

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. September 2018

Operatives Ergebnis im Berichtszeitraum gesteigert; Vonovia geht auf Mieter zu und passt ab 2019 Modernisierungsstrategie an: Keine umfassenden energetischen Modernisierungen, die Mieter mehr als 2 € pro Quadratmeter kosten

- Vonovia steigert operatives Ergebnis (FFO 1) in den ersten 9 Monaten 2018.
- Für Gesamtjahr 2018 Aufwendungen für Instandhaltung von rund 410 Mio. € erwartet (+ 18% ggü. Vorjahr).
- Positiver Ausblick auf das Gesamtjahr 2018 und auf das Jahr 2019.
- Vonovia wird im Modernisierungsprogramm 2019/2020 keine umfassenden energetischen Modernisierungen durchführen; Keine Umlage über 2 € pro Quadratmeter. Damit reduziert sich das Investitionsvolumen in energetische Modernisierung um 40 %.
- Investitionskapazität für 2019 insgesamt erhöht; Volumen in Höhe von 1,3 Mrd. € bis 1,6 Mrd. € erwartet; Vonovia sichtet um und wird mehr dringend benötigte kleinere und altersgerechte Wohnungen bauen.

Bochum, 6. Dezember 2018 – Die Geschäfte der Vonovia SE („Vonovia“) haben sich zwischen Januar und September 2018 gut entwickelt. So steigerte Vonovia das FFO 1 (Funds from Operations; Operatives Ergebnis nach Zinsen und Steuern; ohne BUWOG) gegenüber der Vergleichsperiode 2017 um 12,7 % auf 778,2 Mio. € (9M 2017: 690,5 Mio. €). Gründe sind vor allem der Ergebnisbeitrag von Victoria Park in Schweden, ein besseres Finanzergebnis sowie die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnungen und der niedrige Leerstand.

Das FFO 1 pro Aktie erhöhte sich um 5,6 % auf 1,50 € (9M2017: 1,42 €).

Das bereinigte EBITDA Value-add Business (Handwerker und wohnungsnaher Dienstleistungen wie die Wohneigentumsverwaltung, Kabelfernsehen und Messdienstleistungen) lag in den ersten neun Monaten 2018 mit 90,7 Mio. € um 19,3 % über dem Vorjahreswert (9M2017: 76,0 Mio. €). Der Zinsaufwand FFO 1 lag mit 189,2 Mio. € um rund 13 % unter dem Vorjahresniveau (9M2017: 216,5 Mio. €).

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

Investitionen in energetische Sanierung um 40 % reduziert

„Wir haben unseren Bestand vor einigen Jahren unter energetischen Gesichtspunkten umfassend analysiert und sind zu der Erkenntnis gelangt, dass wir vor allem die Häuser aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren grundlegend modernisieren müssen, um CO²-Emissionen zu reduzieren. Wir sind systematisch vorgegangen und können den geforderten hohen EnEV-Standard problemlos erwirken. Wir stellen jedoch fest, dass die Akzeptanz für aufwendige energetische Modernisierung fehlt und viele Mieter auch finanziell nicht in der Lage sind, die damit verbundenen Mieterhöhungen zu tragen. Unsere Kunden stehen für uns im Mittelpunkt. Wir haben daher unseren Beitrag zur energetischen Sanierung überprüft. Wir haben uns entschieden, die für das Programm 2019/2020 geplanten aufwendigen Modernisierungsprojekte, die zu einer Mieterhöhung von mehr als 2 € pro Quadratmeter führen würden, nicht zu realisieren. Wir reduzieren damit unsere Investitionen in die energetische Sanierung um 40 %. Unsere Sanierungsquote von bisher 5 % reduzieren wir auf 3 %, was immer noch dem Zielkorridor der Bundesregierung entspricht“, sagt Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia. Bundesweit liegt die Quote bei rund 1 %.

Vonovia sichert zu: Kein Mieter soll ausziehen müssen

„Wir versichern: Kein Mieter soll aufgrund einer Modernisierung ausziehen müssen“, sagt Rolf Buch. Bei den laufenden Projekten sichert Vonovia allen Mietern, die soziale oder wirtschaftliche Härte anmelden, eine sorgfältige Prüfung und ein kulantest Vorgehen zu. Hierfür werden Mittel in signifikanter Höhe bereitgestellt. Bis Jahresende werden bundesweit 24 zusätzliche Mitarbeiter eingestellt, die sich ausschließlich um das persönliche Härtefallmanagement vor Ort kümmern.

