

## 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. Juni 2016

## **Vonovia erhöht zum zweiten Mal in Folge die Prognose für 2016**

### **Deutliche Effizienzsteigerung in den ersten sechs Monaten**

- FFO 1 steigt um 44,2 % auf 387,8 Mio. €; FFO 1 pro Aktie bei 0,83 € (H1 2015: 0,71 €).
- Höhere Mieteinnahmen durch moderate Steigerung und Wohnwertverbesserung ggü. H1 2015
- Ergebnis aus Dienstleistungen rund um die Immobilie auf 26,0 Mio. € ausgebaut (+ 23 % ggü. Vj.).

### **Prognose für Geschäftsjahr 2016 aufgrund nachhaltig erfolgreicher Entwicklung erneut erhöht**

- FFO 1 von 740 Mio. € - 760 Mio. € (2015: 608,0 Mio. €).
- FFO 1 pro Aktie bei 1,59 € - 1,63 € (+ 24 % ggü. Vj.).
- Deutliche Verbesserung des Portfolios durch Investitionen, Verkäufe und Zukäufe.

### **Investitionen in Bestand, Neubau und Kundenservice**

- Kundenservice durch Bündelung in Dresden und Duisburg gestärkt.
- 2016 Rekordinvestitionen von bis zu 840 Mio. € für Modernisierung, Neubau und Instandhaltung geplant.
- 2,5 % Leerstand bis Jahresende erwartet (H1 2016: 2,8 %).

*Bochum, 2. August 2016* – Die Vonovia SE hebt die Prognose für 2016 zum zweiten Mal in Folge an. Das Unternehmen setzt seinen Erfolgskurs im ersten Halbjahr 2016 fort und steigert seine Kennzahlen in den Bereichen Bewirtschaftung, Portfoliomanagement, Extension und Finanzierung erneut deutlich.

„Die Effizienzsteigerungen und Synergien aus den Zukäufen entfalten sich stärker als ursprünglich angenommen. Gleichzeitig verbessern wir die Qualität unseres bundesweiten Portfolios durch Investitionen, Verkäufe und Zukäufe. Auf dieser Grundlage heben wir zum zweiten Mal in Folge unsere Prognose für 2016 an“, sagt Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands. „Wir werden auf Basis unserer bewährten Strategie weiter aus eigener Kraft wachsen und unsere Potenziale zur Wertsteigerung konsequent nutzen.“

## **Vorstand hebt Prognose für Gesamtjahr 2016 erneut an**

Für das Gesamtjahr hebt Vonovia die Prognose erneut an. Das FFO 1 (Funds from Operations; Operatives Ergebnis nach laufenden Zinsen und Steuern) ist die wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens. Das Unternehmen erwartet ein FFO 1 von 740 Mio. € bis 760 Mio. € (Prognose Q1 2016: 720 Mio. € bis 740 Mio. €). 2015 lag das FFO 1 bei 608,0 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Anstieg des FFO 1 pro Aktie von 24 % auf 1,59 € bis 1,63 € (Prognose Q1 2016: 1,55 € bis 1,59 €). Es wird erwartet, dass die Leerstandsquote bis Jahresende weiter auf rund 2,5 % sinken wird.

Zum Jahresende erwartet Vonovia eine Steigerung des EPRA NAV (Net Asset Value; Immobilienvermögen ohne Schulden) pro Aktie auf bis zu 31 € (2015: 30,02 €). Darin noch nicht enthalten sind die erwarteten positiven Effekte aus weiterhin steigenden Transaktionspreisen an vielen Standorten in Deutschland, die zu einer höheren Bewertung der Immobilienportfolien führen („Yield Compression“).

Für 2016 plant Vonovia derzeit, eine Dividende in Höhe von mindestens 1,05 € pro Aktie auszuschütten. Das entspricht einem erneuten Anstieg von rund 12 % und einer Dividendenrendite von 3,2 % bezogen auf den Schlusskurs vom 30. Juni 2016.

Vonovia ist mit seinem Investitionsprogramm für Modernisierung und Neubau schneller als geplant vorangekommen: Im Gesamtjahr soll das Volumen auf 470 Mio. € bis 500 Mio. € wachsen. Vonovia beabsichtigt, Gebäude aufzustocken und neue Mehrfamilienhäuser in modularer und herkömmlicher Bauweise zu realisieren. Hinzu kommen Instandhaltungen in Höhe von rund 340 Mio. €.

## **Ertragskraft in H1 2016 erneut gesteigert**

Vonovia steigerte das FFO 1 im 1. Halbjahr 2016 um 44,2 % auf 387,8 Mio. € (H1 2015: 269,0 Mio. €). Das FFO 1 pro Aktie erhöhte sich auf 0,83 € (H1 2015: 0,71 €). Der EPRA NAV lag zum 30. Juni 2016 bei 13.671,7 Mio. €. Der EPRA NAV pro Aktie lag bei 29,34 € (H1 2015: 26,77 €). Zusätzlich wurde im Mai 2016 eine Dividende in Höhe von 0,94 € pro Aktie ausgeschüttet.

