

## 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)

**Geschäftsjahr 2016**

## **Investitionsoffensive in Milliardenhöhe gestartet – Erfolgreiches operatives Geschäft bildet Grundlage für weiteres dynamisches Wachstum**

### **Portfoliostrategie und Dienstleistungen eröffnen weitere Wachstumsperspektiven**

- Mehr Qualität im Kundenservice; Zufriedenheit steigt drittes Jahr in Folge.
- Serieller Neubau schafft bezahlbare Wohnungen.
- Präsenz in dynamischen Wachstumsregionen ausgebaut.
- Übernahme der Österreichischen conwert Immobilien Invest SE erfolgreich.

### **Organisches Wachstum ist Treiber des erfolgreichen Geschäftsjahres 2016**

- Leerstand weiter reduziert auf 2,4 % (2015: 2,7 %).
- FFO 1 auf 760,8 Mio. € gesteigert (2015: 608,0 Mio. €); FFO 1 je Aktie auf 1,63 € erhöht (2015: 1,30 €).
- Dividendenvorschlag entspricht einer soliden Rendite von 3,6 %.
- EPRA NAV pro Aktie auf 36,58 € gewachsen (2015: 30,02 €).

### **Positive Prognose 2017 bestätigt**

- FFO 1 steigt auf rund 830 Mio. € bis 850 Mio. €. Ca. 60 Mio. € FFO 1 Beitrag durch Übernahme von conwert erwartet.
- In den nächsten Jahren Rekordinvestitionen von jährlich 1 Mrd. € in Neubau und Bestandsverbesserung geplant.

*Bochum, 7. März 2017* – Die Vonovia SE („Vonovia“) ist im Geschäftsjahr 2016 weiterhin dynamisch gewachsen. Auf Grundlage der überaus erfolgreichen Entwicklung plant das Unternehmen für 2017 Milliardeninvestitionen in Neubau, Quartiersentwicklung und Bestandsverbesserung. Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands: „Es ist uns im vergangenen Jahr gelungen, unsere Bestände noch effizienter zu bewirtschaften. Gleichzeitig entfalten unsere Investitionen in Modernisierung und Neubau sowie unser aktives Portfoliomanagement ihre Wirkung. Unsere Immobilien liegen heute fast ausschließlich in Regionen mit sehr guten Entwicklungsperspektiven.“

Angesichts der erfolgreichen Geschäftsentwicklung werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von 1,12 € je Aktie vorschlagen (2015: 0,94 Euro). Dies entspricht einer attraktiven Dividendenrendite von 3,6 % bezogen auf den Aktienschlusskurs 2016. Rolf Buch, dessen Vertrag gestern vom Aufsichtsrat bis Februar 2023 verlängert wurde: „Unsere Dividendenpolitik ist nachhaltig ausgerichtet, spiegelt aber gleichzeitig unsere Überzeugung wider, dass wir unseren Erfolgskurs fortsetzen können.“

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)

## **Organisches Wachstum ist Treiber des Geschäftsjahres 2016**

Das FFO 1 – das operative Ergebnis – stieg 2016 auf 760,8 Mio. € (Vorjahr: 608,0 Mio. €). Das entspricht einem FFO 1 pro Aktie von 1,63 €. Den EPRA NAV – Immobilienwert ohne Schulden – hat das Unternehmen auf mehr als 17 Mrd. € erhöht und damit den EPRA NAV pro Aktie auf 36,58 € gesteigert. Mit 30,75 € lag der bereinigte NAV pro Aktie – ohne Goodwill aus Ankäufen – 6,56 € über dem Vorjahreswert. Maßgeblich für die Steigerung des EPRA NAV war die Wertanpassung der Immobilien von rund 3,2 Mrd. € (2015: 1,3 Mrd. €).

Die Leerstandsquote sank im Stichtagsvergleich um 0,3 Prozentpunkte und lag zum 31. Dezember 2016 auf dem sehr niedrigen Niveau von 2,4 %. Infolge der Entwicklung der Marktmieten ergab sich eine moderate Mietsteigerung um 1,5 %. Weitere 1,8 % Steigerung der Mieterträge erzielten Wohnwertverbesserungen. Das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung stieg von 924,4 Mio. € in 2015 auf 1.046,2 Mio. € in 2016 an.

## **Portfoliostrategie und Dienstleistungen eröffnen weitere Wachstumsperspektiven**

Mit der Übernahme der österreichischen conwert Immobilien Invest SE wächst der Unternehmensbestand um weitere rund 24.500 Wohnungen, die sich mehrheitlich an prosperierenden Standorten wie Berlin, Potsdam, Leipzig und Dresden befinden. Die vollständige Integration soll zügig bis Juli 2017 erfolgen.

