

Presseinformation

Vonovia SE
Universitätsstraße 133
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. Juni 2018

Vonovia in den ersten sechs Monaten operativ stark - Kundenmanagement bei Modernisierung verbessert

- FFO 1 (ohne BUWOG und Victoria Park) um 11,5 % auf 510,3 Mio. € gesteigert.
- Ergebnisbeitrag von immobiliennahen Dienstleistungen insgesamt um 13,4 % auf 51,7 Mio. € gesteigert; Carsharing gestartet.
- Integration der BUWOG verläuft planmäßig;
Übernahmeangebot an Victoria Park Aktionäre erfolgreich.
- Anstieg des FFO 1 ggü. 2017 um rund 15 % auf 1.050 Mio. € bis 1.070 Mio. € erwartet; Prognose für Geschäftsjahr 2018 um Ergebnisbeitrag von Victoria Park ergänzt.
- Härtefallmanagement bei Modernisierungen wird weiter ausgebaut; Vonovia legt durchschnittlich nur 7% statt 11% der Modernisierungskosten um.

Bochum, 31. August 2018 – Für die Vonovia SE („Vonovia“) war das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2018 erfolgreich. Das Investitionsprogramm lief wie geplant, die immobiliennahen Dienstleistungen wurden ausgebaut und die Effizienz in der Bewirtschaftung erneut gesteigert. Durch die erfolgreichen Übernahmen von BUWOG und Victoria Park konnte der Wohnungsbestand auf europäischer Ebene diversifiziert werden.

„Vonovia ist sehr gut aufgestellt. Dabei hilft uns auch unsere Finanzierungsstruktur: Im ersten Halbjahr haben wir Eigen- und Fremdkapital in Höhe von rund 5 Mrd. € aufgenommen, im gleichen Zeitraum haben wir jedoch nur rund 380 Mio. € an Dividende ausbezahlt.“

Einen Großteil der Mittel investieren wir hier in Deutschland, um diejenigen, die in unseren Quartieren leben, langfristig ein ansprechendes und zeitgemäßes Zuhause zu geben“, sagte Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands.

„Dabei haben wir bei der Vielzahl unserer Modernisierungen gelernt: Wir müssen bei unseren Kunden bereits vor Beginn der Modernisierung um Akzeptanz werben. Wir wollen ihnen Sicherheit geben und deutlich machen, dass wir niemanden herausmodernisieren.“

Vonovia ist auch im 1. Halbjahr operativ stark

Vonovia steigerte das FFO 1 (Funds from Operations; Operatives Ergebnis nach laufenden Zinsen und Steuern; ohne BUWOG und Victoria Park) gegenüber der Vergleichsperiode 2017 um 11,5 % auf 510,3 Mio. € (H1 2017: 457,7 Mio. €). Das FFO 1 pro Aktie erhöhte sich um 2,5 % auf 0,98 € (H1 2017: 0,96 €).

Der Leerstand der Wohnungen hat sich mit 2,8 % leicht verringert (H1 2017: 2,9 %). Die Mieteinnahmen lagen bei 838,8 Mio. € (ohne BUWOG und Victoria Park). Durch eine marktbedingte Anhebung der Mieten (1,5 %) sowie die Effekte aus Wohnwertverbesserungen und Neubau (2,6 %) erhöhte sich die monatliche Miete pro Quadratmeter auf 6,41 € (H1 2017: 6,12 €). Der Verschuldungsgrad lag im ersten Halbjahr 2018 bei 43,9 % (H1 2017: 43,2 %). Das Periodenergebnis betrug 1.200,0 Mio. € (H1 2017: 1.064,6 Mio. €). Hierin spiegelt sich u.a. die zum Halbjahr vorgenommene Bewertung der Immobilien mit einer Wertsteigerung von knapp 1,4 Mrd. € wider.

Investitionsprogramm 2018 auf Kurs – Kundenmanagement bei Modernisierung verbessert

Das Investitionsprogramm für Neubau und Modernisierung wurde im 1. Halbjahr erfolgreich fortgesetzt. Sämtliche Maßnahmen des Milliardenprogramms sind fertiggestellt, gestartet oder beauftragt. Außerdem sind zirka 182,1 Mio. € - und damit rund 14,7% höhere Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (H1 2017: 158,8 Mio. €) - in die Instandhaltung des Wohnungsbestandes geflossen.

