

## 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](http://www.vonovia.de)

Ergebnis zum 30. September 2017

### **9-Monats-Kennzahlen: Milliardeninvestitionen und Neubau – Vonovia setzt erfolgreiche Portfoliostrategie fort und blickt zuversichtlich auf 2018**

- Investitionsprogramm für energetische Modernisierung und Klimaschutz erfolgreich; Neubauziele erreicht; Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen (Value-add Business) ausgebaut.
- Erhöhte Prognose für das Geschäftsjahr 2017 am oberen Ende bestätigt: FFO 1 zwischen 910 Mio. € und 920 Mio. € erwartet und Dividende von 1,32 € je Aktie geplant (+0,20 € ggü. 2016).
- 2018 weitere Steigerung der Ertragskraft: FFO1 zwischen rund 960 Mio. € und rund 980 Mio. € erwartet.

*Bochum, 8. November 2017* – Die Vonovia SE („Vonovia“) überzeugt auch im dritten Quartal 2017 mit einer soliden Geschäftsentwicklung. Das Investitionsprogramm in Milliardenhöhe ist auf Kurs und die wohnungsnahen Dienstleistungen („Value-add Business“) tragen zunehmend zum Unternehmenserfolg bei. Somit steigert Vonovia erneut die wesentlichen Kennzahlen. Auf dieser Basis bestätigt das Unternehmen die Prognose für das Gesamtjahr 2017 und gibt einen positiven Ausblick auf das Geschäftsjahr 2018.

„Unseren verlässlichen Aufwärtstrend verdanken wir unserem bewährten Geschäftsmodell. Durch Standardisierung und Digitalisierung steigern wir unsere Effizienz, durch Investitionen die Qualität unserer Immobilien. Gleichzeitig bauen wir unsere wohnungsnahen Dienstleistungen weiter aus und erhöhen die Zufriedenheit unserer Kunden,“ sagt Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands von Vonovia.

### **Steigende Portfolioqualität erhöht erneut die Ertragskraft**

In den ersten neun Monaten 2017 steigerte Vonovia das FFO 1 (Funds from Operations; Operatives Ergebnis nach laufenden Zinsen und Steuern) gegenüber der Vergleichsperiode 2016 um 20,8 % auf 690,5 Mio. € (9M 2016: 571,6 Mio. €). Das FFO 1 pro Aktie erhöhte sich um 15,4 % auf 1,42 € (9M 2016: 1,23 €).

Die Mieteinnahmen lagen bei 1.249,4 Mio. €. Durch eine marktbedingte Anhebung der Mieten (1,7 %) sowie die Effekte aus Wohnwertverbesserungen und Neubau (2,2 %) erhöhte sich die monatliche Miete pro Quadratmeter auf 6,19 €. Der Leerstand betrug weiterhin 2,9 % (30. Juni 2017: 2,9 %).

Der EPRA NAV (Net Asset Value; Vermögen ohne Schulden) lag zum 30. September 2017 bei 19.195,3 Mio. € (31. Dezember 2016: 17.047,1 Mio. €). Das entspricht einem EPRA NAV pro Aktie von 39,57 € (31. Dezember 2016: 36,58 €).

Der Wert des Immobilienportfolios stieg im Jahresverlauf um rund 14 % auf 30,9 Mrd. € (31. Dezember 2016: 27,1 Mrd. €). Die durchschnittliche Anzahl an Wohnungen blieb dabei mit rund 354.000 Einheiten nahezu konstant.

