

## Presseinformation

Vonovia SE  
Universitätsstraße 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

### **Vonovia erzielt 2018 sehr gute Ergebnisse – Fokus auf Neubau und Quartiersentwicklung**

- Vonovia steigert operativen Ertrag durch Investitionen in den Bestand und externes Wachstum; Mitarbeiterzahl wächst auf rund 10.000; Positiver Ausblick für weitere Geschäftsentwicklung.
- Vonovia stellt sich mit Neubau den gesellschaftlichen Herausforderungen.
- Jährliche Sanierungsquote von rund 5 % für zeitgemäßen Wohnraum und mehr Klimaschutz erzielt.
- Begrenzung von Mehrkosten für Mieter nach Modernisierung auf 2 € pro Quadratmeter.
- 400 Mio. € für Quartiersentwicklungen in den nächsten Jahren vorgesehen.

*Bochum, 7. März 2019* – Vonovia hat im Geschäftsjahr 2018 sehr gute Ergebnisse erzielt. So steigerte das Unternehmen das FFO 1 (Operatives Ergebnis nach Zinsen und Steuern) um 15,8 % auf 1,07 Mrd. € (2017: 919,5 Mio. €). Die Entwicklung beruht vor allem auf den Zukäufen von Victoria Park in Schweden und BUWOG in Österreich. Zudem tragen die Investitionen in den Bestand sowie Neubau und Aufstockung zum positiven Geschäftsergebnis bei.

„Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und die demografische Entwicklung in Deutschland sind große Herausforderungen für unsere Gesellschaft. Ebenso wichtig sind ein gutes Zusammenleben und der Klimaschutz im Wohnungsbestand. Als gesellschaftlich verantwortungsvoll handelndes Unternehmen möchte Vonovia zur Lösung dieser Herausforderungen beitragen. Die weiterhin nachhaltig positive Geschäftsentwicklung bildet dafür die Basis“, sagt Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia.

2018 konnte die Integration der österreichischen BUWOG wie geplant abgeschlossen werden. Aktuell umfasst das Immobilienportfolio von Vonovia rund 396.000 Wohneinheiten, davon rund 23.000 Wohnungen in Österreich und rund 14.000 in Schweden. Darüber hinaus wird das schwedische Portfolio von Victoria Park durch den Kauf von rund 2.340 Wohnungen in den Großräumen Malmö, Stockholm und Göteborg anwachsen.

Der Gesamtverkehrswert beträgt rund 44,2 Mrd. € (2017: 33,4 Mrd. €). Der EPRA NAV – Immobilienwert ohne Schulden – stieg um 22,6 % auf 26,1 Mrd. € (2017: 21,3 Mrd. €).

Am Jahresende 2018 war der Wohnungsbestand nahezu voll vermietet. Der Leerstand lag mit 2,4 % leicht unter dem Vergleichswert 2017 von 2,5 %. Zur Mietentwicklung beigetragen haben die marktbedingte Steigerung der Mieten (1,3 %), Investitionen in die Gebäude (2,9 %) sowie Neubau und Aufstockungen von Häusern (0,2 %). Mit 6,52 € pro Quadratmeter ist das Mietniveau weiterhin im bezahlbaren Segment angesiedelt. Die Mieteinnahmen lagen bei rund 1,9 Mrd. € (2017: 1,7 Mrd. €).

Das Servicegeschäft mit Handwerker-, TV- und Energiedienstleistungen (Value-add) hat Vonovia ausgebaut. Seit 2018 bietet das Unternehmen Neumietern eine Versorgung mit Grünstrom und Erdgas an.

## **5 % des Bestands energetisch modernisiert**

Das Pariser Klimaabkommen hat bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zum Ziel. 2018 hat Vonovia eine Sanierungsquote von rund 5 % erzielt. Das Unternehmen investierte rund 1,14 Mrd. € in Gebäudemodernisierung und Neubau (2017: 778,6 Mio. €). Zusätzlich wendete Vonovia für Instandhaltungen rund 430,4 Mio. € (2017: 346,2 Mio. €) auf. Dies entspricht 17,72 € pro Quadratmeter Wohnfläche und somit einem Anstieg von 12,9 % gegenüber dem Vorjahr (2017: 15,70 €). Die GdW Jahresstatistik weist für das Jahr 2017 Instandhaltungsaufwendungen der Mitgliedsunternehmen von durchschnittlich 15,84 € pro Quadratmeter aus.

Vonovia hat 2018 rund 1.100 Wohnungen fertiggestellt. Die durchschnittliche Größe dieser Wohnungen beträgt 60 bis 70 Quadratmeter. Die bisherigen Erfahrungen dienen als Grundlage für die Ausweitung des Neubauvolumens in den kommenden Jahren. Nun stehen u.a. Neubauten in Dortmund, Köln, Berlin, Leipzig, Hamburg und Wien an.

