

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
www.vonovia.de

Ergebnis zum 30. September 2019

Vonovia mit stabilem Ergebnis und positivem Ausblick für 2020

- Group FFO wächst in den ersten 9 Monaten 2019 um rund 11 % auf 932,8 Mio. € (9M 2018: 842,7 Mio. €); Gründe liegen vor allem im Auslands- und Developmentgeschäft.
- Nebenkosten 9 % unter Beko-Spiegel des Deutschen Mieterbundes.
- Mit 1000-Dächer-Programm und Modellquartier in Bochum dem Klima verpflichtet.
- Investitionen in Neubau erhöhen sich 2019 auf rund 624 Mio. € (2018: 416 Mio. €).
- Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau auf 1.301,3 Mio. € (9M 2018: 983,0 Mio. €) angehoben.
- Prognose: Group FFO für 2019 am oberen Rand der Spanne bestätigt und weitere Steigerung um 7 % für 2020 auf rund 1,275 Mrd. € bis 1,325 Mrd. € erwartet.

Bochum, 5. November 2019 – Die Vonovia SE („Vonovia“) setzt ihre positive Geschäftsentwicklung fort. In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres steigerte Vonovia den Group FFO (Operatives Ergebnis nach Zinsen und Steuern) um rund 11 % auf 932,8 Mio. € (9M 2018: 842,7 Mio. €). Für Auftrieb sorgten vor allem die Akquisitionen von BUWOG und Victoria Park aus dem vergangenen Jahr, das Development-Geschäft, der Neubau und weitere Effizienzsteigerungen.

„Die erfolgreiche Entwicklung von Vonovia basiert auch auf unserer strategischen Entscheidung, unser Engagement außerhalb Deutschlands auszubauen und unser Geschäftsmodell mit der BUWOG um den Bereich Development zu erweitern. In Verbindung mit unserer Entscheidung,

uns auf dynamische Wachstumsregionen in Deutschland zu fokussieren, verfügen wir heute über ein sehr gut ausbalanciertes und damit von einzelnen regionalen Schwankungen unabhängiges Portfolio“, sagt Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia. „Unser Geschäftsmodell ist zukunftsorientiert und stabil.“

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

Investitionsprogramm ausgeweitet; mehr Neubau gegen den Wohnungsmangel

Die Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau stiegen in den ersten neun Monaten auf 1.301,3 Mio. € (9M 2018: 983,0 Mio. €), obwohl die Investitionen für energetische Modernisierung zurückgingen. Grund für den Rückgang ist die Selbstverpflichtung, keine Modernisierung durchzuführen, die für Mieterinnen und Mieter zu Mietsteigerungen von mehr als 2 € pro Quadratmeter führen würde. Zuletzt legte Vonovia bei Modernisierungen durchschnittlich 1,25 € pro Quadratmeter und Monat auf die Miete um. Für das Gesamtjahr 2019 plant der Konzern ein Investitionsvolumen von 1,4 Mrd. € und erzielt damit eine Sanierungsquote von rund 4 % (2018: 5 %). „Wir erwarten, dass diese Quote 2020 weiter zurückgehen wird. Umso wichtiger ist es, andere Lösungen für mehr Klimaschutz im Gebäudebestand zu entwickeln“, sagt Rolf Buch.

Vonovia setzt zunehmend auf den Neubau: Vonovia wird die Investitionen in den Bau neuer Wohnungen im Gesamtjahr 2019 auf rund 624 Mio. € erhöhen (2018: 416 Mio. €). Bis Jahresende sollen in Deutschland, Österreich und Schweden rund 2.150 Wohneinheiten fertiggestellt beziehungsweise im Bau sein, darunter in Deutschland auch Sozialwohnungen für 6,50 € pro Quadratmeter. „Wir brauchen mehr und vor allem bezahlbaren Wohnraum, dazu zählen neben Sozialwohnungen auch Wohnungen für die Mitte der Gesellschaft“, sagt Buch.