Schon heute nimmt Vonovia die im Koalitionsvertrag angestrebte Gesetzesänderung der Bundesregierung vorweg, die Modernisierungsumlage für Mieter auf 8% zu senken. Das Unternehmen legt jetzt schon bei seinen Modernisierungen durchschnittlich nur 7% der Modernisierungs-

Vonovia SE
Universitätsstraße 133
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

kosten um und bleibt in der Regel deutlich unter dem Maximum von drei Euro pro Quadratmeter Umlage.

Kritik an einzelnen Modernisierungen nimmt Vonovia ernst und arbeitet kontinuierlich daran, den Dialog mit den Mietern zu verbessern. Im Vorfeld von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen werden zusätzlich zur formalen Ankündigung verstärkt Mieterversammlungen durchgeführt. Darüber hinaus hat das Unternehmen damit begonnen, Mitarbeiter einzustellen, die ausschließlich Mieteranliegen vor Ort individuell betreuen.

Vonovia hat ebenfalls das Kundenmanagement bei Modernisierung neu aufgesetzt und personell verstärkt, um es Mietern, die persönliche oder wirtschaftliche Härte anzeigen, zu ermöglichen, in ihrer gewohnten Umgebung zu bleiben. Ziel ist es, eine gute und einvernehmliche Lösung mit den Mietern bereits vor Baubeginn zu erzielen.

Quartiersentwicklung vorangetrieben

Vonovia engagiert sich für die ganzheitliche Entwicklung von Quartieren, unter anderem im Ziekow-Kiez in Berlin-Reinickendorf. Bis 2023 sollen hier insgesamt rund 140 Mio. € investiert werden. Als erster Baustein ist ein Nachbarschaftstreff entstanden, in dem ältere Menschen unterstützende Angebote finden. Bereitgestellt werden die Services von der Johanniter-Unfall-Hilfe. Zusätzlich baut Vonovia sukzessiv zwei Wohnhochhäuser seniorengerecht um, um dem hohen Bedarf an barrierearmen Wohnungen im Quartier gerecht zu werden.

Auch in anderen Quartieren verändert Vonovia Grundrisse so, dass vor allem in zentralen Lagen kleinere, bezahlbare Wohnungen für Senioren, Paare und Singles entstehen. So kann das Unternehmen bei Bedarf Umzüge innerhalb eines Quartieres anbieten. Das ist vor allem dann sinnvoll, wenn sich Lebensumstände verändern und geschieht ausschließlich auf Wunsch des Mieters. Die Kosten hierfür trägt in der Regel Vonovia.

Zusätzlich baut Vonovia neu: Das Unternehmen plant bis Jahresende rund 550 Wohnungen fertigzustellen, weiter 500 werden begonnen oder beauftragt. Perspektivisch möchte das Unternehmen das jährliche Volumen auf bis zu 2.000 Wohnungen erhöhen, in 2019 sind 1.200 angestrebt. Dies hängt jedoch vor allem von den Rahmenbedingungen ab. Das größte Hindernis für den Neubau sind mangelnde Baugenehmigungen, ein weiterer Engpass sind die verfügbaren Baukapazitäten.

Vonovia SE
Universitätsstraße 133
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

Angebot immobilienhafter Dienstleistungen erweitert

Das bereinigte EBITDA Value-add Business verbesserte sich insgesamt ggü. der Vergleichsperiode von 45,6 Mio. € auf 51,7 Mio. € im 1. Halbjahr 2018. Vonovia hat sein Dienstleistungsangebot weiter ausgebaut und bietet in einigen Quartieren Carsharing an. In Stuttgart, Berlin, Frankfurt, Dresden und Düsseldorf stehen verschiedene Fahrzeugmodelle zur Verfügung. Bis zum Jahresende werden deutschlandweit rund zehn weitere Standorte u.a. in Essen und Frankfurt folgen.

Vonovia SE
Universitätsstraße 133
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

Internationales Wachstum für mehr Diversität

Die Integration der BUWOG verläuft planmäßig. Die Übernahme von Victoria Park war erfolgreich. Das schwedische Wohnungsunternehmen ist in einem dem deutschen Wohnungsmarkt sehr ähnlichen Umfeld tätig und besitzt rund 14.000 Wohnungen in den Metropolregionen Stockholm, Malmö und Göteborg. BUWOG und Victoria Park werden mit dem Abschluss des 3. Quartals 2018 vollständig in die Steuerungskennzahlen von Vonovia integriert.