Gleichzeitig hat Vonovia 2016 in anderen Gebieten, für die mittel- bis langfristig eine unterdurchschnittliche Entwicklung erwartet wird, rund 24.000 Wohnungen veräußert. Entsprechend stieg das bereinigte EBITDA Vertrieb um 30,1 % auf 92,5 Mio. € in 2016 an.

## **Vonovia investiert in Neubau und entwickelt Quartiere gezielt weiter**

Das wohnungspolitische Umfeld in Deutschland wird weiterhin von der Diskussion bestimmt, wie der Mangel an Wohnungen behoben werden kann. Vonovia beschäftigt sich intensiv mit Nachverdichtung und Neubau und hat ehrgeizige Projekte gestartet, um neue und vor allem bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Die ersten Neubauten und Dachaufstockungen in modularer Bauweise sind 2016 fertiggestellt worden. In Bochum ist das erste seriell gebaute Wohnhaus in modularer Bauweise bereits vermietet. In nur drei Monaten entstanden mit Baukosten von rund 1.800 € pro Quadratmeter schlüsselfertige Wohnungen.

Vonovia hat seit dem Börsengang bereits mehr als eine Milliarde € in seine Quartiere investiert. Im Berichtszeitraum hat Vonovia insgesamt 472,3 Mio. € (2015: 355,6 Mio. €) für Modernisierungsmaßnahmen und Neubau eingesetzt. Rolf Buch: „Wir haben im Essener Eltingviertel bewiesen, dass wir in Zusammenarbeit mit der Stadt komplette Quartiere wieder attraktiv und lebenswert machen können. Dabei beziehen wir ökonomische, ökologische und soziale Aspekte in unsere unternehmerischen Entscheidungen ein. Ähnliche Quartiersentwicklungen sind in anderen Regionen angestoßen worden, zum Beispiel in Hamburg, Dortmund, Bielefeld, Berlin, Dresden, München und Frankfurt.“

## **Vonovia erhöht Qualität der Kundenbetreuung**

Die Kundenzufriedenheit, die Vonovia regelmäßig erhebt, hat sich 2016 deutlich verbessert. Die relevante Messgröße CSI stieg um 8 %. Dies ist vor allem auf die gute Vor-Ort-Betreuung sowie den Ausbau des zentralen Kundenservices und der Servicezeiten zurückzuführen. 2016 wuchs die Mitarbeiterzahl bei Vonovia um rund 17 % auf insgesamt 7.437 Beschäftigte. Im Kundenservice in Duisburg und Dresden beantworten inzwischen rund 1.000 Mitarbeiter zirka 85 % aller eingehenden telefonischen Anfragen direkt.

Vonovia ergänzt sein Kerngeschäft um wohnungsnaher Dienstleistungen. Ende 2016 wurden bereits rund 75 % der Immobilien konzernintern mit Kabel-TV-Signalen versorgt. Zudem erfasste und verrechnete Vonovia bereits für rund 30.000 Wohnungen Heizkosten mit Hilfe neuester Technologien. Diese und viele weitere Dienstleistungen tragen mit einem Ergebnis von 57,0 Mio. € zum Konzernergebnis von Vonovia bei.

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)

## **Stabile Finanzierungsstrategie und positive Aktien-Entwicklung**

Aufgrund eines sehr guten BBB+ Ratings kann Vonovia auch größeren Liquiditätsbedarf jederzeit decken. Mit einem Verschuldungsgrad von lediglich 41,6 %, einer durchschnittlichen Laufzeit von rund sieben Jahren und durchschnittlichen Finanzierungskosten von aktuell 2,1 % (2015: 2,6 %) ist Vonovia langfristig solide finanziert.

Der Kapitalmarkt war im vergangenen Jahr von einem niedrigen Zinsumfeld geprägt. Der Aktienwert hat sich in einem weltweit unruhigen politischen und wirtschaftlichen Umfeld gut behauptet. Über das Jahr gesehen stieg der Kurs um 8,2 % und damit um 1,3 Prozentpunkte stärker als der DAX. Dies bestätigt, dass Vonovia mit seinem stabilen Geschäftsmodell bei den Anlegern an der Börse als verlässliche Größe wahrgenommen wird.

## **Positive Prognose 2017 bestätigt**

Rolf Buch: „Unser exzellentes operatives Geschäft bildet die Grundlage für weiteres dynamisches Wachstum und den Ausbau unserer Dienstleistungen. Zudem werden wir unsere Reinvestitionen in die nachhaltige Bewirtschaftung unseres Bestands und die Entwicklung unserer Quartiere noch einmal steigern.“

Anfang des Jahres startete das Unternehmen sein Investitionsprogramm in Milliardenhöhe. 2017 wird Vonovia eine Rekordsumme von rund 730 Mio. € ausgeben. Dabei werden die Schwerpunkte unverändert auf der energetischen Modernisierung, auf der Sanierung von Wohnungen für einen besseren Wohnstandard und auf dem seniorenfreundlichen Umbau liegen. Zudem wird zunehmend in den Neubau von Wohnungen, die Aufstockung von bestehenden Immobilien sowie in Programme wie Modernisierung auf Mieterwunsch und die Entwicklung von Wohnquartieren investiert. Auch in den folgenden Jahren plant Vonovia Rekordinvestitionen von jährlich 1 Mrd. € in Neubau und Bestandsverbesserung.

