

Presseinformation

Vonovia SE
Universitätsstr 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 31. März 2019

Vonovia startet erfolgreich in das Geschäftsjahr 2019 und zeigt solide Gesamtentwicklung

- Vonovia stellt sich der gesellschaftlichen Verantwortung.
- Bestandsinvestitionen ausgebaut: Instandhaltungen und Modernisierungen im Vergleich zum 1. Quartal 2018 deutlich gestiegen (Q1 2018: 221,1 Mio. €; Q1 2019: 339,7 Mio. €).
- Deutlicher Anstieg der Investitionen in Neubau im Vergleich zum Vorjahresquartal auf 54,1 Mio. € (Q1 2018: 7,2 Mio. €).
- Auswertung zeigt: Nebenkosten bei Vonovia in Deutschland seit Jahren auf konstantem Niveau; Vonovia liegt unter bundesweitem Betriebskostenspiegel.
- Durchschnittliche Miete von Vonovia liegt in Deutschland bei 6,56 € pro Quadratmeter.

Bochum, 7. Mai 2019 – Die Vonovia SE („Vonovia“) startet gut in das Jahr 2019. In den ersten drei Monaten konnten alle relevanten Kennzahlen verbessert werden. Dabei steht Vonovia mitten in der Gesellschaft, die derzeit über den Mangel an Wohnungen, die demografische Entwicklung, die Migration und den Klimaschutz diskutiert.

„In den Großstädten ist der Mangel an Wohnungen in den letzten Jahren immer spürbarer geworden. Vonovia nimmt seine Verantwortung wahr. Unsere wirtschaftlich gute Entwicklung ermöglicht es uns, in großem Umfang in Neubau und Klimaschutz, eine bessere Wohnqualität und altersgerechtes Wohnen sowie in gute Nachbarschaften zu investieren“, sagt Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands.

In den ersten drei Monaten 2019 steigerte Vonovia den Group FFO (Operatives Ergebnis nach Zinsen und Steuern) auf 303,6 Mio. € (Q1 2018: 253,0 Mio. €). Die Entwicklung beruht vor allem auf den Zukäufen von Victoria Park in Schweden und BUWOG in Österreich.

Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis

Der Wohnungsbestand war zum 31. März bei einem Leerstand von 2,9 % nahezu voll vermietet (Q1 2018: 2,8 %). Die Mieteinnahmen stiegen im Vergleich zum Vorjahr auf 502,2 Mio. €, was im Wesentlichen auf die Zukäufe von BUWOG und Victoria Park zurückzuführen ist (Q1 2018: 418,3 Mio. €). Die marktbedingte Entwicklung der Mieten lag bei 1,2 %. Ebenso beigetragen zur Mietentwicklung haben Investitionen in die Gebäude für mehr Klimaschutz und mehr Wohnqualität (2,6 %) und in Neubau und Dachaufstockung (0,2 %). „Mit 6,56 € Miete pro Quadratmeter bieten wir ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis“, sagt Rolf Buch.

Vonovia SE
Universitätsstr 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

Überschüsse aus Mieteinnahmen in Deutschland werden komplett in den Bestand in Deutschland reinvestiert

Die verschiedentlich geäußerte Aussage, dass von 1 Euro Mieteinnahmen 39 Cent an die Aktionäre fließen, ist unzutreffend und berücksichtigt nicht, dass Vonovia neben dem Vermietungsgeschäft in Deutschland weitere Geschäftsfelder hat. Für das Vermietungsgeschäft in Deutschland gilt: Die Mieteinnahmen betragen 1,68 Mrd. €, hinzu kommt ein Ergebnis aus wohnungsnahen Dienstleistungen in Höhe von rund 120 Mio. €. Von der Gesamtsumme in Höhe von 1,80 Mrd. € werden rund 230 Mio. € für Personal- und Sachkosten aufgewendet. Weitere rund 370 Mio. € werden für Instandhaltung aufgewendet, d.h. diese Kosten trägt Vonovia komplett. Weitere rund 260 Mio. € sind Zinsen und Steuern. Rund 840 Mio. € fließen als Investitionen zurück in die Gebäude, 90 Mio. € werden in Neubau und damit in ein größeres Wohnungsangebot investiert. Damit werden alle Überschüsse aus Mieteinnahmen aus Deutschland in den Bestand in Deutschland reinvestiert.