Zum 30. September 2019 bewirtschaftete Vonovia 395.615 eigene Mietwohnungen in Deutschland, Österreich und Schweden (9M 2018: 400.735). Die Mieteinnahmen beliefen sich auf 1.527,0 Mio. €, nach 1.393,3 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Auch dieser Anstieg ist vor allem auf die Akquisitionen von BUWOG und Victoria Park zurückzuführen. Die marktbedingte Steigerung der Mieten lag bei 1,2 %. Die Effekte aus Investitionen in Neubau, Aufstockung und Modernisierung betragen 2,8 %. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von Vonovia erhöhte sich auf 6,69 € pro Quadratmeter (9M 2018: 6,43 €). Die Leerstandsquote von 2,9 % (9M 2018: 2,7 %) war im Wesentlichen investitionsbedingt. Der Wohnungsbestand von Vonovia ist praktisch vollvermietet.

Die Nebenkosten bei Vonovia liegen unter dem bundesweiten Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes (DMB). Während Vonovia 2017 im Durchschnitt 2,55 € pro Quadratmeter und Monat berechnete, liegt der Betriebskostenspiegel des DMB bei 2,81 € pro Quadratmeter und Monat. Die Differenz von rund 9 % bestätigt die Bestrebungen von Vonovia, die Nebenkosten für die Mieterinnen und Mieter möglichst gering zu halten. Der Vergleich basiert auf insgesamt 14 Nebenkostenpositionen. Der DMB hatte die 2017er Zahlen am 3. Oktober 2019 veröffentlicht.

Engagement in Schweden verstärkt

Mit der Übernahme einer Mehrheitsbeteiligung von 69,3 % an Hembla AB wird Vonovia das schwedische Engagement deutlich ausbauen. Vonovia erwartet, dass die Fusionskontrollbehörden die Transaktion in Kürze genehmigen werden. Vonovia wird dann verpflichtet, ein öffentliches Übernahmeangebot für die übrigen Hembla-Aktien zu unterbreiten. Nach dem Erwerb von Victoria Park im Jahr 2018 ist Hembla für Vonovia der zweite Schritt auf dem schwedischen Markt.

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

Beide Portfolien ergänzen sich: „Wir werden unser Geschäftsmodell, das auf Basis unserer bewährten Bewirtschaftungsplattform größere Effizienz ermöglicht, auch in Schweden umsetzen“, sagt Rolf Buch.

Dem Klimaschutz verpflichtet

Im Sommer 2019 ging das „1.000-Dächer“-Programm an den Start. Ziel ist es, mindestens 1.000 geeignete Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszurüsten. Den Anfang machte Vonovia in Dresden und München. Inzwischen sind bereits 224 Sattel- und Flachdächer mit PV ausgerüstet, was einer installierten Leistung von 2.663 kWp entspricht. Die Dächer produzieren jährlich rund 2.500.000 kWh grünen Strom. Die CO₂-Einsparung der 224 Dächer beläuft sich auf 1.200 Tonnen pro Jahr. Das 1.000-Dächer-Programm ist auf mehrere Jahre ausgelegt.

Ein „Quartier der Zukunft“ plant Vonovia in Bochum-Weitmar. Gemeinsam mit der Fraunhofer-Gesellschaft, der Ampeers Energy GmbH und mit Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen wird derzeit ein digitales Ökosystem entwickelt, das die Grundlage für eine ganzheitliche Sektorenkopplung ermöglicht. Das Ziel: Die Strom- und Wärmeversorgung, für die es heute im Quartier nur Insellösungen gibt, soll über eine zentrale Plattform vollintegriert und sektoral gekoppelt werden. Gemeinsam mit dem Open District Hub e.V. hat Vonovia zukunftsweisende Geschäftsmodelle für Wohnquartiere entwickelt, die zunächst in Bochum-Weitmar umgesetzt werden sollen. „Wir erwarten aus dem Beispielprojekt wertvolle Erkenntnisse über die Chancen und Herausforderungen einer Entwicklung zum Quartier der Zukunft.“

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

Verschuldungsgrad weiter gesenkt

Den Verschuldungsgrad konnte Vonovia im Berichtszeitraum weiter auf 40,3 % senken; er befindet sich damit im Zielkorridor am unteren Ende. Von Januar bis September hat das Unternehmen Eigenkapital in Höhe von rund 1 Mrd. € aufgenommen. Im gleichen Zeitraum wurden rund 400 Mio. € an Bardividende ausgezahlt. „Wir haben unsere Bilanz erneut gestärkt und sind finanziell sehr gut aufgestellt“, sagt Buch.

