

# Unternehmenspräsentation

DSW Düsseldorfer Anlegerforum – November 2018

Oliver Larmann – Manager Investor Relations

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.

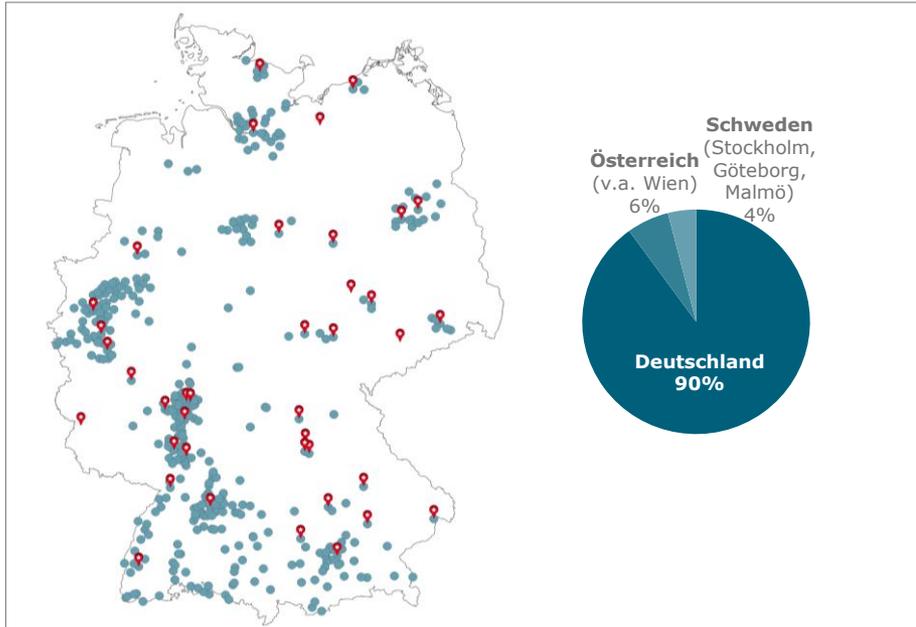
Diese Präsentation stellt kein Angebot zum Verkauf oder Kauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf, zur Zeichnung oder zum sonstigen Erwerb, Tausch oder Verkauf von Wertpapieren der Gesellschaft, der conwert Immobilien Invest SE („conwert“) oder einer anderen Gesellschaft oder Unternehmens 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.



- Größtes börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Europa mit über 400.000 Wohnungen, mehr als 40 Mrd. € Immobilienvermögen und ca. 21 Mrd. € Marktkapitalisierung
- Skalierbares Geschäftsmodell mit risikoarmen B-to-C Kundenbeziehungen in einer homogenen Anlageklasse mit 13 Jahren durchschnittlicher Mietdauer
- Klar definierte 4+2 Strategie für internes und externes Wachstum
- Stabile und nachhaltig steigende Cashflows aus dem operativen Kerngeschäft durch Mietwachstum, Wertsteigernde Investitionen und Immobiliennahe Dienstleistungen
- Weiteres Wachstumspotenzial aus Akquisitionsmöglichkeiten in Deutschland und ausgewählten Metropolregionen in Europa



Frankfurt



Dortmund



Berlin



Dresden



Essen



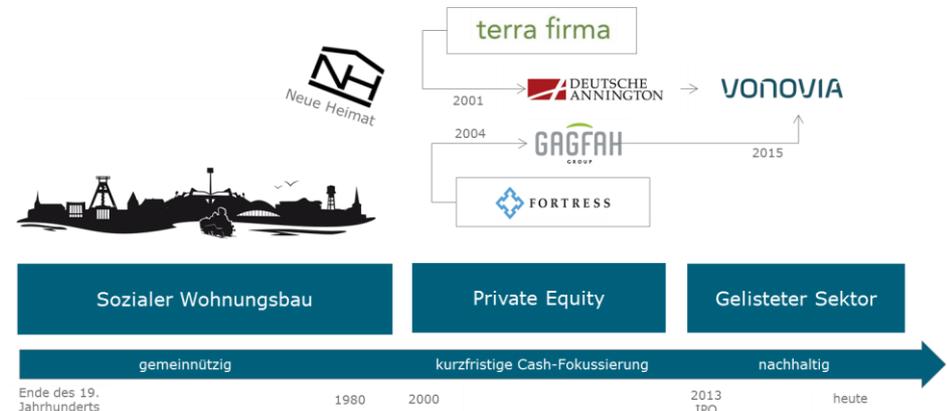
Bielefeld

## Kennzahlen

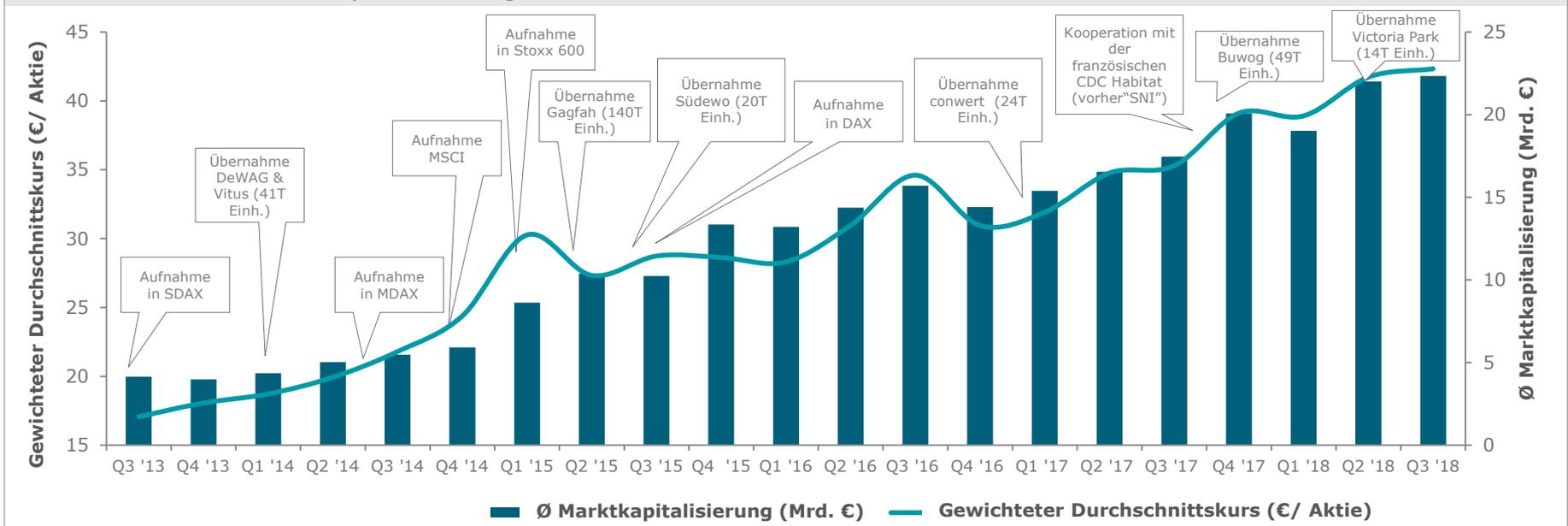
- ~ 400T Wohnungen
- Durchschnittliche Wohnungsgröße von ~61 m<sup>2</sup>
- Leerstand ~2,8% – nahezu vollvermietet
- Durchschnittliche Mietdauer von 13 Jahren
- ~ 1,900 Mio. € stabile Mieteinnahmen<sup>1</sup>
- ~ 1,060 Mio. € operativer Cashflow vor Verkäufen (FFO 1)<sup>1</sup>
- Dividendenpolitik: ca. 70% des FFO 1

