Führung / Kommunikation

2017 – Vonovia wächst: FFO 1 um 21 % auf 920,8 Mio. EUR, Leerstand bei 2,5%, 2018 weiter positiv, bis zu 1,4 Mrd. EUR für Neubau und Bestand

Die Vonovia SE ("Vonovia") konnte im Geschäftsjahr 2017 nahtlos an die sehr gute Geschäftsentwicklung des Vorjahres anknüpfen. Alle wichtigen Kennzahlen entwickelten sich positiv. Der Neubau und die Bestandsinvestitionen in Milliardenhöhe sind auf Kurs. Die wohnungsnahen Dienstleistungen (Value-add Business) wurden erneut ausgebaut, gleichzeitig führte der selektive Verkauf von Beständen zu einer weiteren Portfoliooptimierung. Auf dieser Basis werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung am 9. Mai 2018 eine Dividende in Höhe von 1,32 EUR je Aktie vorschlagen (2016: 1,12 Euro). Das entspricht gegenüber 2016 einem Plus von 18 % und einer Dividendenrendite von 3,5 % bezogen auf den Aktienkurs vom 28. Februar 2018.

"Nach fünf erfolgreichen Jahren an der Börse haben wir den Beweis erbracht, dass unser skalierendes Geschäftsmodell trägt. Unsere Geschäftsentwicklung ist solide, unser Leistungsspektrum breiter geworden. Unsere Ertragskraft haben wir durch mehr Effizienz, positive Finanzierungseffekte und das Wachstum in unserem Value-add Business erneut gesteigert. Mindestens ebenso erfreulich ist, dass sich die Zufriedenheit unserer Kunden nochmals erhöht hat", sagt Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands von Vonovia.

Der Vonovia Geschäftsbericht 2017. Zum Download KLICKEN Sie auf das Bild

Höhere Effizienz steigert operative Ertragskraft erneut, Portfoliooptimierung erhöht Unternehmenswert.

Vonovia erhöhte das FFO 1 - das operative Ergebnis - im Geschäftsjahr 2017 um 21 % auf 920,8 Mio. EUR (2016: 760,8 Mio. EUR). Gründe für den Anstieg sind eine gesteigerte Effizienz, positive Finanzierungseffekte, das conwert-Portfolio, das bereits im 2. Quartal vollständig integriert wurde, und das Wachstum mit immobiliennahen Dienstleistungen. Das entspricht einem FFO 1 pro Aktie von 1,90 EUR (2016: 1,63 EUR). Der EPRA NAV - Immobilienwert ohne Schulden - ist auf 21.284,6 Mio. EUR gestiegen (2016: 17.047,1 Mio. EUR), der EPRA NAV pro Aktie auf 43,88 EUR (2016: 36,58 EUR). Mit 38,49 EUR lag der bereinigte NAV pro Aktie - ohne Goodwill aus Ankäufen - rund 25 % über dem Vorjahreswert von 30,75 EUR. Die insgesamt positive Wertentwicklung der Immobilien in Höhe von rund 4,2 Mrd. EUR ist vor allem auf die Portfoliooptimierung, die umfangreichen Investitionen, sowie die nach wie vor hohe Nachfrage nach Wohnungen zurückzuführen.

Der Wert des Immobilienportfolios lag am 31. Dezember 2017 bei 33,4 Mrd. EUR (31. Dezember 2016: 27,1 Mrd. EUR). Die Anzahl an Wohnungen stieg auf 346.644 Einheiten (31. Dezember 2016: 333.381). 2017 verkaufte Vonovia insgesamt knapp 12.000 Wohnungen, fast 25.000 kamen hinzu. Der Bestand in den strategisch nicht relevanten Regionen hat sich deutlich reduziert. Zudem konnte das Unternehmen seinen Verschuldungsgrad LTV (Loan To Value) auf 39,8 % senken.

Die Leerstandsquote lag im Stichtagsvergleich mit 2,5 % auf einem konstant niedrigen Niveau (2016: 2,4 %). Durch eine marktbedingte Anhebung der Mieten (1,6 %) sowie die Effekte aus Wohnwertverbesserungen und Neubau (2,6 %) erhöhte sich die monatliche Miete pro Quadratmeter auf 6,27 EUR. Die Mieteinnahmen lagen bei 1.667,9 Mio. EUR (2016: 1.538,1 Mio. EUR). Mit einem EBITDA Beitrag von 102,1 Mio. EUR (2016: 57,0 Mio. EUR) leisteten die immobiliennahen Dienstleistungen (Value-add Business) einen spürbaren Beitrag zum Unternehmenserfolg. Das Periodenergebnis stieg auf 2.566,9 Mio. EUR (2016: 2.512,9 Mio. EUR) an.

