



VONOVIA

Unternehmenspräsentation DSW Anlegerforum Hannover – Juni 2019

Oliver Larmann – Investor Relations Manager

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, 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.

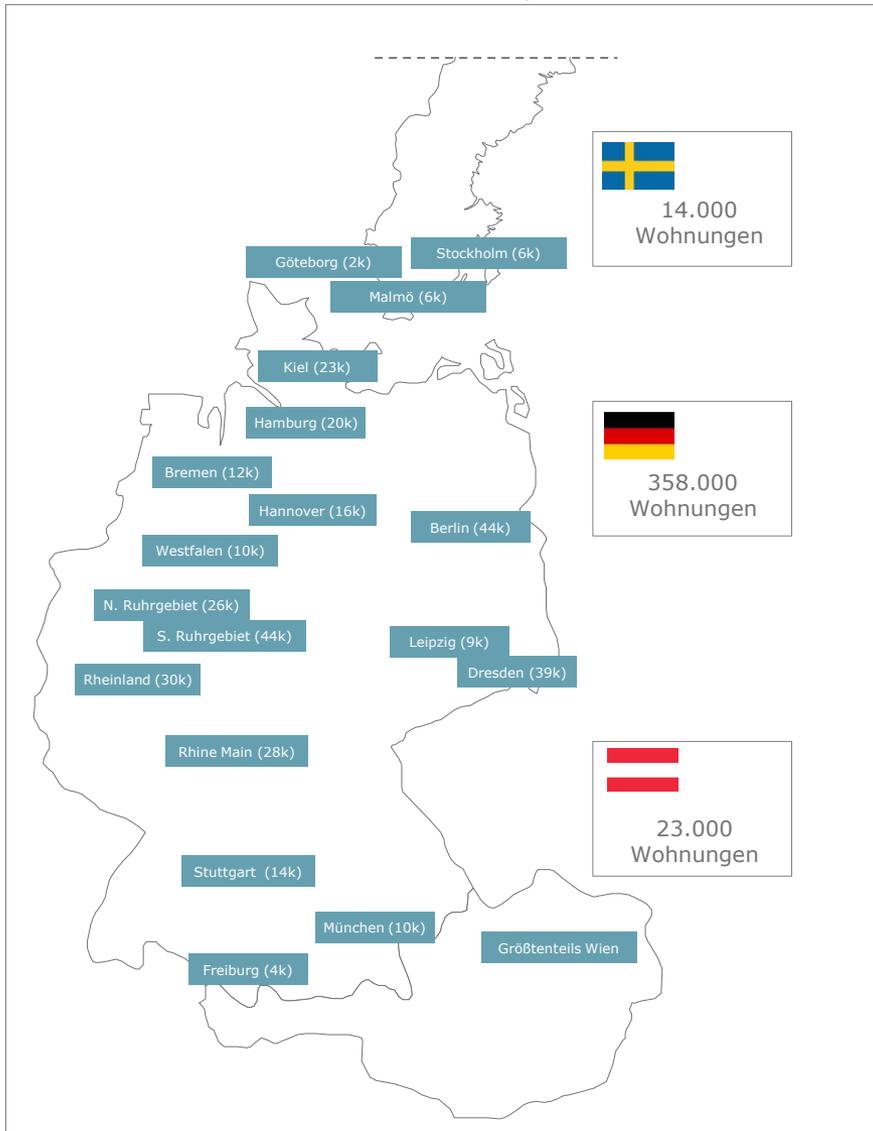
Tabellen und Diagramme in dieser Präsentation können gerundete Werte enthalten.



Equity Story

Business
Update

Zusätzliche
Informationen



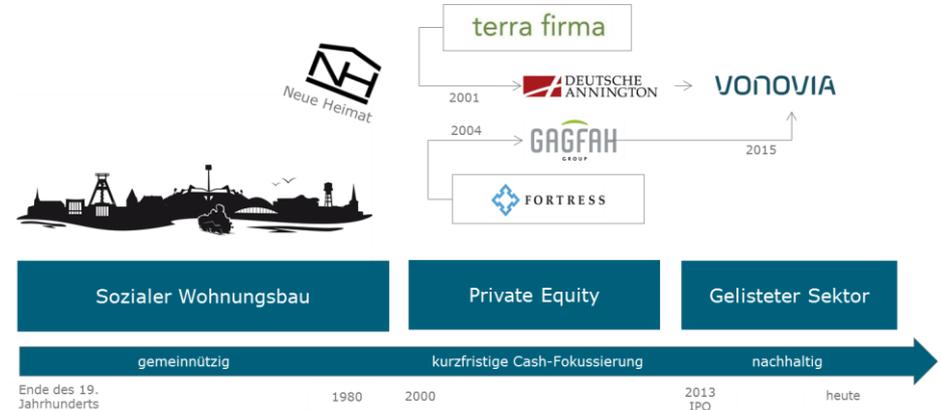
- Größtes börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Europa mit über 400.000 Wohnungen, mehr als 44 Mrd. € Immobilienvermögen und ca. 24 Mrd. € Marktkapitalisierung
- Wertschöpfung über den gesamten Lebenszyklus unserer Wohnimmobilien (Fokus auf langfristiger Bewirtschaftung, aber auch Neubau und Einzelverkauf)
- 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 insbesondere aus dem operativen Kerngeschäft durch reguliertes Marktmietwachstum, Wertsteigernde Investitionen und Immobiliennahe Dienstleistungen
- Weiteres Wachstumspotenzial aus Akquisitionsmöglichkeiten in den regionalen Wachstumsmärkten Deutschlands und ausgewählten Metropolregionen in Europa