<sup>1</sup> Mittelwert der Prognose für 2018 (inkl. BUWOG & Victoria Park)

- Das Portfolio von Vonovia hat seinen Ursprung vornehmlich im öffentlichen Wohnungsbau, der durch die öffentliche Hand, große Unternehmen und ähnliche Eigentümer zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum unterstützt wurde.
- Zu Beginn der 2000er investierten insbesondere PE-Gesellschaften stark in deutsche Wohnungsunternehmen, wozu vor allem auch die heutige Vonovia (seinerzeit Deutsche Annington und Gagfah) gehörte.
- IPO im Jahr 2013 / Ausstieg von Private Equity in 2014.

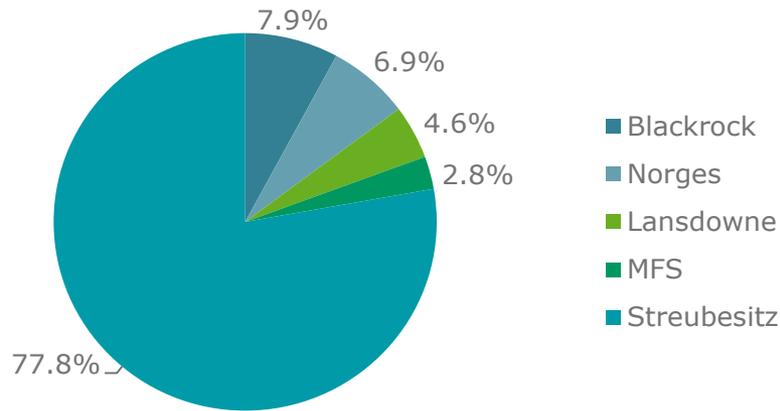


## Aktienkurs und Marktkapitalisierung



Quelle: Factset, Unternehmensdaten

## Aktionärsstruktur (30. September 2018)

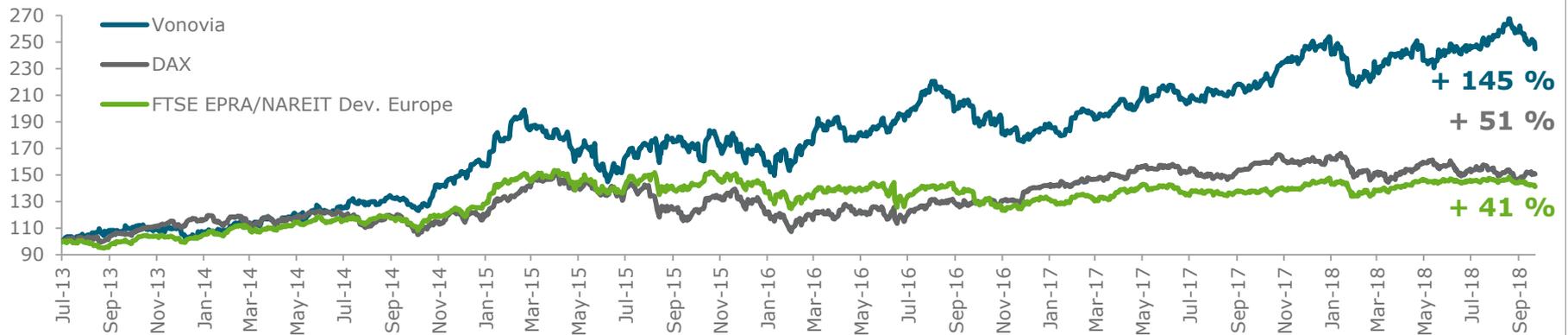


Gemäß §§ 33, 34 WpHG muss ab einem Anteil von 3% eine Stimmrechtsmitteilung erfolgen.

## Informationen zur Aktie

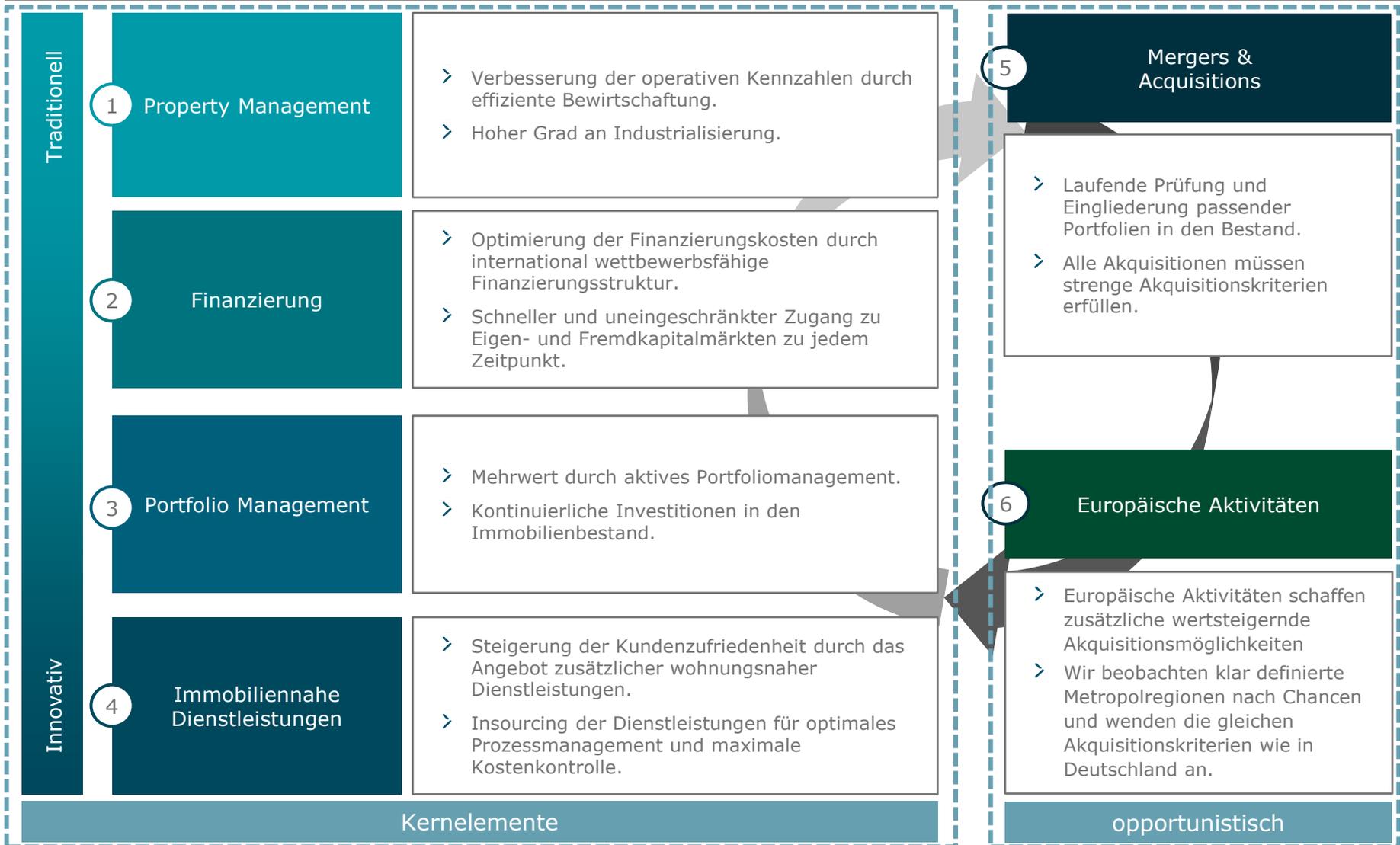
Erster Handelstag	11. Juli 2013	
Gesamtaktienanzahl	518,1 Millionen	
Streubesitz nach Definition der Deutschen Börse	93,1%	
ISIN	DE000A1ML7J1	
Börsenkürzel	VNA	
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag	
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse	
Marktsegment	Regulierter Markt, Prime Standard	
Indizes und Gewichtung (Stand: 30.09.2018)	DAX	2,1%
	Stoxx Europe 600	0,2%
	MSCI Germany	1,7%
	GPR 250 World	1,7%
	FTSE EPRA/NAREIT Europe	9,6%
	GPTMS150	2,6%