## **Investitionsprogramm für Neubau, energetische Modernisierung und Klimaschutz auf 750 Mio. € erhöht, Neubauziele erreicht**

Vonovia investiert 2017 insgesamt über eine 1 Mrd. € in seinen Bestand. Das Investitionsprogramm für Neubau und energetische Modernisierung wurde auf 750 Mio. € erhöht (Prognose H1 2017: 730 Mio. €). Maßnahmen im Wert von knapp 510 Mio. € sind bereits umgesetzt. Weitere Arbeiten im Volumen von mehr als 240 Mio. € werden derzeit ausgeführt. Durch die energetische Modernisierung der Bestände wird die Energieeffizienz der Gebäude verbessert. So wurden 2016 mehr als 42.000 Megawattstunden (MWh) des Energiebedarfs eingespart. Dies entspricht einer Einsparung innerhalb der im Jahr 2016 sanierten Gebäude von 47,5 %. Für 2017 werden nochmals höhere Einsparungen erwartet.

Insgesamt ist der Neubau von jährlich zirka 2.000 Wohnungen geplant, rund 1.000 Wohnungen werden bis Ende 2017 im Bau oder bereits fertiggestellt sein. Dabei setzt Vonovia auf gezielte Nachverdichtung und Dachaufstockung mit vorgefertigten Modulen und verfolgt drei Ansätze: Betonfertigbau, Holzhybrid und Stahlskelett. Jetzt hat das Unternehmen im Segment Betonfertigbau einen Rahmenvertrag mit einem großen Hersteller geschlossen. Nach Bochum und Dortmund stehen nun u.a. Neubauten in München, Bremen, Hamburg, Berlin und Frankfurt an.

Bis zum Jahresende werden zusätzlich rund 350 Mio. € in die Instandhaltung des Wohnungsbestandes fließen.

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](http://www.vonovia.de)

## **Wohnungsnahe Dienstleistungen: Mehrwert für Kunden**

Einen neuen Service konnte Vonovia passend zum Herbstbeginn etablieren: Kunden können verschiedene Sicherheitspakete hinzubuchen, angefangen von abschließbaren Fenstergriffen bis hin zum Einbau einer Sicherheits-Wohnungstür. Umgesetzt und bezahlt wird nur das, was individuell gewünscht ist. „Sicherheit ist ein Gefühl, das besonders im eigenen Zuhause eine große Rolle spielt. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass unsere Kunden hier sehr unterschiedliche Bedürfnisse haben. Unsere verschiedenen Sicherheitspakete finden große Resonanz“, sagt Rolf Buch.

## **Wettbewerbsfähige Strategie Grundlage für Kooperation in Frankreich**

Vor wenigen Tagen hat Vonovia eine Partnerschaftserklärung mit dem französischen Wohnungsunternehmen Groupe SNI unterzeichnet. Die Unternehmen treten damit in den Dialog darüber, wie bezahlbares Wohnen heute und in Zukunft gelingen kann. „Wir haben in Deutschland bewiesen, wie erfolgreich unsere Strategie ist. Wir wissen aber auch, dass wir noch viele Entwicklungsperspektiven haben – auch außerhalb unseres Kernmarktes in Deutschland.“

Bei dem Erfahrungsaustausch mit Groupe SNI geht es vor allem um Geschäftsmodelle, Portfoliomanagement, energetische Sanierung und Neubau, aber auch um wohnungsnahe Dienstleistungen und die Kundenansprache. Zudem sollen gemeinsame Wachstums- und Investitionsmöglichkeiten identifiziert werden.

## **Positiver Ausblick für 2018; Dividende von 1,32 € je Aktie für 2017 geplant**

Vor dem Hintergrund der starken operativen Entwicklung in den ersten neun Monaten 2017 bestätigt Vonovia die ausgegebene Prognose für das Gesamtjahr am oberen Ende. Das Unternehmen erwartet ein FFO 1 zwischen 910 Mio. € und 920 Mio. €. Damit wird das FFO 1 voraussichtlich rund 20 % über dem Vorjahreswert liegen (2016: 760,8 Mio. €).

Zudem wird sich die bisherige positive Marktentwicklung voraussichtlich fortsetzen, so dass die Immobilien zum Jahresende eine weitere Wertsteigerung erfahren werden. Für das Gesamtjahr 2017 wird die Wert-

steigerung voraussichtlich zwischen rund 4,0 Mrd. € und 4,5 Mrd. € liegen (inkl. Aufwertung zum Halbjahr um 1,5 Mrd. €).

