

Informationen zur Vonovia SE, Bochum. Entwicklung 9 Monate 2019.

5. November 2019

Die ersten neun Monate 2019. Im Überblick.



- **Kurs:** Vonovia bleibt auf einem guten Weg und blickt positiv nach 2020. Der Group FFO steigt im Vorjahresvergleich um rund 11 %.
- **Mieten:** Marktbedingter Anstieg auf Inflationsrate. Die Nebenkosten liegen 9 % unterhalb des DMB Betriebskostenspiegels.
- **Neubau:** Investitionen in den Neubau werden 2019 auf rund 624 Mio. € steigen.
- **Instandhaltung & Modernisierung:** Investitionen auf 1.301,3 Mio. € angehoben.
- **Klimaschutz:** 1.000-Dächer-Programm angelaufen, bestehende Projekte und Initiativen fortgesetzt.
- **Prognose:** Group FFO für 2019 am oberen Rand der Spanne bestätigt; weitere Steigerung für 2020 erwartet.

Geschäftsverständnis.

An ihm lassen wir uns gerne messen.

VONOVIA

“ Wir sind... in ganz besonderem Maße unseren Mieterinnen und Mietern. Deshalb stehen sie immer im Mittelpunkt unserer Arbeit.

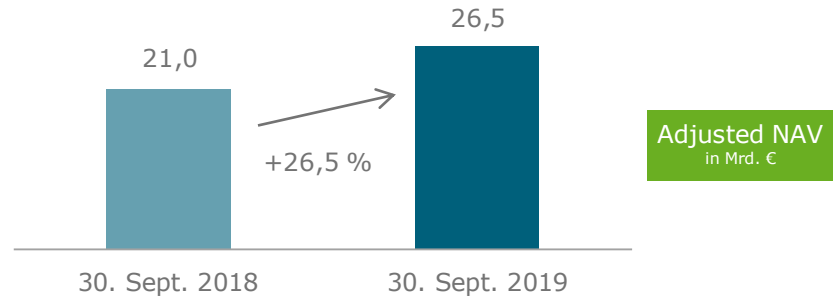
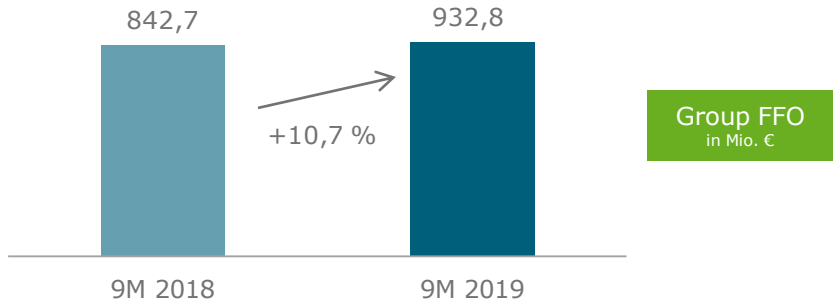
“ Wir nutzen unsere wirtschaftliche Stärke, um den Wohnwert unserer Bestände kontinuierlich zu verbessern und den... dringend benötigten Bau von bezahlbaren, alters- und klimagerechten Wohnungen aktiv voranzutreiben.

Unser
Geschäfts-
verständnis.

Dafür stehen wir.

Neun-Monats-Zahlen 2019.