## Aktienkursentwicklung seit IPO vs. DAX und EPRA Europe Index



Quelle: Factset Disclaimer: Bei der Darstellung handelt es sich um historischen Kursentwicklungen. Darauf basierend lassen sich keinerlei Aussagen auf zukünftige Entwicklungen treffen.

**Voraussetzung: Reputation & Kundenzufriedenheit**



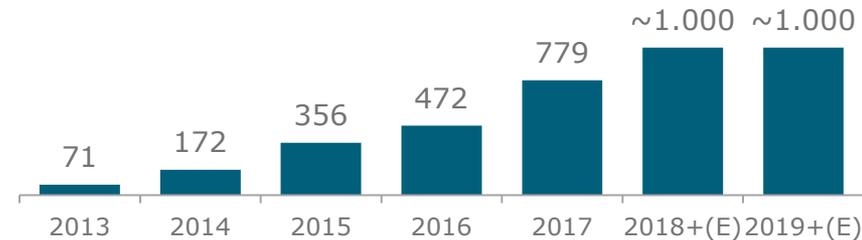
- > Systematische Optimierung der operativen Performance und der Produktivität durch Skaleneffekte.
- > Hoher Grad an Standardisierung und Industrialisierung in der gesamten Organisation.

## Nachhaltiges Mietwachstum sowie Leerstandsreduktion

- > Extrem stabiles Marktmietenwachstum ergänzt durch Mietanpassungen infolge von Wohnwertverbesserungen.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018 (E)	2019 (E)
Markt	1,6%	1,6%	1,7%	1,5%	1,6%	≈	≈
Wohnwertverbesserungen	0,4%	0,9%	1,2%	1,8%	2,5%	↑	↑
Neubau	---	---	---	---	0,1%	↑	↑
<b>Organische Mietsteigerung</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,5%</b>	<b>2,9%</b>	<b>3,3%</b>	<b>4,2%</b>	~ 4,4%	↑

## Investitionshistorie (in Mio. €)



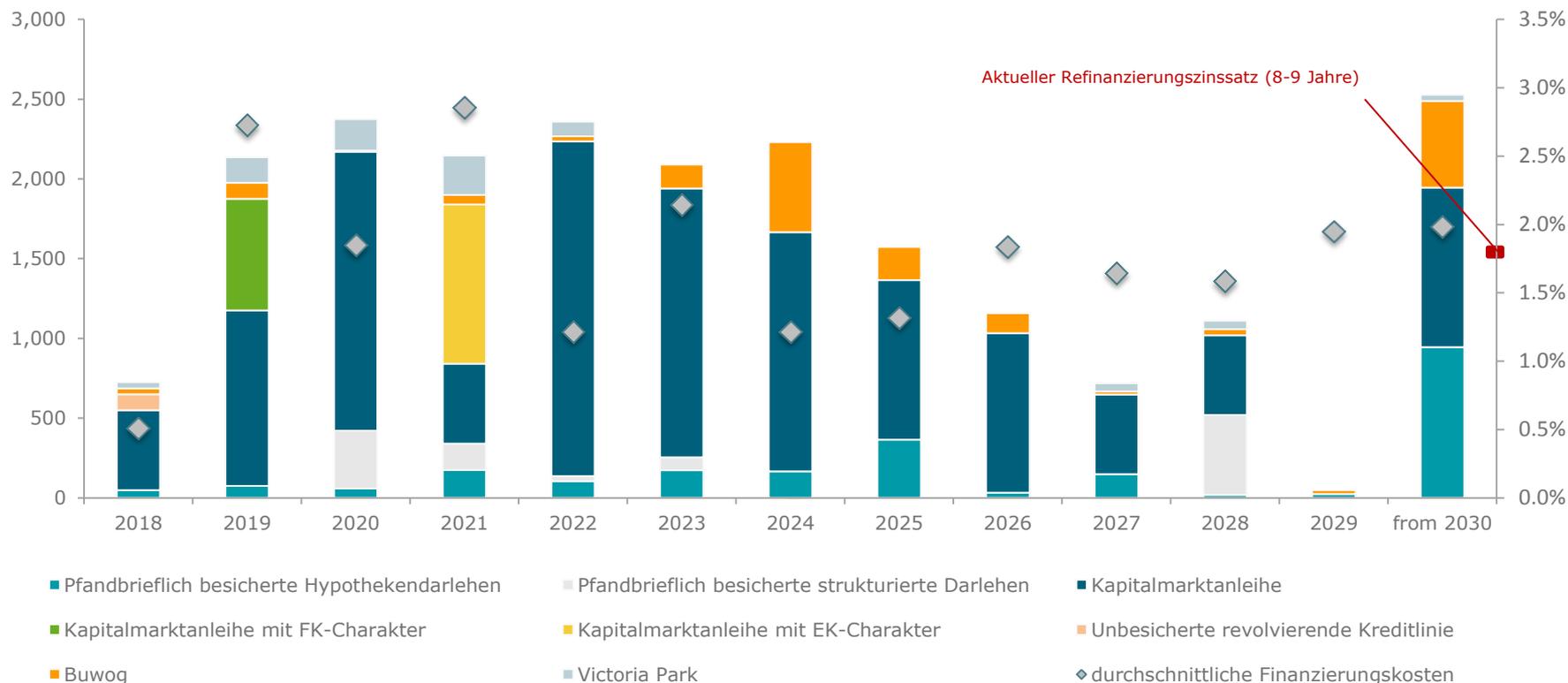
## Nachhaltiger Anstieg der EBITDA Marge

- > Wachsende EBITDA Marge i. W. durch Portfolioverbesserungen, Skaleneffekte, Standardisierung und Industrialisierung.
- > Kosten pro Wohneinheit um ein Drittel von ca. 850€ in 2013 auf 526€ in 2017 reduziert.



