

Kursziel

Rating

Vonovia SE

EUR 55,00

Halten

(bisher: EUR 55,00)

(bisher: Halten)



Stamm- und Kursdaten (EUR)

Schlusskurs (03.05.2021)	55,24
Hoch 52 W	62,22
Tief 52 W	46,99
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Reuters	VNAn.DE
Bloomberg	VNA:GR
Index	DAX
Branche	Immobilien
Geschäftsjahresende	31.12.
Aktienanzahl (Tsd.)	565.887,0
Marktkapitalisierung (Mio.)	31.248,3

Quelle: Refinitiv

GuV (EUR)	12/20	12/21e	12/22e
Mieterlöse (Mio.)	2.285,9	2.450,0	2.600,0
FFO (Mio.)	1.348,2	1.450,0	1.600,0
Konzernergebnis	3.340,0	2.400,0	2.700,0
FFO je Aktie	2,38	2,50	2,75
Dividende je Aktie	1,69	1,75	1,95
Kurs/FFO Verh.	25,1	22,1	20,1

Kennzahlen	12/20	12/21e	12/22e
Dividendenrendite	2,8 %	3,2 %	3,5 %
Ausschüttungsqu.	71,0 %	70,0 %	70,9 %

Quellen: NORD/LB Research, Vonovia SE

Nächster Termin

06.08.2021 Q2 Zahlen

Ansprechpartner

Analyst/in	Michael Seufert
	Tel.: +49 511 361 - 5178
Aktien Sales	Tel.: +49 511 9818 - 8430
Verbundgeschäft	
Sparkassen	Tel.: +49 511 9818 - 9400

Q1 2021: Vonovia steigert operatives Ergebnis um 14,1%

Die Vonovia SE generierte im 1. Quartal 2021 Mieterlöse in Höhe von EUR 582 Mio., was einer Steigerung um 3,1% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Das Unternehmen profitierte hierbei in erster Linie von einem organischen Wachstum aufgrund von Neubau und Modernisierung. Die durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete je qm stieg um 3,5% auf EUR 7,18 (Vorjahr: EUR 6,94), wobei auf vergleichbarer Basis ein Wachstum von 3,0% (Vorjahr: 3,9%) erzielt wurde. Die Leerstandsquote stellte sich gegenüber der Vorjahresperiode stabil bei 2,8% ein.

Das bereinigte Betriebsergebnis (ber. EBITDA) zeigte nach drei Monaten 2021 ein Wachstum von EUR 456 Mio. auf EUR 506 Mio. (+11,0%). Der Beitrag aus dem Bereich Rental (Kerngeschäft Vermietung) lag bei EUR 403 Mio. und damit um 5,8% über dem Vorjahreswert von EUR 381 Mio. Das Segment Value-add (Zusatzdienstleistungen: u.a. Instandhaltung und Modernisierung, Energieversorgung, seniorenrechtliches Wohnen) wies eine Verbesserung des ber. EBITDA von EUR 37 Mio. auf EUR 46 Mio. auf. Zulegen konnte auch das bereinigte Betriebsergebnis aus dem Segment Recurring Sales (nachhaltiger Verkauf von Immobilien) mit +78,4% von EUR 26 Mio. auf EUR 47 Mio. Der ber. EBITDA-Beitrag aus dem Bereich Development (Projektentwicklung neuer Wohngebäude) betrug im Berichtszeitraum EUR 10 Mio. gegenüber einem Wert von EUR 11 Mio. in der Vorjahresperiode.

Das Finanzergebnis verbesserte sich im Zeitraum von Januar bis März 2021 von EUR -95 Mio. auf EUR -82 Mio., wobei sich die Zinsaufwendungen im Jahresvergleich von EUR 102 Mio. auf EUR 79 Mio. veränderten. Das Vorsteuerergebnis (EBT) erreichte EUR 374 Mio. (Vorjahr: EUR 318 Mio.), der Konzernüberschuss nach Steuern und Anteilen Dritter stellte sich bei EUR 235 Mio. (Vorjahr: EUR 198 Mio.) ein. Hierbei sorgte das Bewertungsergebnis, das sich von EUR 4 Mio. auf EUR 2 Mio. verringerte, für einen minimal negativen Effekt.

Nach einem Quartal 2021 verzeichnete die für die operative Ertragskraft maßgebliche Kennzahl FFO (Funds From Operations) einen um 14,1% (9,4% je Aktie) höheren Wert von EUR 383 Mio. (EUR 0,68 je Aktie) gegenüber EUR 336 Mio. (EUR 0,62 je Aktie) im Vorjahr. Der Nettovermögenswert (NTA: Net Tangible Assets), errechnet nach den Vorgaben der EPRA (European Public Real Estate Association), stieg per Ende März 2021 auf EUR 35.773 Mio. (Ende 2020: EUR 35.489 Mio.), wobei sich der NAV je Aktie bei EUR 63,22 (Ende 2020: EUR 62,71) einstellte.