Das FFO 1 wird auf 830 Mio. € bis 850 Mio. € steigen. Ca. 60 Mio. € FFO 1 Beitrag werden durch die Übernahme von conwert erwartet.

## **Geschäftsbericht 2016:**

[reports.vonovia.de/2016/geschaeftsbericht/index.html](https://reports.vonovia.de/2016/geschaeftsbericht/index.html).

**Mediathek:** <https://www.vonovia.de/mediathek>

Die Präsentation der Geschäftsergebnisse wird am 7.3.2017 ab 10:30 Uhr auf [www.vonovia.de/bilanz](https://www.vonovia.de/bilanz) übertragen. Bitte beachten Sie, dass der Link erst kurz vor Veranstaltungsbeginn verfügbar sein wird.

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>	2016	2015	Veränderung in %
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.538,1	1.414,6	8,7
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung*	1.046,2	924,4	13,2
Bereinigtes EBITDA Extension	57,0	37,6	51,6
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	92,5	71,1	30,1
Bereinigtes EBITDA*	1.186,5	1.028,7	15,3
FFO 1	760,8	608,0	25,1
FFO 2	823,8	662,1	24,4
FFO 1 pro Aktie in €**	1,63	1,30	25,1
Periodenergebnis	2.512,9	994,7	152,6
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	792,4	686,3	15,5
davon Instandhaltungsaufwand und Substanzwahrende Investitionen	320,1	330,7	-3,2
davon Modernisierung	472,3	355,6	32,8

in Mio. €

<b>Bilanzielle Kennzahlen</b>	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	27.115,6	24.157,7	12,2
Bereinigter NAV	14.328,2	11.273,5	27,1
Bereinigter NAV pro Aktie in €**	30,75	24,19	27,1
EPRA NAV	17.047,1	13.988,2	21,9
EPRA NAV pro Aktie in €**	36,58	30,02	21,9
LTV in %***	41,6	46,9	-5,3 pp

<b>Nicht-finanzielle Kennzahlen</b>	2016	2015	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	392.350	397.799	-1,4
davon eigene Wohnungen	333.381	357.117	-6,6
davon Wohnungen Dritter	58.969	40.682	45,0
Anzahl erworbener Einheiten	2.815	168.632	-98,3
Anzahl verkaufter Einheiten	26.631	15.174	75,5
davon Verkäufe Privatisierung	2.701	2.979	-9,3
davon Verkäufe Non-Core	23.930	12.195	96,2
Leerstandsquote in %	2,4	2,7	-0,3 pp
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember )	7.437	6.368	16,8

\*Ausgliederung der Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen aus dem bereinigten EBITDA, Korrektur des Wertes 2015 um 0,4 Mio. €. Neue Zuordnung zu FFO-Zinsen.

\*\*Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2016: 466.000.624, 31.12.2015: 466.000.624

\*\*\* Wert per 31.12.2015 angepasst: vollständiger Ausweis ausstehender Kaufpreiszahlungen aus Verkäufen und separater Ausweis der Beteiligungen im bereinigten Verkehrswert

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

## **Finanzkalender 2017**

**16. Mai 2017:** Hauptversammlung

**24. Mai 2017:** Zwischenbericht für die ersten drei Monate 2017

**2. August 2017:** Zwischenbericht für die ersten sechs Monate 2017

**8. November 2017:** Zwischenbericht für die ersten neun Monate 2017

## **Über Vonovia**

Die Vonovia SE ist Deutschlands führendes bundesweit aufgestelltes Wohnungsunternehmen. Heute besitzt und verwaltet Vonovia rund 392.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen in Deutschland. Der Portfoliowert liegt bei mehr als 27 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 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 7.400 Mitarbeiter.

### **Zusatzinformationen:**

Zulassung: Regulierter Markt / Prime Standard, Frankfurter Wertpapierbörse

ISIN: DE000A1ML7J1

WKN: A1ML7J

Common Code: 094567408

Sitz der Vonovia SE: Düsseldorf, Deutschland, Amtsgericht Düsseldorf, HRB 68115

Verwaltung der Vonovia SE: Philipppstrasse 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

Vonovia SE  
Philipppstraße 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)

Seite 7 / 7

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](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)