



# Unternehmenspräsentation für Privatanleger

Geschäftsjahr 2020

Unternehmen

Geschäftsmodell

Marktumfeld

3-6

Unternehmen

7-13

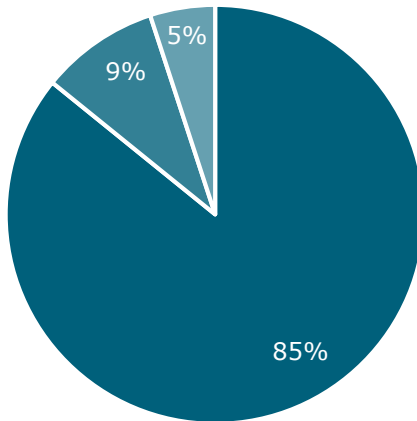
Geschäftsmodell

14-17

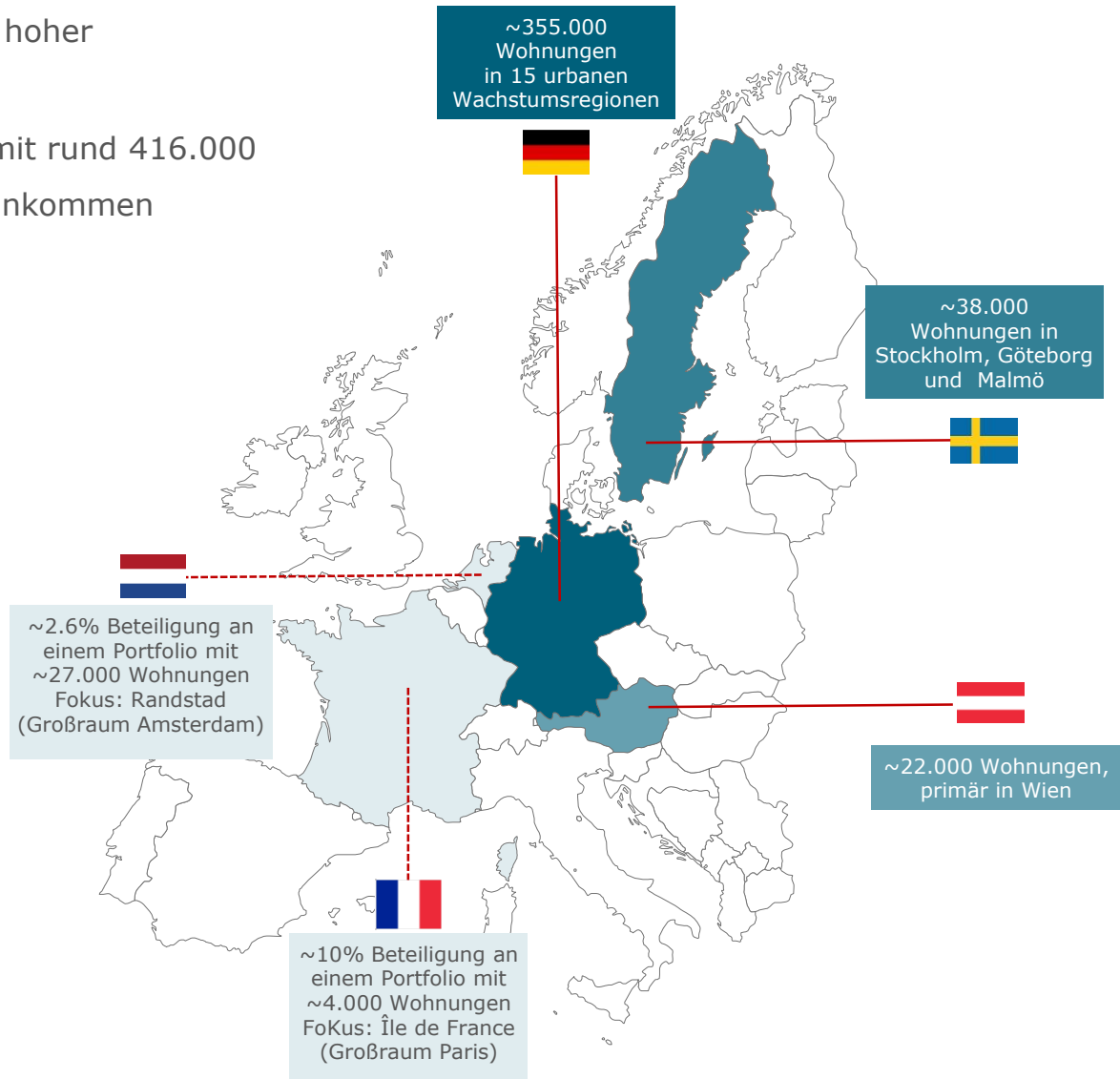
Marktumfeld

- Langfristig orientierter Vermieter mit hoher Eigenleistungstiefe
- Europas größtes Wohnungsportfolio mit rund 416.000 Wohnungen für kleine und mittlere Einkommen
- ~59 Mrd. € Immobilienvermögen
- ~€33 Mrd. € Marktkapitalisierung<sup>1</sup>

## Geografische Verteilung



■ Deutschland ■ Schweden ■ Österreich



<sup>1</sup> Stand: 31.12.2020

## Marktführer

Wir sind **Europas größter Eigentümer und Bewirtschafter** mit einem Portfolio von ca. 416.000 Mietwohnungen für kleine und mittlere Einkommen in urbanen Wachstumsregionen.

## Einzigartig positioniert

Wir betreiben ein **granulares Endkundengeschäft**, das in dieser **Form in der Immobilienbranche einzigartig** ist. Unsere Strategie der Standardisierung, Industrialisierung und Prozessoptimierung macht uns zum **Branchenführer mit hohem Service-Level und Kostenvorteilen gegenüber kleineren Wettbewerbern**.

## Geringes Risiko

Unsere Strategie ist an langfristigen Megatrends ausgerichtet; das **regulatorische Umfeld** bietet ein **attraktives Chancen-Risiko-Profil**.

## Wachstum

**Neben der organischen Ertrags- und Wertsteigerung bieten sich langfristig erhebliche Wachstumschancen durch Akquisitionen** in ausgewählten europäischen Ballungsräumen. Aufgrund der Erfahrung aus der Akquisition und Integration von mehr als 300.000 Wohnungen in acht großen Transaktionen seit dem Börsengang ist das Umsetzungsrisiko gering.

## Integrierter Nachhaltigkeitsfokus

Unser Handeln hat **niemals nur eine rein wirtschaftliche Dimension**.

- Wir bieten rund 1 Million Menschen aus ca. 150 Ländern ein Zuhause.
- CO<sub>2</sub>-Emissionen im Zusammenhang mit Wohnraum gehören zu den größten Verursachern von Treibhausgasemissionen.
- Als großes, börsennotiertes Unternehmen im Prime Standard sind die Erwartungen an uns zurecht hoch.