- Sicherstellung eines ausgewogenen Finanzierungsmixes und Fälligkeitsprofils mit niedrigen Finanzierungskosten, eines Investment-Grade-Ratings und einer jederzeit ausreichenden Liquidität.
- Schneller und uneingeschränkter Zugang zu Eigen- und Fremdkapitalmärkten zu jedem Zeitpunkt
- Verschuldungsgrad (LTV) zum 30. Juni 2018: 43,9% (Ziel: 40-45%) | Festzins / gesicherter Zins: 96%
- Finanzierungskosten zum 30. Juni 2018: 1,8% |  $\emptyset$  gewichtete Laufzeit: ~8,1 Jahre | Rating (S&P): BBB+

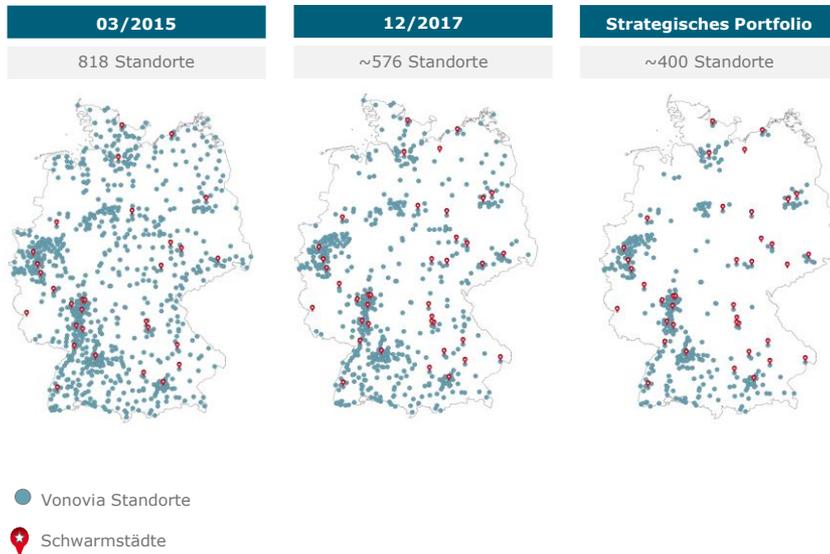
Fälligkeitsprofil (in Mio. €) und Zinssatz



- Portfoliooptimierung durch taktische Akquisitionen und non-core/non-strategic Verkäufe, um ausschließlich in attraktiven Märkten zu agieren.
- Proaktive Entwicklung des Portfolios durch Investitionen und durch Anbieten der richtigen Produkte am richtigen Markt.

## Standortentwicklung

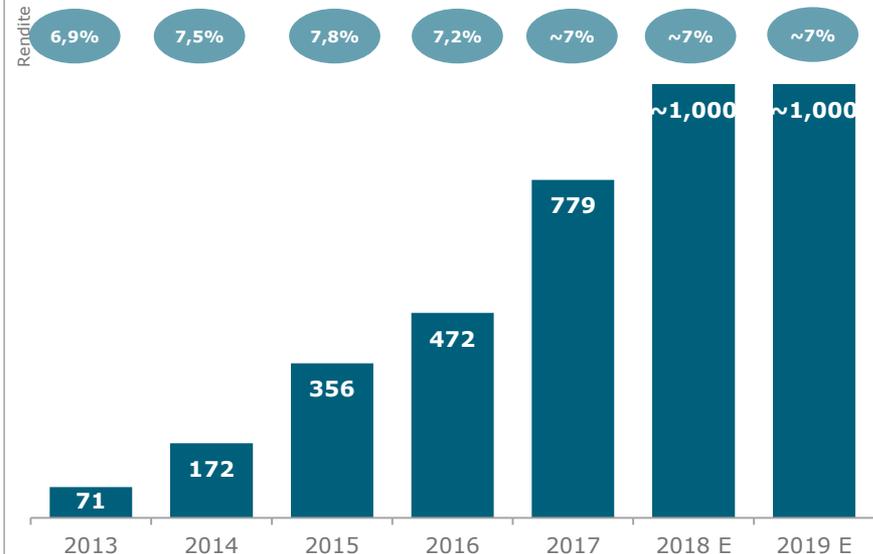
- Von ehemals 818 Standorten (März 2015) hat sich das Portfolio, insbesondere durch den Verkauf von Non-Core Beständen, auf 576 Standorte reduziert
- Das strategische Zielfportfolio liegt bei ~ 400 Standorten