Kennzahlen

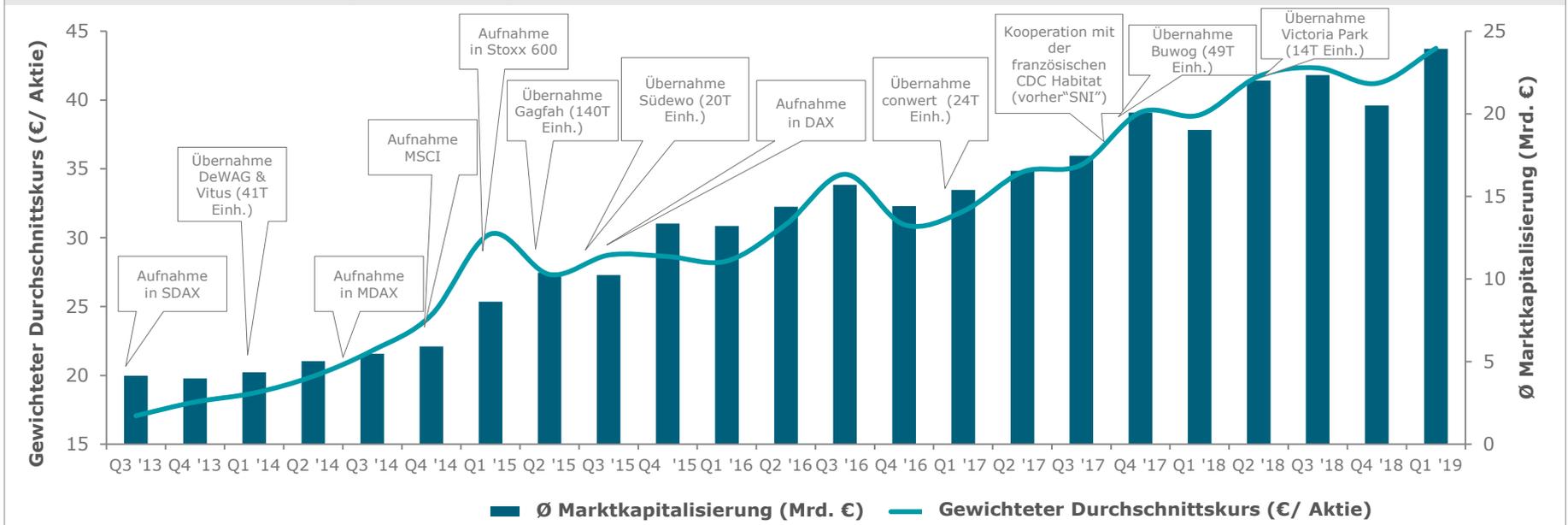
- ~ 400T Wohnungen
- Durchschnittliche Wohnungsgröße von ~61 m²
- Leerstand ~2,9% – nahezu vollvermietet
- Durchschnittliche Mietdauer von 13 Jahren
- ~ 2,045 Mio. € stabile Mieteinnahmen¹
- ~ 1,190 Mio. € operativer Cashflow vor Verkäufen (Group FFO)¹
- Dividendenpolitik: ca. 70% des Group FFO

¹ Mittelwert der Prognose für 2019 ² inkl. 27.000 Wohnungen in anderen strategischen Standorten, die auf der Karte nicht dargestellt sind

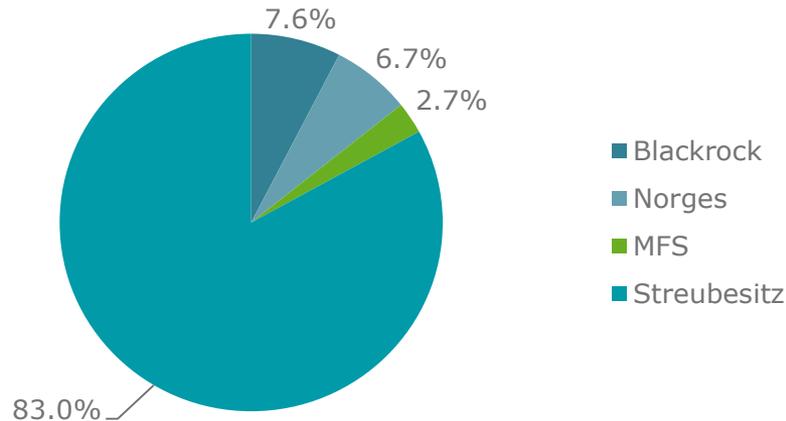
- Das Portfolio von Vonovia hat seinen Ursprung vornehmlich im öffentlichen Wohnungsbau, der durch die öffentliche Hand, große Unternehmen und ähnliche Eigentümer zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum unterstützt wurde.
- Zu Beginn der 2000er investierten insbesondere PE-Gesellschaften stark in 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



Aktionärsstruktur (11. Juni 2019)



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

Informationen zur Aktie

Erster Handelstag	11. Juli 2013	
Gesamtaktienanzahl	534,6 Millionen	
Streubesitz nach Definition der Deutschen Börse	93,3%	
ISIN	DE000A1ML7J1	
Börsenkürzel	VNA	
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag	
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse	
Marktsegment	Regulierter Markt, Prime Standard	
Indizes und Gewichtung (Stand: 31.03.2019)	DAX	2,3%
	Stoxx Europe 600	0,3%
	MSCI Germany	2,1%
	GPR 250 World	1,8%
	FTSE EPRA/NAREIT Europe	10,0%
	GPTMS150	2,7%