Im Rahmen der Vorlage der Q1-Zahlen 2021 bestätigte der Vorstand der Vonovia SE die eigene Managementprognose für das Gesamtjahr. So rechnet das Immobilienunternehmen für das Geschäftsjahr 2021 mit einer Verbesserung der Mieteinnahmen auf EUR 2,3 Mrd. bis EUR 2,4 Mrd. (Vorjahr: EUR 2.286 Mio.) und einer Steigerung des operativen Ergebnisses (FFO) auf EUR 1.415 Mio. bis EUR 1.465 Mio. (Vorjahr: EUR 1.348 Mio.). Eine Dividende in Höhe von rund 70% des operativen Ergebnisses soll für 2021 (Vorjahr: EUR 1,69 je Aktie) ausgeschüttet werden.

Die Vonovia SE legte erfreuliche Zahlen für das Auftaktquartal 2021 vor. Vor dem Hintergrund eines soliden Wachstums der Mieteinnahmen konnte eine dynamische Verbesserung des operativen Ergebnisses (FFO) vermeldet werden. Wir sehen die Aktie der Vonovia SE als „Halten“-Position mit Kursziel EUR 55,00.

Anhang

Analyst/in

Michael Seufert, CEFA, Tel. +49 511 361 - 5178, michael.seufert@nordlb.de
 NORD/LB, Corporate Research, Friedrichswall 10, 30159 Hannover

Quellen

Für die Erstellung der Anlageempfehlung nutzen wir unternehmensspezifisch jeweils Finanzdatenanbieter, eigene Schätzungen, Unternehmensangaben und öffentlich zugängliche Medien.

Kursangaben

Wenn in der Studie nicht anders angegeben, beziehen sich Kursangaben auf den Schlusskurs des Vortages an der Heimatbörse. Diese stellen auch die Grundlage für die verwendeten Charts dar. Bei nicht auf Euro lautenden Kursangaben kann die Rendite infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Erträge. Bitte beachten Sie, dass im Zusammenhang mit Wertpapieren (Kauf, Verkauf, Verwahrung) Gebühren und Provisionen anfallen, welche die Rendite des Investments mindern.

Bewertungsgrundlagen / Methoden

Für die Erstellung der Anlageempfehlungen verwenden wir jeweils unternehmensspezifisch Methoden aus der fundamentalen Aktienanalyse, quantitative / statistische Methoden und Modelle sowie Verfahrensweisen aus der technischen Analyse. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie unter www.nordlb-pib.de/Bewertungsverfahren.

Aktualisierungsrhythmus

Diese Studie wird in der Regel in einem Turnus von drei Monaten (zeitnah nach der Quartalsberichterstattung) aktualisiert, soweit dem nicht gesetzliche, aufsichtsrechtliche oder vertragliche Regelungen oder Umstände entgegenstehen. Ein Anspruch der Empfänger auf Veröffentlichung von aktualisierten Studien besteht nicht. Bei besonderen Ereignissen erfolgt zwischenzeitlich eine zusätzliche Unternehmensbeurteilung.

Empfehlungssystematik / Empfehlungsübersicht der vergangenen 12 Monate

Der Empfehlungshorizont beträgt 6 bis 12 Monate, die Angaben zu den Potenzialen sind als näherungsweise zu verstehen. Eine Übersicht über unsere gesamten Aktienempfehlungen der vergangenen 12 Monate erhalten Sie unter www.nordlb-pib.de/empfehlungsuuebersicht_aktien. Das Passwort lautet "aktien/Liste1".

Rating-Historie (12 Monate)

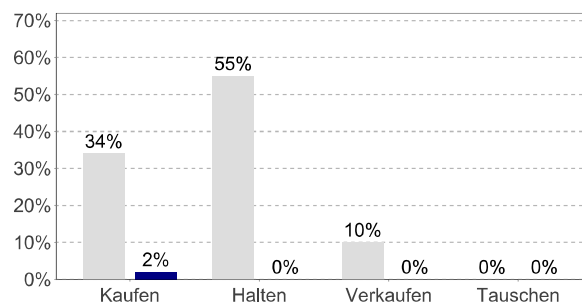
Datum	Rating	Kurs
05.03.2021	H	54,10 €
05.11.2020	H	59,30 €
07.08.2020	H	58,38 €
06.05.2020	H	46,99 €

