

Presseinformation

Vonovia SE
Philippstraße 3
44803 Bochum

Klaus Markus
Leiter Konzernkommunikation
T +49 234 / 314 - 1149
klaus.markus@vonovia.de

Thomas Eisenlohr
Leiter Investor Relations
T +49 234 / 314 - 2384
thomas.eisenlohr@vonovia.de
www.vonovia.de

Vonovia hat Ergebnis 2015 mehr als verdoppelt

Ertragskraft erneut deutlich gesteigert

- FFO I um 112 % auf 608 Mio. € erhöht; FFO I bei 1,30 € je Aktie (2014: 1,0 €).
- EPRA NAV auf 14 Mrd. € mehr als verdoppelt; EPRA NAV pro Aktie um 30 % auf rund 30 € erhöht.
- Leerstand weiter auf 2,7 % reduziert; moderate Mietsteigerungen um 2,9 %.
- Dividendenvorschlag mit 0,94 € pro Aktie um 27 % erhöht.

Solide Finanzstruktur – Verkehrswert gesteigert

- Verschuldungsgrad LTV sinkt auf 47 %.
- Wert des Immobilienbestands auf 24,2 Mrd. € nahezu verdoppelt.

Hohe Investitionen erhöhen Qualität des Immobilienbestands

- Instandhaltung, energetische Sanierung und seniorenfreundlicher Umbau im Fokus.
- Investitionen pro Quadratmeter von rund 33 €.

Positiver Ausblick für 2016 bestätigt

- Anstieg des FFO I auf 690 Mio. € bis 710 Mio. € erwartet.
- Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung von bis zu 830 Mio. € oder bis zu 38 € pro Quadratmeter geplant.
- Ergänzende Dienstleistungen für Mieter und Neubau im Bestand gewinnen an Bedeutung.

Bochum, 3. März 2016 – Im Geschäftsjahr 2015 hat die Vonovia SE („Vonovia“) ihr operatives Ergebnis mehr als verdoppelt. Zudem hat das Unternehmen durch die Integration der GAGFAH und der SÜDEWO entscheidende Weichen für die Zukunft gestellt. Mit den Übernahmen hat Vonovia seine Position als führendes bundesweit aufgestelltes Immobilienunternehmen gefestigt.

„Wir blicken auf ein ereignisreiches Jahr zurück. Nach dem Zusammenschluss mit der GAGFAH haben wir unseren Erfolgskurs unter unserem neuen Namen Vonovia fortgesetzt. Wir haben nicht nur unser Ergebnis wesentlich gesteigert, sondern auch die Qualität unserer Wohnungen weiter deutlich verbessert“, so Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands.

Ertragskraft erneut deutlich gesteigert

Die im November erhöhte Prognose für das Geschäftsjahr 2015 hat Vonovia nochmals übertroffen. Mit dem auf 357.000 Wohnungen gewachsenen Bestand sowie durch organisches Wachstum konnte Vonovia im Geschäftsjahr 2015 alle wichtigen Kennzahlen deutlich steigern.

Rolf Buch: „Bei unserem Angebot an die Aktionäre der Deutschen Wohnen haben wir bekanntermaßen nicht die erforderliche Anzahl an Aktien angedient bekommen, um unsere Strategie umsetzen zu können. Unsere exzellenten Zahlen beweisen, dass unsere Strategie mit einem umfassenden Blick auf Wohnen und Mieter auch ohne zusätzliche Bestände wesentliche Wertzuwächse erzielen wird.“

So stieg der FFO I (Funds from Operations; Operatives Ergebnis nach laufenden Zinsen und Steuern) um 112 % auf 608 Mio. € (Vorjahr: 287 Mio. €). Das entspricht einer Ertragskraft pro Aktie von 1,30 € (Vorjahr: 1,0 €). Das bereinigte EBITDA aus der Bewirtschaftung verbesserte sich ebenfalls signifikant um 91% auf 925 Mio. € (Vorjahr: 483 Mio. €). Aufgrund der positiven Entwicklung des Geschäfts mit zusätzlichen Dienstleistungen hat Vonovia die Segmentberichterstattung erweitert und weist erstmals im Jahresabschluss 2015 das Segment „Extension“ gesondert aus. Das bereinigte EBITDA in diesem Segment stieg gegenüber dem Vorjahr um 59 % auf rund 38 Mio. € (Vorjahr: 24 Mio. €). Der Konzernüberschuss stieg auf 995 Mio. € (Vorjahr: 410 Mio. €).