Aktienkursentwicklung seit IPO vs. DAX und EPRA Europe Index



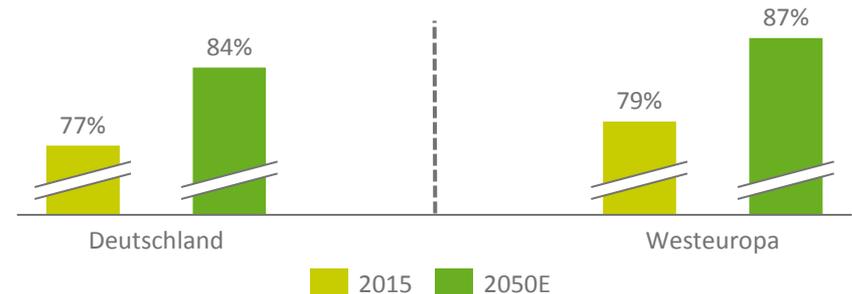
Quelle: Factset Disclaimer: Bei der Darstellung handelt es sich um historischen Kursentwicklungen. Darauf basierend lassen sich keinerlei Aussagen auf zukünftige Entwicklungen treffen.



Urbanisierung

Der in Deutschland und Europa zunehmende Urbanisierungstrend führt in vielen europäischen Städten zu einem Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage. Der Besitz von Wohnungen an den richtigen Standorten ist der Schlüssel zu einem nachhaltigen und langfristigen organischen Wachstum.

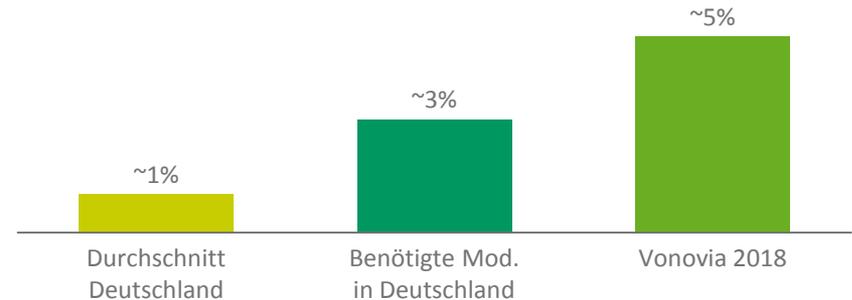
% der in den Städten lebenden Bevölkerung



Energie-Effizienz

Ca. 35% der Treibhausgasemissionen in Deutschland stammen aus dem Immobiliensektor. Die energieeffiziente Modernisierung des Wohnungsbestandes im Hinblick auf die Reduzierung der CO2-Emissionen ist für Deutschland von zentraler Bedeutung, um die Klimaschutzziele zu erreichen.

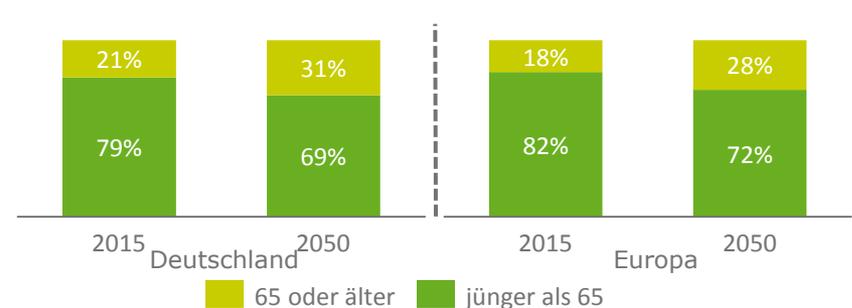
% der modernisierten Wohneinheiten



Demografischer Wandel

Der demografische Wandel erfordert die Sanierung von Wohnungen, damit die alternde Bevölkerung mit wenig oder gar keiner Unterstützung länger in ihren Wohnungen bleiben kann. Es werden bis 2030 ca. 3 Millionen altersgerechte Wohnungen benötigt.

% der Bevölkerung über/unter 65 Jahre



Vermietung



Effiziente Bewirtschaftung des eigenen Portfolios

- Die durchschnittliche Laufzeit eines Mietvertrages beträgt 13 Jahre.
- Kein Klumpenrisiko dank stabilem B-to-C Business.
- Hoher Grad an Insourcing und Standardisierung entlang unserer Wertschöpfungskette.

Value-add



Immobiliennahe Dienstleistungen führen zu internen Kostensenkungen und zusätzlichen Erträgen

- Nutzung langfristiger Kundenbeziehungen zur Generierung zusätzlicher Cashflows aus internen Einsparungen und externen Erträgen.
- Unsere Kunden profitieren von dem besseren Service und/oder niedrigeren Kosten

Neubau



Neubau von Wohnungen für (a) den eigenen Bestand und (b) zur Veräußerung an Dritte

- Vonovia ist einer der größten Bauherren von neuen Wohngebäuden in Deutschland.
- Größe, Effizienz und Innovation führen zu Baukosten unterhalb der aktuellen Marktpreise.