Es ist geplant, der Hauptversammlung im Mai 2018 eine Dividende in Höhe von 1,32 € je Aktie vorzuschlagen. Das entspricht gegenüber 2016 einem Plus von 0,20 € und einer Dividendenrendite von 3,7 % bezogen auf den Schlusskurs vom 30. September 2017.

Vonovia blickt zudem sehr zuversichtlich auf 2018. Für das FFO 1 prognostiziert das Unternehmen eine Steigerung auf 960 Mio. € bis 980 Mio. € bzw. 1,98 € bis 2,02 € je Aktie, basierend auf der aktuellen Anzahl an Aktien. Zudem wird das Investitionsprogramm in Höhe von rund 1 Mrd. € für Neubau und Modernisierung jährlich fortgesetzt und verdoppelt sich damit gegenüber 2016. Schwerpunkte dabei sind weiterhin Neubau, Dachaufstockung und die Bestandsverbesserung.

**Den Bericht über die 9-Monats-Kennzahlen 2017 finden Sie hier:**  
<http://reports.vonovia.de/2017/q3/de/>  
**Weitere Informationen [im Pressebereich](#).**

#### **Finanzkalender 2018:**

**6. März 2018:** Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2017

**3. Mai 2018:** Veröffentlichung der 3-Monats-Kennzahlen 2018

**9. Mai 2018:** Hauptversammlung

**2. August 2018:** Veröffentlichung der Halbjahres-Kennzahlen 2018

**6. November 2018:** Veröffentlichung der 9-Monats-Kennzahlen 2018

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](http://www.vonovia.de)

<b>Finanzielle Kennzahlen</b> in Mio. €	9M 2017	9M 2016	Veränderung in %
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.249,4	1.156,1	8,1
Bereinigtes EBITDA Operations	922,1	832,3	10,8
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	865,9	794,1	9,0
Bereinigtes EBITDA Value-add Business*	76,0	45,1	68,5
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-19,8	-6,9	187,0
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	81,3	65,5	24,1
Bereinigtes EBITDA	1.003,4	897,8	11,8
FFO 1	690,5	571,6	20,8
FFO 1 pro Aktie in €**	1,42	1,23	15,4
Periodenergebnis	1.205,2	278,3	333,1
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	752,8	516,7	45,7
davon Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen	244,2	232,1	5,2
davon Modernisierung (inkl. Neubau)	508,6	284,6	78,7

<b>Bilanzielle Kennzahlen</b> in Mio. €	30.09.2017	30.09.2016	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	30.948,1	23.851,1	29,8
Bereinigter NAV	16.263,5	11.016,9	47,6
Bereinigter NAV pro Aktie in €**	33,53	23,64	41,8
LTV in %	42,4	47,1	-4,7 pp

<b>Nicht-finanzielle Kennzahlen</b>	9M 2017	9M 2016	Veränderung in %
Anzahl eigene Wohnungen (Durchschnitt)	354.095	347.690	1,84
Leerstandsquote in %	2,9	2,8	0,1 pp
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. September/31. Dezember)	8.378	7.074	18,4

<b>EPRA Kennzahlen</b> in Mio. €	30.09.2017	30.09.2016	Veränderung in %
EPRA NAV	19.195,3	13.735,8	39,7
EPRA NAV pro Aktie in €**	39,57	29,48	34,2

\* vormals „Bereinigtes EBITDA Extension“

\*\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.09.2017: 485.100.826, 30.09.2016: 466.000.624, 31.12.2016: 466.000.624

## Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Deutschlands führendes bundesweit aufgestelltes Wohnungsunternehmen. Heute besitzt und verwaltet Vonovia rund 354.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen in Deutschland. Der Portfoliowert liegt bei zirka 30,9 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 In-

standhaltung, 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 8.400 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: Philippstrasse 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  
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](http://www.vonovia.de)