Vonovia SE  
Universitätsstraße 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

## **Neue Mitarbeiter für Mieterfragen im Einsatz**

Im Schnitt erhöhte Vonovia 2018 nach Modernisierungen die Mieten um circa 1,50 € pro Quadratmeter, bei 2 € pro Quadratmeter sind die Kosten gedeckelt. „Unsere Modernisierungen verbessern den Wohnwert und tragen dazu bei, die Heizkosten zu reduzieren, sind aber weit entfernt von Luxusmodernisierungen“, sagt Rolf Buch. Zudem sucht Vonovia gemeinsam mit denjenigen Mietern, die sich die Miete nach einer Modernisierung nicht mehr leisten können, nach einer Lösung. Hierfür hat das Unternehmen zusätzliche Mitarbeiter eingestellt, die sich vor Ort ausschließlich um solche Mieterfragen kümmern.

Insgesamt hat sich die Anzahl der Mitarbeiter bei Vonovia in den vergangenen 5 Jahren verdreifacht: Inzwischen hat das Unternehmen die 10.000-Marke überschritten (inkl. Auszubildende). Die Ausbildung von Vonovia wurde mehrfach ausgezeichnet, unter anderem 2017 von „Capital“ und 2016 von „Focus Money“.

Vonovia hat dabei vor allem in die Servicequalität für die Mieter investiert. Die Mehrheit des gut ausgebildeten Personals hat täglich direkten Kontakt mit den Kunden. Sie nehmen Reparaturen in den Wohnungen vor, pflegen das Wohnumfeld oder sanieren die Gebäude. „Wir haben verstanden, dass sich unsere Mieter mehr persönlichen Kontakt wünschen. Ein kurzes Gespräch darüber, wo der Schuh drückt, hilft oft mehr, als drei Briefwechsel. Ich bin froh über die engagierte Mannschaft, die für Vonovia im Einsatz ist“, sagt Rolf Buch.

## **Kundenberatung von Vonovia mehrfach ausgezeichnet**

Die Kundenberatung von Vonovia belegte 2019 bei der Studie „Exzellente Kundenberatung“ vom IMWF Institut für Management- und Wirtschaftsforschung im Auftrag von Focus Money Platz 1. Bei der Studie „Wohnungsunternehmen 2019“ des Deutschen Instituts für Service-Qualität im Auftrag des Sterns erreichte der Kundenservice den dritten Platz. Die Studie untersuchte die Internetauftritte sowie die Reaktionszeit und die Qualität des E-Mail- und Telefonservices von elf deutschen Wohnungsunternehmen.

## **Nebenkosten von Vonovia niedriger als Durchschnitt**

Zur Diskussion über die Nebenkosten von Vonovia sagt Rolf Buch: „Einen Großteil der Nebenkosten können wir nicht beeinflussen. Diese Kosten hängen vom individuellen Verbrauch ab oder werden von Dritten wie der Kommune erhoben. Die Kosten für Leistungen, die wir selbst erbringen, wie beispielsweise Hausmeister, Gartenpflege und Gebäudereinigung, orientieren sich an Marktpreisen. Selbstverständlich rechnen wir nur Dienstleistungen ab, die wir auch tatsächlich erbringen.“ Der Deutsche Mieterbund hat Ende 2018 den aktuellen Betriebskostenspiegel für das Jahr 2016 veröffentlicht und weist dort einen Bundesdurchschnitt von 2,79 € pro Quadratmeter und Monat aus. Im gleichen Zeitraum lagen die Nebenkosten bei Vonovia mit rund 2,61 € pro Quadratmeter pro Monat um rund 7 % unter dem bundesweiten Durchschnitt des Deutschen Mieterbundes.

Vonovia SE  
Universitätsstraße 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

## **Dividende und Ausblick auf Geschäftsjahr 2019**

Auf Basis der guten Geschäftsentwicklung werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung am 16. Mai 2019 eine Dividende von 1,44 € je Aktie vorschlagen (2017: 1,32 Euro). Auch für 2019 sind die Erwartungen an die Ertragskraft positiv. So wird der Group FFO voraussichtlich eine Höhe von rund 1,14 Mrd. € bis 1,19 Mrd. € erreichen.

Die Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung werden mit rund 2 Mrd. € auf weiterhin hohem Niveau erwartet. Vonovia wird deutlich mehr in Neubau, den altersgerechten Umbau sowie in Projekte in Schweden investieren. Vonovia verfolgt weiterhin das Ziel, jedes Jahr 3 % des Gebäudebestandes in Deutschland energetisch zu sanieren und damit deutlich mehr als durchschnittlich in Deutschland investiert wird.

Ein weiterer Hebel zur Reduktion von Treibhausgasemissionen besteht im Ausbau erneuerbarer Energieträger. Auch hier ist Vonovia aktiv und baut die Erzeugung von regenerativen Strom mittels Photovoltaik kontinuierlich aus. So betreibt Vonovia derzeit bereits 211 Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 5,7 Megawatt. Damit kann man den Jahresbedarf von rund 3.000 Haushalten decken. Auch für dieses Jahr ist die Errichtung von vielen weiteren Photovoltaikanlagen in Vorbereitung – mit dem Ziel, das jetzige Anlagenportfolio zu verdoppeln. Zudem pilotiert Vonovia erste Mieterstromkonzepte, bei denen der vor Ort erzeugte Strom von den Bewohnern im Gebäude verbraucht wird und damit die Bewohner aktiv an der Energiewende beteiligt.