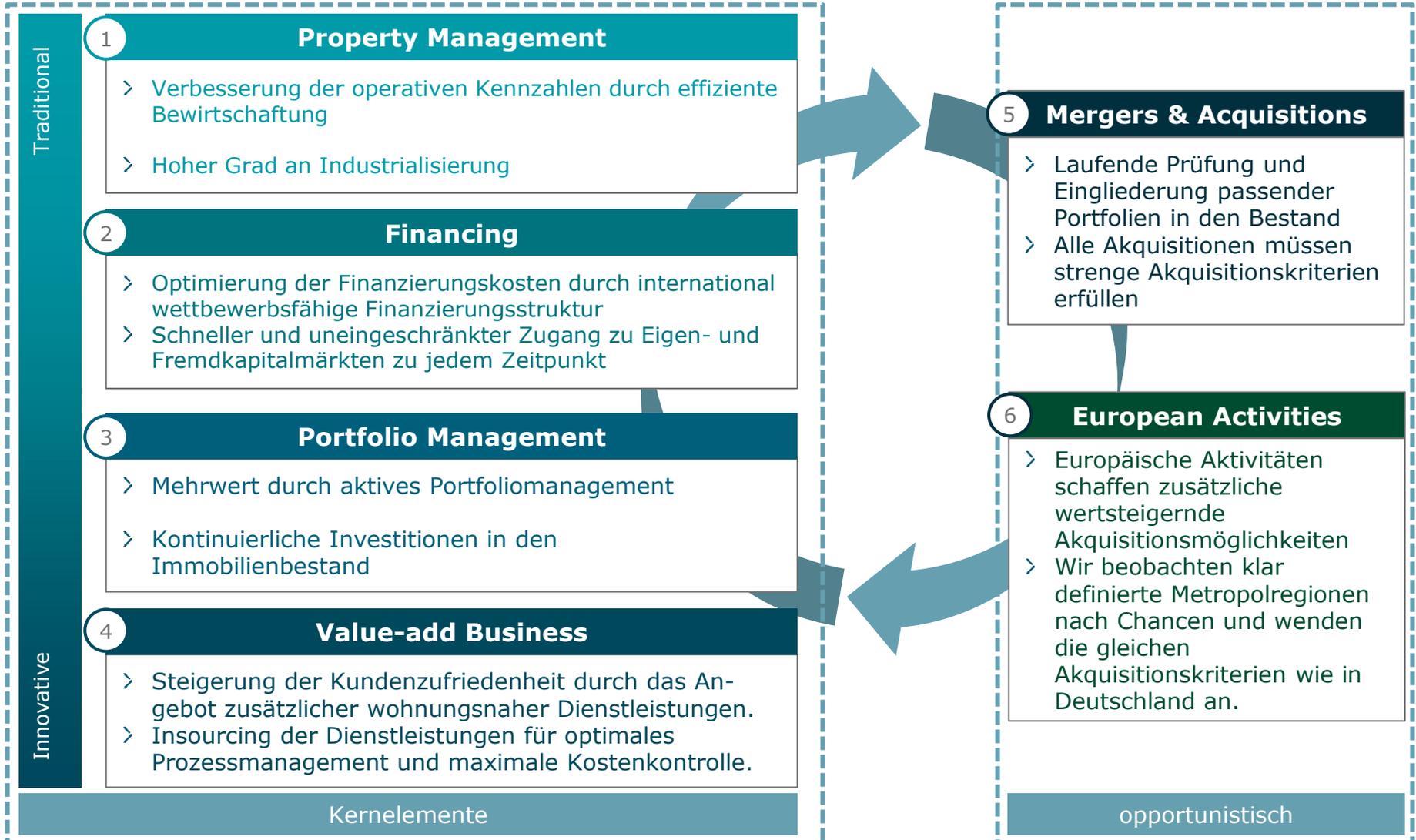
Einzelverkäufe



Verkäufe von einzelnen Wohneinheiten an einzelne Käufer

- Stabiles Verkaufsvolumen von ca. 2.000 Wohnungen pro Jahr.
- Die Verkaufspreise liegen 20-30% über den Marktwerten.

Voraussetzung: Reputation & Kundenzufriedenheit



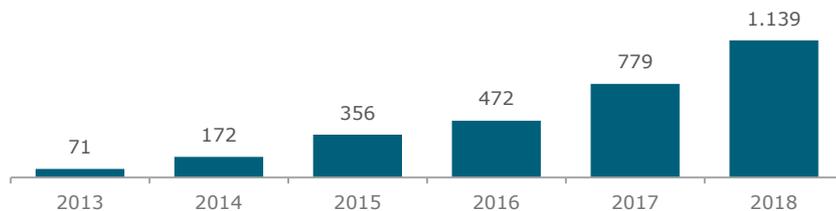
- > Systematische Optimierung der operativen Performance und der Produktivität durch Skaleneffekte.
- > Hoher Grad an Standardisierung und Industrialisierung in der gesamten Organisation.

