finden.



SCHAUBAUMS BÖRSE

Apple ist und bleibt nicht nur für Fans einzigartig

Der Sprung der Apple-Bewertung über 3 Billionen Dollar war von vielen Anlegern herbeigesehnt worden. Die Enttäuschung auf die Quartalsergebnisse sollte daher nicht überbewertet werden. Die Richtung beim iPhone-Konzern stimmt.

NEWSLETTER

IMMER AUF DEM LAUFENDEN

Die wichtigsten Nachrichten direkt in Ihre Mailbox. Sie können bis zu 5 Newsletter gleichzeitig auswählen

Newsletter wählen

ABONNIEREN

VERLAGSANGEBOT

Karrierechancen entdecken



**Mitarbeiter (m/w/d)
Studienberatung & Sales
Frankfurt am Main**
FOM Hochschule für
Oekonomie & Management
gemeinnützige Gesellschaft
mbH

Personalleitung (m/w/d)
über Dr. Maier + Partner
GmbH Executive Search

**Administrative Managing
Director (m/f/d)**
GSI Helmholtzzentrum für
Schwerionenforschung GmbH

**Administrative*
Geschäftsführer*in (m/w/d)**
GSI Helmholtzzentrum für
Schwerionenforschung GmbH

Frankfurter Allgemeine
STELLENMARKT

Zum Stellenmarkt

WEITERE THEMEN

TELEKOM-STÖRUNG	SPANIEN	REUTERS	GEWERKSCHAFTEN	DEUTSCHE TELEKOM
PETER GAUWEILER	POST-STREIK	NETFLIX	INSOLVENZ	DIGITALISIERUNG
NORD STREAM 2	ALBERT BOURLA	DEUTSCHLAND	VOLKSWAGEN	BÜROKRATIE
LUFTHANSA-STREIK	EBAY	EUROPA	DEUTSCHE BAHN	CO2-NEUTRALITÄT

VERLAGSANGEBOT

DOUGLAS-RABATTCODE	PARFUMDREAMS-GUTSCHEIN	FLACONI-GUTSCHEIN	PARFÜMERIE PIEPER-RABATTCODE
SEPHORA-RABATTCODE	NOTINO-RABATTCODE	MAC-GUTSCHEIN	NICHE BEAUTY-RABATTCODE
E-BIKE-TEST	POWERBANK-TEST	INHALATOR-TEST	FENSTERPUTZROBOTER

SERVICES

Abo-Service	Best Ager	Selection Shop	Firmen	Finanz-Services	Tarifrechner	Newsletter	Immobilien-Markt
Testberichte	Stellenmarkt	Spiele	Gutscheine	Veranstaltungen	Sport-Ergebnisse	TV-Programm	Wetter



Erkennen Sie diese vier Nordsee Metropolen?

Teilnehmen