Zudem arbeitet Vonovia kontinuierlich daran, den Dialog mit den Mietern zu verbessern. Im Vorfeld von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen führt Vonovia verstärkt Mieterversammlungen durch, während der Maßnahmen können alle Fragen in Mietersprechstunden vor Ort geklärt werden. Zudem enthält bereits die formale Ankündigung weit im Vorfeld der Modernisierung den klaren Hinweis auf das Härtefallmanagement.

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

Neues Konzept für Klimaschutz wird erarbeitet

„Wir sind uns bewusst, dass wir uns im Spannungsverhältnis Klimaschutz und Mieterschutz für die Mieter entschieden haben. Aber der Klimaschutz braucht ebenso Lösungen“, führt Rolf Buch weiter aus. Daher werden unter der Leitung von Klaus Freiberg, der bei Vonovia als Vorstand das operative Geschäft verantwortet, Konzepte entwickelt, die dazu beitragen sollen, Antworten auf die großen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft im Spannungsfeld zwischen Bezahlbarkeit, Klimaschutz, Flächenverbrauch und zeitgemäßem Wohnen zu geben.

Das Portfolio von Vonovia umfasst derzeit rund 400.000 Wohnungen, davon etwa 23.000 in Österreich und 14.000 in Schweden. Zusätzlich verwaltet das Unternehmen rund 84.000 Wohnungen für Dritte. Der Leerstand der Wohnungen verringerte sich auf 2,7 % (30. September 2017: 2,9 %). Die Mieteinnahmen lagen bei 1.287,6 Mio. € (ohne BUWOG). Marktbedingt stiegen die Mieten um 1,5 %. Durch die Investitionen in die Qualität der Gebäude und Wohnungen stieg die Miete darüber hinaus um 2,5 %. Neubau und Aufstockung trugen mit einem Plus von 0,1 % zur Mietentwicklung bei. Die monatliche Miete pro Quadratmeter im Deutschland-Portfolio von Vonovia lag bei 6,45 €.

Neubau dringend benötigter Wohnungen in den Städten

Vonovia plant bis Jahresende rund 600 Wohnungen fertigzustellen, weitere rund 1.000 werden begonnen oder beauftragt. Diese haben eine Größe von durchschnittlich 60 bis 70 Quadratmeter. Auch in den altersgerechten Umbau von Wohnungen investiert das Unternehmen. „Damit unterstützen wir den Trend hin zu kleineren und marktgerechten Wohnungen und realisieren das, was die Gesellschaft am dringendsten braucht, um die Wohnungsknappheit in den Städten zu lindern“, sagt Rolf Buch.

2019 möchte Vonovia das Volumen auf bis zu 2.900 Wohnungen erhöhen. „Allerdings machen die Rahmenbedingungen das Bauen derzeit nicht leicht“, sagt Buch. „Wir benötigen schnellere Planungs- und Baugenehmigungsverfahren, ein abgespecktes Baurecht und mehr 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

Quartiersentwicklung vorangetrieben

Vonovia engagiert sich weiterhin für die nachhaltige Entwicklung von Quartieren. In Essen hat das Unternehmen in Kooperation mit dem Dienstleister Humanika eine Demenz-WG für zehn Bewohner eingerichtet. „Auch das ist ein wichtiges Thema, mit dem wir uns beschäftigen“, sagt Buch. „Im Alter stellt sich nicht allein die Wahl zwischen dem eigenen Zuhause und der Betreuung im Pflegeheim. Es gibt viele Konzepte dazwischen. Diese müssen wir ausbauen und fördern, um ein tragfähiges Pflegesystem für die Zukunft sicherzustellen.“ Vonovia plant Demenzzentren auch an weiteren Standorten anzubieten.

