

Presseinformation

Vonovia SE
Philippstraße 3
44803 Bochum

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

Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
T +49 234 / 314 - 1629
rene.hoffmann@vonovia.de
www.vonovia.de

Ergebnis zum 30. September 2016

Vonovia ist weiter auf Erfolgskurs und plant 2017 Investitionsprogramm in Milliardenhöhe – Portfolioqualität sorgt für neue Bestwerte

Investitionsprogramm für 2017 auf Grundlage der erfolgreichen Portfoliostrategie auf 1 Milliarde ausgeweitet

- Erfolgreiche Portfoliostrategie: Seit Börsengang 2013 mehr als 1 Mrd. € in Bestand investiert und Präsenz in dynamischen Wachstumsregionen erhöht.
- Zum Jahresende 2016 Steigerung des EPRA NAV je Aktie um rund 20 % gegenüber Vorjahr auf rund 36 € durch Portfolioaufwertung erwartet.
- 2017: Rekordinvestitionen in Milliardenhöhe in Neubau und Bestandsverbesserung.

Prognose 2016 am oberen Ende bestätigt

- Höchstwert von rund 760 Mio. € für FFO 1 erwartet (Prognose H1 2016: 740 Mio. € bis 760 Mio. €); FFO 1 je Aktie bei rund 1,63 € (Steigerung von rund 25 % ggü. Vorjahr).
- Für 2016 höhere Dividende von 1,12 € geplant (+19 % ggü. 2015).
- Prognose 2017: Signifikanter Anstieg des FFO 1 auf 830 Mio. € bis 850 Mio. €.

Starkes operatives Geschäft in den ersten neun Monaten 2016

- FFO 1 steigt um 29,8 % auf 571,6 Mio. €; FFO 1 je Aktie bei 1,23 € (Steigerung von 29,8 % ggü. Vorjahr).
- Ergebnis aus wohnungsnahen Dienstleistungen im Neunmonatsvergleich auf 45,1 Mio. € fast verdoppelt (9M 2015: 24,4 Mio. €).

Bochum, 3. November 2016 – Die Vonovia SE („Vonovia“) setzt ihre erfolgreiche Geschäftsentwicklung im 3. Quartal 2016 fort und steigert erneut die wichtigen operativen und finanziellen Kennzahlen. Die Ergebnisverbesserung wurde insbesondere durch das erfolgreiche Portfoliomanagement erzielt, das Vonovia seit seinem Börsengang vorantreibt. Auf Grundlage dieser positiven Entwicklung bestätigt Vonovia die zuletzt im

Sommer angehobene Prognose für das Gesamtjahr 2016 und plant, die Dividende für 2016 zu erhöhen. Gleichzeitig gibt das Unternehmen einen äußerst positiven Ausblick auf das kommende Geschäftsjahr.

„Wir haben seit 2013 mehr als 1 Mrd. € in unseren Immobilienbestand investiert und damit die Wohnqualität für viele unserer Kunden spürbar verbessert. Zudem managen wir unseren Bestand aktiv und haben unsere Präsenz in Deutschlands wachstumsstarken Regionen deutlich erhöht. Unsere erfolgreiche Portfoliostrategie zahlt sich aus und wird auch Grundlage unserer künftigen Entscheidungen sein“, sagt Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands. „Das bedeutet für 2017: Wir fokussieren uns weiterhin auf die dynamisch wachsenden Regionen in ganz Deutschland. Zudem planen wir auf Grundlage des weiterhin starken operativen Geschäfts Rekordinvestitionen in Milliardenhöhe in den Neubau und die Verbesserung unseres Bestands.“

Vonovia SE
Philippstraße 3
44803 Bochum

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

Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
T +49 234 / 314 - 1629
rene.hoffmann@vonovia.de
www.vonovia.de

Starkes operatives Geschäft

In den ersten neun Monaten des Jahres stieg das FFO 1 (Funds from Operations; Operatives Ergebnis nach laufenden Zinsen und Steuern) als wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens gegenüber der Vergleichsperiode 2015 um 29,8 % auf 571,6 Mio. € (9M 2015: 440,4 Mio. €). Das entspricht einer Steigerung der Ertragskraft je Aktie um 29,8 % auf 1,23 € (9M 2015: 0,95 €). Der EPRA NAV (Net Asset Value; Immobilienvermögen ohne Schulden) lag am 30. September 2016 bei 13.735,8 Mio. €. Für das Gesamtjahr 2016 wird gegenüber 2015 ein um rund 20% erhöhter EPRA NAV je Aktie von rund 36 € erwartet, auch getrieben durch eine erwartete deutliche Portfolioaufwertung.

Die Leerstandsquote sank im Stichtagsvergleich um 0,6 Prozentpunkte auf 2,8 %. Die Mieteinnahmen aus der Bewirtschaftung stiegen in den ersten neun Monaten des Jahres um 13,4 % auf 1.156,1 Mio. € (9M 2015: 1.019,4 Mio. €). Infolge der Entwicklung der Marktmieten ergab sich eine moderate Mietsteigerung um 1,4 %. Weitere 1,4 % Steigerung der Mieterträge ergab sich aus Wohnwertverbesserungen. Zudem konnte Vonovia die Erträge aus immobilienbezogenen Produkten und Dienstleistungen im Neunmonatsvergleich fast verdoppeln. Der bereinigte Ergebnisbeitrag stieg um 84,8 % auf 45,1 Mio. €.