Mehr Informationen zu Schwarmstädten: <http://investoren.vonovia.de>

## Steigendes Investitionsvolumen (Mio. €)

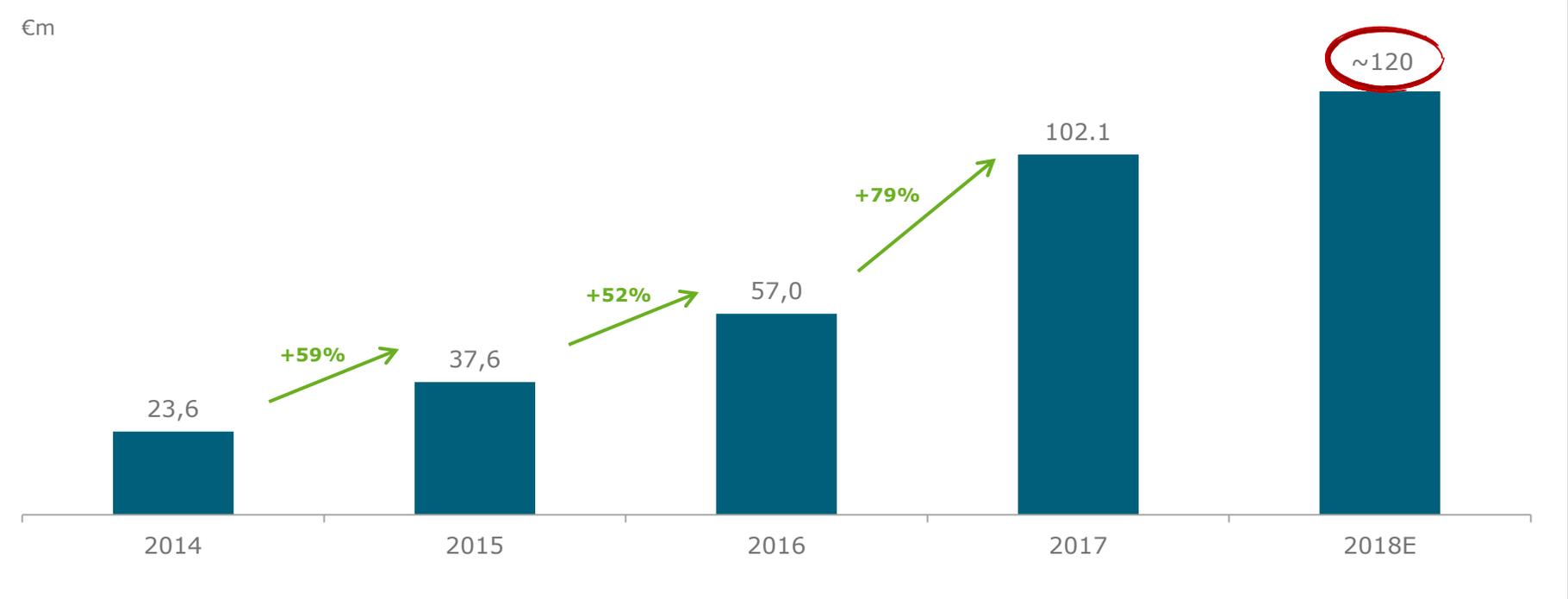
- Investitionen umfassen
  - Gebäudemodernisierung
  - Wohnungsmodernisierung
  - Schaffen neuen Wohnraums durch modulares Bauen (Nachverdichtung oder Aufstockung)
  - Quartiersentwicklung
  - neue Initiativen



# Dynamisches Wachstum durch Immobiliennahe Dienstleistungen

- Ausbau des Kerngeschäfts, um die Wertschöpfungskette durch weitere Dienstleistungen und Produkte zu erweitern, die direkt mit dem Mietvertrag und/ oder unseren Immobilien verknüpft sind (B-to-C Geschäft)
- Insourcing der Dienstleistungen für optimales Prozessmanagement und maximale Kostenkontrolle.
- Cashflows, die in Immobiliennahe Dienstleistungen generiert werden, haben dieselbe Stabilität wie das Vermietungsgeschäft, da sie direkt mit der Immobilie oder dem Mietvertrag verknüpft sind.
- Vonovia's Immobiliennahe Dienstleistungen sind im NAV nicht berücksichtigt.
- Unter Anwendung des WACC<sup>1</sup> der Werthaltigkeitsprüfung auf den für 2017 erwarteten bereinigten EBITDA bedeutet das einen zusätzlichen Wert von ~5 € pro Aktie (~12% auf den bereinigten NAV – H1 2018)

Wohnungsbaugenehmigungen und fertiggestellte Wohnungen ( `000)

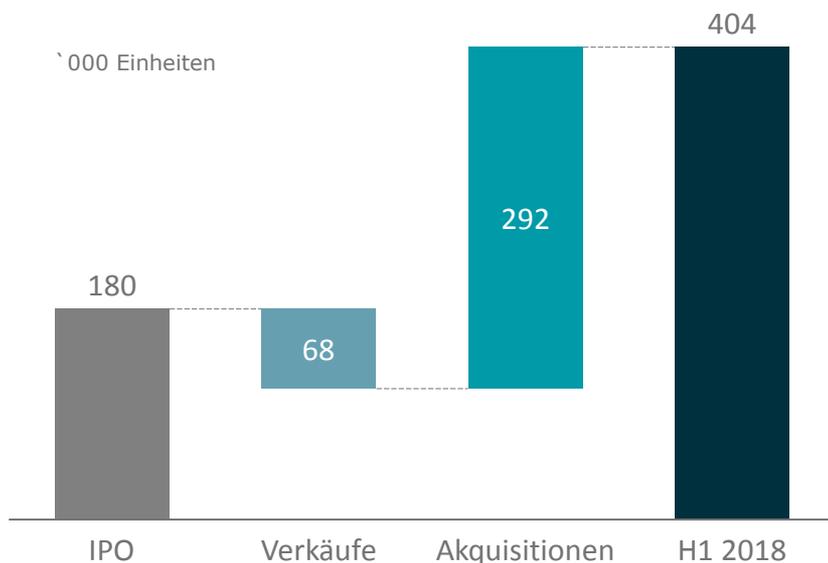


<sup>1</sup> Vorsteuer WACC von 4,68% vom 31. Dez. 2017.

- Fortlaufende Analyse von potenziellen Akquisitionsmöglichkeiten, um Skaleneffekte auszunutzen und um die strategischen Treiber 1-4 durch ein wachsendes Portfolio zu unterstützen.
- Alle Akquisitionen müssen strenge Akquisitionskriterien erfüllen.

## Track Record (Anzahl Wohnungen)

- Vonovia hat Akquisitionsmöglichkeiten an attraktiven Standorten genutzt
- 9 wesentliche Akquisitionen seit 2014



## Kriterien

- Kein quantitatives Akquisitionsziel, rein opportunistische Vorgehensweise
- Jede potenzielle Akquisition muss vier strenge Kriterien erfüllen (Annahme: 50/50 Eigen-/Fremdkapitalfinanzierung)