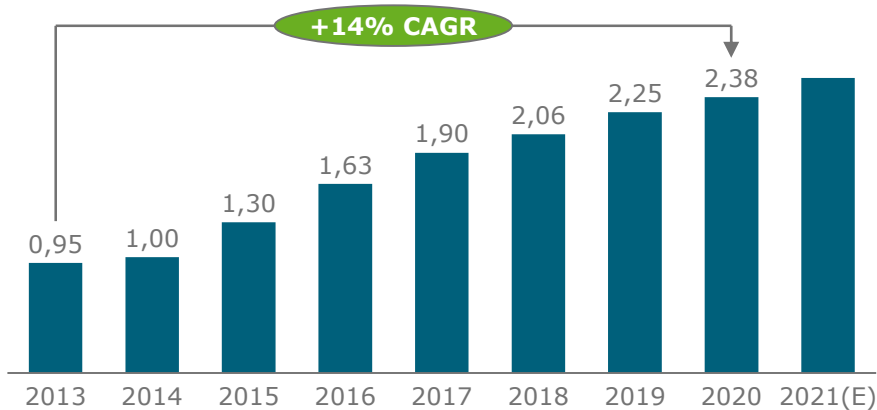
# Nachhaltig erfolgreiches Wachstum

Unternehmen

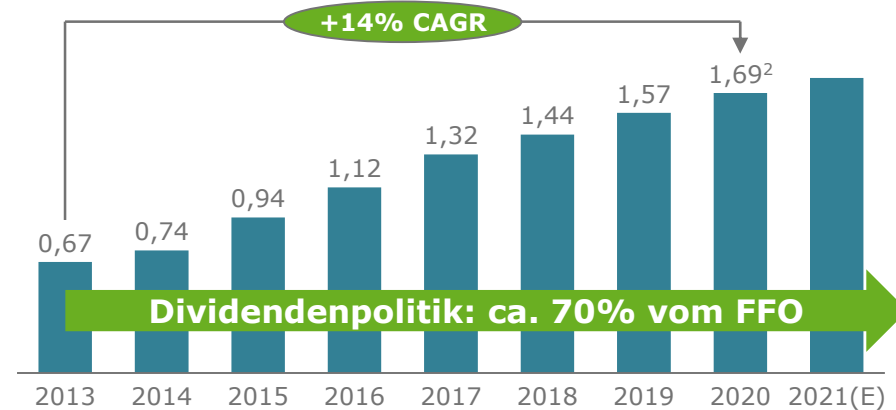
Geschäftsmodell

Marktumfeld

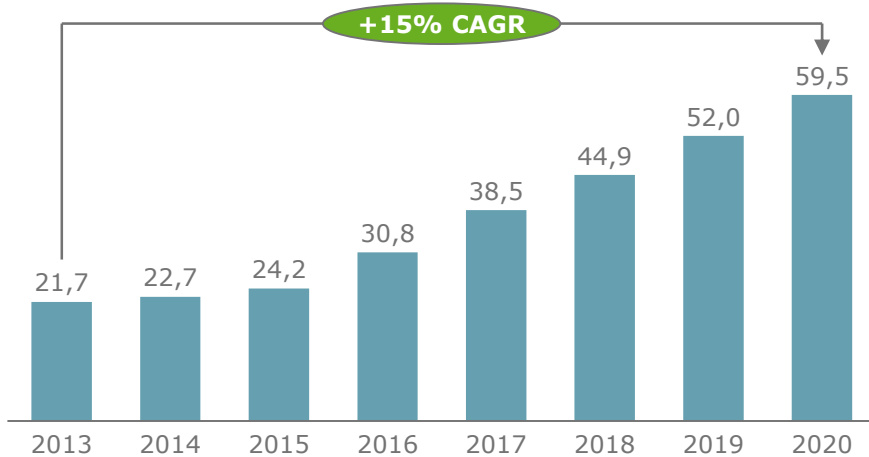
## Bereinigtes Cash-Ergebnis (FFO, €/Akte)<sup>1</sup>



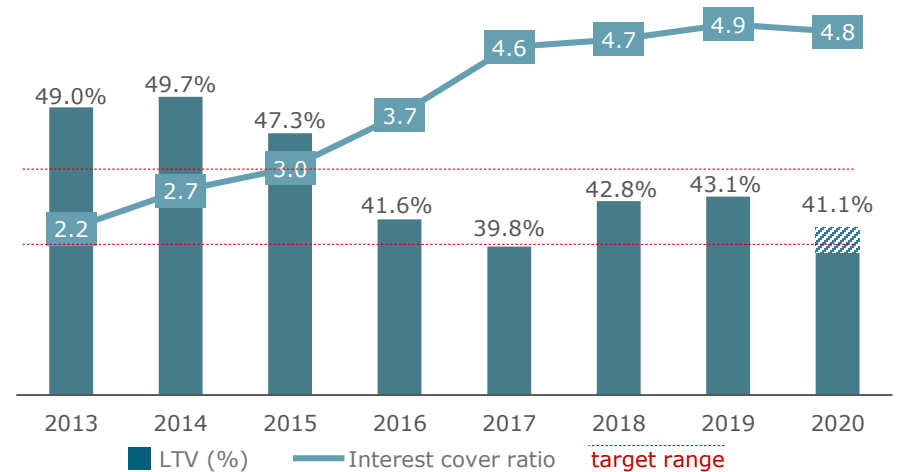
## Dividende (€/Akte)