Portfoliostrategie erfolgreich: Modernisierung, neuer Wohnraum, gezielter Ver- und Ankauf von Beständen

Im Berichtszeitraum hat Vonovia insgesamt 516,7 Mio. € für Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen aufgewendet. Das Volumen lag damit um 10,4 % über dem Vorjahreswert in Höhe von 468,1 Mio. €. Die Instandhaltung und Modernisierung wird maßgeblich von der unternehmenseigenen Handwerkerorganisation geleistet oder koordiniert.

Zudem hat Vonovia die Vorbereitungen zur seriellen Aufstockung von Wohngebäuden sowie zum Neubau von Mehrfamilienhäusern in modularer Bauweise im 3. Quartal abgeschlossen, so dass die ersten Projekte noch in diesem Jahr fertiggestellt werden.

In den vergangenen drei Jahren hat Vonovia seine Präsenz in den dynamischen Wachstumsregionen durch gezielte Ver- und Ankäufe deutlich ausgebaut. In den ersten neun Monaten 2016 veräußerte Vonovia insgesamt rund 20.000 Wohnungen mit geringem Wachstumspotenzial. Der Gesamtbestand umfasst heute rund 338.000 Wohnungen. Hinzu kommen rund 60.000 Wohnungen, die Vonovia im Auftrag Dritter bewirtschaftet. Das bereinigte EBITDA aus dem Verkauf von Wohnungen kletterte im Neunmonatsvergleich um 92,1 % auf 65,5 Mio. €.

Vonovia SE
Philippstraße 3
44803 Bochum

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

Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
T +49 234 / 314 - 1629
rene.hoffmann@vonovia.de
www.vonovia.de

Finanzierung stabil, Aktienkurs gestiegen, BBB+ Rating bestätigt

Im 3. Quartal 2016 hat Vonovia eine CMBS Finanzierung in Höhe von 1,8 Mrd. € vorzeitig zurückgeführt. Ferner hat das Unternehmen eine Anleihe in Höhe von 700 Mio. € aus 2013 planmäßig zum Fälligkeitsdatum im Juli 2016 zurückgezahlt. Damit ist das Unternehmen weiterhin stabil finanziert. Dies unterstreicht auch das Anfang September bestätigte Investment-Grade-Rating BBB+ von Standard & Poor's.

In den ersten neun Monaten des Jahres 2016 stieg die Vonovia-Aktie um rund 18 % und zeichnete am 30. September 2016 einen Schlusskurs von 33,71 €. Im selben Zeitraum gaben die Werte des Deutschen Aktienindex (DAX) um durchschnittlich 2 % nach.

Wettbewerbsbehörden erteilen Freigabe für geplanten Zusammenschluss mit conwert

Anfang September hat Vonovia angekündigt, den Aktionären der conwert Immobilien Invest SE ein Übernahmeangebot zum Erwerb aller ausstehenden conwert-Aktien vorzulegen. Das Portfolio der conwert umfasst rund 24.500 Wohneinheiten und ist in hohem Maße komplementär zum bestehenden Portfolio von Vonovia. Die österreichische Bundeswettbewerbsbehörde hat die Freigabe für den geplanten Zusammenschluss am 28. Oktober 2016 erteilt. Das deutsche Bundeskartellamt hatte den Zusammenschluss bereits am 6. Oktober 2016 genehmigt.

Bestätigung des Ausblicks 2016 am oberen Ende, höherer Dividendenvorschlag

Das Unternehmen bestätigt die zum Halbjahr angehobene Prognose für 2016. Für das FFO 1 wird der Höchstwert von rund 760 Mio. € prognostiziert (Prognose H1 2016: 740 Mio. € bis 760 Mio. €). Dies entspricht einem FFO 1 je Aktie von rund 1,63 € und einem Anstieg von rund 25 % ggü. dem Vorjahr. Vonovia beabsichtigt, der Hauptversammlung im Mai 2017 eine Dividende von 1,12 € je Aktie vorzuschlagen. Das entspricht gegenüber 2015 einem Plus von rund 19 % und einer Dividendenrendite von 3,3 % bezogen auf den Schlusskurs vom 30. September 2016.

Der für das Gesamtjahr 2016 prognostizierten Steigerung des EPRA NAV je Aktie auf rund 36 € (plus rund 20 % gegenüber 2015) liegt neben dem weiterhin starken operativen Geschäft und den werterhöhenden Investitionen in den Bestand eine erwartete Portfoliowertsteigerung aufgrund der dynamischen Marktentwicklung an den meisten Standorten zugrunde. Infolge dessen wird der Verschuldungsgrad bis Jahresende voraussichtlich auf rund 42 % sinken.