**Strategisch  
passend**

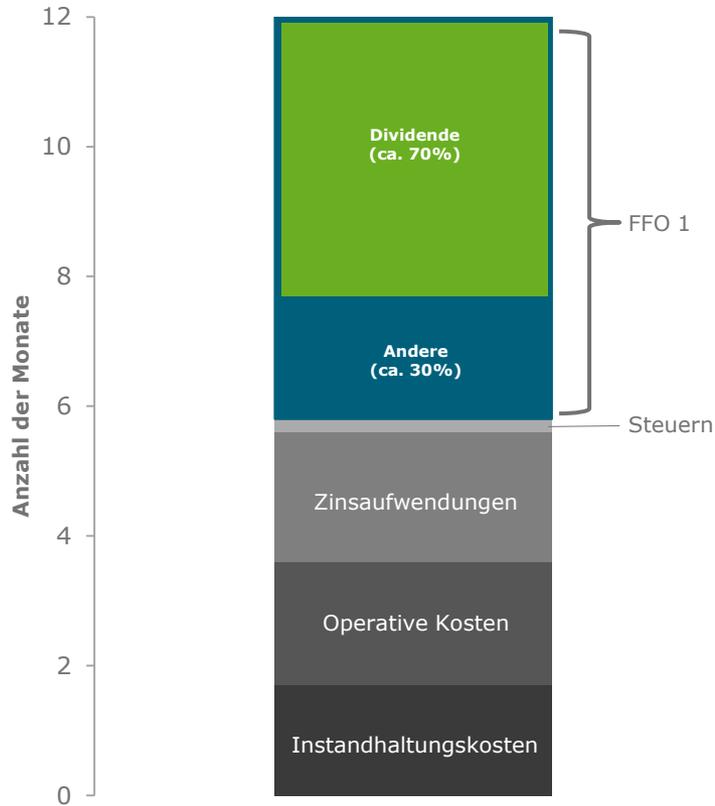
**FFO/Aktie  
steigernd**



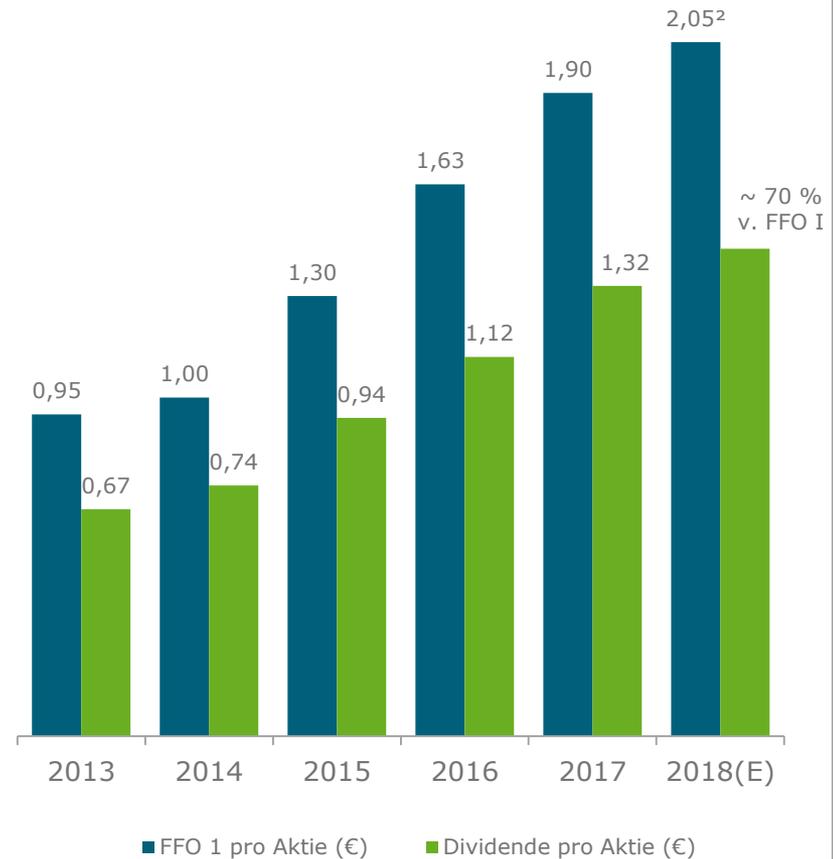
**NAV/Aktie  
nicht-  
verwässernd**

**BBB+ Rating  
(stabil)**

Anzahl der Monate, bis die Kosten durch nachhaltige Erträge<sup>1</sup> gedeckt sind



Nachhaltig steigender Cashflow mit attraktiver Dividende

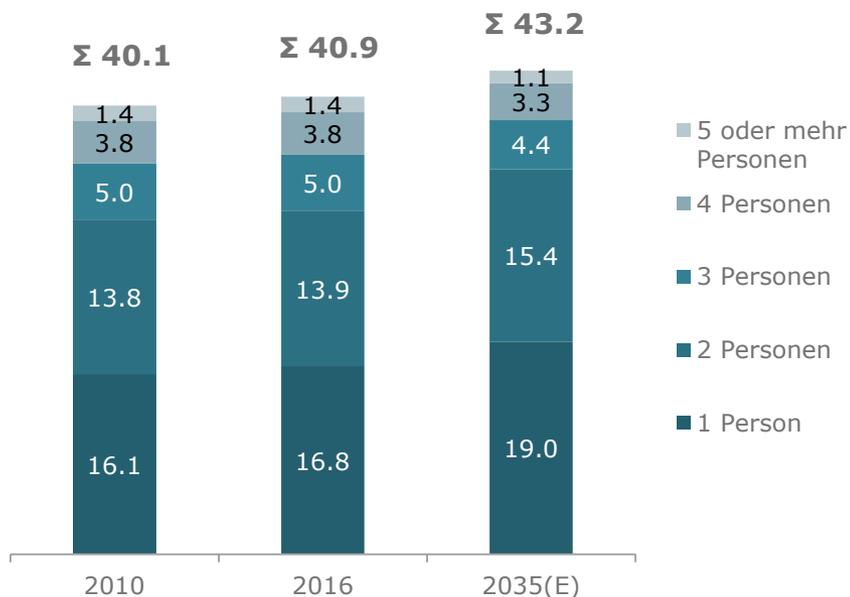


<sup>1</sup> Mieteinnahmen + EBITDA Immobiliennahe Dienstleistungen und Sonstiges; exkl. Verkaufseffekte. <sup>2</sup> Mittelwert der Prognose.

## Wachsende Anzahl kleinerer Haushalte

- Zwar wird die Anzahl an Einwohnern in Deutschland voraussichtlich leicht sinken, die Zahl der Haushalte jedoch voraussichtlich bis mindestens 2035 wachsen, mit einem klaren Trend zu kleineren Haushalten.
- Das Wachstum der Anzahl der Haushalte wird durch verschiedene demografische und soziale Trends wie Scheidungsraten, Arbeitsmobilität usw. getrieben.

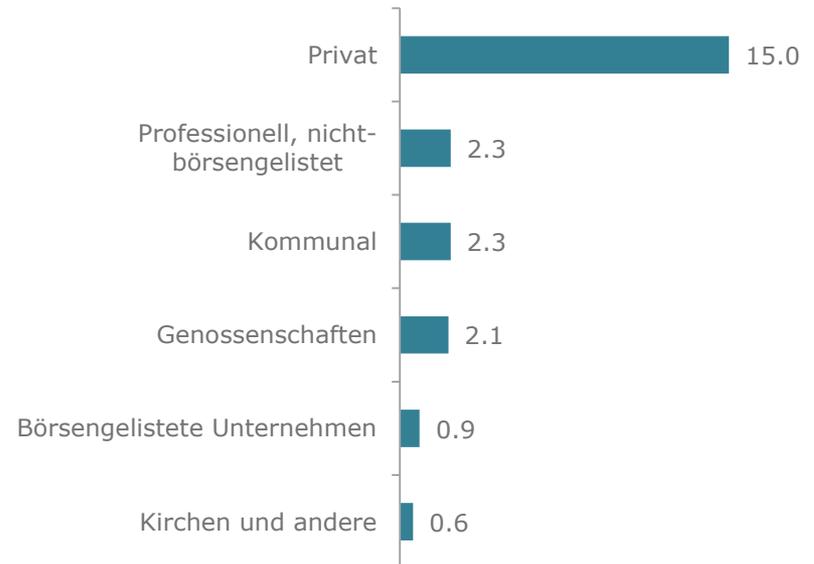
Haushaltsgrößen (Millionen)



## Fragmentierte Eigentümerstruktur

- Deutschland ist der größte Wohnungsmarkt in Europa mit ~42 Mio. Wohneinheiten, davon ~23 Mio. Mieteinheiten.
- Die Eigentümerstruktur ist stark fragmentiert und die Mehrheit der Eigentümer sind nicht-gewerbliche Vermieter.
- Der börsennotierte Sektor macht ~4% des gesamten Mietmarktes aus.

