



# Unternehmenspräsentation

auf dem digitalen Anlegerforum der DSW/Börse Stuttgart

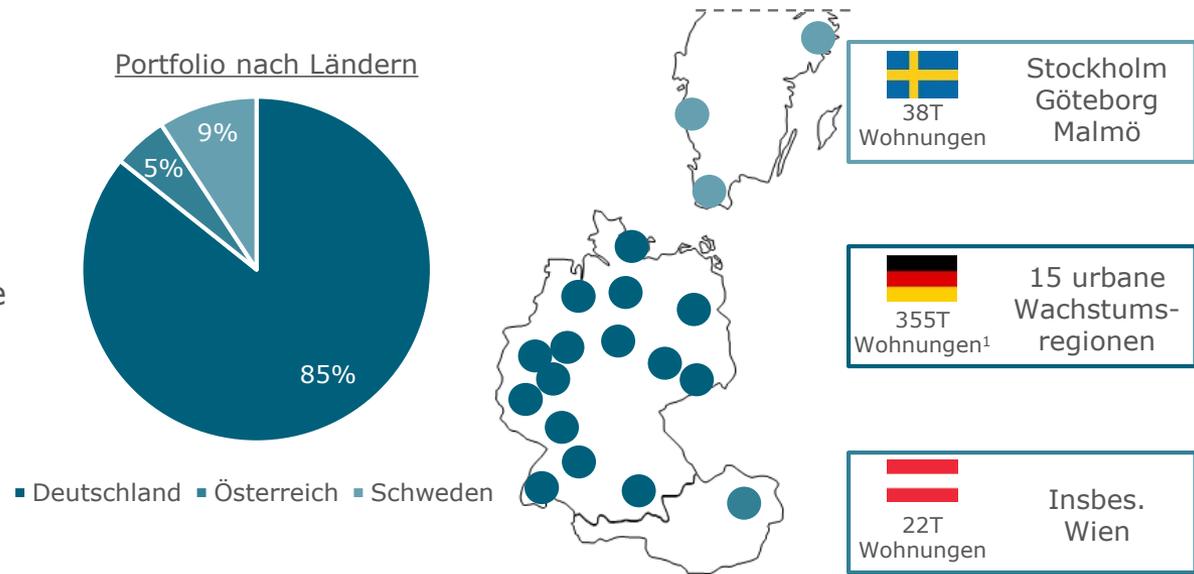
Rene Hoffmann (Leiter Investor Relations).

16. Juli 2020

Das Unternehmen	4
Das Geschäft	7-12
Das Marktumfeld	14-16

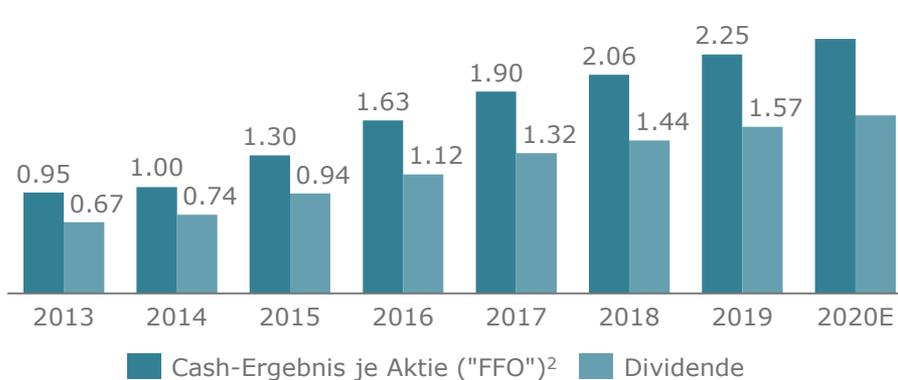
Das Unternehmen	4
Das Geschäft	7-12
Das Marktumfeld	14-16

- Langfristig orientierter Eigentümer mit umfassendem Immobilienmanagement
- Europas größtes Wohnungsportfolio mit rund 415T Wohnungen für kleine und mittlere Einkommen
- >53 Mrd. € Immobilienvermögen
- ~€30 Mrd. € Marktkapitalisierung