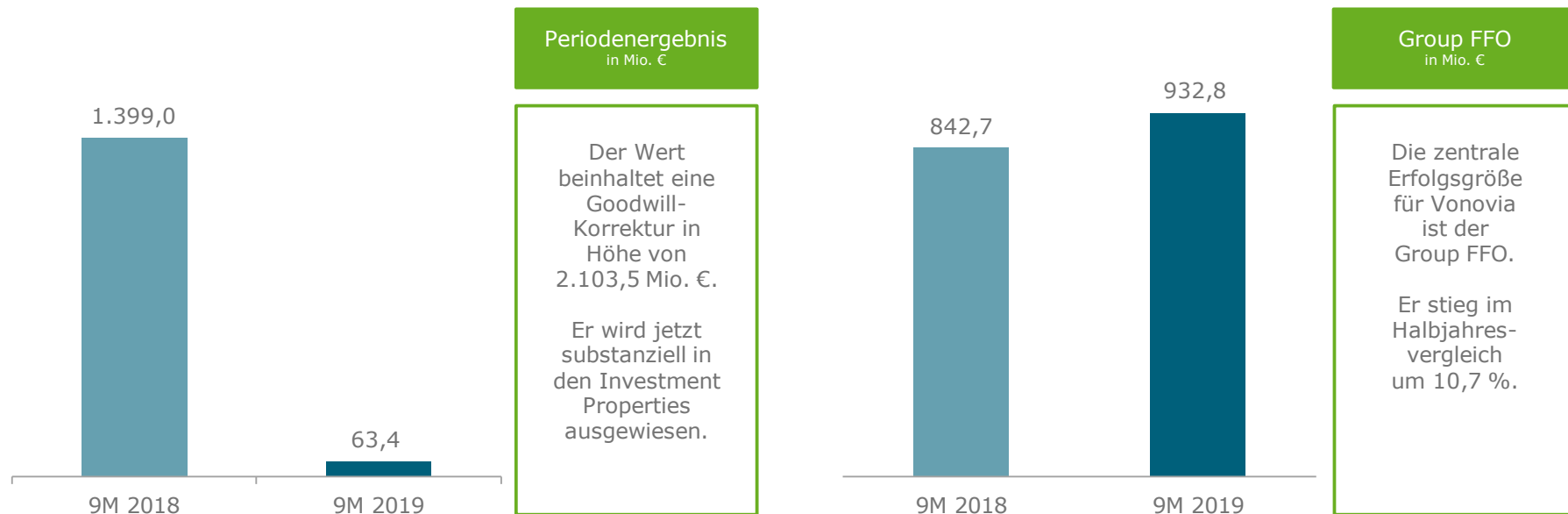
Weiter hohe Ertragskraft, Werterhöhung durch Zukäufe.



- Auftrieb durch **Portfolioerweiterung** um BUWOG und Victoria Park.
- Weitere positive Einflüsse durch Development-Geschäft, Neubau und Verbesserung der Effizienz.
- Der deutliche **Wertzuwachs** ist auf die guten Rahmenbedingungen am Markt und die Bestandsinvestitionen zurückzuführen.

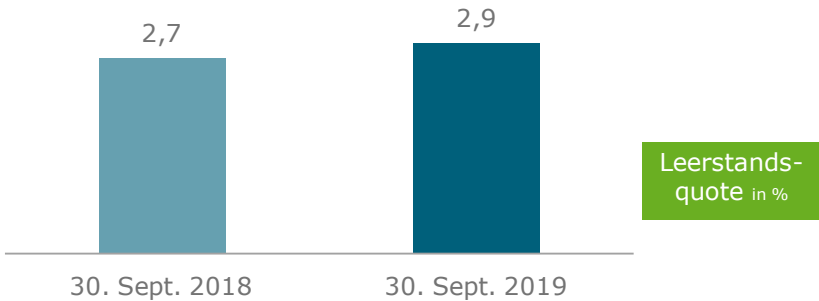
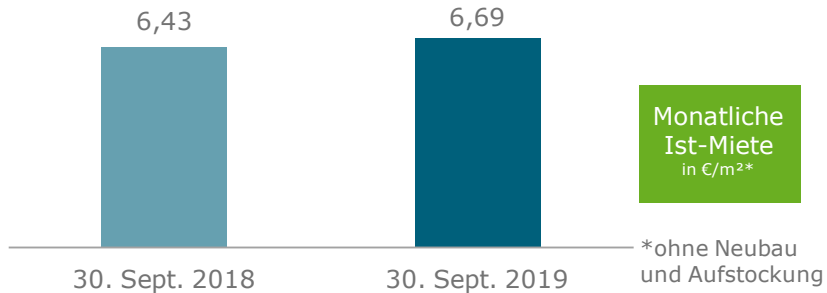
Periodenergebnis.

Goodwill spiegelt sich in den tatsächlichen Werten wider.



Neun-Monats-Zahlen 2019.

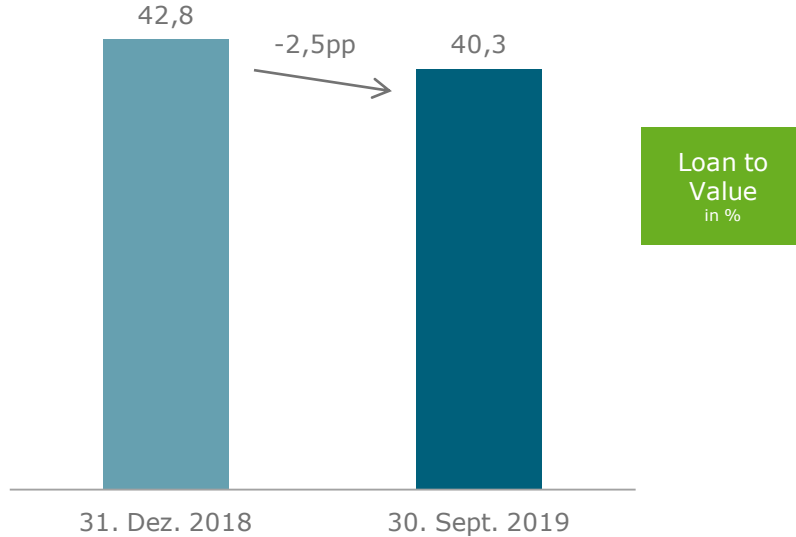
Mieten steigen moderat, Leerstand bleibt niedrig.