Auch den EPRA NAV (Net Asset Value; bereinigtes Nettoeigenkapital; Immobilienwert ohne Schulden) hat das Unternehmen auf 14 Mrd. € mehr als verdoppelt und damit den EPRA NAV pro Aktie um rund 30 % auf rund 30 € gesteigert. Die Leerstandsquote sank im Stichtagsvergleich um 0,7 Prozentpunkte und lag zum 31.12.2015 auf dem sehr niedrigen Niveau von 2,7 %. Die Mieteinnahmen stiegen im Berichtszeitraum infolge der Zukäufe deutlich um 79 % auf 1,4 Mrd. €.

Die monatliche Ist-Miete (like-for-like) pro Quadratmeter entwickelte sich positiv und stieg auf 5,78 € (2014: 5,62 €), was einer Steigerung um 2,9 % entspricht. Like-for-like vergleicht denselben Wohnungsbestand und ist vor dem Hintergrund umfassender Portfolio-Erweiterungen eine objektive Kennziffer.

Auf Basis dieser erfolgreichen Entwicklung schlägt der Vorstand der Hauptversammlung unverändert eine um 27 % höhere Dividende in Höhe von 0,94 € pro Aktie vor. Dies entspricht einer attraktiven Dividendenrendite von 3,3 % bezogen auf den Aktienschlusskurs 2015.

Vonovia SE
Philippstraße 3
44803 Bochum

Klaus Markus
Leiter Konzernkommunikation
T +49 234 / 314 - 1149
klaus.markus@vonovia.de

Thomas Eisenlohr
Leiter Investor Relations
T +49 234 / 314 - 2384
thomas.eisenlohr@vonovia.de
www.vonovia.de

Solide Finanzstruktur – Verkehrswert gesteigert

Vonovia verfügt weiterhin über solide Finanzstrukturen. Zudem konnte das Unternehmen seinen Verschuldungsgrad LTV (Loan To Value) auf 47 % senken und lag damit zum Jahresende klar unter der Zielmarke von 50 %. Dies resultiert aus einer deutlichen Wertsteigerung des Wohnungsbestands, die sich aus der Marktentwicklung, aus einer aktiven Portfoliooptimierung und den umfassenden Modernisierungen ergibt. So hat Vonovia im vergangenen Jahr den Wert des Immobilienbestands durch Zukäufe und innere Wertsteigerung auf 24,2 Mrd. € nahezu verdoppelt (Vorjahr: 12,8 Mrd. €).

Vonovia SE
Philippstraße 3
44803 Bochum

Klaus Markus
Leiter Konzernkommunikation
T +49 234 / 314 - 1149
klaus.markus@vonovia.de

Thomas Eisenlohr
Leiter Investor Relations
T +49 234 / 314 - 2384
thomas.eisenlohr@vonovia.de
www.vonovia.de

Anhaltend hohe Investitionen erhöhen Qualität des Immobilienbestands

Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung wurden auch 2015 weiter ausgebaut. Inklusiv der neu hinzugekommen Bestände hat Vonovia 2015 rund 331 Mio. € in die Instandhaltung (2014: 174 Mio. €) und rund 356 Mio. € in die Modernisierung (2014: 172 Mio. €) investiert. Damit hat Vonovia für jeden Quadratmeter rund 33 Euro ausgegeben – eine im Branchenvergleich weit überdurchschnittliche Zahl.