Finanzielle Kennzahlen in Mio. EUR	2016	2017
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	1.538,1	1.667,9
Bereinigtes EBITDA Operations	1.094,0	1.224,2
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	1.046,2	1.150,0
Bereinigtes EBITDA Value-add Business*	57,0	102,1
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-9,2	-27,9
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	92,5	110,8
Bereinigtes EBITDA	1.186,5	1.335,0
EBITDA IFRS	1.083,7	1.271,8
FFO 1	760,8	920,8
FFO 1 pro Aktie in EUR	1,63	1,90
Periodenergebnis	2.512,9	2.566,9
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	792,4	1.124,8
davon Instandhaltungsaufwand und Substanzwahrende Investitionen	320,1	346,2
davon Modernisierung	472,3	778,6

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. EUR	31.12.2016	31.12.2017
Verkehrswert des Immobilienbestands	27.115,6	33.436,3
Bereinigter NAV	14.328,2	18.671,1
Bereinigter NAV pro Aktie in EUR	30,75	38,49
LTV in %	41,6	39,8

Nicht-finanzielle Kennzahlen	2016	2017
Anzahl eigener Wohnungen	333.381	346.644
Anzahl Wohnungen Dritter	58.969	62.631
Leerstandsquote in %	2,4	2,5
Monatliche Ist-Miete in EUR/m²	6,02	6,27
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)	7.437	8.448

EPRA Kennzahlen in Mio. EUR	2016	2017
EPRA NAV	17.047,1	21.284,6
EPRA NAV pro Aktie in EUR	36,58	43,88

Milliardeninvestitionen in Neubau, Bestandsverbesserung und Quartiersentwicklung.

Vonovia investierte 2017 insgesamt rund 1,1 Mrd. EUR in seinen Bestand. Das Investitionsprogramm für Neubau, Wohnwertverbesserung, energetische Modernisierung und Quartiersentwicklung wurde auf 778,6 Mio. EUR erhöht (2016: 472,3 Mio. EUR). Zudem wurden 346,2 Mio. EUR (2016: 320,1 Mio. EUR) für Instandhaltungen aufgewendet.

Vonovia plant, jährlich zirka 2.000 Wohnungen zu bauen, 2017 wurde der Neubau von über 1.000 Wohnungen auf den Weg gebracht, von denen ein Teil bereits fertiggestellt werden konnte. Dabei setzt Vonovia auf gezielte Nachverdichtung und Dachaufstockung mit vorgefertigten Modulen und verfolgt drei Ansätze: Betonfertigbau, Holzhybrid und Stahlskelett.

* vormals “Bereinigtes EBITDA Extension”

Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Deutschlands führendes bundesweit aufgestelltes Wohnungsunternehmen. Heute besitzt und verwaltet Vonovia rund 347.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen in Deutschland. Der Portfoliowert liegt bei zirka 33,4 Mrd. EUR. 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 8.400 Mitarbeiter.
Finanzkalender 2018:

7. Mai 2018:
Veröffentlichung der 3-Monats-Kennzahlen 2018

9. Mai 2018: Hauptversammlung

Im Herbst 2017 hat das Unternehmen im Segment Betonfertigbau einen Rahmenvertrag mit der Max Bögl Modulbau AG geschlossen. In Bayreuth wurde im Februar 2018 nach nur vier Monaten Bauzeit das erste Wohngebäude in Kooperation mit Max Bögl fertiggestellt. Der modulare Bau des Hauses mit 20 neuen Wohnungen hatte im Oktober 2017 begonnen, bereits im November wurde Richtfest gefeiert. Das Investitionsvolumen für dieses Projekt belief sich auf rund 2,5 Millionen Euro. Die Wohnungen sind zwischen 40 und 140 Quadratmetern groß, die Gesamtwohnfläche beträgt rund 1.300 Quadratmeter. Nach Bochum, Dortmund, Wiesbaden und Bayreuth stehen 2018 Neubauten in München, Bremen, Hamburg, Berlin, Dresden und Frankfurt auf dem Programm.