Dazu beigetragen hatte das zum 30. Juni erzielte Bewertungsergebnis in Höhe von 2,3 Mrd. €. Aus Bewertung und Investitionen erwartet Vonovia im zweiten Halbjahr 2019 eine weitere Wertsteigerung von 2,1 Mrd. € bis 2,8 Mrd. €. „Die erneute Aufwertung zeigt, dass wir unser Portfolio erfolgreich optimiert haben. Unsere Bestände befinden sich in den richtigen Lagen“, sagt Buch.

Positiver Ausblick auf das Gesamtjahr 2019

Aufgrund der starken operativen Entwicklung in den ersten neun Monaten 2019 bestätigt Vonovia das Gesamtjahresergebnis am oberen Rand der prognostizierten Spanne. Der Group FFO dürfte auf rund 1,165 Mrd. € bis 1,215 Mrd. € steigen (2018: 1,132 Mrd. €). Es ist geplant, den Aktionären auf der Hauptversammlung im Mai 2020 eine Dividende in Höhe von 1,57 € je Aktie vorzuschlagen. Das entspricht einem Plus von 0,13 € und einer Dividendenrendite von 3,3 % bezogen auf den Schlusskurs vom 31. Oktober 2019.

Für 2020 erwartet Vonovia einen weiter steigenden Group FFO (inkl. BUWOG, Victoria Park und Hembra) in Höhe von rund 1,275 Mrd. € bis 1,325 Mrd. €. Das ist ein Plus von rund 7 % gegenüber 2019.

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

Der Bericht über die ersten neun Monate 2019:

<http://reports.vonovia.de/2019/q3/de>

Weitere Informationen [im Pressebereich](#).

Finanzkalender 2020

5. März 2020: Jahrespressekonferenz 2019

5. Mai 2020: Zwischenmitteilung zum ersten Quartal 2020

13. Mai 2020: Hauptversammlung

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

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	9M 2018	9M 2019
Mieteinnahmen Rental	1.393,3	1.527,0
Adjusted EBITDA Rental	966,7	1.082,5
Adjusted EBITDA Value-add	96,8	117,5
Adjusted EBITDA Recurring Sales	59,7	69,1
Adjusted EBITDA Development	17,5	62,0
Adjusted EBITDA Total	1.140,7	1.331,1
Group FFO	842,7	932,8
Group FFO pro Aktie in €	1,63	1,72
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	1.386,7	2.283,3
Periodenergebnis*	1.399,0	63,4
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	983,0	1.301,3
davon Instandhaltungsaufwand	326,7	337,4
davon Modernisierung (inkl. Neubau)	656,3	963,9

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	30.09.2018	30.09.2019
Verkehrswert des Immobilienbestands	41.948,6	47.763,9
Adjusted NAV	20.967,2	26.525,8
Adjusted NAV pro Aktie in €**	40,47	48,92
LTV in %	45,1	40,3

Nicht-finanzielle Kennzahlen	9M 2018	9M 2019
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	484.363	473.966
davon eigene Wohnungen	400.735	395.615
davon Wohnungen Dritter	83.628	78.351
Leerstandsquote in %	2,7	2,9
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	6,43	6,69
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. September)	9.876	10.003

EPRA Kennzahlen in Mio. €	30.09.2018	30.09.2019
EPRA NAV	24.467,1	27.256,4
EPRA NAV pro Aktie in €**	47,23	50,26

* beinhaltet Korrektur von Goodwill in Höhe von 2.103,5 Mio. €.

** basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.09.2018: 518.077.934, 30.09.2019: 542.273.611, 31.12.2018: 518.077.934.

Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Europas führendes privates Wohnungsunternehmen. Heute besitzt Vonovia rund 395.600 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen in Deutschland, Österreich und Schweden. Hinzu kommen rund 78.350 verwaltete Wohnungen. Der Portfoliowert liegt bei zirka 47,8 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 seniorenfreundlichen Umbau der Gebäude. Zudem baut das Unternehmen zunehmend neue Wohnungen durch Nachverdichtung und Aufstockung.

Seit 2013 ist das in Bochum ansässige Unternehmen börsennotiert, seit September 2015 im DAX 30 gelistet. Zudem wird die Vonovia SE in den internationalen Indizes STOXX Europe 600, MSCI Germany, GPR 250 sowie EPRA/NAREIT Europe geführt. Vonovia beschäftigt mehr als 10.000 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

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 zugrunde liegender 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 Konzernpresse
T +49 234 / 314 - 1909
nina.henckel@vonovia.de
www.vonovia.de