Mit 147,9 Mio. € lag das Periodenergebnis im 1. Halbjahr 2016 deutlich über dem Wert von H1 2015 in Höhe von 84,9 Mio. €. Diese signifikante Steigerung um 74,2 % ist im Wesentlichen auf die vollständige Eingliederung von GAGFAH, Franconia und SÜDEWO zurückzuführen.

## **Starkes Wachstum bei Bewirtschaftung und Extension**

Die Mieteinnahmen in der Bewirtschaftung stiegen um rund 23,4 % auf 774,7 Mio. € (H1 2015: 628,0 Mio. €). Durch eine moderate Anhebung der Mieten um 1,4 % und Wohnwertverbesserungen erhöhte sich die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter bezogen auf denselben Wohnungsbestand zu den Stichtagen 30. Juni 2015 und 30. Juni 2016 (like-for-like Betrachtung) um 2,8 % auf 5,81 € (H1 2015: 5,65€). Der geringe Leerstand von 2,8 % und die Neuvermietung von sanierten Wohnungen wirkten sich ebenfalls positiv auf die Mietentwicklung aus.

Das Unternehmen hat in der Berichtsperiode insgesamt 295,3 Mio. € (H1 2015: 265,2 Mio. €) in seinen Bestand investiert. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Substanzwahrung betrugen 148,3 Mio. € und lagen damit leicht über dem Vorjahresniveau. Die Investitionen in Modernisierung wurden um 24,6 % auf 147,0 Mio. € (H1 2015: 118,0 Mio. €) erhöht. Diese Leistungen werden seit Beginn des Jahres fast ausschließlich von eigenen Handwerkern durchgeführt oder koordiniert.

Im Segment Extension werden die Dienstleistungen zusammengefasst, die Vonovia rund um die Immobilie anbietet. Dazu zählen unter anderem die Leistungen der unternehmenseigenen Handwerkerorganisation, die Pflege des Wohnumfelds, das Kabel-TV-Geschäft, das Auslesen von Wasser- und Wärmeverbräuchen sowie die Bewirtschaftung von Wohnungen für Dritte. Das bereinigte EBITDA in diesem Segment stieg in den ersten sechs Monaten um 23,2 % auf 26,0 Mio. € (H1 2015: 21,1 Mio. €).

## **Portfoliostrategie erfolgreich fortgeführt**

Vonovia konnte seine wertschaffende Portfoliostrategie fortführen. Zum Stichtag 30. Juni 2016 bewirtschaftete Vonovia insgesamt rund 394.000 Wohnungen in attraktiven Städten und Regionen in Deutschland, davon zirka 340.000 eigene Wohnungen und etwa 54.000 Wohnungen im Auftrag Dritter. Die rund 340.000 Wohnungen im Unternehmensbesitz haben einen Portfoliowert von zirka 24 Mrd. €. Darin enthalten sind rund 2.400 Wohnungen vor allem in Baden-Württemberg und Bayern, die Vonovia mit Wirkung zum 1. Januar 2016 erworben hat.

Vonovia hat im 1. Halbjahr insgesamt rund 19.000 Wohnungen veräußert. Darin enthalten sind drei Portfoliopakete mit insgesamt zirka 2.900 Wohnungen vor allem in Norddeutschland und Nordrhein-Westfalen. Zirka 1.440 Wohnungen wurden privatisiert.

Das bereinigte EBITDA Vertrieb stieg von 19,5 Mio. € im 1. Halbjahr 2015 um 138,5 % auf 46,5 Mio. € im 1. Halbjahr 2016 an.

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)

## **Kundenservice in Dresden und Duisburg ausgebaut**

Das Unternehmen will die Kundenzufriedenheit weiter steigern. Deshalb hat Vonovia nicht nur die Betreuung vor Ort, sondern auch die telefonische Erreichbarkeit im zentralen Kundenservice erweitert. Möglich ist dies durch den Ausbau des Kundenservice und die Einstellung neuer Mitarbeiter an zwei zentralen Standorten. Im April sind rund 300 Mitarbeiter in die neuen Räume des Kundenservices in Dresden gezogen. Vor kurzem haben weitere 650 Mitarbeiter von verschiedenen Standorten neue Büros in Duisburg bezogen. Insgesamt ist die Zahl der Mitarbeiter erneut gewachsen. Vonovia beschäftigt in Deutschland aktuell rund 6.900 Mitarbeiter.

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)

## **Finanzierungsstrategie erfolgreich fortgesetzt**

Das Unternehmen hat im Juni im Rahmen seines europäischen Anleiheprogramms zwei Tranchen mit je 500 Mio. € begeben. Im Juli wurde eine Anleihe von 700 Mio. € fristgerecht getilgt. Im August wird eine strukturierte Finanzierung, die aus der Gagfah Akquisition stammt, in Höhe von 1,8 Mrd. € vorzeitig getilgt. Damit setzt das Unternehmen seine Optimierung der Finanzierung konsequent fort.