Nachhaltiges Mietwachstum sowie Leerstandsreduktion

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

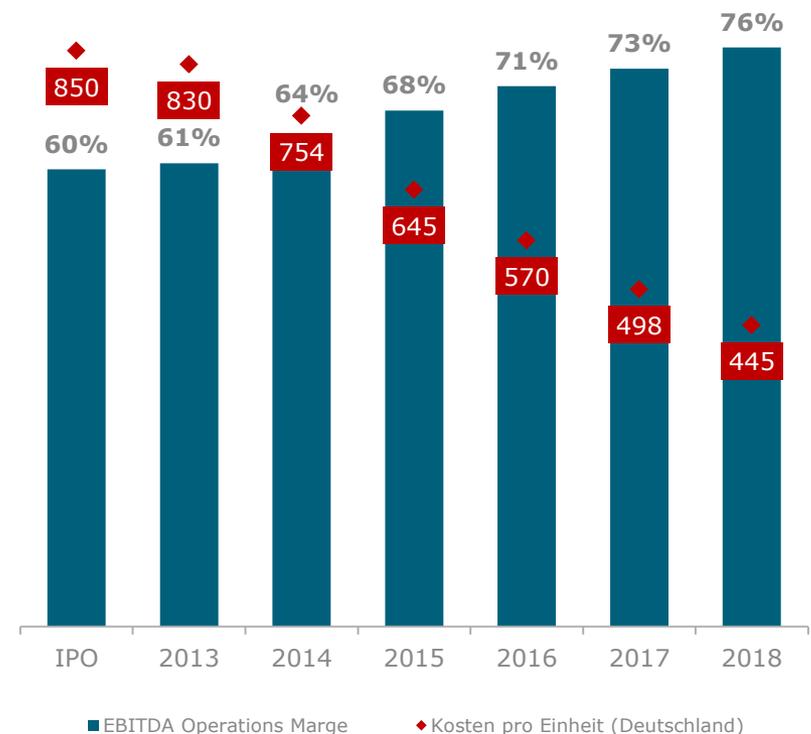
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Markt	1,6%	1,6%	1,7%	1,5%	1,6%	1,4%
Wohnwertverbesserungen	0,4%	0,9%	1,2%	1,8%	2,5%	2,9%
Neubau	---	---	---	---	0,1%	0,2%
Organische Mietsteigerung	1,9%	2,5%	2,9%	3,3%	4,2%	4,4%

Investitionshistorie (in Mio. €)



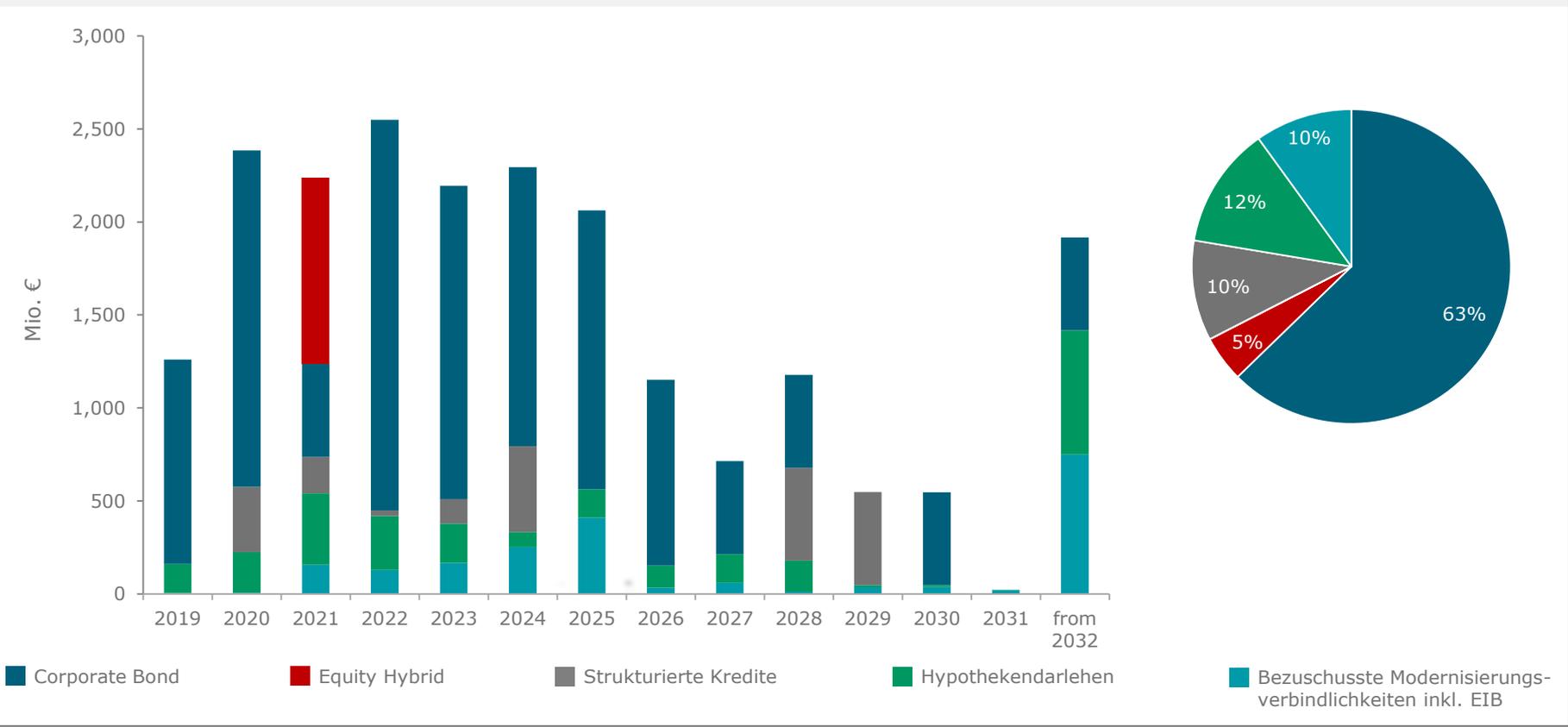
Nachhaltiger Anstieg der EBITDA Marge

- > Wachsende EBITDA Marge i. W. durch Portfolioverbesserungen, Skaleneffekte, Standardisierung und Industrialisierung.
- > Kosten pro Wohneinheit um ein Drittel von ca. 850€ in 2013 auf 445€ in 2018 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 31. März 2019: 42,4% (Ziel: 40-45%) | Festzins / gesicherter Zins: 96%
- Finanzierungskosten zum 31. März 2019: 1,8% | $\bar{\varnothing}$ gewichtete Laufzeit: ~8 Jahre | Rating (S&P): BBB+