Zudem hat Vonovia weitere Erlöse aus Verkauf und Development sowie aus Österreich und Schweden in Höhe von rund 1,56 Mrd. €. Zieht man hiervon die entsprechenden Kosten, Zinsen und Steuern in Höhe von rund 550 Mio. € ab, so ergibt das einen Überschuss von rund 1 Mrd. €. Hieraus hat Vonovia in 2018 eine Bardividende in Höhe von 380 Mio. € ausgezahlt, der Rest blieb im Unternehmen.

Die Dividendenrendite beträgt im Durchschnitt rund 3,5 %.

800 Mrd. € für Wohnungsmarkt erforderlich

„Ich habe großes Verständnis für die Sorge, sich einen Umzug in das bevorzugte Quartier nicht mehr leisten zu können und auch für die Emotionen, die derzeit spürbar sind“, sagt Rolf Buch. „Als Unternehmen werden wir auch in Zukunft zur Lösung beitragen. Es ist klar: Ohne mehr Angebot durch Neubau werden auch weitere regulatorische Maßnahmen auf dem Wohnungsmarkt ohne Wirkung bleiben.“

„Mit einem Marktanteil von unter 2 % am deutschen Mietwohnungsmarkt können wir die angespannte Situation für Wohnungssuchende nicht alleine lösen“, sagt Rolf Buch. „Wir brauchen einen konstruktiven gesellschaftlichen Dialog und gemeinsame Kraftanstrengung. Für Neubau, mehr altersgerechte Wohnungen und ganz wichtig für mehr Klimaschutz sind außerordentliche Investitionen erforderlich, laut Schätzungen bundesweit bis zu 800 Milliarden bis 2030. Die privaten Wohnungsunternehmen sind dabei aufgrund ihrer Investitionskraft besonders gefragt – ohne das Kapital von Investoren und die Leistungsfähigkeit der großen Unternehmen wird es nicht gehen – unabhängig von ihren Eigentümerstrukturen.“

Vonovia investiert 2019 deutlich mehr als im Vorjahr

In den ersten drei Monaten 2019 hat das Unternehmen insbesondere seine Aktivitäten im Bereich Neubau und die Investitionen in den Bestand erfolgreich ausgebaut. Das Gesamtvolumen stieg von 221,1 Mio. € im Dreimonatszeitraum 2018 auf 339,7 Mio. € im ersten Quartal 2019. Dazu trug eine Steigerung des Modernisierungsvolumens und des Neubaus von 137,7 Mio. € um 75,8 % auf 242,1 Mio. € bei. Langfristig könnte Vonovia 36.000 neue Wohnungen bauen. Im gleichen Zeitraum stiegen die Ausgaben für Instandhaltungen auf 3,89 € pro Quadratmeter an (Q 1 2018: 3,86 €).

Rund 70 % des Deutschland-Portfolios der Vonovia SE stammen aus den Jahren 1945 bis 1980. Weitere 15 % sind noch älter. Damit bleiben energetische Maßnahmen und Wohnwertverbesserungen auch weiterhin eine wichtige Aufgabe, um den Bestand auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen.

Vonovia SE
Universitätsstr 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

Das Geschäft mit Handwerker-, TV- und Messdienstleistungen sowie Versicherung und Wohnumfeld-Services (Value-add) hat Vonovia ausgebaut. Seit 2018 bietet das Unternehmen Neumietern eine Versorgung mit Grünstrom und Erdgas an.

Vonovia SE
Universitätsstr 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

Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht

Investitionen in Quartiersentwicklungen, Klimaschutz und altersgerechtes Wohnen stehen auch im Fokus des aktuellen Nachhaltigkeitsberichts. Modernisierungsmaßnahmen und Heizungserneuerungen haben 2018 rund 27.300 t CO₂ zusätzlich eingespart. Auch die Versorgung der Quartiere mit Energie spielt eine immer größer werdende Rolle. 211 Photovoltaikanlagen finden sich im Bestand, weitere 450 Wohnungen werden mit Fernwärme aus Biomasse versorgt.