Das für 2016 geplante Modernisierungs- und Neubauprogramm wird voraussichtlich ein Volumen von 470 bis 500 Mio. € umfassen. Darüber hinaus erwartet Vonovia Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Volumen von rund 340 Mio. €. In Summe entspricht dies einem Investitionsvolumen von bis zu 840 Mio. €.

Ausblick 2017: Weiteres Wachstum und Rekordinvestitionen

Auch für 2017 erwartet Vonovia eine starke operative Entwicklung – ohne die Effekte aus der geplanten Übernahme der conwert zum jetzigen Zeitpunkt zu berücksichtigen. Für das FFO 1 prognostiziert das Unternehmen eine Steigerung auf 830 Mio. € bis 850 Mio. € bzw. 1,78 € bis 1,82 € je Aktie. Für 2017 wurde zudem ein Investitionsprogramm in Höhe von 1 Mrd. € beschlossen. Schwerpunkte dabei sind Neubau, Dachaufstockung und die Bestandsverbesserung. Auf Basis der erwarteten Investitionen und der weiteren positiven Geschäftsentwicklung ist ein EPRA NAV je Aktie zwischen 37 € und 38 € zu erwarten. Noch nicht enthalten in dieser Prognose sind mögliche Wertsteigerungen aufgrund weiterer dynamischer Entwicklungen an unseren Standorten („Yield Compression“).

Vonovia SE
Philippstraße 3
44803 Bochum

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

Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
T +49 234 / 314 - 1629
rene.hoffmann@vonovia.de
www.vonovia.de

Seite 5 / 7

**Den 9-Monats-Bericht 2016 finden Sie unter: www.vonovia.de.
Weitere Informationen im Pressebereich.**

7. März 2017: Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2016

Vonovia SE
Philippstraße 3
44803 Bochum

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

Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
T +49 234 / 314 - 1629
rene.hoffmann@vonovia.de
www.vonovia.de

in Mio. €

Finanzielle Kennzahlen	9M 2016	9M 2015	Veränderung in %
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.156,1	1.019,4	13,4
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	794,1	677,5	17,2
Bereinigtes EBITDA Extension	45,1	24,4	84,8
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	65,5	34,1	92,1
Bereinigtes EBITDA	897,8	733,5	22,4
Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	516,7	468,1	10,4
davon für Instandhaltungen und Substanzwahrung	232,1	249,1	-6,8
davon für Modernisierung	284,6	219,0	30,0
FFO 1	571,6	440,4	29,8
FFO 2	604,0	466,3	29,5
FFO 1 pro Aktie in €* Periodenergebnis	1,23 278,3	0,95 193,5	29,8 43,8

in Mio. €

Bilanzielle Kennzahlen	30.09.2016	31.12.2015	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	23.851,1	24.157,7	-1,3
EPRA NAV	13.735,8	13.988,2	-1,8
EPRA NAV pro Aktie in €**	29,48	30,02	-1,8
Bereinigter EPRA NAV	11.016,9	11.273,5	-2,3
Bereinigter EPRA NAV pro Aktie in €**	23,64	24,19	-2,3
LTV in %***	47,1	46,9	0,2 pp

Nicht-finanzielle Kennzahlen	9M 2016	9M 2015	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	397.254	407.609	-2,5
davon eigene Wohnungen	337.720	366.918	-8,0
davon Wohnungen Dritter	59.534	40.691	46,3
Anzahl erworbener Einheiten	2.440	168.632	-98,6
Anzahl verkaufter Einheiten	21.922	5.322	311,9
davon Verkäufe Privatisierung	2.150	1.748	23,0
davon Verkäufe Non-Core	19.772	3.574	453,2
Leerstandsquote in %	2,8	3,4	-0,6 pp
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. September)	7.074	6.125	15,5

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.09.2016: 466.000.624, 30.09.2015: 466.000.624

** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.09.2016: 466.000.624, 31.12.2015: 466.000.624

*** Wert per 31.12.2015 angepasst: vollständiger Ausweis ausstehender Kaufpreiszahlungen aus Verkäufen und separater Ausweis der Beteiligungen im bereinigten Verkehrswert.

Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Deutschlands führendes bundesweit aufgestelltes Wohnungsunternehmen. Heute besitzt und verwaltet Vonovia rund 338.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen in Deutschland. Der Portfoliowert liegt bei zirka 24 Mrd. €. Hinzu kommen zirka 60.000 Wohnungen Dritter, die von Vonovia verwaltet werden. 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 wird das Unternehmen zunehmend neue Wohnungen durch Nachverdichtung und Aufstockung bauen.

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 rund 7.100 Mitarbeiter.

Zusatzinformationen:

Zulassung: Regulierter Markt / Prime Standard, Frankfurter Wertpapierbörse

ISIN: DE000A1ML7J1

WKN: A1ML7J

Common Code: 094567408

Sitz der Vonovia SE: Münsterstrasse 248, 40470 Düsseldorf, Deutschland

Geschäftsanschrift der Vonovia SE: Philippsstrasse 3, 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
Philippsstraße 3
44803 Bochum

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

Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
T +49 234 / 314 - 1629
rene.hoffmann@vonovia.de
www.vonovia.de