Fälligkeitsprofil (in Mio. €)¹ und Verschuldungsstruktur

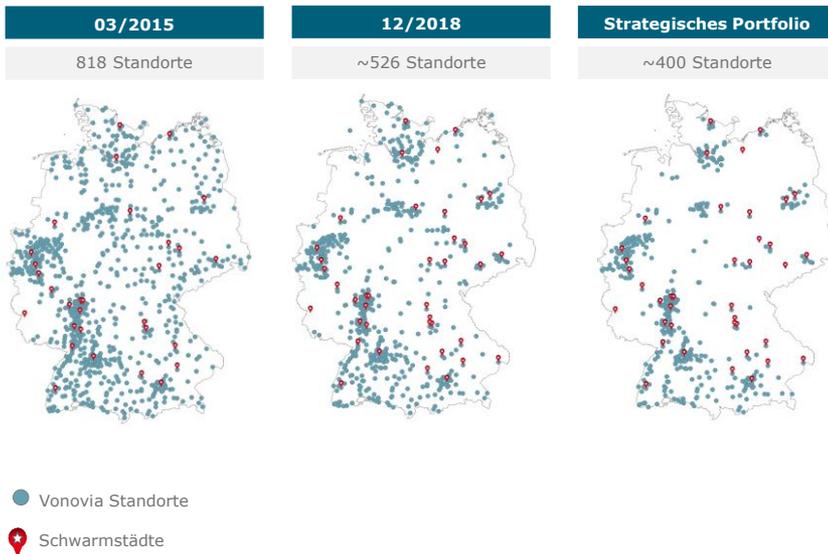


¹ Enthält Finanzierungsinstrumente aus Januar 2019

- 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

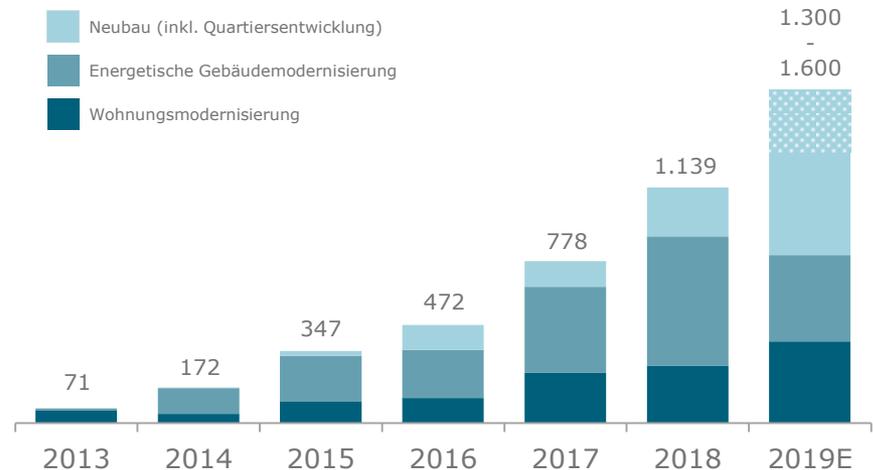
- Von ehemals 818 Standorten (März 2015) hat sich das Portfolio, insbesondere durch den Verkauf von Non-Core Beständen, auf 526 Standorte reduziert
- Das strategische Zielportfolio liegt bei ~ 400 Standorten



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

Steigendes Investitionsvolumen (Mio. €)

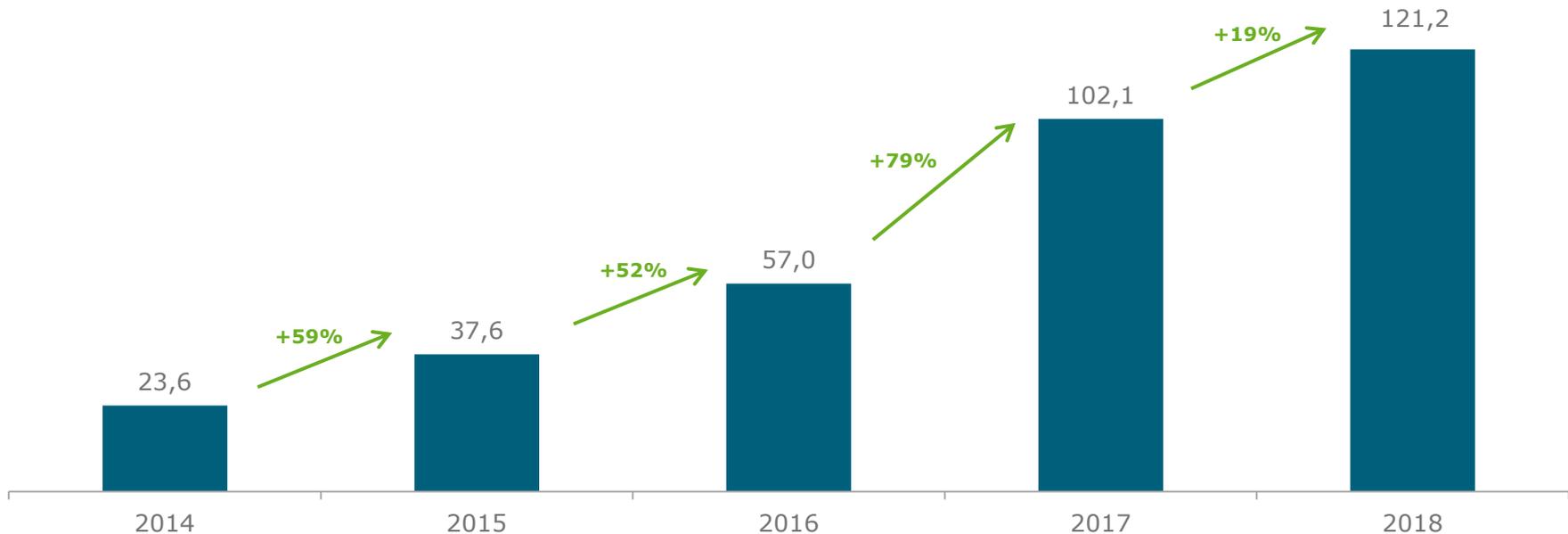
- Investitionen umfassen
 - Wohnungsmodernisierung
 - Gebäudemodernisierung
 - Schaffen neuen Wohnraums durch modulares Bauen (Nachverdichtung oder Aufstockung)
 - Quartiersentwicklung
 - Projektentwicklung