## Nettoimmobilienvermögen (Adj. NAV, €/Akte)

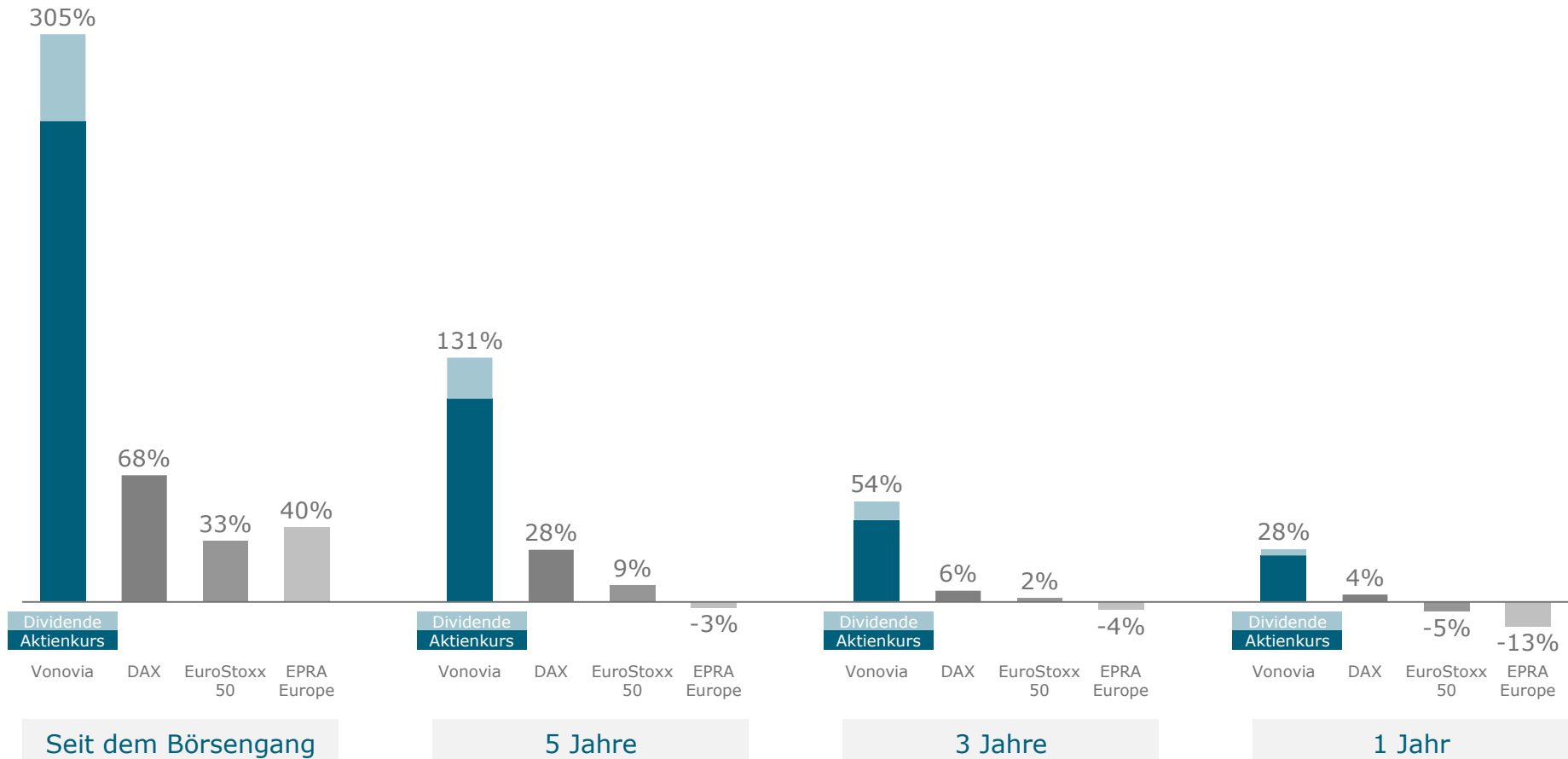


## Verschuldungsgrad (LTV) und Zinsdeckungsgrad (ICR)



<sup>1</sup> 2013-2018 FFO1 und ab 2019 Group FFO. <sup>2</sup> Dividenden-Vorschlag an die Hauptversammlung 2021

Die Performance der Vonovia-Aktie liegt seit dem Börsengang deutlich über dem Sektor und dem Gesamtmarkt.



Stand: 31.12.2020; DAX beinhaltet reinvestierte Dividenden; EURO STOXX 50 and EPRA Europe werden exkl. Dividenden dargestellt Die Kursrendite der Vonovia Aktie wird als prozentuale Veränderung des Endes des Zeitraums gegenüber dem Beginn des Zeitraums berechnet; die Dividendenrendite von Vonovia wird als kumulatives DPS über den Zeitraum in Prozent des Aktienkurses zu Beginn des Zeitraums berechnet. Es handelt sich um eine historische Darstellung, die keinerlei Zukunftsprognosen bzgl. der zukünftigen Entwicklung zulässt.

Rental

**Effizientes  
Asset- und  
Portfolio-  
Management**



Value-add

**Kosteneinsparung  
und zusätzliche  
Einnahmen durch  
Immobiliennahe  
Dienstleistungen**



Development

**Wohnungsneubau  
für (i) den eigenen  
Bestand und (ii) für  
den Verkauf**



Recurring Sales

**Veräußerung von  
einzelnen  
Wohnungen an  
Privatanleger**



Wertbeitrag zum EBITDA Total 2020



# Skalierbares Endkundengeschäft – mehr als nur Mauerwerk

## Hohe Eigenleistungstiefe

VONOVIA

Unternehmen

Geschäftsmodell

Marktumfeld

### Bewirtschaftung

~1,500  
Vermieter & Objektbetreuer



Schnittstelle zum Kunden und Augen & Ohren vor Ort in den lokalen Märkten

### Technischer Service

~5,000  
Handwerker



100%ige Tochtergesellschaft („VTS“) erledigt einen Großteil der Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten und bündelt die Kaufkraft

### Wohnumfeld

~1,000  
Garten- und Landschaftsbauer



Pflege der „Grau- und Grünbereiche“ sowie Winterdienst

### Kundenservice

~1,000  
Kundenbetreuer



Zentralisierter Kundenservice umfasst indes. eingehende Fragen von Bestands- und Neukunden, Nebenkostenabrechnungen, Vertragsmanagement, Mietenmanagement



Best-in-class  
Service Level



Komplett SAP-  
basiert



Hoher  
Standardisierungs-  
grad



Effizientes Prozess-  
management

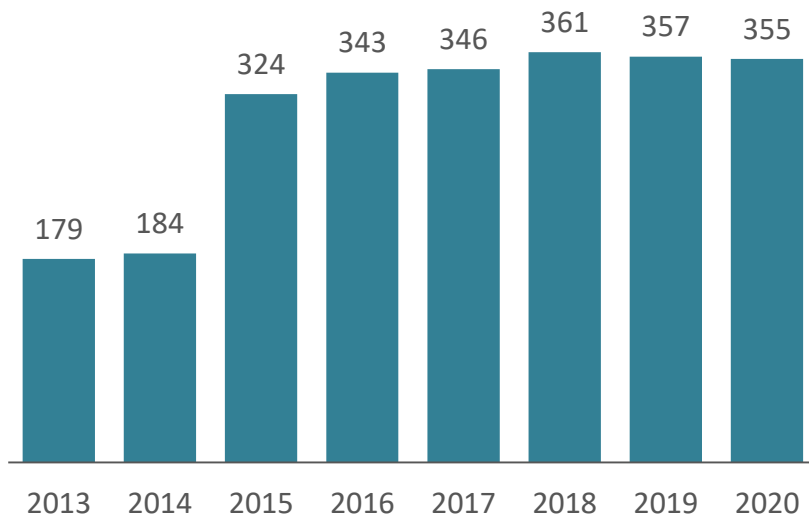


Optimale  
Kostenkontrolle

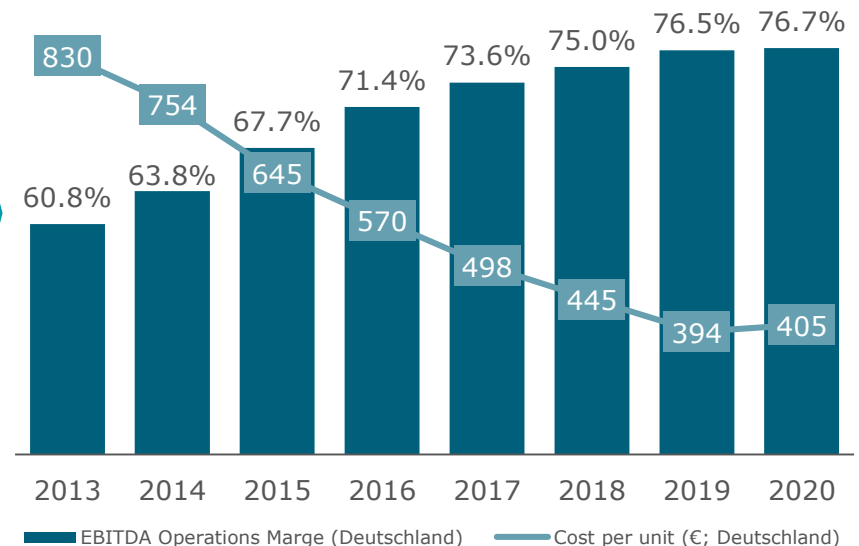


- Kernelement unserer Strategie als langfristiger Eigentümer ist, unser Portfolio "für immer" im Bestand zu halten und über Skalierung und Effizienz Werte zu schaffen (Buy & Hold)
- Das unterscheidet uns von eher kurzfristig orientierten Investoren (Buy & Sell)

Portfoliogröße ('000 Wohnungen)



Nachweis der Skalierbarkeit<sup>1</sup>

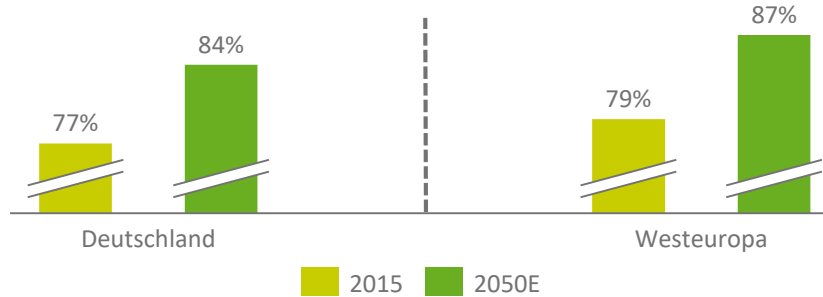


<sup>1</sup> EBITDA Operations Margin (Adj. EBITDA Rental + Adj. EBITDA Value-add – interne Zwischengewinne). Marge ab 2019 enthält positive Effekte aus IFRS 16. Cost per unit ist (Mieteinnahmen – EBITDA Operations + Instandhaltung) / durchschn. Anzahl Wohnungen.



## Urbanisierung

% der Bevölkerung, die in Städten leben

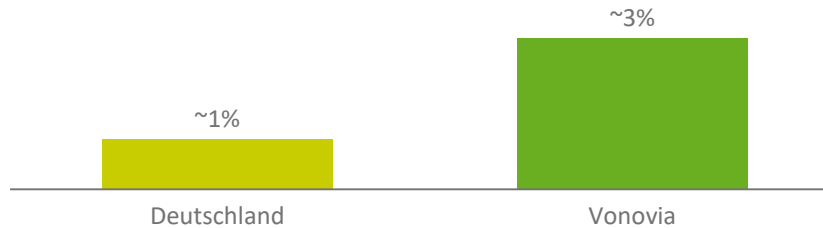


- Antworten auf die Megatrends müssen die **Interessen aller Stakeholder** berücksichtigen



## Energieeffizienz

% des Portfolios mit energieeffizienter Modernisierung (p.a.)

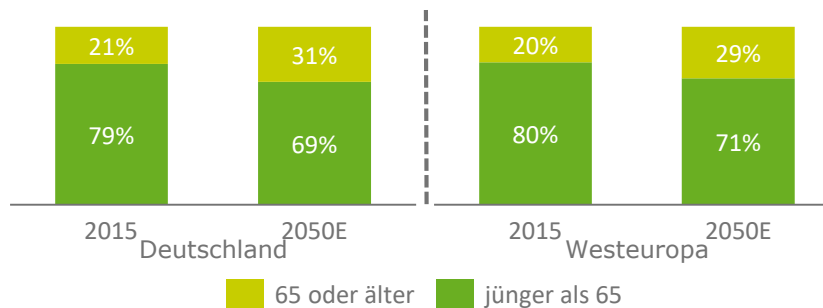


- Der **Investitionsbedarf bis 2030** wird auf rund **800 Mrd. Euro** geschätzt



## Demografischer Wandel

% der Bevölkerung die älter/jünger als 65 sind



- Bei der Entwicklung und Umsetzung von Lösungen kommt großen und professionellen Bestandhaltern mit einem **nachhaltigen Geschäftsmodell** und **Zugang zum Kapitalmarkt** eine **Schlüsselrolle** zu

## Vonovia

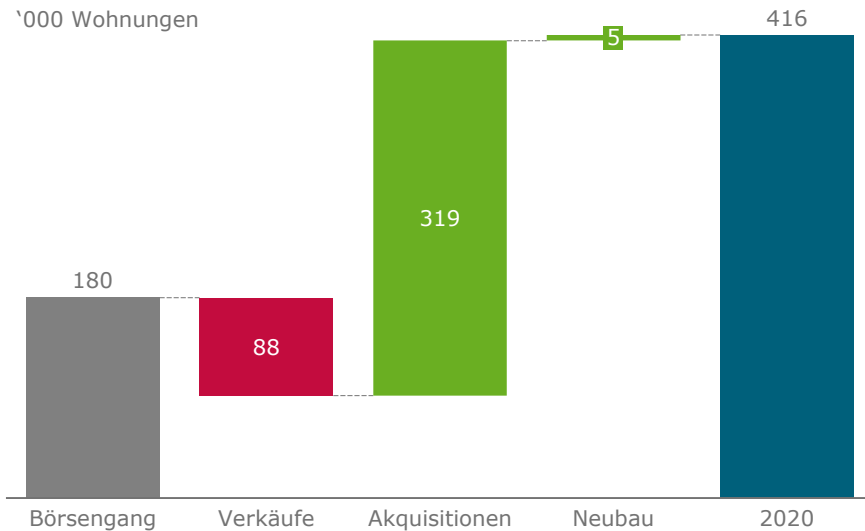
Entwicklung des Portfolios seit dem Börsengang

- ~70T **Non-core Bestände** seit Börsengang **verkauft**
- ~99% des Portfolios liegt heute **in urbanen Wachstumsregionen** mit langfristigem Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage

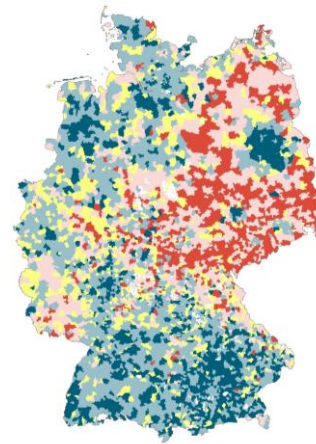
## Marktsicht

„Stadt wächst, Land schrumpft“

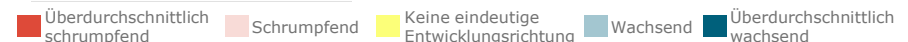
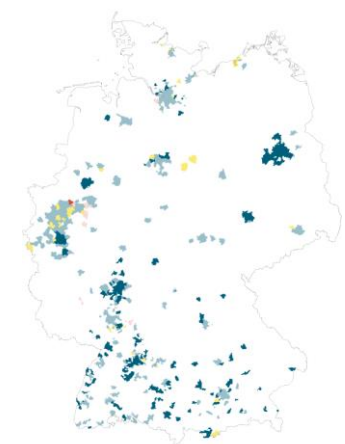
- Der BBSR hat alle Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung, Wanderungssaldo, arbeitender Bevölkerung, Arbeitslosigkeit und Gewerbesteueraufkommen analysiert.
- **Die Ergebnisse bestätigen unsere Portfoliomanagement-Entscheidungen vollumfänglich**



Gesamtmarkt Deutschland



Strategisches Portfolio Vonovia



● Vonovia-Standort ● Schwarmstädte. Weitere Informationen: [http://investoren.vonovia.de/websites/vonovia/English/4050/financial-reports\\_-\\_presentations.html](http://investoren.vonovia.de/websites/vonovia/English/4050/financial-reports_-_presentations.html)

<sup>1</sup> Addition der Wertsteigerung der Jahre 2017-2019 (exkl. Zinseszinsseffekt). <sup>2</sup> Quelle: BBSR (<https://gis.uba.de/maps/resources/apps/bbsr/index.html?lang=de>)

# Umfangreiches Investitionsprogramm

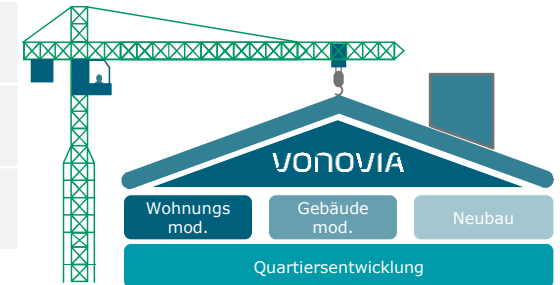
Unternehmen

Geschäftsmodell

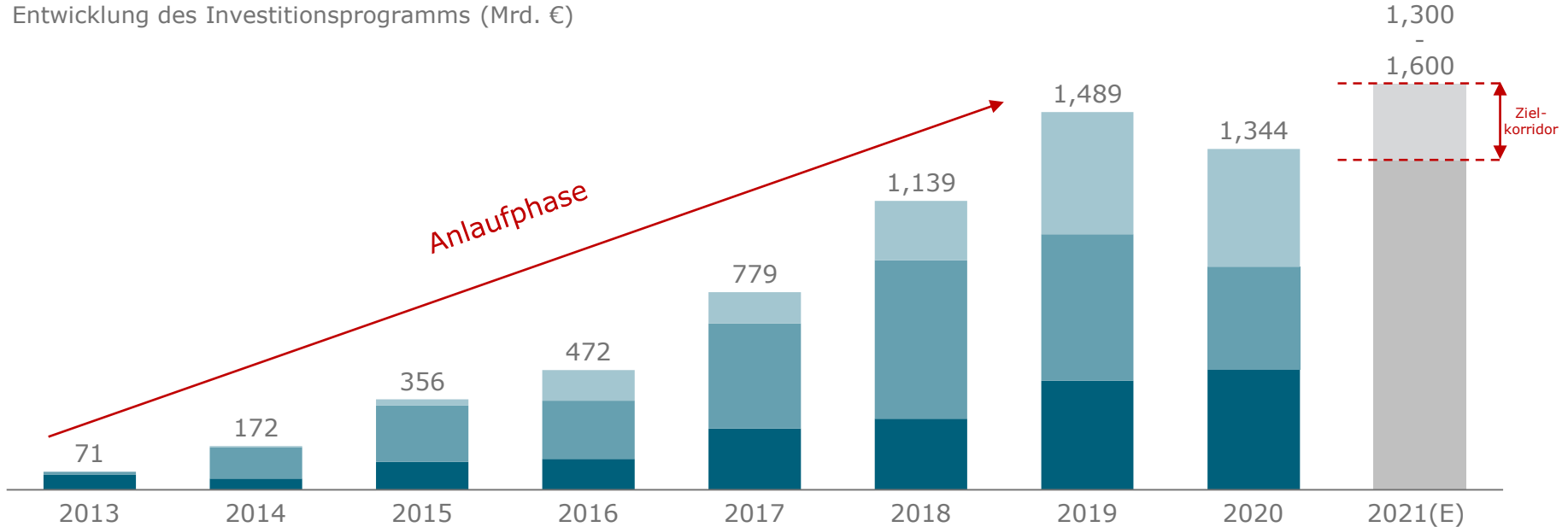
Marktumfeld

Drei Hauptinvestitionskategorien führen zu zusätzlichen Mieteinnahmen, Wertsteigerungen und einer allgemeinen Verbesserung der Qualität unseres Portfolios, einschließlich der Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen.

<b>Neubau</b>	Neuer Wohnraum für den eigenen Bestand durch Aufstockung, Nachverdichtung oder Projektentwicklung.
<b>Gebäude-modernisierung</b>	Energieeinsparung und CO <sub>2</sub> -Reduktion durch umfassende Gebäudemodernisierung.
<b>Wohnungs-modernisierung</b>	Verbesserung des Wohnungsstandards und seniorenfreundliche Ausstattung.



Entwicklung des Investitionsprogramms (Mrd. €)



# Nachhaltigkeit ist fest in unserem Geschäft verankert

Unternehmen

Geschäftsmodell

Marktumfeld

- Wir bieten rund 1 Million Menschen aus ca. 150 Ländern ein Zuhause.
- CO<sub>2</sub>-Emissionen im Zusammenhang mit Wohnraum gehören zu den größten Verursachern von Treibhausgasemissionen.
- Als großes, börsennotiertes Unternehmen im Prime Standard sind die Erwartungen an uns zurecht hoch.

Unser Handeln hat niemals nur eine rein wirtschaftliche Dimension und erfordert stets einen Interessensausgleich zwischen allen relevanten Stakeholdern.



Verbindlicher Klimapfad  
für CO<sub>2</sub>-neutralen  
Gebäudebestand bis 2050



Verantwortung für  
Kunden, die Gesellschaft  
und unsere Mitarbeiter



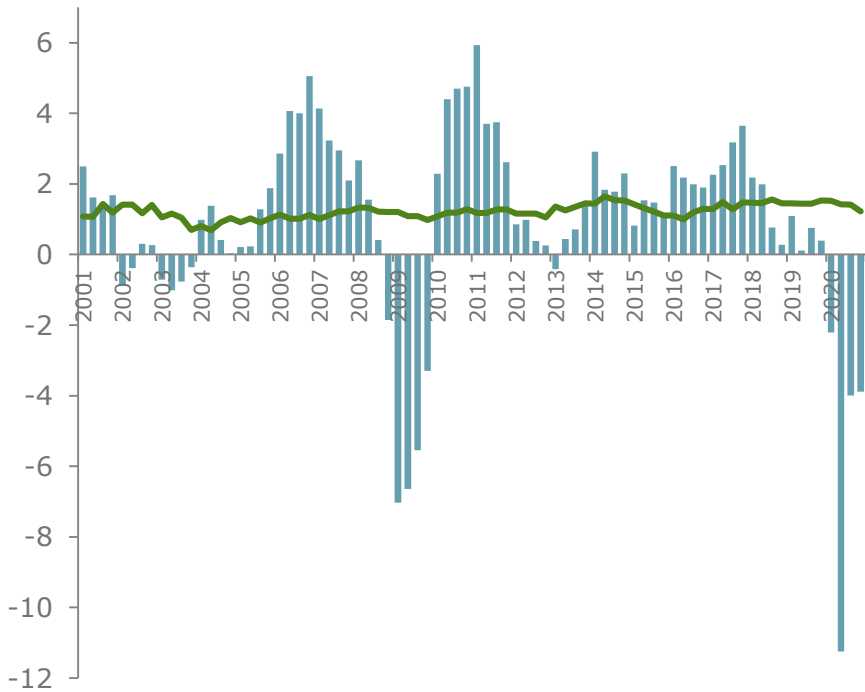
Verlässliche und transparente  
Unternehmensführung

Über einen Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) messen und berichten wir transparent die Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele. Ein wesentlicher Teil der Vergütungsstruktur der Entscheidungsträger bei Vonovia ist an den SPI geknüpft.

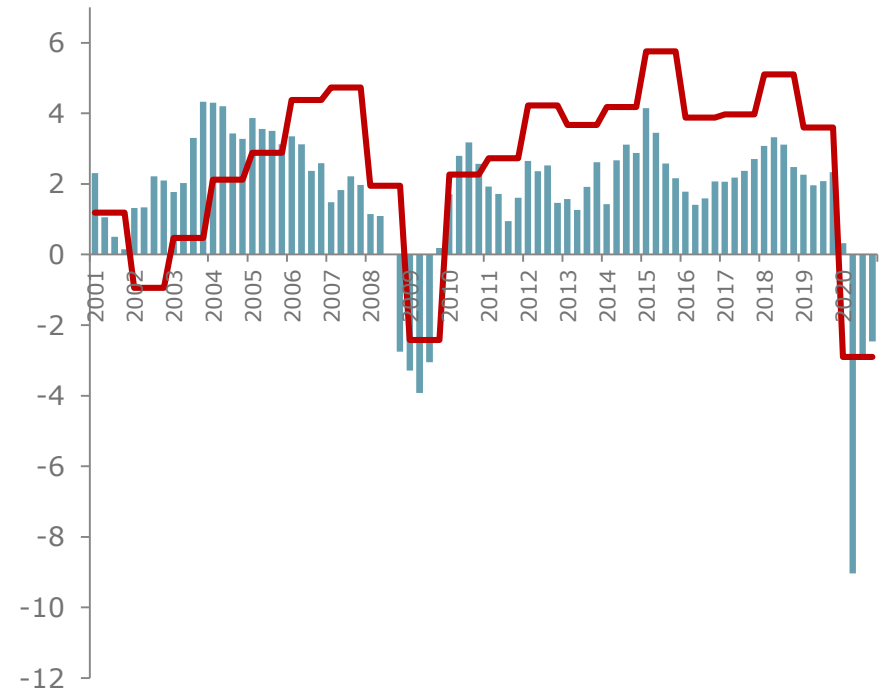
# I. Regulierung sorgt für Stabilität und Planbarkeit

Die Mietentwicklung ist in regulierten Märkten deutlich stabiler als in freien, nicht regulierten Märkten.

### Regulierter Mietmarkt (Deutschland)



### Freier, nicht regulierter Mietmarkt (USA)



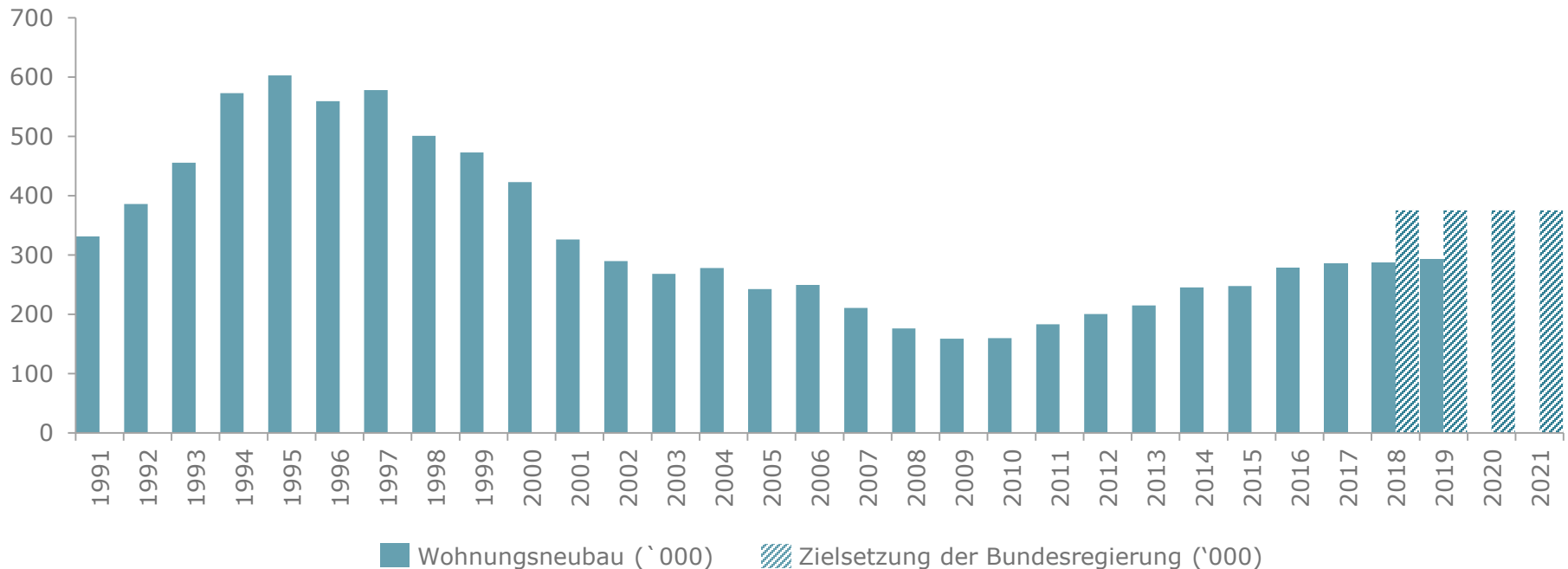
■ BIP (Veränderung zum Vorjahresquartal)

■ Mietsteigerung (Veränderung zum Vorjahresquartal)

Quellen: Statistisches Bundesamt, GdW, REIS, BofA Merrill Lynch Global Research, OECD, Anmerkung: Aufgrund fehlender unterjähriger Mietsteigerungsdaten für die USA, wurden die Jahreswerte auch für die einzelnen Quartale desselben Jahres unterstellt. Die Mietsteigerung für Q1 2020 in den USA ist die Schätzung für das Gesamtjahr

## II. Die Nachfrage übersteigt das Angebot

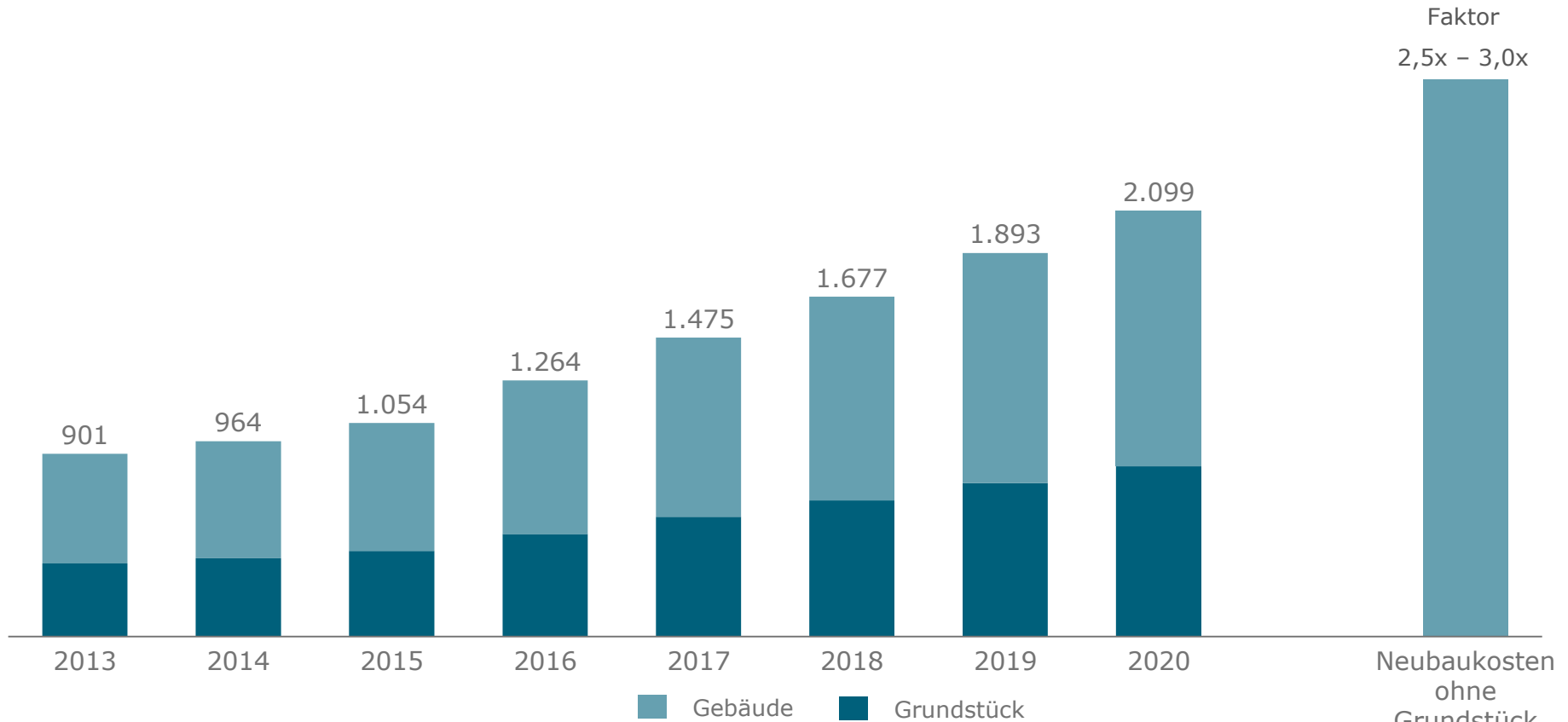
In den meisten Städten Deutschlands trifft eine hohe und weiter steigende Nachfrage auf ein viel zu geringes Angebot. Auch zuletzt gestiegene Neubauzahlen ändern wenig an dem strukturellen Ungleichgewicht.



### III. Die Wiederherstellungskosten liegen deutlich über den bilanzierten Immobilienwerten

Neubaukosten übersteigen die nach dem Marktwert bewerteten Immobilien um das 2,5 bis 3-fache

**Vonovia (Deutschland)** – Marktwert (Fair Value) vs. Neubaukosten (€/qm)



Anmerkung: 2013 und 2014 umfasst das damalige DAIG Portfolio; Neubaukosten exkl. Grundstückskosten. Grundstückswerte stellen deren geschätzten Anteil am Portfoliowert dar.





Langfristig orientierter Eigentümer von Europas größtem Wohnimmobilienportfolio in Europa mit hoher Eigenleistungstiefe



Operatives Endkundengeschäft mit hohem Maß an Stabilität



Nachhaltiges Geschäftsmodell mit fest verankertem Stakeholder-Ansatz



Strukturelle Unterstützung durch die drei langfristige Megatrends Urbanisierung, Energieeffizienz und demografischer Wandel



Einzigartig positioniert in 15 Wachstumsregionen in Deutschland. Sukzessives Ausrollen des Geschäftsmodells in ausgewählten Metropolregionen Europas



Diese Präsentation ist von der Vonovia SE und/oder ihren Tochtergesellschaften (zusammen „Vonovia“) zu Informationszwecken erstellt worden. Sie kann daher nicht als ausreichende oder angemessene Grundlage für irgendeine Entscheidung angesehen werden.

Diese Präsentation darf nur in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht verwendet werden. Die Präsentation darf weder ganz noch auszugsweise verteilt, veröffentlicht oder reproduziert werden, noch darf der Inhalt gegenüber dritten Personen offen gelegt werden. Mit der Entgegennahme dieser Präsentation erklärt der Empfänger sich einverstanden, die nachfolgenden Bedingungen anzuerkennen.

Diese Präsentation enthält Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen mit Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung der („zukunftsgerichtete Aussagen“), die verschiedene Annahmen wiedergeben betreffend z.B. Ergebnisse, die aus dem aktuellen Geschäft von Vonovia oder von öffentlichen Quellen abgeleitet worden sind, die keiner unabhängigen Prüfung unterzogen oder von Vonovia eingehend beurteilt worden sind und die 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. Sie sollten daher nicht als Garantie der zukünftigen Performance oder Ergebnisse verstanden werden und stellen ferner nicht unbedingt genaue Anzeichen dafür dar, dass die erwarteten Ergebnisse auch erreicht werden. Alle zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich nur auf den Tag, an dem diese Präsentation vorgetragen wird. Es ist Angelegenheit des Empfängers dieser Präsentation eigene nähere Beurteilungen über die Aussagekraft der zukunftsgerichteten Aussagen und zugrunde liegenden Annahmen anzustellen.

Vonovia ist unter keinem rechtlichen Anspruchsgrund dafür haftbar zu machen, dass die zukunftsgerichteten Aussagen und Annahmen erreicht werden oder eintreffen.

Vonovia schließt jedwede Haftung im gesetzlich weitestgehenden Umfang für jeden direkten oder indirekten Schaden oder Folgeschaden oder jede Strafmaßnahme aus, die dem Empfänger durch den Gebrauch der Präsentation, ihres Inhaltes oder im sonstigen Zusammenhang damit entstehen könnten.

Vonovia gibt keine Garantie oder Zusicherung (weder ausdrücklich noch konkludent) in Bezug auf die mitgeteilten Informationen in dieser Präsentation oder darauf, dass diese Präsentation für die Zwecke des Empfängers geeignet ist.

Die Zurverfügungstellung dieser Präsentation enthält keine Zusicherung, dass die darin gegebenen Informationen auch nach dem Datum ihrer Veröffentlichung zutreffend sind.

Vonovia hat keine Verpflichtung, die Informationen, zukunftsgerichteten Aussagen oder Schlussfolgerungen in dieser Präsentation zu aktualisieren, korrigieren oder nachgekommene Ereignisse oder Umstände aufzunehmen oder Ungenauigkeiten zu berichtigen, die nach dem Datum dieser Präsentation bekannt werden.

Diese Präsentation stellt kein Angebot zum Verkauf oder Kauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf, zur Zeichnung oder zum sonstigen Erwerb, Tausch oder Verkauf von Wertpapieren einer Gesellschaft oder Unternehmens und keinen Bestandteil eines solchen Angebots oder einer solchen Aufforderung dar, und ist nicht als ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung gedacht und darf nicht entsprechend ausgelegt werden. Diese Präsentation (oder ein Teil davon) darf nicht als Grundlage oder Anreiz für einen Vertragsabschluss oder das Eingehen einer Verpflichtung oder eine Anlageentscheidung gleich welcher Art dienen oder in diesem Zusammenhang als verlässlich angesehen werden.

Diese Präsentation stellt weder Werbung noch einen Prospekt oder Angebotsunterlage dar und wird mit dem ausdrücklichen Hinweis zur Verfügung gestellt, dass sie nicht alle Informationen enthält, die erforderlich sein können, um den Kauf, Tausch oder Verkauf von oder die Anlage in Wertpapieren der Gesellschaft zu bewerten, und wird von den Teilnehmern bzw. Empfängern nicht im Zusammenhang mit einem solchen Kauf, Tausch oder Verkauf oder einer solchen Anlage verwendet werden. Diese Präsentation hat naturgemäß selektiven Charakter und erhebt nicht den Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die erforderlich sein können, um die Gesellschaft und/oder ihre Wertpapiere zu bewerten. Niemand darf oder sollte sich für irgendeinen Zweck auf die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen oder auf ihre Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit verlassen.

Diese Präsentation ist nicht für eine natürliche oder juristische Person oder zur Weitergabe oder Verwendung durch eine natürliche oder juristische Person bestimmt, die die Staatsbürgerschaft eines Ortes, Staates, Landes oder sonstigen Hoheitsgebiets besitzt oder in einem Ort, Staat, Land oder sonstigen Hoheitsgebiet ansässig ist oder sich dort aufhält, in dem eine solche Weitergabe, Veröffentlichung, Verfügbarkeit oder Verwendung gegen Rechtsvorschriften verstoßen würde oder eine Registrierung oder Zulassung in diesem Hoheitsgebiet erfordern würde.

Weder diese Präsentation noch die darin enthaltenen Informationen dürfen unmittelbar oder mittelbar in die Vereinigten Staaten, ihre Territorien oder Besitzungen gebracht oder in die Vereinigten Staaten, ihre Territorien oder Besitzungen (oder innerhalb von diesen) übermittelt oder verteilt werden. Diese Präsentation stellt kein Angebot zum Verkauf von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten dar. Die Wertpapiere der Gesellschaft sind und werden nicht nach dem Securities Act der Vereinigten Staaten von 1933 in der geltenden Fassung (der „Securities Act“) oder bei einer Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaats oder sonstigen Hoheitsgebiets der Vereinigten Staaten registriert. Daher dürfen die Wertpapiere der Gesellschaft weder unmittelbar noch mittelbar in die Vereinigten Staaten (oder innerhalb der Vereinigten Staaten) angeboten, verkauft, weiterverkauft, übertragen oder vertrieben werden, außer aufgrund einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act oder im Rahmen einer Transaktion, die diesen Registrierungspflichten nicht unterliegt, und im Einklang mit allen anwendbaren wertpapierrechtlichen Vorschriften eines Bundesstaates oder sonstigen Hoheitsgebiets der Vereinigten Staaten, sofern keine Registrierung gemäß dem Securities Act erfolgt.

Tabellen und Diagramme in dieser Präsentation können gerundete Werte enthalten.