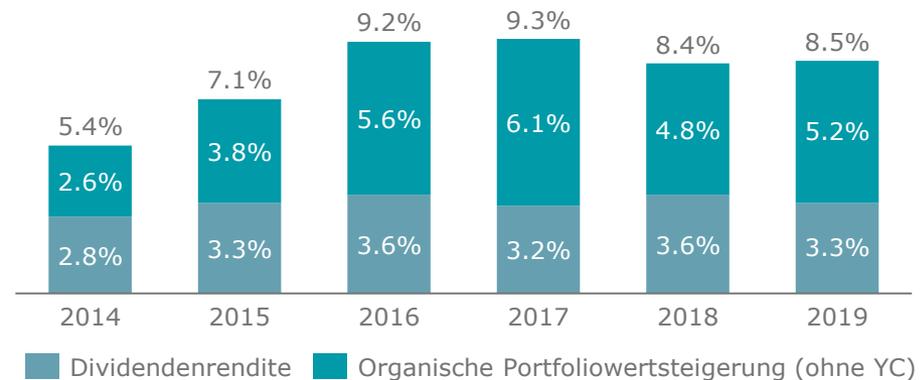


## Nachhaltig steigende Cash Flows und Dividenden

Dividendenpolitik: 70% Ausschüttungsquote vom FFO



## Zweifacher Shareholder Return<sup>3</sup>



<sup>1</sup> Inkl. 27T Wohnungen an sonstigen strategischen Standorten und 5T Wohnungen an nicht-strategischen Standorten, die nicht in der Karte gezeigt werden. <sup>2</sup> 2013-2018 FFO ist "FFO1" und 2019 FFO ist "Group FFO."  
<sup>3</sup> Dividendenrendite plus I-F-I organische Wertsteigerung aus operativer Performance und Investitionen (ohne Yield Compression).

**MEGATRENDS**



**Urbanisierung**



**Energieeffizienz**



**Demografischer Wandel**

*Wir geben Menschen ein Zuhause*

*Wir sind Gestalter der Wohnungswirtschaft*

Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis



Skalierbares Endkundengeschäft – mehr als nur Mauerwerk



Teil der Lösung



Nachhaltige Ertrags- und Wertsteigerung



**Gesellschaftliche Verantwortung**



**E**

Wir haben uns dem Klimaziel eines CO2-neutralen Portfolios verschrieben

**S**

Als Europas größter Vermieter haben wir eine besondere Verantwortung

**G**

Unser Handeln baut auf Vertrauen, Transparenz und Zuverlässigkeit

Das Unternehmen	4
<b>Das Geschäft</b>	<b>7-12</b>
Das Marktumfeld	14-16

## Rental

### Effizientes Asset- und Portfolio-Management



- Durchschnittliche Dauer eines Mietvertrags beträgt 13 Jahre
- Kein Klumpenrisiko dank granularem B-to-C-Endkundengeschäft
- Ausgeprägte Eigenleistungstiefe und Standardisierung entlang der gesamten Wertschöpfungskette

## Value-add

### Kosteneinsparung und zusätzliche Einnahmen durch Immobiliennahe Dienstleistungen



- Zusätzliche Erlöse und geringere Kosten durch Weiterentwicklung der langfristigen Kundenbeziehung
- Mehrwert für den Kunden durch bessere Dienstleistungen und/oder niedrigere Kosten

## Development

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



- Vonovia ist einer der größten Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland
- Skalierung, Effizienz und Innovationskraft tragen dazu bei, Baukosten unterhalb der Marktwerte zu realisieren

## Recurring Sales

### Veräußerung von einzelnen Wohnungen an Privatanleger



- Nachhaltiges Verkaufsvolumen von ca. 2T Wohnungen pro Jahr
- Verkaufserlöse liegen i.d.R. 20-30% oberhalb der Buchwerte (*Fair Value*)

Die Wohnungswirtschaft ist ein granulares operatives Geschäft. Wir haben eine skalierbare und effiziente Plattform für die Bewirtschaftung eines großen Wohnungsportfolios entwickelt, bei der alle wichtigen Leistungen rund um die Immobilie von uns selbst erbracht werden.

### 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

~800  
Garten- und Landschaftsbauer



Pflege der „Grau- und Grünbereiche“ sowie Winterdienst

### Kundenservice

~1,000  
Kundenbetreuer



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

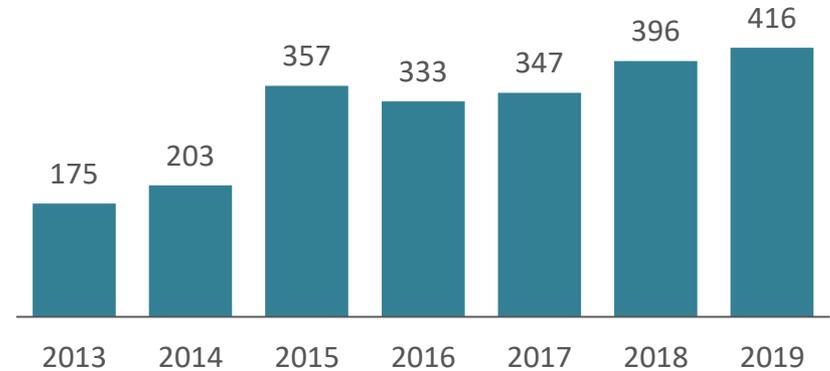
- ✓ Best-in-class Service Level
- ✓ Komplett SAP-basiert
- ✓ Hoher Standardisierungsgrad
- ✓ Effizientes Prozessmanagement
- ✓ Optimale Kostenkontrolle