Rating-Stufen

Kaufen	(K)	Kurspotenzial von mehr als 10% Bestände auf aktuellem Kursniveau aufbauen
Halten	(H)	Kursentwicklung von -10% bis 10% Vorhandene Positionen können gehalten werden
Verkaufen	(V)	Kursverlustpotenzial von mehr als -10% Bestände auf aktuellem Kursniveau verkaufen
Under Review	(u. R.)	Rating wird aktuell überprüft
Tauschen	(A/T)	Übernahme- / Umtauschangebot annehmen

Anteile der Rating-Stufen

15.04.2021 Rating	NORD/LB		AlsterResearch		Gesamt	
	Anteil	G.-B.	Anteil	G.-B.	Anteil	G.-B.
Kaufen	30 %	-	40 %	3 %	34 %	2 %
Halten	61 %	-	46 %	-	55 %	-
Verkaufen	8 %	-	14 %	-	10 %	-
Tauschen (A/T)	-	-	-	-	-	-
Under review	1 %	-	-	-	1 %	-
Gesamt	100 %	-	100 %	1 %	100 %	1 %



G.-B. = Geschäftsbeziehung (Anteil an der Ratingstufe)

■ Anteil der Ratingstufe am Universum
 ■ Anteil von Geschäftsbeziehungen an der Rating-Stufe

Wichtige rechtliche Rahmenbedingungen

Diese Anlageempfehlung (nachfolgend als „Analyse“ bezeichnet) ist von der NORDDEUTSCHEN LANDESBANK GIROZENTRALE („NORD/LB“) erstellt worden. Die für die NORD/LB zuständigen Aufsichtsbehörden sind die Europäische Zentralbank („EZB“), Sonnemannstraße 20, D-60314 Frankfurt am Main, und die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“), Graurheindorfer Str. 108, D-53117 Bonn und Marie-Curie-Str. 24-28, D-60439 Frankfurt am Main. Sofern Ihnen diese Analyse durch Ihre Sparkasse oder Landesbank überreicht worden ist, unterliegt auch diese Sparkasse oder Landesbank der Aufsicht der BaFin und ggf. auch der EZB. Eine Überprüfung oder Billigung dieser Anlageempfehlung oder der hierin beschriebenen Produkte oder Dienstleistungen durch die zuständige Aufsichtsbehörde ist grundsätzlich nicht erfolgt.

Diese Analyse richtet sich ausschließlich an Empfänger in Deutschland (nachfolgend als „relevante Personen“ oder „Empfänger“ bezeichnet). Die Inhalte dieser Analyse werden den Empfängern auf streng vertraulicher Basis gewährt und die Empfänger erklären mit der Entgegennahme dieser Analyse ihr Einverständnis, diese nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der NORD/LB an Dritte weiterzugeben, ganz oder in Teilen zu kopieren oder in andere Sprachen zu übersetzen und/oder zu reproduzieren. Die in dieser Analyse untersuchten Werte sind nur an die relevanten Personen gerichtet und andere Personen als die relevanten Personen dürfen nicht auf diese Analyse vertrauen. Insbesondere darf weder diese Analyse noch eine Kopie hiervon nach Japan, Kanada oder in die Vereinigten Staaten von Amerika oder in ihre Territorien oder Besitztümer gebracht oder übertragen oder an Mitarbeiter oder an verbundene Gesellschaften in diesen Rechtsordnungen ansässiger Empfänger verteilt werden.

Diese Analyse wurde in Übereinstimmung mit den anwendbaren Bestimmungen des Wertpapierhandelsgesetzes, der Marktmissbrauchsverordnung (EU) Nr. 596/2014 (folgend MAR), der Del. VO (EU) 2016/958 sowie der Del. VO 2017/565 erstellt.

Diese Analyse und die hierin enthaltenen Informationen wurden ausschließlich zu Informationszwecken erstellt und werden ausschließlich zu Informationszwecken bereitgestellt. Es ist nicht beabsichtigt, dass diese Analyse einen Anreiz für Investitionstätigkeiten darstellt. Sie wird für die persönliche Information des Empfängers mit dem ausdrücklichen, durch den Empfänger anerkannten Verständnis bereitgestellt, dass sie kein direktes oder indirektes Angebot, keine individuelle Empfehlung, keine Aufforderung zum Kauf, Halten oder Verkauf sowie keine Aufforderung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten und keine Maßnahme, durch die Finanzinstrumente angeboten oder verkauft werden könnten, darstellt.