- Marktbedingt: 1,2 % und damit deutlich unter der Inflationsrate.
- Die Effekte aus Investitionen in Neubau, Aufstockung und Modernisierung betragen 2,8 % (organisch).
- Die Leerstandsquote ist im Wesentlichen investitionsbedingt.

Verschuldungsgrad.

Durch Zuwachs von Eigenkapital und Wert reduziert.



- Eigenkapital i.H.v. 1. Mrd. € aufgenommen.
- Bardividende i.H.v. 400 Mio. € ausgezahlt.
- Bestandsaufwertung um 2,3 Mrd. € zum 30. Juni
- Weitere Wertsteigerung von 2,1 Mrd. € bis 2,8 Mrd. € im 2. Halbjahr 2019 erwartet.
- Verschuldungsgrad liegt wieder am unteren Rand des Zielkorridors.
- Bilanz erneut gestärkt.

Investitionsprogramm.

Summe steigt gegenüber Vorjahr um 32,4 %.

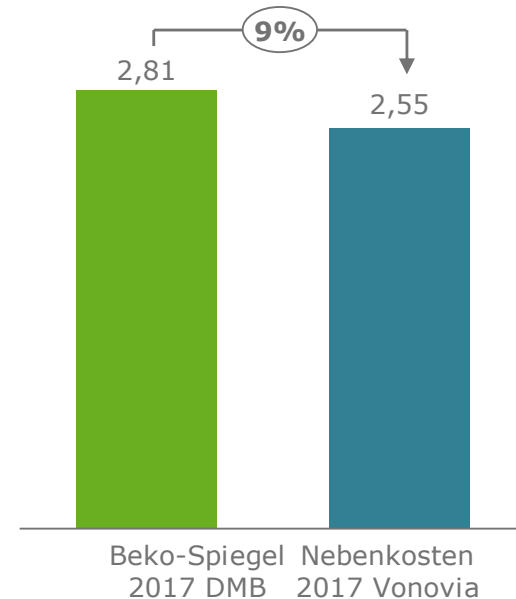
- In Neubau und Nachverdichtung wird Vonovia dieses Jahr rund 624 Mio. € investieren.
- Bis Jahresende werden in Deutschland, Österreich und Schweden rund 2.150 Wohnungen fertiggestellt bzw. im Bau sein, darunter in Deutschland auch Sozialwohnungen für 6,50 €/m².
- Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung betragen 1.301,3 Mio. € (9M 2018: 983,0 Mio. €).
- Bei Modernisierungen werden durchschnittlich 1,25 €/m²/Monat auf die Miete umgelegt.



Nebenkosten.

Vonovia liegt unter bundesweitem Betriebskostenspiegel.

- Vonovia berechnete 2017 durchschnittlich 2,55 €/m²/Monat. Das sind 9 % unter dem aktuell ermittelten Wert des Deutschen Mieterbunds DMB.
- Es bleiben die Bestrebungen von Vonovia, die Nebenkosten für die Mieterinnen und Mieter möglichst gering zu halten.



Quelle: Deutsche Mieterbund: Betriebskostenspiegel 2017
<https://www.mieterbund.de/service/betriebskostenspiegel.html>

Soziale Verantwortung.

Die Mieter und ihre Interessen bleiben im Fokus.

- Vonovia schließt Eigenbedarfskündigungen grundsätzlich aus; keine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.
- Besonderer Schutz für Mieter ab einem Alter von 70 Jahren.
- Altersgerechte Sanierung jeder dritten freiwerdenden Wohnung.
- Begrenzung der Modernisierungsumlage auf 2 €/m².
- Einsatz von Härtefallmanagern für das Entwickeln individueller Lösungsansätze.



Klimaschutz.

Wir setzen breit an.