Eigentümerstruktur (Millionen Einheiten)

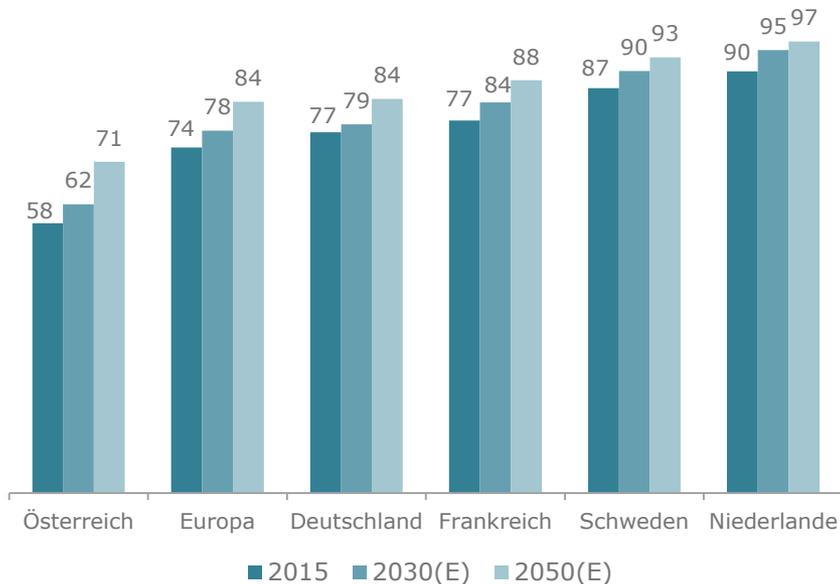


Quellen: Destatis, GdW . 2035(E) Haushaltszahlen basieren auf Entwicklungsszenarien des Deutschen Statistischen Bundesamtes.

## Urbanisierungstrend in ganz Europa

- Die Städte in praktisch ganz Europa wachsen, und es wird erwartet, dass die Bevölkerung in den Städten bis 2030 bzw. 2050 deutlich zunehmen wird.

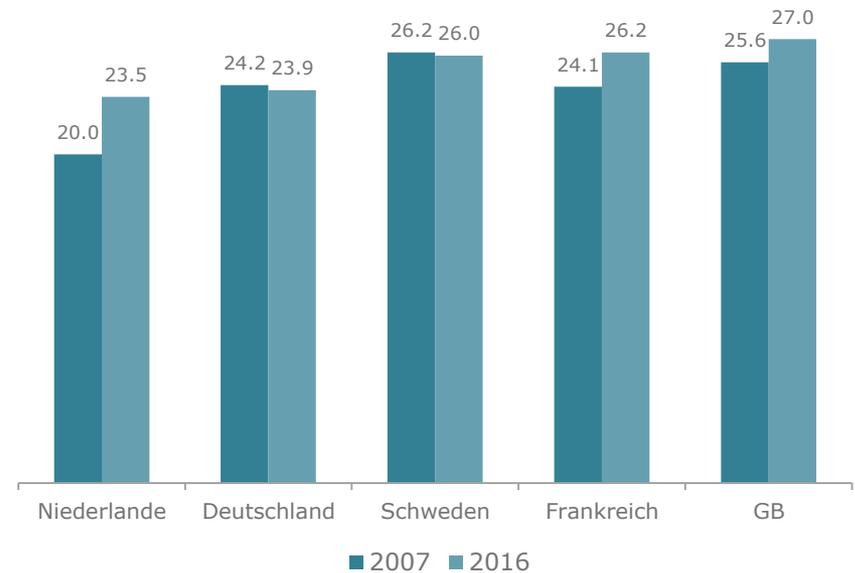
% der Bevölkerung, die in Städten lebt



## Wohnkosten in Deutschland weiterhin bezahlbar

- Anteil der Wohnkosten in Deutschland niedriger als in Frankreich, Großbritannien und Spanien.
- Während die meisten anderen europäischen Länder einen Anstieg verzeichneten, sank der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen in Deutschland zwischen 2007 und 2016.

Miete als % des verfügbaren Haushaltseinkommens\*



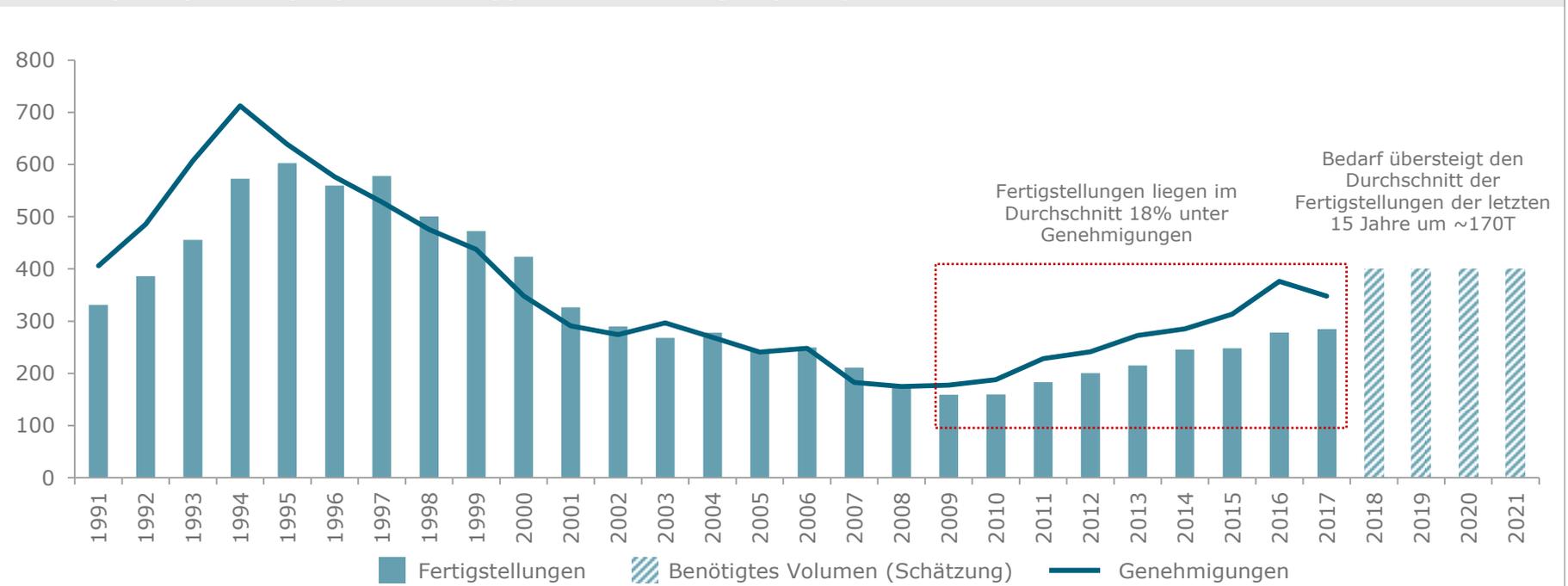
\*Anteil, der für Miete, Wasser, Strom, Brennstoffe ausgegeben wird.