Bis heute sind vier von der Vonovia begebene Anleihen im Rahmen des Ankaufsprogramms der EZB teilweise angekauft worden.

## **Positive Entwicklung der Aktie**

Die Vonovia Aktie stieg in den ersten sechs Monaten um 15 % an und lag am 30. Juni 2016 bei einem Kurs von 32,75 €. Die Aktie setzte sich insbesondere aufgrund der stabilen Wertentwicklung und der anhaltend niedrigen Zinsen positiv von der Entwicklung des DAX ab.

Das Unternehmen ist mit seinem langfristig angelegten Geschäftsmodell nahezu unabhängig von konjunkturellen Schwankungen. Der Ausgang des britischen Referendums über die Mitgliedschaft des Vereinigten Königreichs in der EU, ist zwar mit wirtschaftlicher und politischer Unsicherheit verbunden, hat sich jedoch nicht negativ auf die Entwicklung der Aktie von Vonovia ausgewirkt. Vonovia ist ein attraktiver Titel in den Eigen- und Fremdkapital Märkten im Euroraum.

Mit einer Marktkapitalisierung von rund 15,3 Mrd. € belegt Vonovia Platz 23 unter den wertvollsten börsennotierten Unternehmen in Deutschland.

**Der Bericht über das 1. Halbjahr 2016: [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de).  
Weitere Informationen [im Pressebereich](#).**

## **Finanzkalender 2016/2017**

*3. November 2016: Zwischenbericht zu den ersten neun Monaten 2016*

*7. März 2017: Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2016*

Vonovia SE  
Philippstraße 3  
44803 Bochum

Klaus Markus  
Leiter Konzernkommunikation  
T +49 234 / 314 - 1149  
[klaus.markus@vonovia.de](mailto:klaus.markus@vonovia.de)

Rene Hoffmann  
Leiter Investor Relations  
T +49 234 / 314 - 1629  
[rene.hoffmann@vonovia.de](mailto:rene.hoffmann@vonovia.de)  
[www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)

in Mio. €

<b>Finanzielle Kennzahlen</b>	H1 2016	H1 2015	Veränderung in %
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	774,7	628,0	23,4
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	535,6	406,0	31,9
Bereinigtes EBITDA Extension	26,0	21,1	23,2
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	46,5	19,5	138,5
Bereinigtes EBITDA	604,6	445,7	35,7
Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	295,3	265,2	11,3
davon für Instandhaltungen und Substanzwahrung	148,3	147,2	0,7
davon für Modernisierung	147,0	118,0	24,6
FFO 1	387,8	269,0	44,2
FFO 2	409,3	283,8	44,2
FFO 1 pro Aktie in €* Periodenergebnis	0,83 147,9	0,71 84,9	16,6 74,2

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)

in Mio. €

<b>Bilanzielle Kennzahlen</b>	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	23.794,1	24.157,7	-1,5
EPRA NAV	13.671,7	13.988,2	-2,3
EPRA NAV pro Aktie in €**	29,34	30,02	-2,3
Bereinigter EPRA NAV	10.952,8	11.273,5	-2,8
Bereinigter EPRA NAV pro Aktie in €**	23,50	24,19	-2,8
LTV in %**	47,4	46,9	0,5 pp

<b>Nicht-finanzielle Kennzahlen</b>	H1 2016	H1 2015	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	394.285	389.950	1,1
davon eigene Wohnungen	340.442	348.216	-2,2
davon Wohnungen Dritter	53.843	41.734	29,0
Anzahl erworbener Einheiten	2.440	148.709	-98,4
Anzahl verkaufter Einheiten	19.135	4.050	372,5
davon Verkäufe Privatisierung	1.441	1.221	18,0
davon Verkäufe Non-Core	17.694	2.829	525,5
Leerstandsquote in %	2,8	3,5	-0,7 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup> like-for-like***	5,81	5,65	2,8
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. Juni )	6.909	5.877	17,6

\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.06.2016: 466.000.624, 30.06.2015: 358.462.018, Vorjahreswert TERP-adjusted

\*\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.06.2016: 466.000.624, 31.12.2015: 466.000.624

\*\*\* Inkl. GAGFAH, Franconia/ohne SÜDEWO

## Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Deutschlands führendes bundesweit aufgestelltes Wohnungsunternehmen. Heute besitzt und verwaltet Vonovia rund 340.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen in Deutschland. Der Portfoliowert liegt bei zirka 24 Mrd. €. Hinzu kommen zirka 54.000 Wohnungen Dritter, die von Vonovia verwaltet werden. 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 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 6.900 Mitarbeiter.

### Zusatzinformationen:

Zulassung: Regulierter Markt / Prime Standard, Frankfurter Wertpapierbörse  
ISIN: DE000A1ML7J1

WKN: A1ML7J

Common Code: 094567408

Sitz der Vonovia SE: Münsterstrasse 248, 40470 Düsseldorf, Deutschland

Geschäftsanschrift der Vonovia SE: Philippsstrasse 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  
Philippsstraße 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)