Dies unterstreicht erneut das Ziel des Unternehmens, die Qualität des Wohnungsbestands weiter zu verbessern. Heute ist Vonovia mit mehr als 3.400 eigenen Objektbetreuern und Handwerkern in der Fläche präsent, zudem beschäftigt das Unternehmen inzwischen 300 Gärtner. Der sich weiter verbessernde Kundenzufriedenheitsindex bestätigt diese Strategie.

Geschäft mit kundenorientierten Dienstleistungen wächst

Innovationen spielen für Vonovia eine wichtige Rolle: Auch 2015 hat das Unternehmen neue Lösungen für seine Kunden entwickelt und sein Kerngeschäft ergänzt. Im direkten Kontakt mit seinen rund 1 Mio. Kunden bietet Vonovia Dienstleistungen rund um die Wohnung an. Zu diesen Dienstleistungen, die durch eigene Mitarbeiter erbracht werden, zählen unter anderem Badmodernisierungen auf Kundenwunsch, das Kabel-TV-Geschäft, Energiedienstleistungen und ein erfolgreiches Projekt im Bereich Smart-Metering. Die wachsende Bedeutung dieses Geschäftsbereichs spiegelt sich in der Erweiterung der Segmentberichterstattung wider: Erstmals wird das Segment „Extension“ gesondert ausgewiesen.

Aktie entwickelt sich besser als DAX

Anfang September erfolgte die Umbenennung der Deutschen Annington Immobilien SE in Vonovia SE. Der neue Name ist Ausdruck der langfristigen strategischen Ausrichtung des Unternehmens.

Seit September 2015 wird die Aktie von Vonovia im DAX 30 gehandelt. Damit ist in der deutschen Börsenhistorie erstmals auch ein Immobilienunternehmen im deutschen Leitindex vertreten. Die Aktie schloss das Jahr bei einem Preis von 28,55 € und damit 6,7 % höher als zum Jahresende 2014. Die Marktkapitalisierung betrug rund 13,3 Mrd. €. Damit belegte Vonovia Platz 23 unter den wertvollsten börsennotierten Unternehmen in Deutschland. Entgegen der allgemeinen Entwicklung im DAX, der seit Jahresbeginn 2016 um rund 10 Prozent gesunken ist, legte die Aktie von Vonovia weiter leicht zu.

Vonovia beschäftigte zum 31. Dezember 2015 rund 6.400 Mitarbeiter (2014: 3.850). Das Wachstum resultiert aus der Integration der GAGFAH und der SÜDEWO sowie aus dem Mitarbeiteraufbau in der Handwerkerorganisation.

Positiver Ausblick für 2016 bestätigt

Für 2016 erwartet Vonovia eine weitere Verbesserung der Geschäftsentwicklung und einen Anstieg des FFO I um 15 % auf 690 Mio. € bis 710 Mio. €. Um die Qualität des Wohnungsbestands weiterhin zu verbessern, wird Vonovia auch zukünftig konsequent in Gebäude, Wohnungen und das Wohnumfeld investieren. Das Volumen für Modernisierungen soll deutlich um 31 % auf 430 Mio. € bis 500 Mio. € wachsen. Darüber hinaus plant Vonovia Instandhaltungen in Höhe von rund 330 Mio. €. In Summe bedeutet dies ein Investitionsvolumen von bis zu 830 Mio. € oder bis zu 38 € pro Quadratmeter in 2016.

Bei den Modernisierungen liegen die Schwerpunkte unverändert auf Maßnahmen zur Energieeinsparung, der Sanierung und dem seniorenfreundlichen Umbau von Wohnungen. Aber auch in neue Programme wie Modernisierung auf Mieterwunsch, die Entwicklung von Wohnquartieren oder in den Neubau von Wohnungen wird investiert. Insbesondere in städtischen Lagen plant Vonovia, Gebäude aufzustocken und Freiflächen im Bestand zu bebauen.