- 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 Immobiliennahen 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 WACC¹ der Werthaltigkeitsprüfung auf den für 2018 erwarteten bereinigten EBITDA bedeutet das einen zusätzlichen Wert von ~5,00 € pro Aktie (~11% auf den bereinigten NAV – 2018)

Historische Entwicklung des Adj. EBITDA aus immobiliennahen Dienstleistungen

Mio. €

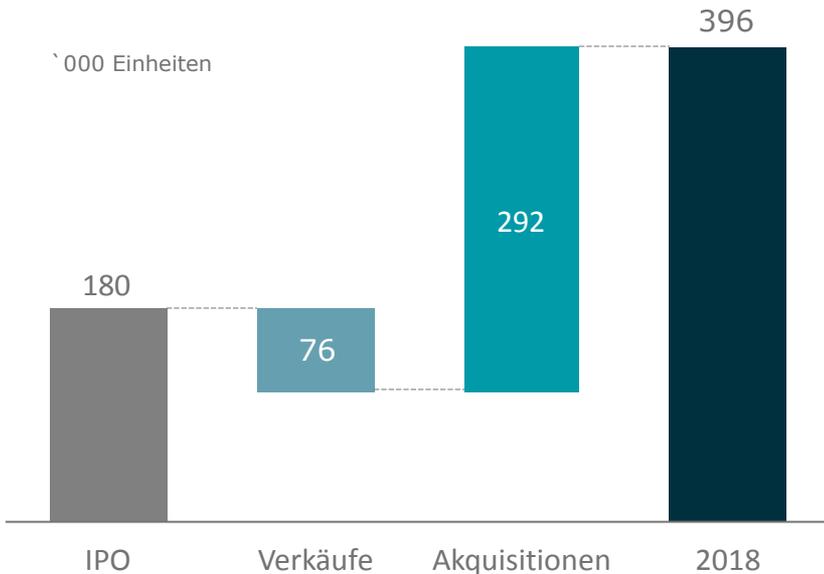


¹ Vorsteuer WACC von 5,1% vom 31. Dez. 2018.