Kernelement unserer Strategie 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)

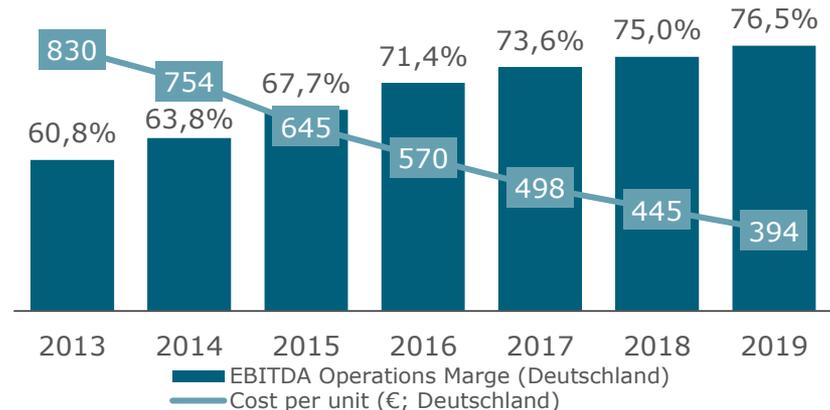
<b>&gt;8m</b>	<b>&gt;2,5m</b>	<b>&gt;0,7m</b>	<b>&gt;0,6m</b>	...
zu bearbeitende Dokumente p.a.	eingehende Anrufe p.a.	Nebenkostenabrechnungen p.a.	Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten p.a.	
<b>Operatives Massengeschäft</b>				

- Einzigartige, skalierbare Plattform für die effiziente Bewirtschaftung großer Portfolien im Hinblick auf Industrialisierung, Standardisierung und Optimierung
- Digitalisierung des Geschäfts steht erst am Anfang, birgt aber enormes mittel- und langfristiges Potenzial für weitere Prozessoptimierung und Verbesserungen im Kundenservice

Portfoliogröße ('000 Wohnungen)



Nachweis der Skalierbarkeit<sup>1</sup>

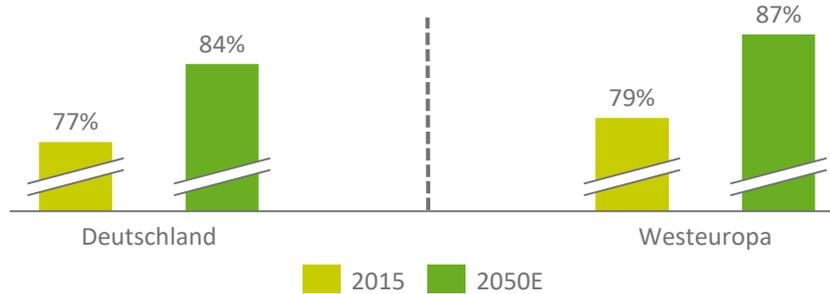


<sup>1</sup> EBITDA Operations Margin (Adj. EBITDA Rental + Adj. EBITDA Value-add – interne Zwischengewinne). Marge ab 2019 enthält positive Effekte aus IFRS 16. Cost per unit ist (Mieteinnahmen – EBITDA Operations + Instandhaltung) / durchschn. Anzahl Wohnungen.



## Urbanisierung

% der Bevölkerung, die in Städten leben

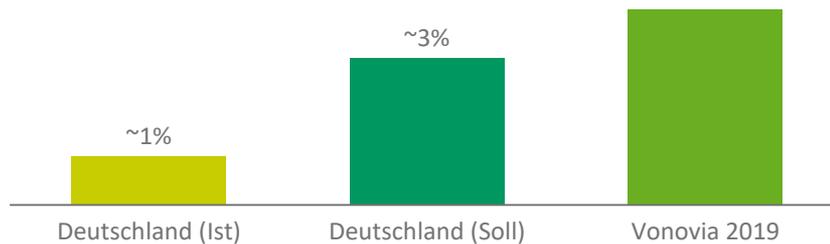


➤ Der Schlüssel zur **Bewältigung der Herausforderungen** in den Wohnungsmärkten liegt darin, Antworten auf die Megatrends zu finden, die die **Interessen aller Stakeholder** berücksichtigen