## **400 Mio. € für Quartiersentwicklungen vorgesehen**

Vonovia hat bereits vor 5 Jahren damit begonnen, Quartiere ganzheitlich zu entwickeln. Gemeinsam mit städtischen und lokalen Partnern kümmert sich das Unternehmen um den Ausbau von Infrastruktur und Nahversorgung sowie um mehr soziale und kulturelle Angebote.

Aktuell entwickelt das Unternehmen deutschlandweit bereits 11 solcher Quartiere mit rund 6.800 Wohneinheiten. Mit einem geplanten Investitionsvolumen von insgesamt mehr als 400 Mio. € allein für die laufenden Projekte sollen die Quartiere in den nächsten Jahren nachhaltig verbessert werden. Zudem finanziert Vonovia am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft EBZ in Bochum eine Stiftungsprofessur zur Quartiersentwicklung.

Dortmund Westerfilde ist aktuell eine der wichtigsten Quartiersentwicklungen. Das 2016 gestartete Projekt soll 2020 abgeschlossen sein. In Kooperation mit dem Land NRW und der Stadt Dortmund investiert Vonovia hier rund 25 Mio. € in etwa 640 Wohnungen im Bestand. 110 Wohnungen werden zu gefördertem preisgebundenen Wohnraum. „Auch das gehört für uns zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung. Erneuerung ist notwendig, gleichzeitig müssen wir darauf achten, dass die Vielfalt des Stadtteils erhalten bleibt und Menschen mit kleineren Budgets nicht aus ihrem Zuhause gedrängt werden“, sagt Buch.

Neben energetischen Maßnahmen werden vor allem Spielplätze, Wege und Grünflächen neugestaltet. Mieter und Anwohner haben ihre Ideen in Beteiligungsworkshops eingebracht. Auf den Wohntürmen wird das Motiv der „Gartenstadt“ aufgegriffen – in Form von Fassadenmalereien klassischer Kunstwerke, ergänzt um Silhouetten aktueller Szenen aus dem Alltag der Bewohnerinnen und Bewohner. Zudem wird ein Concierge einziehen, um Anwohner zu unterstützen.

*Den vollständigen Geschäftsbericht 2018 finden Sie unter:*

DE: <http://reports.vonovia.de/2018/geschaeftsbericht>

EN: <http://reports.vonovia.de/2018/annual-report>

*Weitere Informationen, Fotos und Footage finden Sie [im Pressebereich](#).*

## **Finanzkalender 2019**

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

**16. Mai 2019:** Hauptversammlung

Vonovia SE  
Universitätsstraße 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

**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

Nina Henckel  
Leiterin Konzernpresse  
T +49 234 / 314 - 1909  
Nina.henckel@vonovia.de  
www.vonovia.de

<b>Finanzielle Kennzahlen in Mio. €</b>	2017	2018
Mieteinnahmen Rental*	1.667,9	1.894,2
EBITDA IFRS	1.271,8	1.534,4
FFO 1*	919,5	1.064,7
FFO 1 pro Aktie in €	1,90	2,06
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	3.434,1	3.517,9
Periodenergebnis	2.566,9	2.402,8
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	946,0	1.132,5
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	1.124,8	1.569,4
davon Instandhaltungsaufwand und Substanzwah- rende Investitionen	346,2	430,4
davon Modernisierung (inkl. Neubau)	778,6	1.139,0

<b>Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €</b>	31.12.2017	31.12.2018
Verkehrswert des Immobilienbestands	33.436,3	44.239,9
Bereinigter NAV	18.671,1	23.262,6
Bereinigter NAV pro Aktie in €	38,49	44,90
LTV in %	39,8	42,8

<b>Nicht-finanzielle Kennzahlen</b>	2017	2018
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	409.275	480.102
davon eigene Wohnungen	346.644	395.769
davon Wohnungen Dritter	62.631	84.333
Anzahl erworbener Einheiten	24.847	63.706
Anzahl verkaufter Einheiten	11.780	15.102
Leerstandsquote in %	2,5	2,4
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup>	6,27	6,52
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember )	8.448	9.923

<b>EPRA Kennzahlen in Mio. €</b>	2017	2018
EPRA NAV	21.284,6	26.105,0
EPRA NAV pro Aktie in €	43,88	50,39

\*Vergleichbare Vorjahreszahlen 2017 gemäß aktueller Kennzahlen-Definition

Kennzahlen pro Aktie basieren auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien

## Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Europas führendes privates Wohnungsunternehmen. Heute besitzt Vonovia rund 396.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen in Deutschland, Österreich und Schweden. Hinzu kommen rund 84.000 verwaltete Wohnungen. Der Portfoliowert liegt bei zirka 44,2 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  
Universitätsstraße 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