Prognose für Geschäftsjahr 2018 angehoben

Für das Geschäftsjahr 2018 ergänzt Vonovia seine Prognose um den erwarteten Ergebnisbeitrag von Victoria Park. Das Unternehmen prognostiziert ein FFO 1 zwischen 1050 Mio. € und 1070 Mio. €. (Ergebnisbeiträge in Höhe von rund 30 Mio. € der BUWOG und rund 20 Mio. € der Victoria Park enthalten; Prognose zum 31.03.2018 inkl. BUWOG: 1.030 Mio. € bis 1.050 Mio. €). Damit wird das FFO 1 voraussichtlich rund 15 % über dem Vorjahreswert liegen (2017: 920,8 Mio. €). Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung im deutschen Wohnungsmarkt erwartet das Unternehmen eine weitere Wertsteigerung seiner Immobilien.

Der Bericht über das 1. Halbjahr 2018:
<http://reports.vonovia.de/2018/q2/de>
Weitere Informationen im Pressebereich.

Finanzkalender 2018/ 2019

6. Dezember 2018: Zwischenbericht für die ersten neun Monate 2018

7. März 2019: Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2018

7. Mai 2019: Zwischenbericht für die ersten drei Monate 2019

16. Mai 2019: Hauptversammlung

2. August 2019: Halbjahresbericht 2019

5. November 2019: Zwischenbericht für die ersten neun Monate 2019

Vonovia SE
Universitätsstraße 133
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

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	H1 2018	Veränderung		12M 2017
		H1 2017	in %	
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	838,8	833,2	0,7	1.667,9
Bereinigtes EBITDA Operations	632,6	607,6	4,1	1.224,2
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	597,0	573,5	4,1	1.150,0
Bereinigtes EBITDA Value-add Business	51,7	45,6	13,4	102,1
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-16,1	-11,5	40,0	-27,9
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	48,3	44,3	9,0	110,8
Bereinigtes EBITDA	680,9	651,9	4,4	1.335,0
EBITDA IFRS*	692,8	651,4	6,4	1.271,8
davon EBITDA IFRS BUWOG*	40,7	-	-	-
FFO 1	510,3	457,7	11,5	920,8
FFO 1 pro Aktie in €**	0,98	0,96	2,5	1,90
Periodenergebnis*	1.200,0	1.064,6	12,7	2.566,9
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	542,4	456,4	18,8	1.124,8
davon Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen	182,1	158,8	14,7	346,2
davon Modernisierung (inkl. Neubau)	360,3	297,6	21,1	778,6

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

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	30.06.2018	Veränderung		31.12.2017
		30.06.2017	in %	
Verkehrswert des Immobilienbestands*	41.732,3	30.830,2	35,4	33.436,3
Bereinigter NAV*	20.634,4	15.771,0	30,8	18.671,1
Bereinigter NAV pro Aktie in €**	39,83	33,10	20,3	38,49
LTV in %*	43,9	43,2	0,7 pp	39,8

Nicht-finanzielle Kennzahlen	H1 2018	Veränderung		12M 2017
		H1 2017	in %	
Anzahl eigene Wohnungen*	403.926	352.815	14,5	346.644
Leerstandsquote in %	2,8	2,9	-0,1 pp	2,5
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. Juni/ 31. Dezember)*	9.685	8.257	17,3	8.448

EPRA Kennzahlen in Mio. €	30.06.2018	Veränderung		31.12.2017
		30.06.2017	in %	
EPRA NAV*	24.238,3	18.702,8	29,6	21.284,6
EPRA NAV pro Aktie in €**	46,79	39,25	19,2	43,88

* Alle Werte ohne BUWOG und ohne Victoria Park außer separat mit * gekennzeichnete Kennzahlen

**Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.06.2018: 518.077.934, 30.06.2017: 476.460.248, 31.12.2017: 485.100.826

Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Europas führendes Wohnungsunternehmen. Heute besitzt Vonovia rund 400.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen in Deutschland und in Österreich. Der Portfoliowert liegt bei zirka 41,7 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, 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 9.700 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

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