Hohe Qualität, verkürzte Bauzeiten – mit Modulen gebaut. Hier in Bochum, Insterburgerstraße. Foto: Vonovia

Wettbewerbsfähige Strategie eröffnet zusätzliche Wachstumsperspektiven.

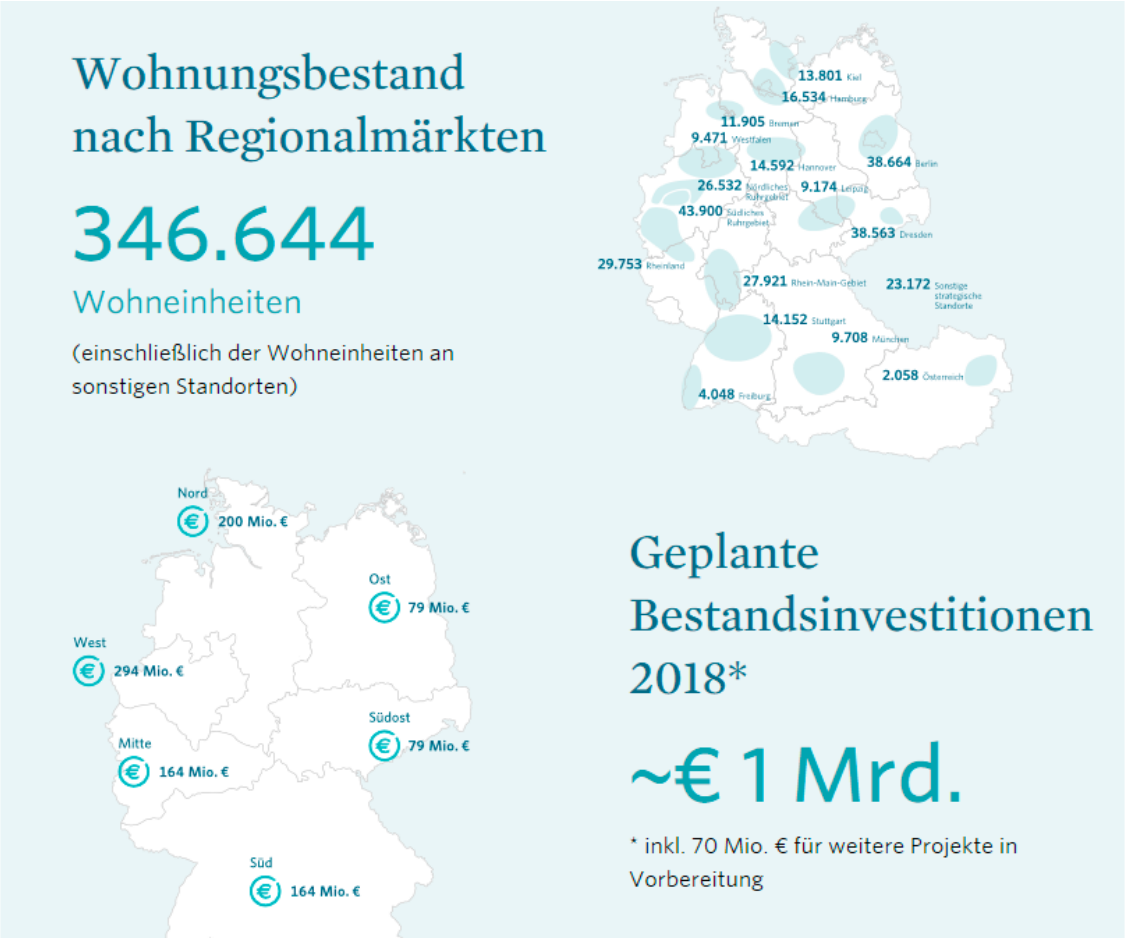
Die Chancen und Herausforderungen in vielen europäischen Metropolregionen sind mit denen in Deutschland vergleichbar. Daher gibt es viele Entwicklungsperspektiven auch außerhalb des Kernmarktes in Deutschland. Als ersten Schritt hat Vonovia im Oktober mit der französischen Groupe SNI, die inzwischen unter ihrem neuen Namen CDC habitat firmiert, eine Partnerschaftsvereinbarung abgeschlossen. Die CDC habitat ist mit rund 348.000 Wohnungen der größte Vermieter Frankreichs. Bei dieser Zusammenarbeit geht es vor allem um den Austausch von Wissen. Zudem sollen gemeinsame Wachstums- und Investitionsmöglichkeiten geprüft werden.