VONOVIA

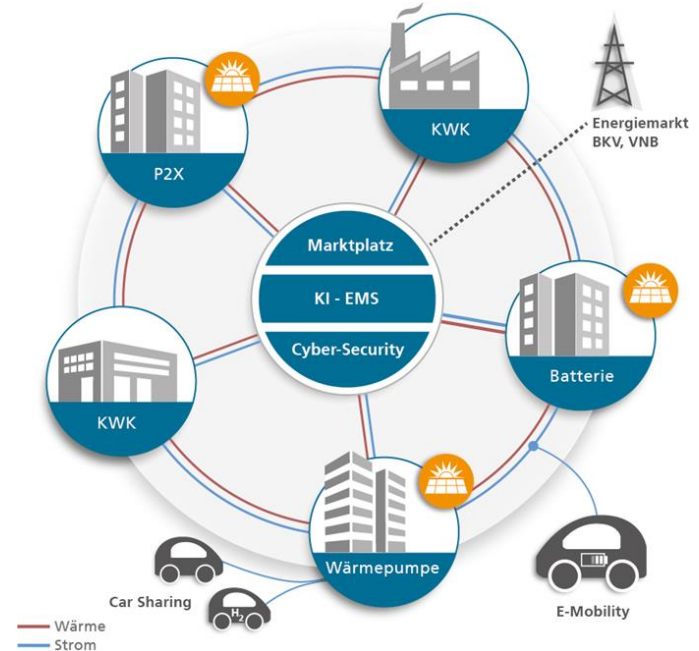
- „1.000-Dächer-Programm“: Bisher wurden 224 Dächer mit einer Jahreskapazität von 2,5 Mio. kWh Strom (CO₂-Einsparung: 1.200 Tonnen) installiert. Das Programm soll in ein langfristiges Ausbauprogramm übergehen.
- Regionale Aktionen: Über lokale Projekte unter dem Motto „1.000 Bäume für ...“ werden wir das natürliche Wohnumfeld auf. Bei Neupflanzungen werden 70 % der gepflanzten Baumarten durch klimaresistente Arten ersetzt.



Quartiere.

Pilotprojekt „Quartier der Zukunft“ in Bochum-Weitmar.

- Kooperationsprojekt mit der Fraunhofer-Gesellschaft, der Ampeers Energy GmbH und mit Unterstützung des Landes NRW.
- Ziel: Entwicklung eines digitalen Ökosystems als Grundlage für eine ganzheitliche Kopplung von Strom- und Wärmeversorgung.



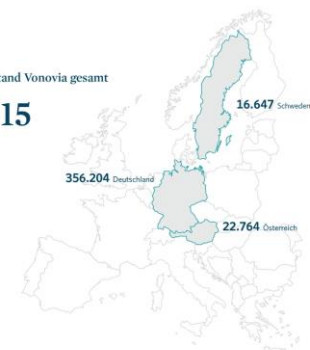
Wohnungsbestand.

Portfolio nach Regionalmärkten.

	Verkehrswert in Mio. €	Verkehrswert €/m ²	Anzahl Wohneinheiten	Leerstand in %	Ist-Miete in €/m ² /Monat
Berlin	7.201,6	2.601	42.029	1,5	6,78
Rhein-Main-Gebiet	4.201,5	2.355	27.491	1,8	8,23
Südliches Ruhrgebiet	3.646,2	1.349	43.405	3,6	6,09
Rheinland	3.633,6	1.852	28.784	2,5	7,16
Dresden	3.462,9	1.511	38.508	3,6	6,19
Hamburg	2.583,9	2.017	19.816	1,8	7,11
München	2.170,5	3.327	9.651	1,2	8,17
Kiel	2.064,0	1.481	23.372	2,3	6,29
Stuttgart	2.015,6	2.263	13.790	1,8	7,93
Hannover	1.790,9	1.709	16.297	3,1	6,64
Nördliches Ruhrgebiet	1.595,5	985	25.958	3,7	5,74
Bremen	1.150,4	1.555	11.856	3,7	5,81
Leipzig	913,7	1.470	9.188	4,1	6,05
Westfalen	878,8	1.409	9.494	3,4	6,09
Freiburg	635,7	2.281	4.039	1,9	7,40
Sonstige Strategische Standorte	2.689,7	1.546	26.783	3,6	6,69
Gesamt strategische Standorte Deutschland	40.634,6	1.814	350.461	2,8	6,71
Österreich	2.613,6	1.415	22.764	5,3	4,63
Schweden	2.260,7	1.773	16.647	1,4	9,15