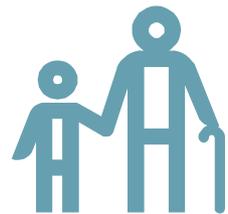
## Energieeffizienz

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



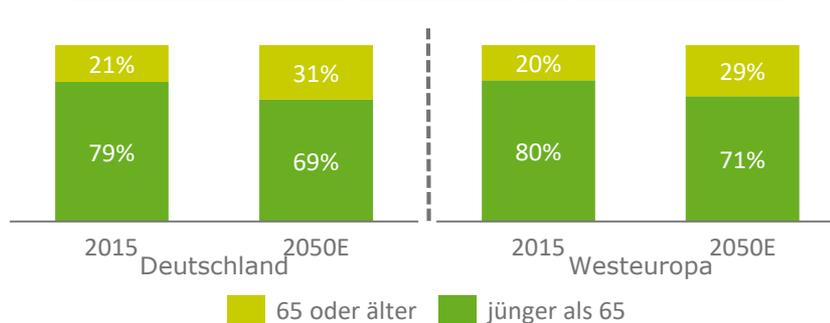
➤ Für diese Lösungen braucht es hohe Investitionen. Der GdW schätzt den **Investitionsbedarf bis 2030** auf rund **800 Mrd. Euro**

➤ Große und professionelle Bestandshalter mit einem **nachhaltigen Geschäftsmodell** und **Zugang zum Kapitalmarkt** spielen eine **Schlüsselrolle** bei der Entwicklung und Umsetzung von Lösungen



## Demografischer Wandel

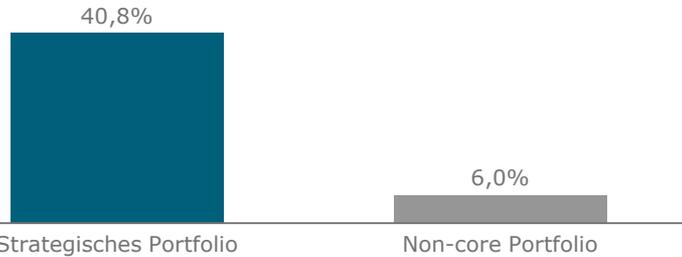
% der Bevölkerung die älter/jünger als 65 sind



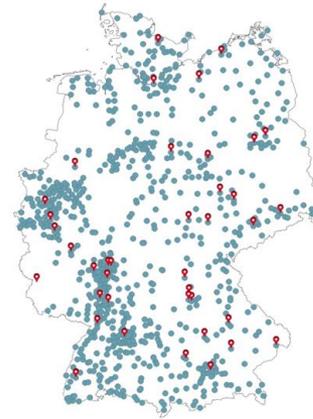
**Vonovia**  
Entwicklung des Portfolios

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

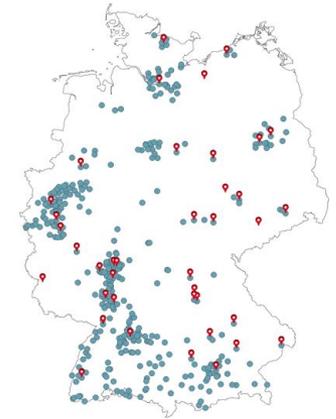
Wertsteigerung zwischen 2017 und 2019 (%)<sup>1</sup>



**Vonovia-Portfolio März 2015**  
347T Wohnungen an 818 Standorten



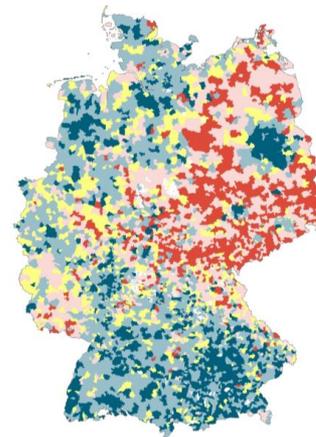
**Strategisches Portfolio Vonovia**  
350T Wohnungen an ~400 Standorten



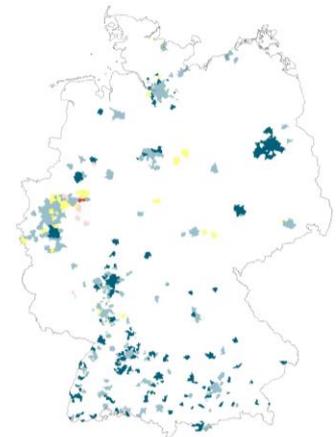
**Marktsicht**  
Wachstums- vs. Schrumpfprozess