Alle hierin enthaltenen tatsächlichen Angaben, Informationen und getroffenen Aussagen sind Quellen entnommen, die von der NORD/LB für zuverlässig erachtet wurden. Da insoweit allerdings keine neutrale Überprüfung dieser Quellen vorgenommen wird, kann die NORD/LB keine Gewähr oder Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der hierin enthaltenen Informationen übernehmen. Die aufgrund dieser Quellen in der vorstehenden Analyse geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile der Analysten der NORD/LB dar. Veränderungen der Prämissen können einen erheblichen Einfluss auf die dargestellten Entwicklungen haben. Weder die NORD/LB, noch ihre Organe oder Mitarbeiter können für die Richtigkeit, Angemessenheit und Vollständigkeit der Informationen oder für einen Renditeverlust, indirekte Schäden, Folge- oder sonstige Schäden, die Personen entstehen, die auf die Informationen, Aussagen oder Meinungen in dieser Analyse vertrauen (unabhängig davon, ob diese Verluste durch Fahrlässigkeit dieser Personen oder auf andere Weise entstanden sind), die Gewähr, Verantwortung oder Haftung übernehmen.

Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen. Währungskurse, Kursschwankungen der Finanzinstrumente und ähnliche Faktoren können den Wert, Preis und die Rendite der in dieser Analyse in Bezug genommenen Finanzinstrumente oder darauf bezogener Instrumente negativ beeinflussen. Die Bewertung aufgrund der historischen Wertentwicklung eines Wertpapiers oder Finanzinstruments lässt sich nicht zwingend auf dessen zukünftige Entwicklung übertragen.

Diese Analyse stellt keine Anlage-, Rechts-, Bilanzierungs- oder Steuerberatung sowie keine Zusicherung dar, dass ein Investment oder eine Strategie für die individuellen Verhältnisse des Empfängers geeignet oder angemessen ist, und kein Teil dieser Analyse stellt eine persönliche Empfehlung an einen Empfänger der Analyse dar. Auf die in dieser Analyse Bezogenen Wertpapiere oder sonstigen Finanzinstrumente sind möglicherweise nicht für die persönlichen Anlagestrategien und -ziele, die finanzielle Situation oder individuellen Bedürfnisse des Empfängers geeignet.

Ebenso wenig handelt es sich bei dieser Analyse im Ganzen oder in Teilen um einen Verkaufs- oder anderweitigen Prospekt. Dementsprechend stellen die in dieser Analyse enthaltenen Informationen lediglich eine Übersicht dar und dienen nicht als Grundlage einer möglichen Kauf- oder Verkaufsentscheidung eines Investors. Eine vollständige Beschreibung der Einzelheiten von Finanzinstrumenten oder Geschäften, die im Zusammenhang mit dem Gegenstand dieser Analyse stehen könnten, ist der jeweiligen (Finanzierungs-) Dokumentation zu entnehmen. Soweit es sich bei den in dieser Analyse dargestellten Finanzinstrumenten um prospektpflichtige eigene Emissionen der NORD/LB handelt, sind allein verbindlich die für das konkrete Finanzinstrument geltenden Anleihebedingungen sowie der jeweilig veröffentlichte Prospekt und das jeweilige Registrierungsformular der NORD/LB, die insgesamt unter www.nordlb.de heruntergeladen werden können und die bei der NORD/LB, Georgsplatz 1, 30159 Hannover kostenlos erhältlich sind. Eine eventuelle Anlageentscheidung sollte in jedem Fall

nur auf Grundlage dieser (Finanzierungs-) Dokumentation getroffen werden. Diese Analyse ersetzt nicht die persönliche Beratung. Jeder Empfänger sollte, bevor er eine Anlageentscheidung trifft, im Hinblick auf die Angemessenheit von Investitionen in Finanzinstrumente oder Anlagestrategien, die Gegenstand dieser Analyse sind, sowie für weitere und aktuellere Informationen im Hinblick auf bestimmte Anlagemöglichkeiten sowie für eine individuelle Anlageberatung einen unabhängigen Anlageberater konsultieren.

Jedes in dieser Analyse in Bezug genommene Finanzinstrument kann ein hohes Risiko einschließlich des Kapital-, Zins-, Index-, Währungs- und Kreditrisikos, politischer Risiken, Zeitwert-, Rohstoff- und Marktrisiken aufweisen. Die Finanzinstrumente können einen plötzlichen und großen Wertverlust bis hin zum Totalverlust des Investments erfahren. Jede Transaktion sollte nur aufgrund einer eigenen Beurteilung der individuellen finanziellen Situation, der Angemessenheit und der Risiken des Investments erfolgen.