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

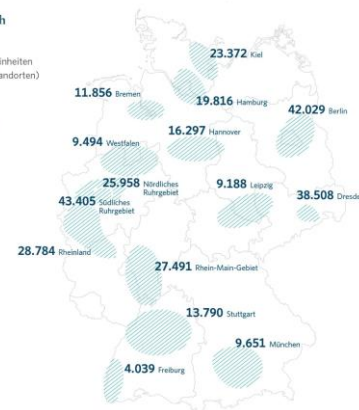
395.615



Wohnungsbestand nach Regionalmärkten

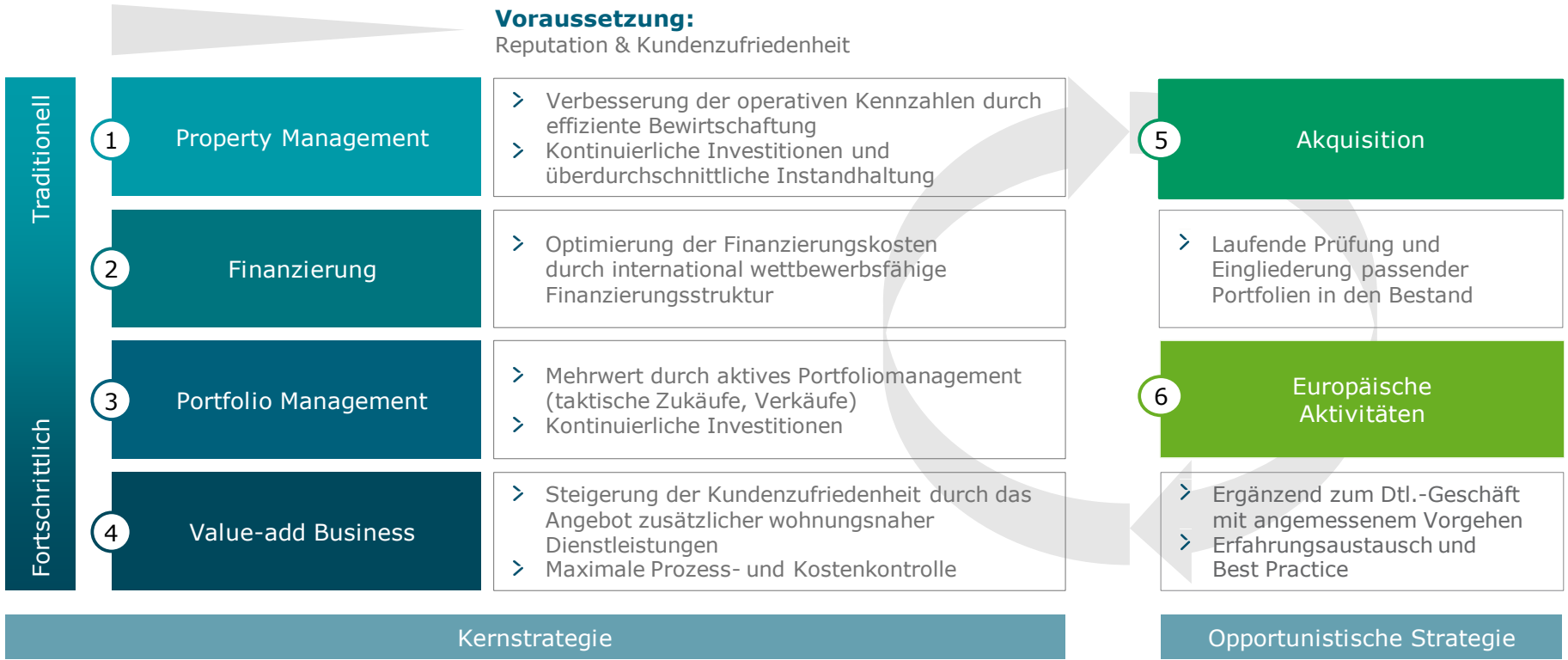
(einschließlich 26.783 Wohneinheiten an sonstigen strategischen Standorten)

350.461



Unsere Strategie.

Reputation und Kundenzufriedenheit als Basis.



- **Group FFO:** Eher am oberen Rand der Prognosespanne: 1,165 Mrd. € bis 1,215 Mrd. € für 2019 und 1,275 Mrd. € bis 1,325 Mrd. € für 2020.
- **Gesellschaft:** Wir arbeiten weiter an Lösungen mit. Mit unserem Geschäftsverständnis haben wir dies unterstrichen.
- **Neubau:** Unser Beitrag an dieser Stelle wird weiter steigen.
- **Kunden:** Sie bleiben im Fokus.
- **Portfoliowert:** Der Wohnungsmarkt wird ihn weiter heben.
- **Investitionen:** Volumen wird mit 1,4 Mrd. € hoch sein.



5. März 2020

Jahrespressekonferenz 2019

5. Mai 2020

Veröffentlichung der 3-Monats-Kennzahlen 2020

13. Mai 2020

Hauptversammlung

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.