

Führung und Kommunikation

Vonovia hat Ergebnis 2015 mehr als verdoppelt – 2016 wird bis zu 830 Mio. EUR in Modernisierung und Instandhaltung investiert

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.



Der Vonovia-Vorstand legte glänzende Zahlen vor und für 2016 Nachverdichtung und Neubau im Fokus. Foto: Warda

„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. EUR (Vorjahr: 287 Mio. EUR). Das entspricht einer Ertragskraft pro Aktie von 1,30 EUR (Vorjahr: 1,0 EUR). Das bereinigte EBITDA aus der Bewirtschaftung verbesserte sich ebenfalls signifikant

um 91% auf 925 Mio. EUR (Vorjahr: 483 Mio. EUR). 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. EUR (Vorjahr: 24 Mio. EUR). Der Konzernüberschuss stieg auf 995 Mio. EUR (Vorjahr: 410 Mio. EUR).

Auch den EPRA NAV (Net Asset Value; bereinigtes Nettoeigenkapital; Immobilienwert ohne Schulden) hat das Unternehmen auf 14 Mrd. EUR mehr als verdoppelt und damit den EPRA NAV pro Aktie um rund 30 % auf rund 30 EUR 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. EUR.

Die monatliche Ist-Miete (like-for-like) pro Quadratmeter entwickelte sich positiv und stieg auf 5,78 EUR (2014: 5,62 EUR), 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 EUR pro Aktie vor. Dies entspricht einer attraktiven Dividendenrendite von 3,3 % bezogen auf den Aktienschlusskurs 2015.

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. EUR nahezu verdoppelt (Vorjahr: 12,8 Mrd. EUR).

Anhaltend hohe Investitionen erhöhen Qualität des Immobilienbestands

Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung wurden auch 2015 weiter ausgebaut. Inklusive der neu hinzugekommen Bestände hat Vonovia 2015 rund 331 Mio. EUR in die Instandhaltung (2014: 174 Mio. EUR) und rund 356 Mio. EUR in die Modernisierung (2014: 172 Mio. EUR) 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 EUR und damit 6,7 % höher als zum Jahresende 2014. Die Marktkapitalisierung betrug rund 13,3 Mrd. EUR. 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. EUR bis 710 Mio. EUR. 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. EUR bis 500 Mio. EUR wachsen. Darüber hinaus plant Vonovia Instandhaltungen in Höhe von rund 330 Mio. EUR. In Summe bedeutet dies ein Investitionsvolumen von bis zu 830 Mio. EUR oder bis zu 38 EUR 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.

Nina Henckel
Bettina Benner

Hier ein Link zum Vonovia-Geschäftsbericht 2015
<http://reports.vonovia.de/2015/geschaeftsbericht/>

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-heute Technik ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .