

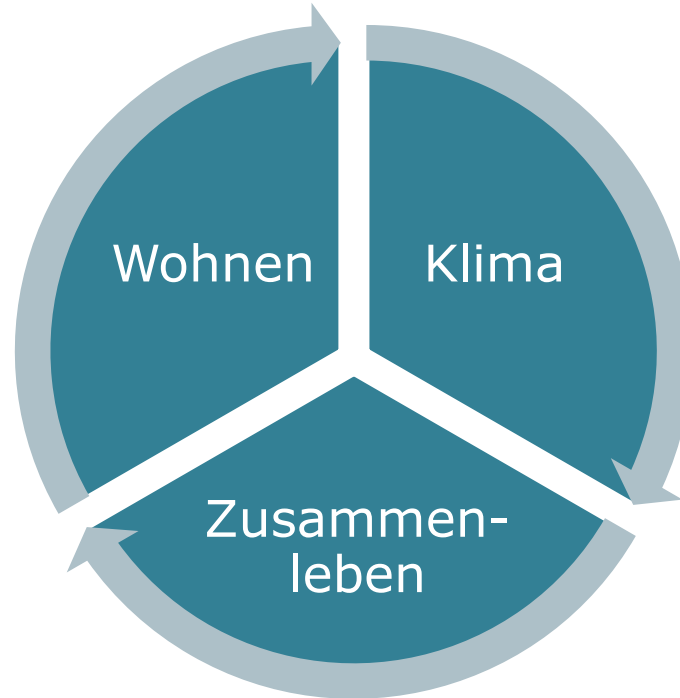
## Informationen zur Vonovia SE, Bochum. Entwicklung Januar bis März 2019.

# Gesellschaftliche Themen.

## Wir beteiligen uns ganzheitlich.

- Neubau dort, wo gebraucht.
- Zeitgemäß & altersgerecht.
- Bezahlbar.

- Umfassende Quartiersprojekte.
- Partizipation am sozialen Zusammenleben.



- Energetische Modernisierung.
- Umfassender Aufbau von Lösungen für weniger CO<sub>2</sub>.

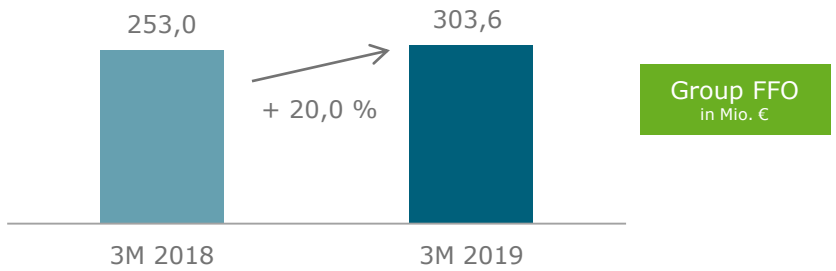
# Die ersten drei Monate 2019. Im Überblick.



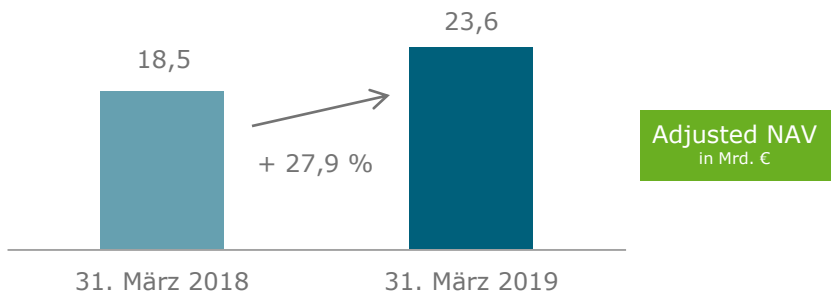
- **Debatte:** Enteignung schafft keinen neuen Wohnraum, der Bau neuer Wohnungen schon.
- **Neubau:** 2019 Bau von 3.000 Wohnungen geplant (inkl. Development); davon ein Teil als öffentlich geförderter Wohnraum 6,50 €/m<sup>2</sup>.
- **Investitionen:** Instandhaltung: 17,72 € m<sup>2</sup>. Die GdW-Unternehmen liegen im Durchschnitt bei 15,84 €/m<sup>2</sup>.
- **Quartiere:** 11 laufende Quartiersentwicklungen mit rund 7.000 Wohnungen; seniorengerechter Umbau.
- **Mietniveau:** 6,56 €/m<sup>2</sup>; Mietsteigerung deutlich unter Inflationsrate; rund 1,50 € durchschnittliche Erhöhung nach Modernisierung in 2018.
- **Nebenkosten:** monatlich durchschnittlich 2,55 €/m<sup>2</sup>; unter dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes.
- **Arbeitgeber:** 10.000 Mitarbeiter; Verdreifachung in 5 Jahren.

# Drei-Monats-Zahlen 2019.

Ertragskraft bleibt hoch, Wert durch Zukäufe gestiegen.



- Anstieg durch **Portfolioerweiterung** um BUWOG in Deutschland und Österreich sowie Victoria Park in Schweden.

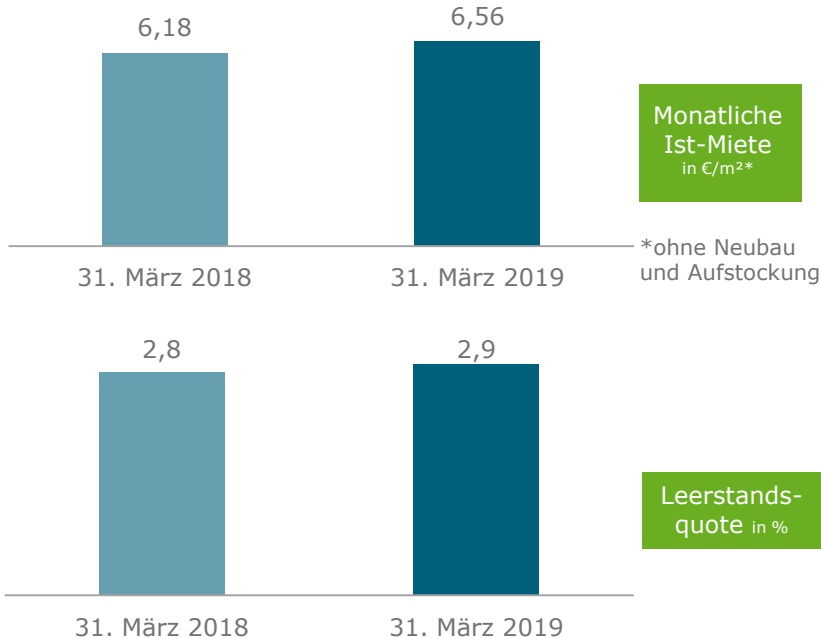


- Die guten Rahmenbedingungen am Markt und die Bestandsinvestitionen führen zu einem **deutlichen Wertzuwachs**.

# Drei-Monats-Zahlen 2019.

## Mietniveau steigt moderat, Leerstand bleibt niedrig.

Veränderung aufgrund technischer Effekte  
durch Verkäufe, d.h. Portfolien sind nicht vergleichbar



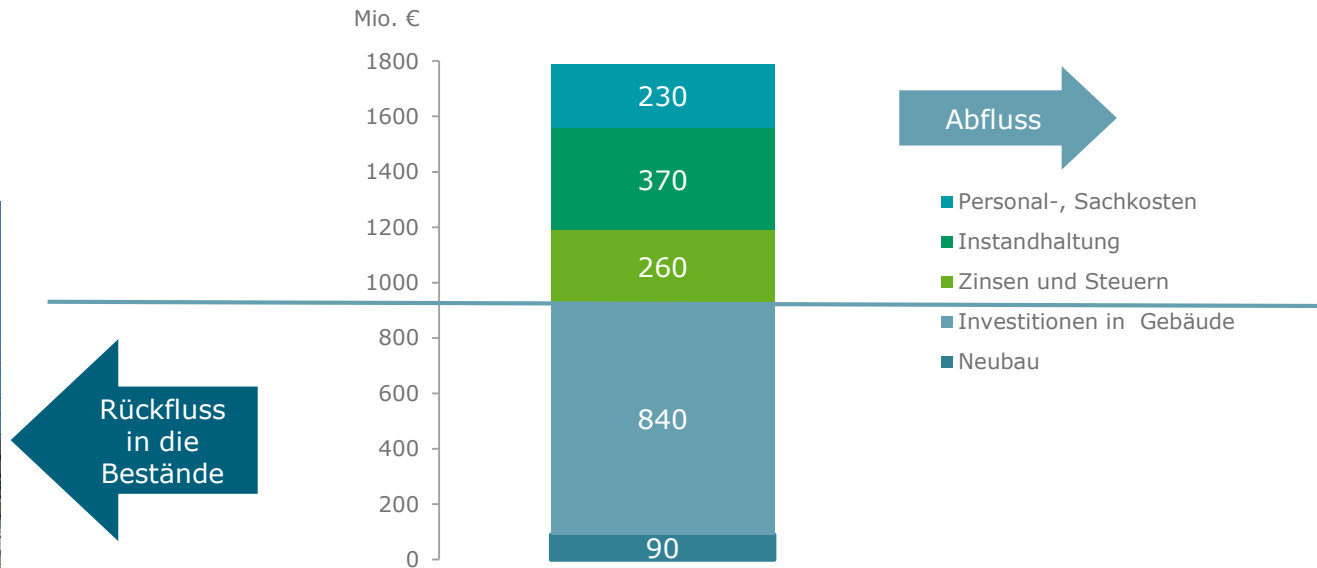
- Marktbedingt: 1,2 % (like-for-like), und damit deutlich unter der Inflationsrate von 1,8 %.
- Durch Wohnwertverbesserungen und energetische Modernisierung: 2,6 % (like-for-like).
- Durch Neubau und Aufstockung von Häusern: 0,2 % (organisch).
- Der Leerstand ist aufgrund der hohen Nachfrage gering.

# Mietennahmen in Deutschland.

Alle Überschüsse werden in den Bestand reinvestiert.

**Erlöse: 1,8 Mrd. €**

(1.680 Mio. € Mieteinnahmen + 120 Mio. € aus Value add)

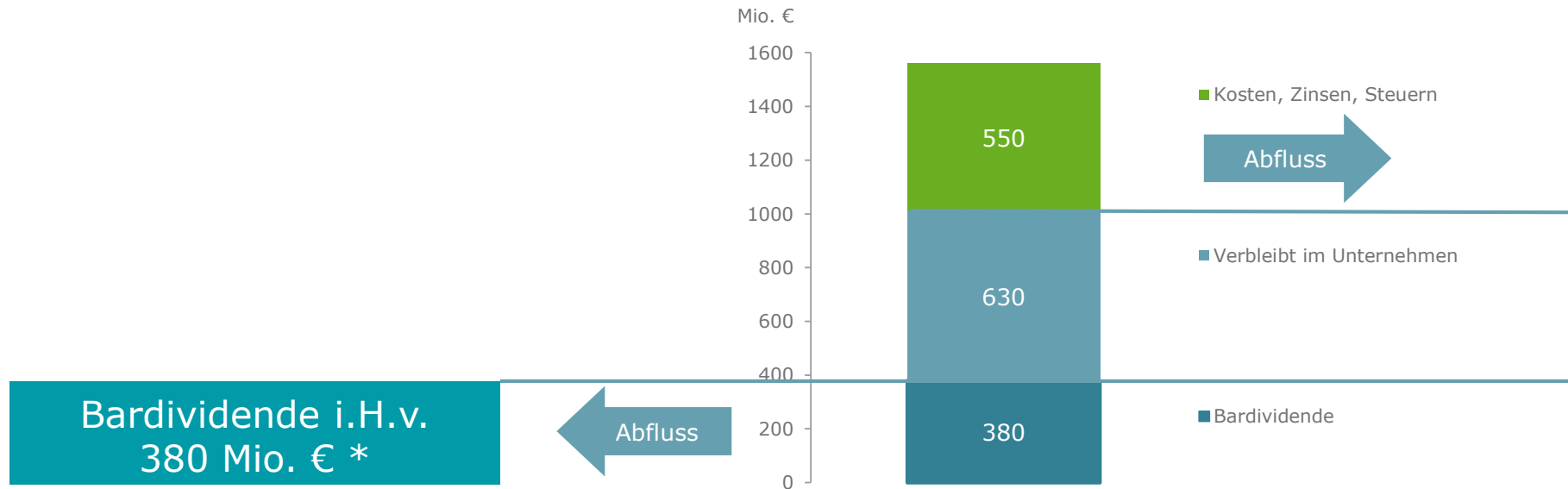


Werte gerundet, zuzgl. sonst. Kosten

# Grundlage für die Bardividende:

Einnahmen aus Verkauf, Development & Auslandsgeschäft.

**1,56 Mrd. €**



# Value-add Business.

Leistungen werden kontinuierlich ausgebaut.

VONOVIA

Multimedia

Smart Metering

Wohnungs-  
verwaltung

Küche und Bad  
auf Mieterwunsch

Wohnungs-  
sicherheit

Carsharing

Wohnumfeld

Technischer  
Service

Versicherungs-  
dienstleistungen

Grüner  
Mieterstrom





# E-Mobilität.

## Weiterer Beitrag zur Energiewende.

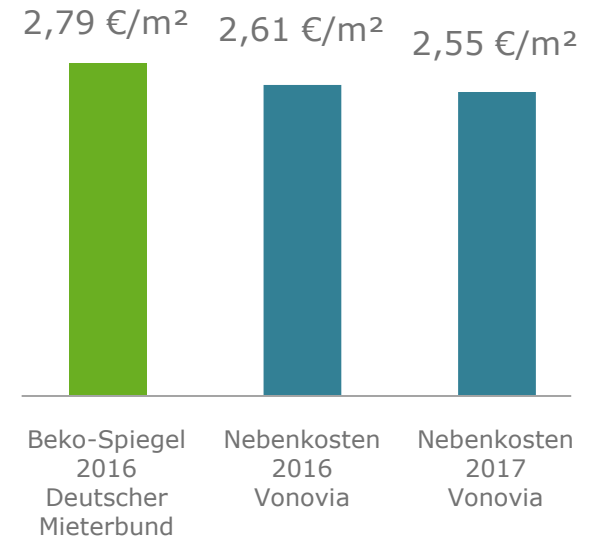
- Neben grünem Strom und Photovoltaik investiert Vonovia noch stärker in moderne Energiekonzepte im Bereich E-Mobilität.
- 36 Standorte erhalten im laufenden Jahr Ladesäulen für E-Autos. Damit kann an 70 Stellplätzen gleichzeitig geladen werden.
- 1/3 der Kosten werden öffentlich gefördert, 2/3 der Kosten trägt Vonovia.
- Öffentliche Förderung in Höhe von 415.000 €.



# Nebenkosten.

Vonovia liegt unter bundesweitem Betriebskostenspiegel.

- › Vonovia berechnete durchschnittlich 2,61 €/m<sup>2</sup>/Monat (2016) bzw. 2,55 €/m<sup>2</sup>/Monat (2017).
- › Anstieg vor allem bei Steuern und Abgaben.
- › Etwa 40 % der Kosten hängen vom Verbrauch des einzelnen Mieters ab.
- › Dienstleistungen von Vonovia werden nach regionalen Marktpreisen berechnet.



Quelle: Deutsche Mieterbund: Betriebskostenspiegel 2016  
<https://www.mieterbund.de/service/betriebskostenspiegel.html>

# Entwicklung der Quartiere. Beispiel Dortmund-Westerfilde.

- Hier ist Vonovia **seit 2016** engagiert; schrittweise Intensivierung der Aktivitäten.
- Bis 2020 werden **640 Wohnungen** saniert, 110 Wohnungen werden geförderter preisgebundener Wohnraum.
- Durchführung einer **umfassenden Quartiersentwicklung im Bestand und Wohnumfeld** mit aktiver Einbindung der Mieter (u.a. über Beteiligungsworkshops).
- **Partnerschaftliche Zusammenarbeit** mit der Stadt Dortmund.



# Mieten.

## Wir bieten bezahlbaren Wohnraum in Großstädten.

VONOVIA

Während die Neuvermietungsrenten in Berlin von 2017 auf 2018 um **12,5 %** am Markt (ImmoWelt) ansteigen, steigen sie bei Vonovia um **6,09 %** an.

Standort	ImmoWelt			Vonovia			
	Ø Neuvermietung €/m <sup>2</sup>			Ø Neuvermietung €/m <sup>2</sup> *			
Standort	2017	2018	%	2017	2018	%	Δ 2018 Vonovia/ ImmoWelt
München	17,10	18,10	5,85 %	10,13	10,43	2,96 %	-42,38 %
Frankfurt am Main	12,90	13,90	7,75 %	9,73	10,46	7,50 %	-24,75 %
Stuttgart	11,80	12,50	5,93 %	9,80	10,25	4,59 %	-18,00 %
Hamburg	11,30	11,90	5,31 %	8,68	9,14	5,30 %	-23,19 %
Berlin	10,40	11,70	12,50 %	7,72	8,19	6,09 %	-30,00 %
Köln	10,50	10,90	3,81 %	8,56	8,76	2,34 %	-19,63 %

Neuvermietungsrenten  
am Markt: 11,70 €/m<sup>2</sup>,  
Vonovia: 8,19 €/m<sup>2</sup>.  
**(-30 %)**

\* normale Wohnungen, ohne große Maßnahmen, Februar 2019

# Wohnungsbestand.

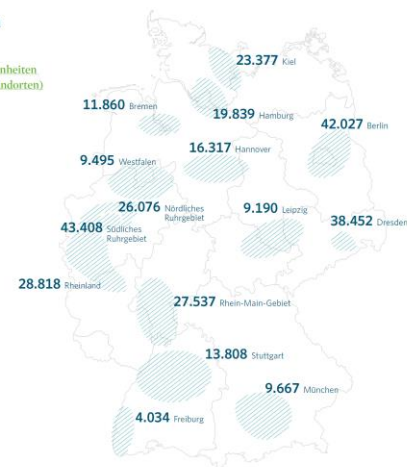
## Portfolio nach Regionalmärkten.

	Verkehrswert in Mio. €	Verkehrswert €/m <sup>2</sup>	Anzahl Wohneinheiten	Leerstand in %	Ist-Miete in €/m <sup>2</sup> /Monat
Berlin	6.583,4	2.382	42.027	1,5	6,69
Rhein-Main-Gebiet	3.945,1	2.208	27.537	1,6	8,11
Rheinland	3.441,3	1.752	28.818	2,8	7,07
Südliches Ruhrgebiet	3.379,3	1.252	43.408	3,8	5,97
Dresden	3.126,4	1.368	38.452	3,6	6,06
Hamburg	2.466,0	1.924	19.839	2,1	6,98
München	2.049,8	3.135	9.667	1,1	8,10
Stuttgart	1.935,9	2.171	13.808	2,0	7,82
Kiel	1.916,2	1.376	23.377	2,2	6,20
Hannover	1.633,1	1.559	16.317	3,5	6,52
Nördliches Ruhrgebiet	1.566,4	963	26.076	3,7	5,67
Bremen	1.081,4	1.463	11.860	3,9	5,69
Leipzig	869,9	1.399	9.190	3,8	5,97
Westfalen	792,5	1.272	9.495	3,9	6,00
Freiburg	603,3	2.166	4.034	1,9	7,34
Sonstige Strategische Standorte	2.638,2	1.514	26.838	3,2	6,60
<b>Gesamt strategische Standorte Deutschland</b>	<b>38.028,3</b>	<b>1.698</b>	<b>350.743</b>	<b>2,8</b>	<b>6,61</b>
Österreich	2.493,2	1.354	22.649	4,6	4,51
Schweden	1.781,2	1.602	14.287	1,4	9,10

### Wohnungsbestand nach Regionalmärkten

(einschließlich 26.838 Wohneinheiten an sonstigen strategischen Standorten)

**350.743**



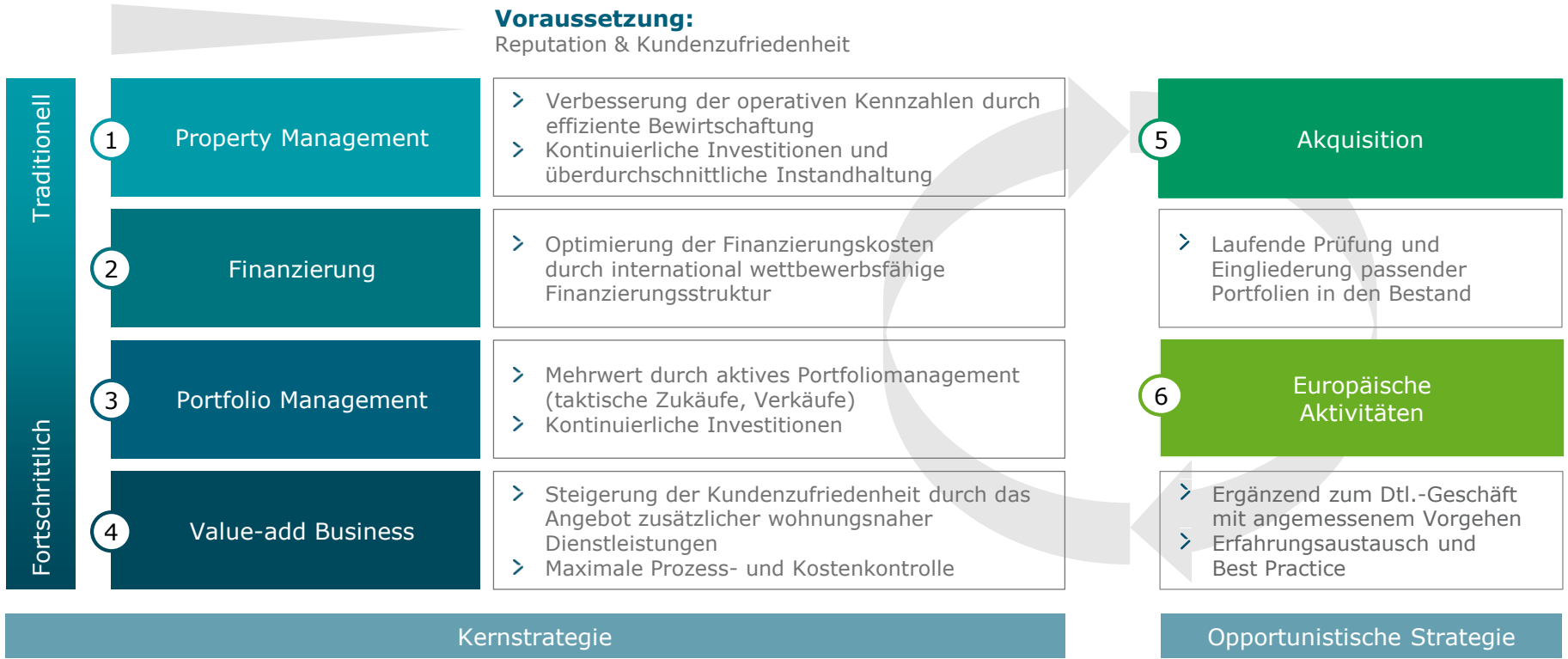
### Wohnungsbestand Vonovia gesamt

**394.609**



# Unsere Strategie.

## Reputation und Kundenzufriedenheit als Basis.

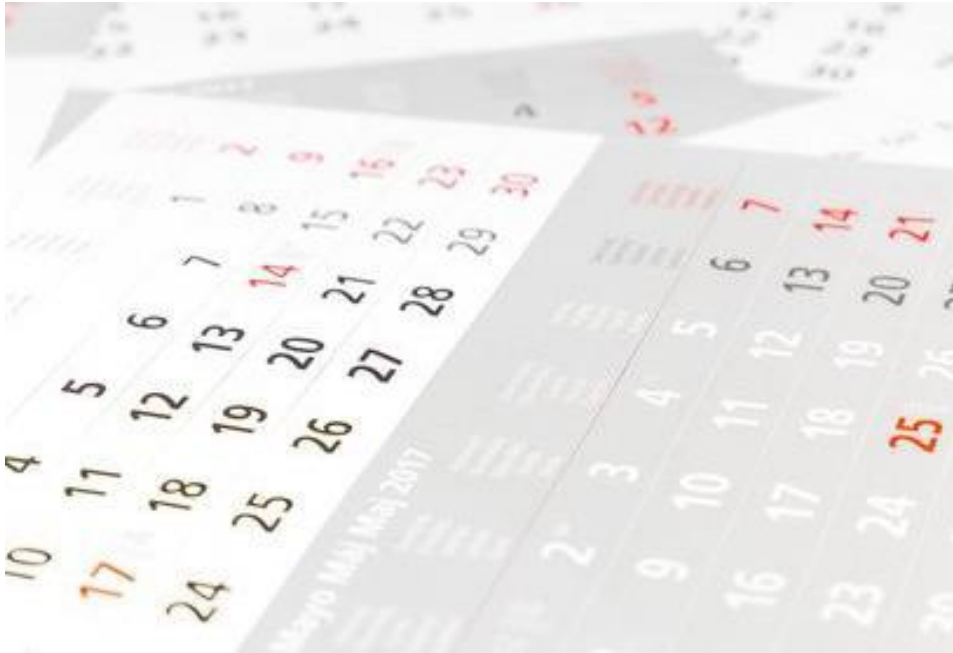


# Ausblick Gesamtjahr 2019.

Prognose für das Geschäftsjahr wird bestätigt.

---

- **Gesellschaft:** Wir arbeiten weiter an Lösungen mit.
- **Dienstleistungen:** Wir setzen den Ausbau fort.
- **Group FFO:** Zwischen 1,17 Mrd. € bis 1,22 Mrd. €.
- **Portfoliowert:** Der Wohnungsmarkt wird ihn weiter heben.
- **Investitionen:** Einsatz bleibt mit 1,3 – 1,6 Mrd. € weiter hoch.
- **Neubau:** Wir nehmen so gut es geht Fahrt auf.
- **Quartiere:** In die laufenden Projekte fließen 400 Mio. €.



**16. Mai 2019**

Hauptversammlung 2019

**2. August 2019**

Veröffentlichung der Halbjahres-Kennzahlen 2019

**5. November 2019**

Veröffentlichung der 9-Monats-Kennzahlen 2019

**5. März 2020**

Jahrespressekonferenz 2019



# Disclaimer

## Vertraulichkeitserklärung

---

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

Diese Präsentation ist nur zur informatorischen Zwecken bestimmt und wird ausdrücklich als vertrauliche Information verteilt. Sie darf nur in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht, wie z.B. den Regeln zum Insiderhandel, 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 Vertraulichkeit der Präsentation zu wahren und die nachfolgenden Bedingungen anzuerkennen.

Diese Präsentation enthält Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen mit Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung („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 der Aushändigung dieser Präsentation an den Empfänger. 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.