Der Geschäftsbericht ist unter www.vonovia.de verfügbar. Weitere Informationen finden Sie im Pressebereich.

Vonovia SE
Philippstraße 3
44803 Bochum

Klaus Markus
Leiter Konzernkommunikation
T +49 234 / 314 - 1149
klaus.markus@vonovia.de

Thomas Eisenlohr
Leiter Investor Relations
T +49 234 / 314 - 2384
thomas.eisenlohr@vonovia.de
www.vonovia.de

FINANZIELLE KENNZAHLEN

in Mio. €	2015	2014	Veränderung in %
Mieteinnahmen	1.414,6	789,3	79,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	726,0	287,3	152,7
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	924,8	483,1	91,4
Bereinigtes EBITDA Extension	37,6	23,6	59,3
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	71,1	50,1	41,9
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	686,3	345,5	98,6
davon Aufwendungen für Instandhaltungen und substanzwahrende Instandhaltungen	330,7	173,8	90,3
davon Modernisierungsmaßnahmen	355,6	171,7	107,1
FFO 1	608,0	286,6	112,1
FFO 2	662,1	336,7	96,6
FFO 1 pro Aktie in €* Periodenergebnis	1,30 994,7	1,00 409,7	30,0 142,8

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2015: 466.000.624, 31.12.2014: 271.622.425, Vorjahreswert TERP-adjusted

BILANZIELLE KENNZAHLEN

	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	24.157,7	12.759,1	89,3
EPRA NAV	13.988,2	6.578,0	112,7
LTV in %*	47,3	49,7	-2,4 pp
EPRA NAV pro Aktie in €**	30,02	23,04	30,3

* Bereinigt um Effekte im Zusammenhang mit den Akquisitionen Franconia und GAGFAH, Effekte aus Paketverkäufen / ausstehenden Ankäufen

** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2015: 466.000.624, 31.12.2014: 271.622.425, Vorjahreswert TERP-adjusted

NICHT FINANZIELLE KENNZAHLEN

	2015	2014	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	397.799	232.246	71,3
davon eigene Wohnungen	357.117	203.028	75,9
davon Wohnungen Dritter	40.682	29.218	39,2
Anzahl erworbener Einheiten	168.632	31.858	429,3
Anzahl verkaufter Einheiten	15.174	4.081	271,8
Leerstandsquote in %	2,7	3,4	-0,7 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m ² (like-for-like inkl. DeWAG/Vitus ohne GAGFAH/Franconia/SÜDEWO)	5,78	5,62	2,9
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)	6.368	3.850	65,4

Finanzkalender 2016

12. Mai 2016: Hauptversammlung in Düsseldorf

12. Mai 2016: Zwischenbericht zum 1. Quartal 2016

2. August 2016: Zwischenbericht zum 1. Halbjahr 2016

3. November 2016: Zwischenbericht zum 3. Quartal 2016

Erläuterung: Der Abschluss zum 31.12.2015 umfasst ab März 2015 die Ergebnisbeiträge der GAGFAH, ab April 2015 die der Franconia. Seit 1. Juli 2015 wird auch der Ergebnisbeitrag der baden-württembergischen SÜDEWO-Gruppe im Abschluss konsolidiert.

Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Deutschlands führendes bundesweit aufgestelltes Wohnungsunternehmen. Heute besitzt und verwaltet Vonovia rund 357.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen in Deutschland. Der Portfoliowert liegt bei rund 24 Mrd. €. Hinzu kommen rund 40.000 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 nachhaltig erfolgreiche Unternehmensentwicklung. Daher investiert Vonovia nachhaltig in Instandhaltung, Modernisierung und den seniorenfreundlichen Umbau der Gebäude. Zudem gewinnt die Schaffung neuer Wohnungen durch Nachverdichtung zunehmend an Bedeutung.

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 6.400 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: 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

Thomas Eisenlohr
Leiter Investor Relations
T +49 234 / 314 - 2384
thomas.eisenlohr@vonovia.de
www.vonovia.de