Die Ausbildungsquote lag konzernweit zuletzt bei 4,9 %. Mit dieser Quote liegt Vonovia weiterhin im oberen Bereich der Dax 30-Unternehmen. Unter den Auszubildenden sind 6,5 % mit Geflüchteten-Hintergrund. Nicht nur als Arbeitgeber, sondern auch in der Vermietung spielt Integration eine große Rolle: In den letzten beiden Jahren hat das Unternehmen rund 10 % der frei werdenden Wohnungen an Menschen aus Syrien, Afghanistan und dem Irak vermietet.

Nebenkosten bei Vonovia unter bundesweitem Betriebskostenspiegel

Vonovia hat für die Jahre 2016 und 2017 jeweils über 700.000 Betriebs- und Heizkostenabrechnungen ausgewertet. Das Ergebnis: Bei den Nebenkosten liegen die Mieter von Vonovia unter dem bundesweiten Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes (DMB) in Höhe von 2,79 €/m²/Monat. Seit 2015 sind die Nebenkosten bei Vonovia in Deutschland auf nahezu konstantem Niveau.

2016 berechnete Vonovia im Schnitt 2,61 €/m²/Monat Nebenkosten, 2017 waren es 2,55 €/m²/Monat. Der Vergleich basiert auf den 14 Nebenkostenpositionen, die vom Nebenkostenspiegel vorgegeben sind. Die Auswertung der einzelnen Nebenkostenpositionen zeigt auch, dass ihre Entwicklung zahlreichen vom Vermieter nicht zu beeinflussenden Faktoren unterliegt. So sind über 40 % der Nebenkosten verbrauchsabhängig, insbesondere der Wärme- und Wasserverbrauch. Hinzu kommen große regionale Unterschiede bei den von der öffentlichen Hand erhobenen Gebühren, darunter Straßenreinigung und Müllbeseitigung.

Positiver Ausblick auf 2019

Es ist zu erwarten, dass sich die positive Entwicklung im Geschäftsjahr 2019 weiter fortsetzt. Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung im deutschen, österreichischen und schwedischen Wohnungsmarkt erwartet Vonovia eine weitere Wertsteigerung der Immobilien. Vonovia erhöht leicht die Prognose für die Ertragskraft; der Group FFO wird voraussichtlich eine Höhe von rund 1,17 Mrd. € bis 1,22 Mrd. € erreichen, vor allem auch durch weitere Effizienzsteigerungen und die Aktivitäten in Schweden. Das entspricht einem Plus von rund 5 % gegenüber dem Vorjahr. Gleichzeitig plant Vonovia, seine Investitionen im Gesamtjahr 2019 auf rund 1,3 bis 1,6 Mrd. Euro weiter zu erhöhen.

Wie bereits veröffentlicht, hat sich Klaus Freiberg, als Vorstand verantwortlich für das operative Geschäft, dazu entschieden, mit Ablauf der Hauptversammlung am 16. Mai 2019 aus dem Vorstand von Vonovia auszuscheiden. Arnd Fittkau, bisher Generalbevollmächtigter, wird zum selben Zeitpunkt in den Vorstand berufen. Im Value-add Geschäft, in dem die Dienstleistungen von Vonovia gebündelt sind, wird Konstantina Kanellopoulos zur Generalbevollmächtigten ernannt.

Q1 Zwischenmitteilung 2019:

<http://reports.vonovia.de/2019/q1/de>

Mediathek: <https://www.vonovia.de/ueber-vonovia/presse/mediathek>
Weitere Informationen [im Pressebereich](#).

Finanzkalender 2019:

16. Mai 2019: Hauptversammlung

2. August 2019: Halbjahresbericht 2019

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

5. März 2020: Jahrespressekonferenz 2019

Vonovia SE
Universitätsstr 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

Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Europas führendes privates Wohnungsunternehmen. Heute besitzt Vonovia rund 395.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen in Deutschland, Österreich und Schweden. Hinzu kommen rund 79.000 verwaltete Wohnungen. Der Portfoliowert liegt bei zirka 44,5 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 rund 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 zugrundeliegenden 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
Universitätsstr 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