# Strukturelles Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage **VONOVIA**

## Nachfrage übersteigt Angebot deutlich

- Studien sehen einen Mangel von ca. einer Million Wohnungen in Ballungsgebieten. **Drei Hürden** stehen wesentlichen Veränderungen kurz- und auch mittelfristig entgegen:
  - **Sehr langer Baugenehmigungsprozess**, da die zuständigen Ämter häufig unterbesetzt sind
  - **Unzureichende Baukapazitäten** nach Jahren der Kapazitätsreduzierung
  - Substanzielle **Lücke zwischen Marktwerten und Herstellungskosten** machen das Bauen im bezahlbaren Segment meist ökonomisch unattraktiv

## Wohnungsbaugenehmigungen und fertiggestellte Wohnungen ( `000)

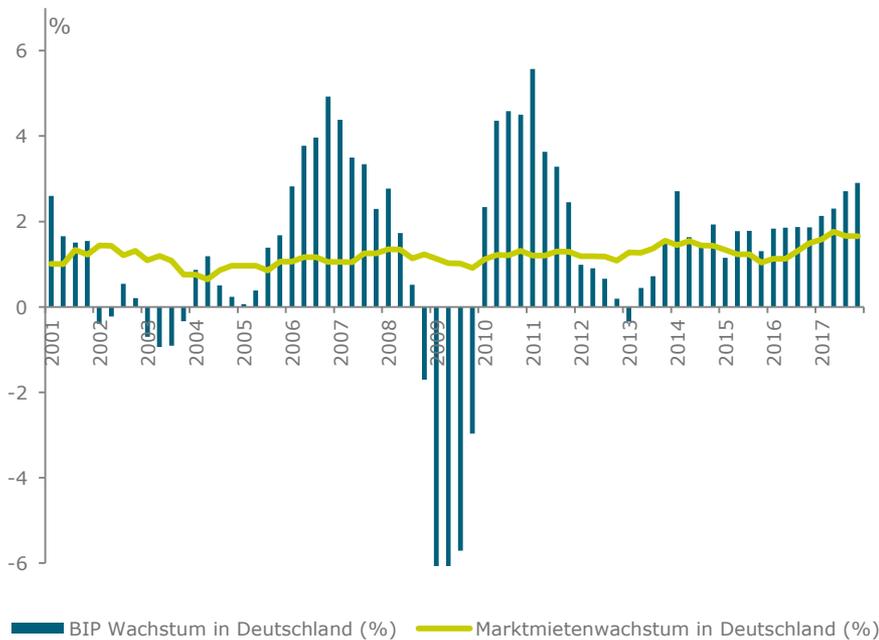


Quellen: Destatis, IW Köln, GdW

## Regulierter Wohnungsmarkt sorgt für hohes Maß an Stabilität

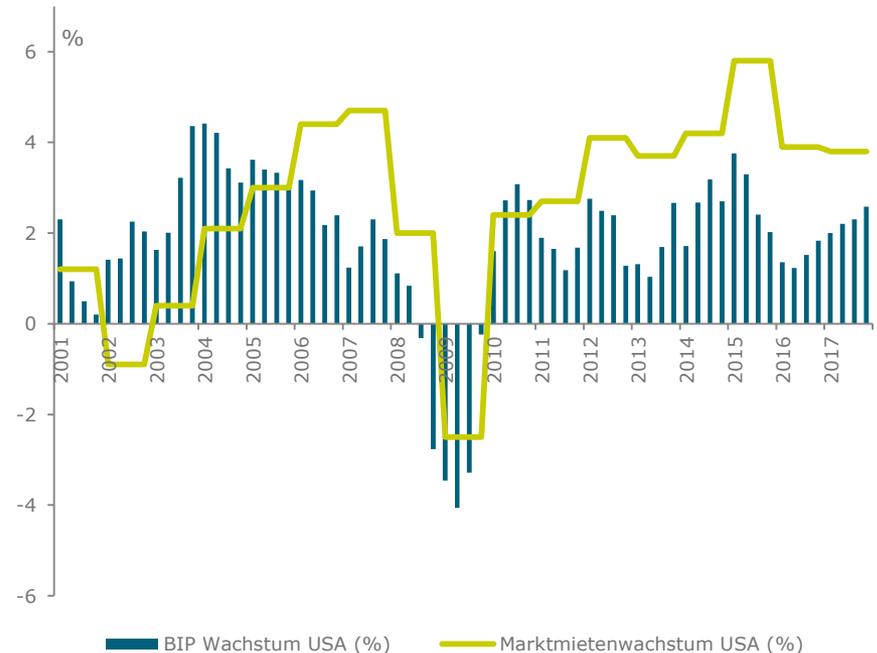
- Im Gegensatz zu anderen Ländern wie den USA ist das Mietwachstum in Deutschland reguliert und nicht unmittelbar an die wirtschaftliche Entwicklung gekoppelt.
- Die Mieten werden weitestgehend durch einen "Mietspiegel" reguliert, der die Angebotsmieten der letzten vier Jahre als Basis nimmt, um das Mietwachstum der nächsten zwei Jahre für bestehende Mieter festzulegen.

### Deutschland: Regulierter Markt sorgt für nachhaltiges Mietwachstum



Quelle: Statistisches Bundesamt

### USA: Mietwachstum ist höchst volatil



Quellen: REIS, BofA Merrill Lynch Global Research; BIP USA: IMF, Statista



Klar definierte Strategie ist seit dem IPO nahezu unverändert und wird konsequent umgesetzt



Defensives Investment mit risikoarmen B-to-C Geschäftsbeziehungen



Robustes Geschäftsmodell mit organischem Wachstum für nachhaltig steigende Cashflows und Dividenden



Weitere Wachstumschancen durch Akquisitionsmöglichkeiten in Deutschland und ausgewählten europäischen Metropolen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit  
Fragen?

**Dortmund**



**Berlin**



**Bielefeld**



**Essen**



**Dortmund**



**Bremen**



**Freiburg**



**Dresden**



**München**



**Frankfurt**



**Malmö**



**Wien**