Anfang Februar 2018 hat Vonovia den Aktionären der österreichischen Buwog AG, wie im Dezember 2017 angekündigt, ein Kaufangebot für ihre Aktien gemacht. Die erste Annahmefrist läuft bis zum 12. März 2018. Somit würde der Österreich-Bestand zukünftig auf rund 24.000 Wohnungen anwachsen, dazu zählen vor allem Wien und die Regionalzentren Graz, Klagenfurt, Salzburg und Villach. Weitere 27.000 Wohnungen besitzt die Buwog in Deutschland, unter anderem in Berlin und Hamburg.

Dienstleistungen wachsen mit Wohnumfeld, Sicherheit und Digitalisierung.

Vonovia übernimmt einen Großteil der Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten mit zirka 5.000 eigenen Mitarbeitern und führt Investitionsprogramme zur Gebäude- und Wohnungsmodernisierung durch. Im Geschäftsjahr 2017 führte Vonovia rund 586.000 kleinere Reparaturen durch und renovierte rund 40.000 Wohnungen. 2017 hat Vonovia auch die Pflege des Wohnumfelds zunehmend in Eigenleistung erbracht und bildet in diesen Bereichen selbst aus. Die mittlerweile über 600 Mitarbeiter in der Garten- und Landschaftspflege kümmern sich um die Bewirtschaftung der Freiflächen. Insbesondere bei den Quartiersentwicklungen spielt das Wohnumfeld eine wichtige Rolle. Durch neue Grün- und Spielflächen sowie die Gestaltung von kommunikativen Quartierszentren wachsen Wohnqualität und Zufriedenheit der Mieter.

Gemeinsam mit dem Landeskriminalamt NRW hat Vonovia ein Angebot entwickelt, das die Sicherheit der Kunden signifikant erhöht und auf Wunsch eingebaut wird. Die neue Produktlinie umfasst Fenster- und Balkonsicherungen, eine Türsicherung mit Panzerriegel und den Einbau einer einbruchsicheren Wohnungstür. 2018 sollen rund 300 Wohnungen ausgestattet werden. Vonovia nutzt Digitalisierung zur Steigerung von Effizienz, Kundenzufriedenheit und Nachhaltigkeit. So erleichtert beispielsweise Smart Metering das Ablesen von Zählerständen. 2017 hat Vonovia 80.000 Wohnungen automatisiert abgelesen (2016: 30.000).



Positiver Ausblick für 2018 bestätigt -

Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand.

Vonovia blickt sehr zuversichtlich auf 2018. Für das FFO 1 prognostiziert das Unternehmen eine Steigerung auf 960 Mio. EUR bis 980 Mio. EUR bzw. 1,98 EUR bis 2,02 EUR je Aktie, basierend auf der aktuellen Anzahl an Aktien (ohne Buwog). Auch 2018 wird Vonovia die Investitionen in die Immobilienbestände auf hohem Niveau fortführen. Für das Geschäftsjahr 2018 soll inklusive Instandhaltungsaufwand in Höhe von 360 Mio. EUR ein Volumen von insgesamt bis zu 1,4 Mrd. EUR in den Neubau und die Bestandsverbesserung fließen. Zudem wird Vonovia im Mai 2018 in die neue Unternehmenszentrale in Bochum einziehen, die ebenfalls aus 1.200 Elementen in Modulbauweise entsteht.

Der Aufsichtsrat der Vonovia SE hat entschieden, auf der nächsten regulären Hauptversammlung am 9. Mai 2018 Jürgen Fitschen als neues Mitglied des Aufsichtsrats vorzuschlagen. Er soll den Vorsitz des Aufsichtsrats übernehmen. Darüber hinaus hat sich Dr. Stefan Kirsten, CFO von Vonovia entschieden, mit Ablauf der Hauptversammlung am 9. Mai 2018 aus dem Vorstand von Vonovia auszuscheiden. Er übergibt die Verantwortung für das Vorstandsressort an Helene von Roeder.

red