Die NORD/LB und mit ihr verbundene Unternehmen können an Geschäften mit den in dieser Analyse dargestellten Finanzinstrumenten oder deren Basiswerte für eigene oder fremde Rechnung beteiligt sein, weitere Finanzinstrumente ausgeben, die gleiche oder ähnliche Ausstattungsmerkmale wie die der in dieser Analyse dargestellten Finanzinstrumente haben sowie Absicherungsgeschäfte zur Absicherung von Positionen vornehmen. Diese Maßnahmen können den Preis der in dieser Analyse dargestellten Finanzinstrumente beeinflussen.

Soweit es sich bei den in dieser Analyse dargestellten Finanzinstrumenten um Derivate handelt, können diese je nach Ausgestaltung zum Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses einen aus Kundensicht anfänglichen negativen Marktwert beinhalten. Die NORD/LB behält sich weiterhin vor, ihr wirtschaftliches Risiko aus einem mit ihr abgeschlossenen Derivat mittels eines spiegelbildlichen Gegengeschäfts an Dritte in den Markt abzugeben.

Nähere Informationen zu etwaigen Provisionszahlungen, die im Verkaufspreis enthalten sein können, finden Sie in der Broschüre „Kundeninformation zum Wertpapiergeschäft“, die unter www.nordlb.de abrufbar ist.

Die in dieser Analyse enthaltenen Informationen ersetzen alle vorherigen Versionen einer entsprechenden Analyse und beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Analyse. Zukünftige Versionen dieser Analyse ersetzen die vorliegende Fassung. Eine Verpflichtung der NORD/LB, die Informationen in dieser Analyse zu aktualisieren und/oder in regelmäßigen Abständen zu überprüfen, besteht nicht. Eine Garantie für die Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann daher nicht gegeben werden.

Mit der Verwendung dieser Analyse erkennt der Empfänger die obigen Bedingungen an.

Die NORD/LB gehört dem Sicherungssystem der Deutschen Sparkassen-Finanzgruppe an. Weitere Informationen erhält der Empfänger unter Nr. 28 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der NORD/LB oder unter www.dsgv.de/sicherungssystem

Vorkehrungen zur vertraulichen Behandlung von sensiblen Kunden- und Geschäftsdaten, zur Vermeidung von Interessenkonflikten und zum Umgang mit Interessenkonflikten

Geschäftsbereiche, die regelmäßig Zugang zu sensiblen und vertraulichen Informationen haben können, werden von der Compliance-Stelle als Vertraulichkeitsbereiche eingestuft. Diese Vertraulichkeitsbereiche sind funktional, räumlich und durch dv-technische Maßnahmen von anderen Bereichen getrennt. Der Bereich Research der NORD/LB ist als ein solcher Vertraulichkeitsbereich eingestuft und ist unabhängig von anderen Bereichen, die Wertpapier- und Wertpapiernebenendienstleistungen erbringen.

Die Weitergabe vertraulicher Informationen, die Einfluss auf Wertpapierkurse haben kann, wird durch die von den Handels-, Geschäfts- und Abwicklungsabteilungen unabhängige Compliance-Stelle der NORD/LB überwacht. Die Compliance-Stelle kann evtl. erforderliche Handelsverbote und -beschränkungen aussprechen, um sicherzustellen, dass Informationen, die Einfluss auf Wertpapierkurse haben können, nicht missbräuchlich verwendet werden und um zu verhindern, dass vertrauliche Informationen an Bereiche weitergegeben werden, die nur öffentlich zugängliche Informationen verwenden dürfen.

Die Analysten sind verpflichtet, die Compliance-Stelle über sämtliche (einschließlich externe) Transaktionen zu unterrichten, die sie auf eigene Rechnung oder für Rechnung eines Dritten oder im Interesse von Dritten tätigen. Auf diese Weise wird die Compliance-Stelle in die Lage versetzt, jegliche nicht-erlaubten Transaktionen durch die Analysten zu identifizieren.

Zur Vermeidung von Interessenkonflikten ist die Vergütung unserer Finanzanalysten nicht unmittelbar mit den Erfolgen anderer Geschäftsbereiche mit potenziell widerstreitenden Interessen verknüpft.

Weitere Informationen hierzu sind unserer Interessenkonflikt-Policy zu entnehmen, die auf Nachfrage bei der Compliance Stelle der NORD/LB erhältlich ist.

Offenlegung möglicher Interessenkonflikte bei der NORD/LB nach § 85 Abs. 1 WpHG i.V.m. Art. 20 der MAR sowie Artikel 5 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2016/958 der Kommission vom 9. März 2016 bei der „Vonovia SE“:

- Keine vorhanden.

Redaktionsschluss: 4. Mai 2021 12:46