Positiver Ausblick für 2019; Dividende in Höhe von 1,44 € je Aktie für 2018 geplant

Aufgrund der starken operativen Entwicklung in den ersten neun Monaten 2018 bestätigt Vonovia die Prognose für das Gesamtjahr. Das Unternehmen erwartet ein FFO 1 zwischen 1,05 Mrd. € und 1,07 Mrd. € (inkl. BUWOG). Damit wird das FFO 1 voraussichtlich um rund 15 % über dem Vorjahreswert liegen (2017: 920,8 Mio. €). Es ist geplant, der Hauptversammlung im Mai 2019 eine Dividende in Höhe von 1,44 € je Aktie vorzuschlagen. Das entspricht gegenüber 2017 einem Plus von 0,12 € und einer Dividendenrendite von 3,4 % bezogen auf den Schlusskurs vom 30. November 2018. 2019 erwartet Vonovia ein FFO (inkl. BUWOG) in Höhe von 1,14 Mrd. € bis 1,19 Mrd. €.

Das Investitionsvolumen wird für das Gesamtjahr 2018 voraussichtlich bei rund 1 Mrd. € liegen, die Aufwendungen für Instandhaltung, die alleine Vonovia trägt, werden auf rund 410 Mio. € steigen (2017: rund 346,2 Mio. €). 2019 werden die Investitionen mit einem Volumen von rund 1,3 Mrd. € bis 1,6 Mrd. € deutlich steigen. Vonovia hat allerdings die Investitionen umgeschichtet und wird deutlich mehr in Neubau, den altersgerechten Umbau und in Projekte in Schweden investieren. Die energetische Modernisierung in Deutschland wird Vonovia ab 2019 um 40 % reduzieren.

Der Bericht über die ersten neun Monate 2018:
<http://reports.vonovia.de/2018/q3/de>

Weitere Informationen [im Pressebereich](#).

Finanzkalender 2018/ 2019

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

Kennzahlen (ohne BUWOG soweit nicht anders vermerkt)

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	9M 2017	9M 2018	Veränderung in %	12M 2017
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.249,4	1.287,6	3,1	1.667,9
Bereinigtes EBITDA Operations	922,1	976,2	5,9	1.224,2
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	865,9	912,0	5,3	1.150,0
Bereinigtes EBITDA Value-add Business	76,0	90,7	19,3	102,1
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-19,8	-26,5	33,8	-27,9
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien*	951,2	673,6	-29,2	1.206,4
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	81,3	87,0	7,0	110,8
Bereinigtes EBITDA	1.003,4	1.063,2	6,0	1.335,0
EBITDA IFRS*	945,5	1.075,4	13,7	1.271,8
davon bereinigtes EBITDA BUWOG	-	91,8	-	-
FFO 1	690,5	778,2	12,7	920,8
FFO 1 pro Aktie in €**	1,42	1,50	5,6	1,90
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties*	1.164,7	1.386,7	19,1	3.434,1
Periodenergebnis*	1.205,2	1.399,0	16,1	2.566,9
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	752,8	935,1	24,2	1.124,8
davon Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen	244,2	278,7	14,1	346,2
davon Modernisierung (inkl. Neubau)	508,6	656,4	29,1	778,6

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	30.09.2017	30.09.2018	Veränderung in %	31.12.2017
Verkehrswert des Immobilienbestands*	30.948,1	41.948,6	35,5	33.436,3
Bereinigter NAV*	16.263,5	20.967,2	28,9	18.671,1
Bereinigter NAV pro Aktie in €**	33,53	40,47	20,7	38,49
LTV in %*	42,4	45,1	2,7 pp	39,8

Nicht-finanzielle Kennzahlen	9M 2017	9M 2018	Veränderung in %	12M 2017
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten*	413.703	484.363	17,1	409.275
davon eigene Wohnungen*	350.134	400.735	14,5	346.644

davon Wohnungen Dritter*	63.569	83.628	31,6	62.631
Leerstandsquote in %	2,9	2,7	-0,2 pp	2,5
Monatliche Ist-Miete (Portfolio Deutschland) in €/m ²	6,19	6,45	4,2	6,27
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. September/31. Dezember)*	8.378	9.876	17,9	8.448

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

	30.09.2017	30.09.2018	Veränderung in %	31.12.2017
EPRA Kennzahlen in Mio. €				
EPRA NAV*	19.195,3	24.467,1	27,5	21.284,6
EPRA NAV pro Aktie in €**	39,57	47,23	19,4	43,88

* Alle Werte ohne BUWOG außer separat mit * gekennzeichnete Kennzahlen

**Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.09.2018:

518.077.934, 30.09.2017: 485.100.826, 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, Österreich und Schweden. Hinzu kommen rund 84.000 verwaltete Wohnungen. Der Portfoliowert liegt bei zirka 41,9 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 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 9.900 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
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