- 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

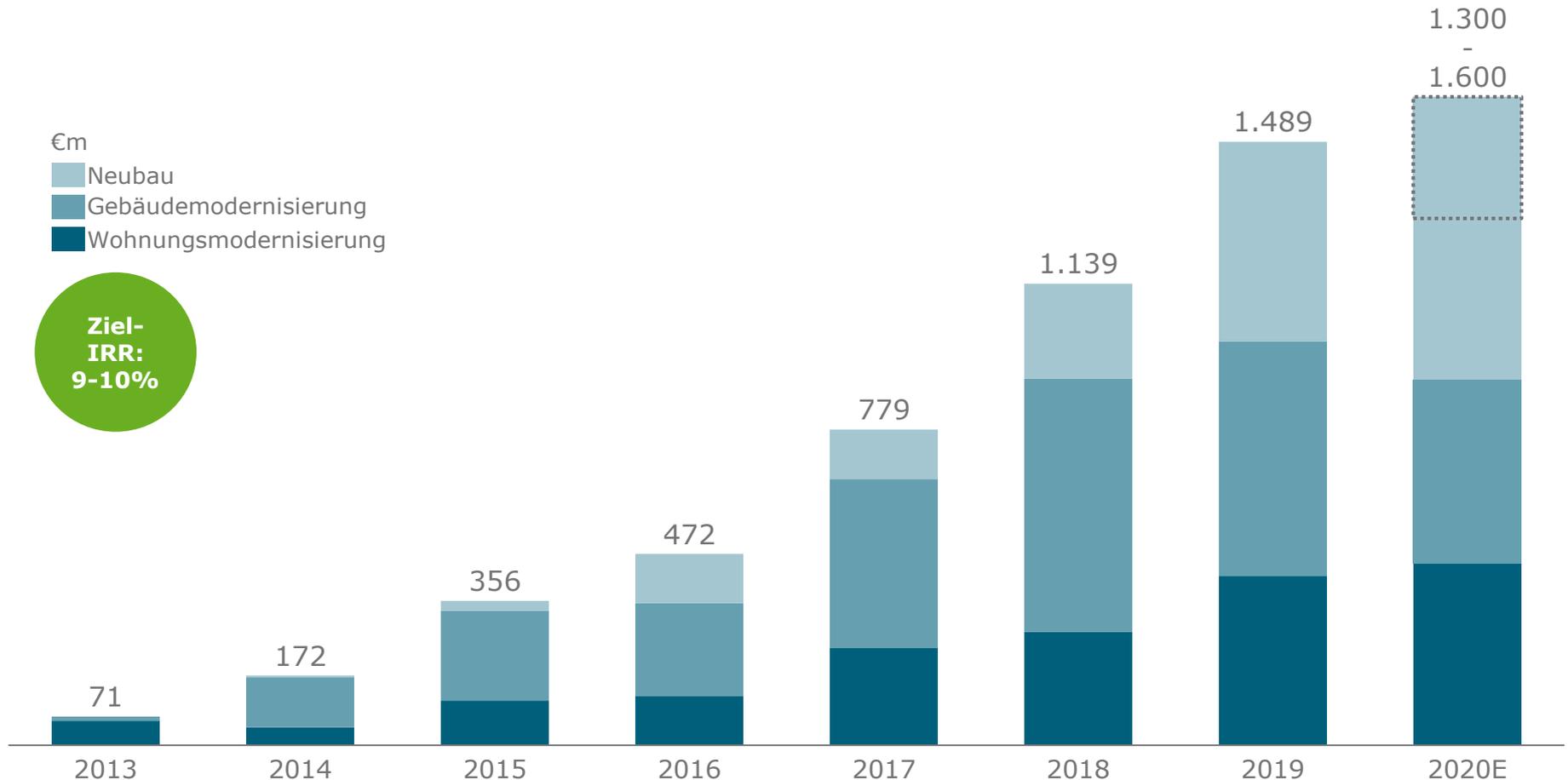


Strategisches Portfolio Vonovia



● Vonovia-Standort ● Schwarzmästäde. Weitere Informationen: <http://investoren.vonovia.de/websites/vonovia/English/4050/financial-reports--presentations.html>  
<sup>1</sup> Addition der Wertsteigerung der Jahre 2017-2019 (exkl. Zinsszinseffekt). <sup>2</sup> Quelle: BBSR (<https://gis.uba.de/maps/resources/apps/bbsr/index.html?lang=de>)

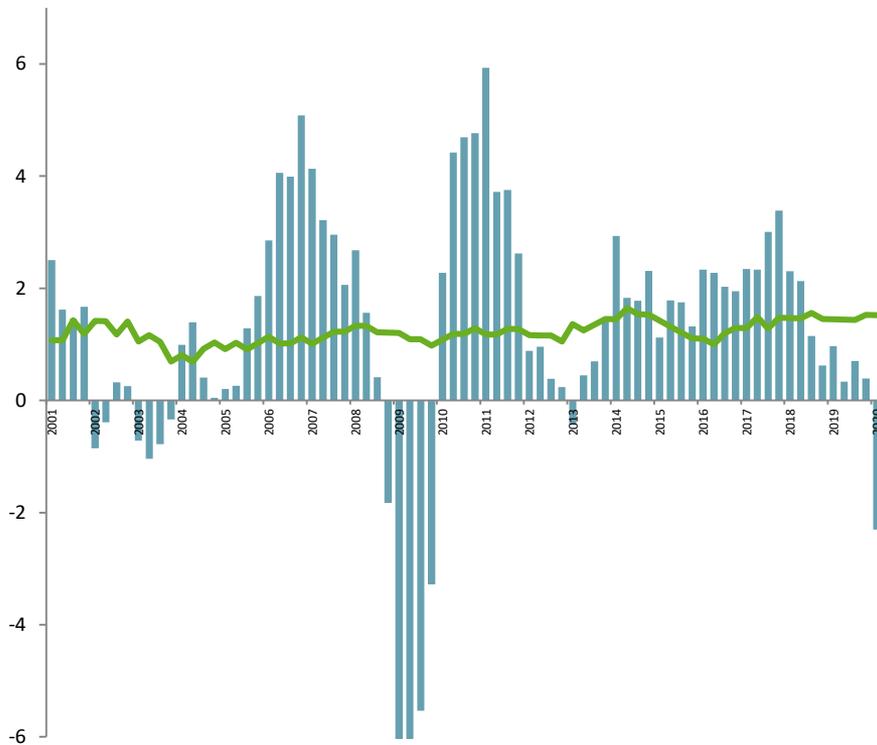
- **Neubau:** Neuer Wohnraum für den eigenen Bestand durch Aufstockung, Nachverdichtung oder Projektentwicklung.
- **Gebäudemodernisierung:** Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Reduktion durch umfassende Gebäudemodernisierung.
- **Wohnungsmodernisierung:** Verbesserung des Wohnungsstandards und seniorenfreundliche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



Das Unternehmen	4
Das Geschäft	7-12
Das Marktumfeld	14-16

## Regulierte Mietmärkte führen zu einer deutlich stabileren Mietentwicklung als in freien, nicht regulierten Mietmärkten

### Regulierter Mietmarkt (Deutschland)



### Freier Mietmarkt (USA)



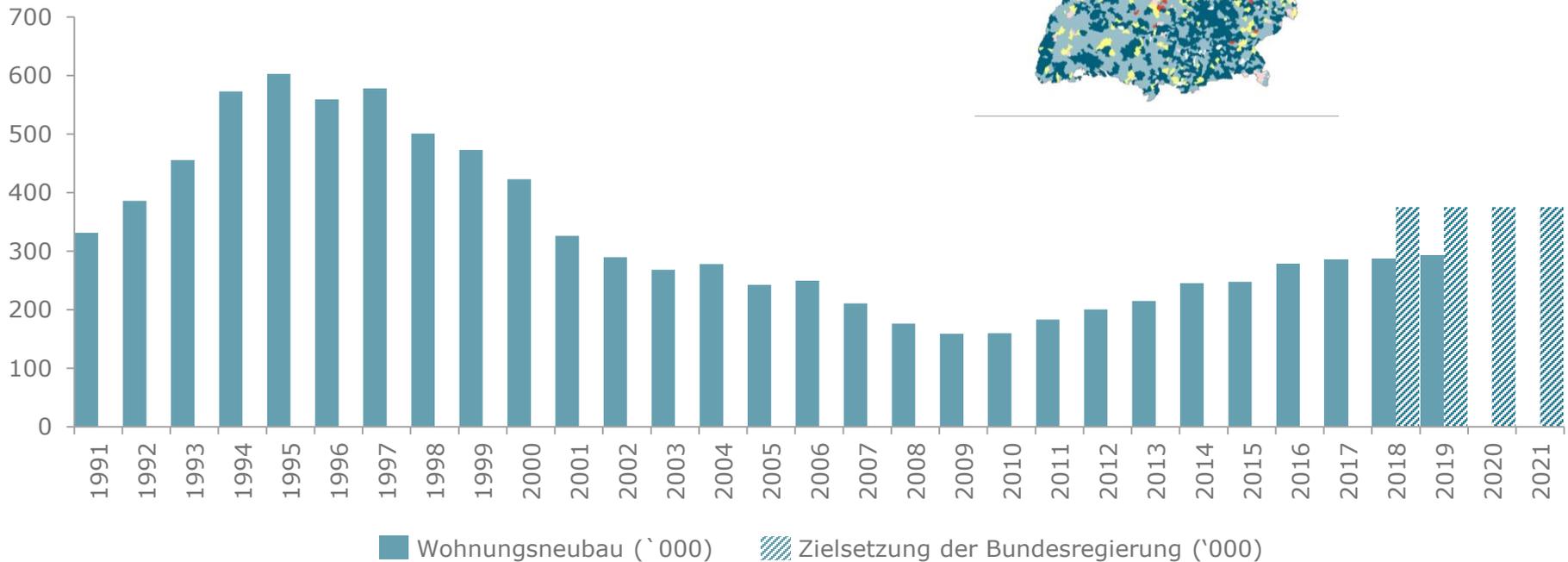
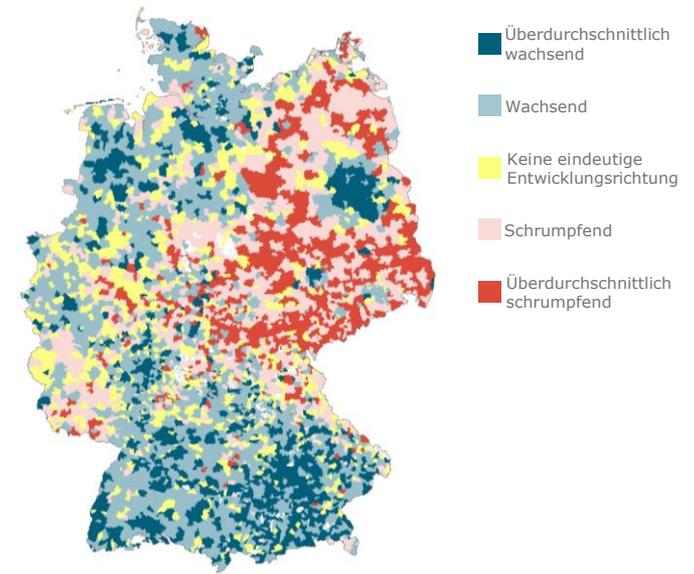
■ BIP (Veränderung zum Vorjahresquartal)

■ 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

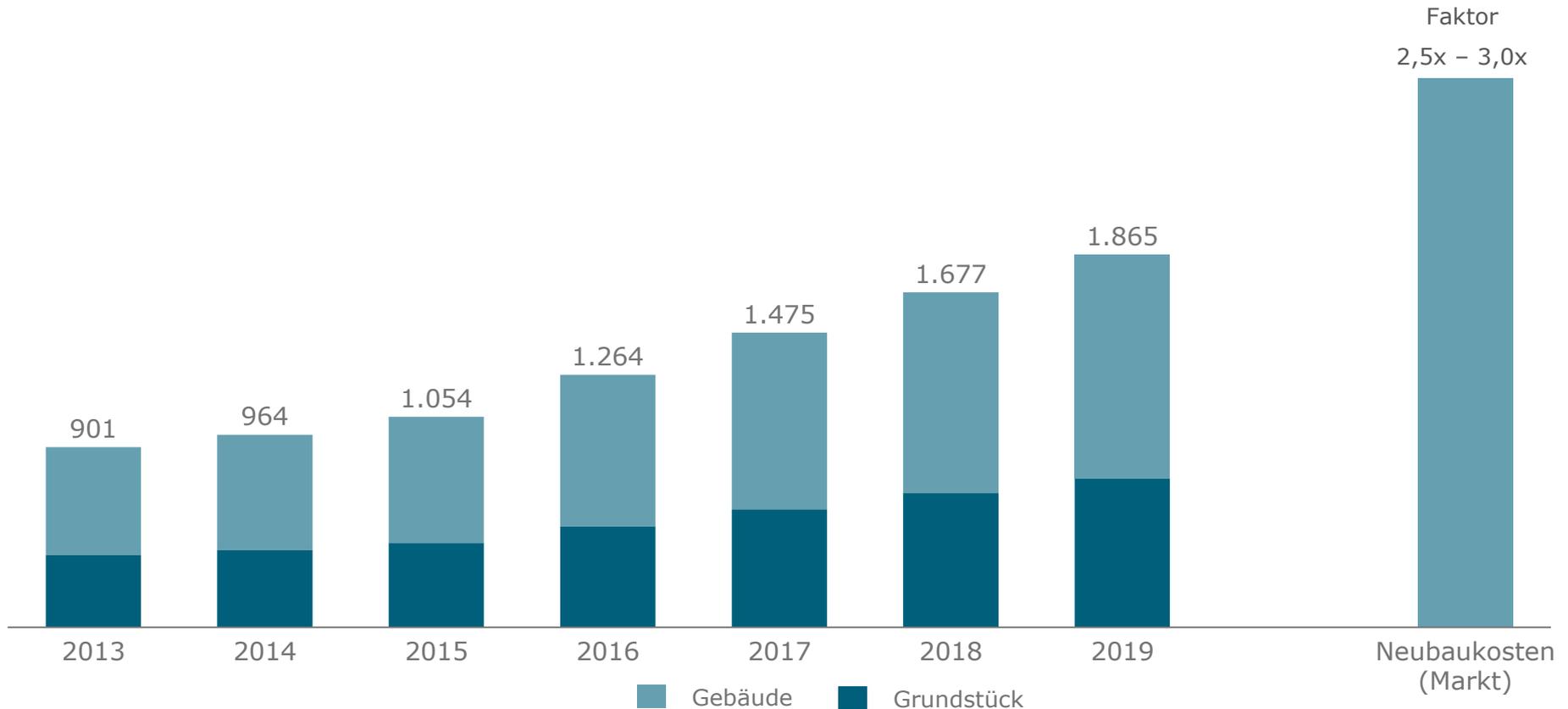
**In den meisten Städten Deutschlands herrscht ein strukturelles Ungleichgewicht zwischen zu wenig Angebot und extrem hoher Nachfrage. Auch aktuelle Neubauzahlen verfehlen die Zielsetzungen der Regierung.**



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

#### Neubaukosten übersteigen die nach dem Fair-Value-Prinzip bewerteten Immobilien um das 2,5 bis 3-fache

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

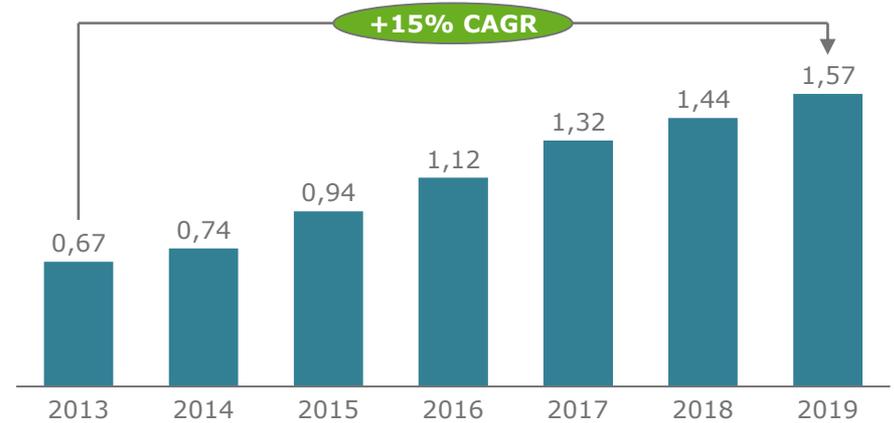


Anmerkung: 2013 und 2014 umfasst das damalige DAIG Portfolio; Neubaukosten exkl. Grundstückskosten. Grundstückswerte stellen deren geschätzten Anteil am Portfoliowert dar.

### FFO (€/Aktie)<sup>1</sup>



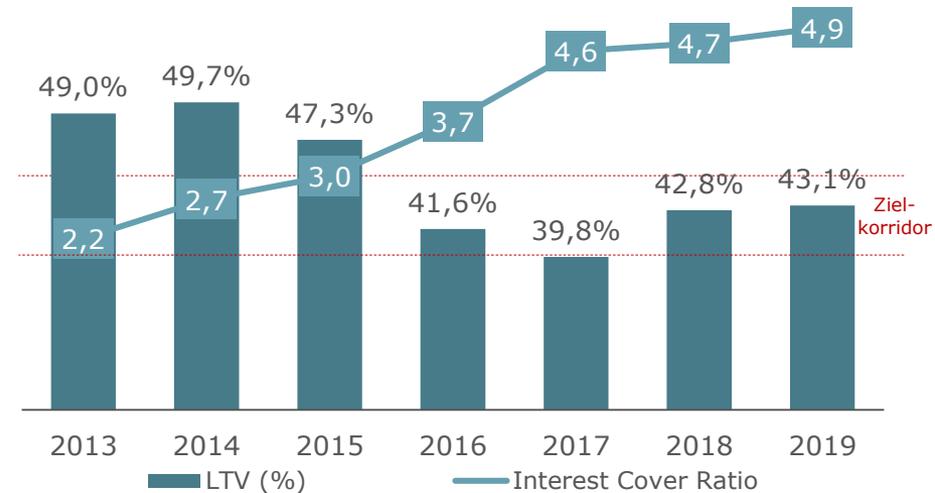
### Dividende (€/Aktie)



### Adj. NAV (€/Aktie)



### LTV und Interest Cover Ratio



<sup>1</sup> 2013-2018 war FFO1 und 2019 war Group FFO.



Langfristig orientierter Eigentümer mit umfassender Bewirtschaftung des größten Wohnimmobilienportfolios in Europa



Nachhaltiges Geschäftsmodell zum Nutzen aller wesentlichen Stakeholder



Operatives Endkundengeschäft mit hohem Maß an Stabilität



Strukturelle Unterstützung durch die drei dominanten 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 Angelegenheitsentscheidung 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, geliefert 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.