- › 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**

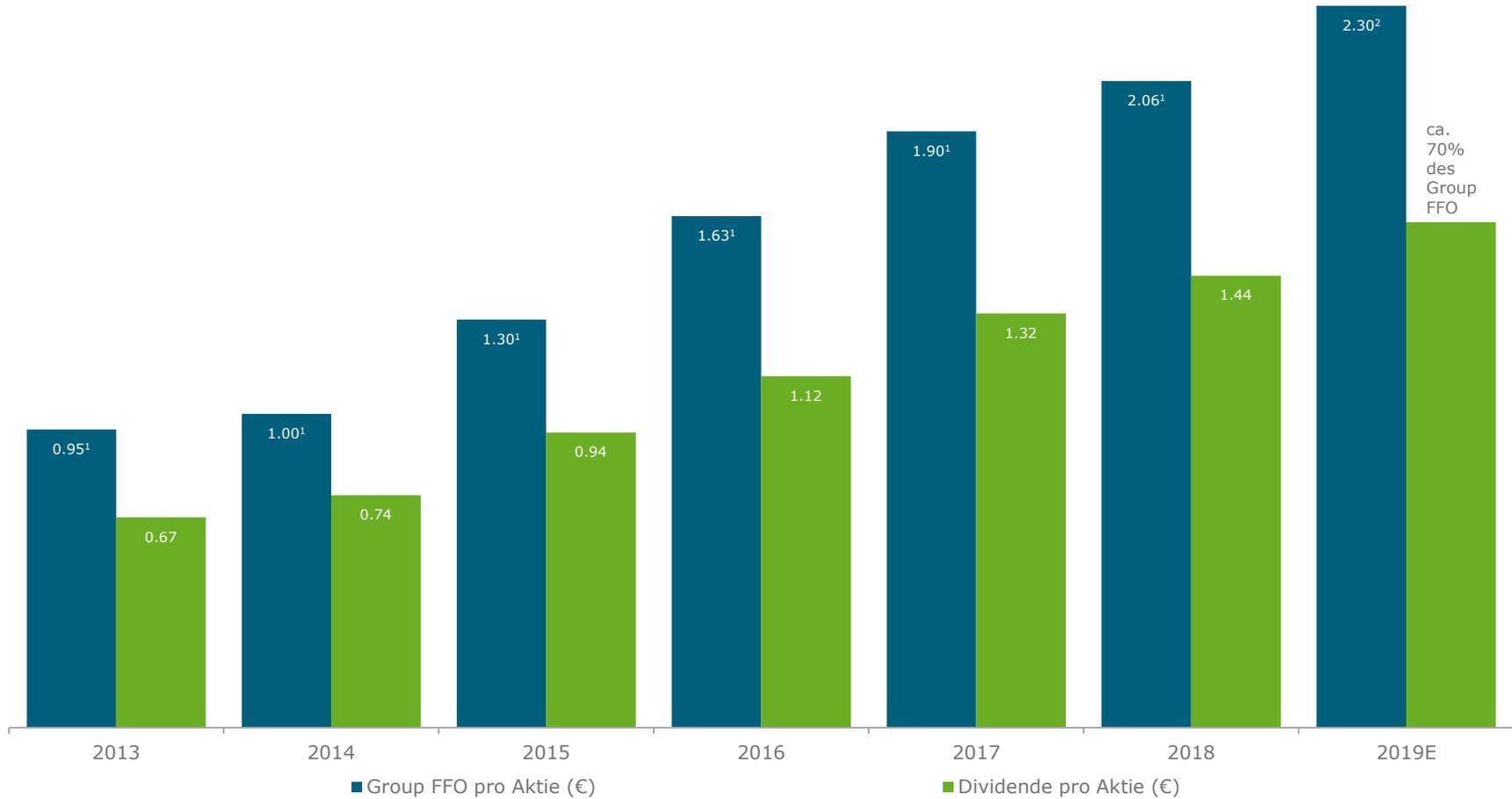


**FFO/Aktie
steigernd**

**NAV/Aktie
nicht-
verwässernd**

**BBB+ Rating
(stabil)**

Nachhaltig steigender Cashflow mit attraktiver Dividende

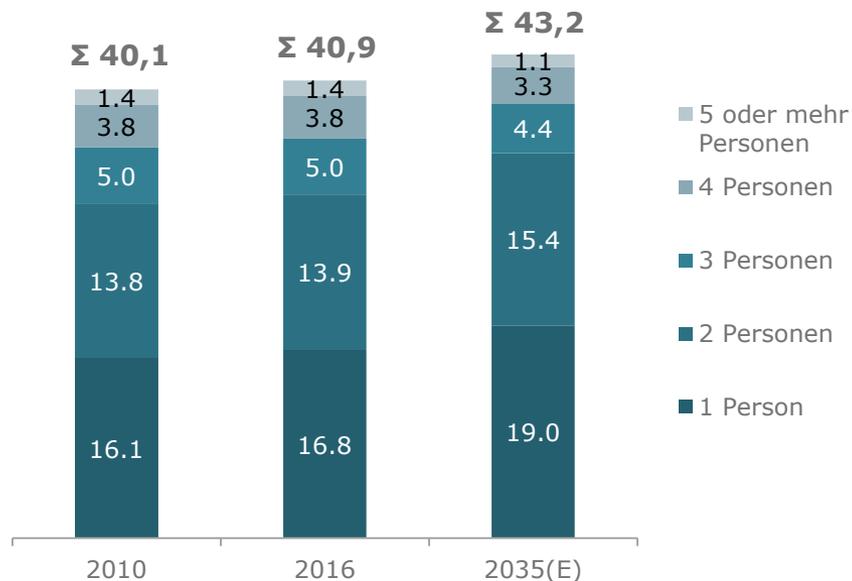


¹ FFO 1. ² Mittelwert der Prognose (Group FFO)

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.

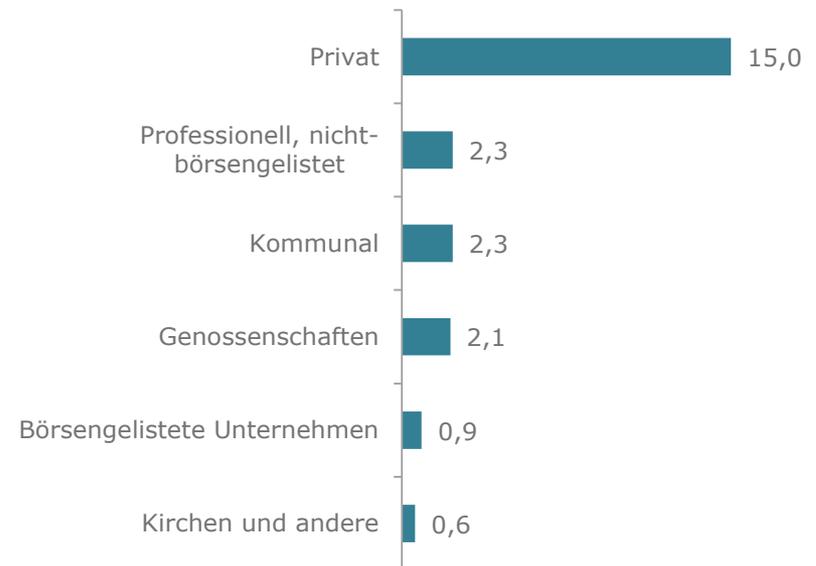
Haushaltsgrößen (Millionen)



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)

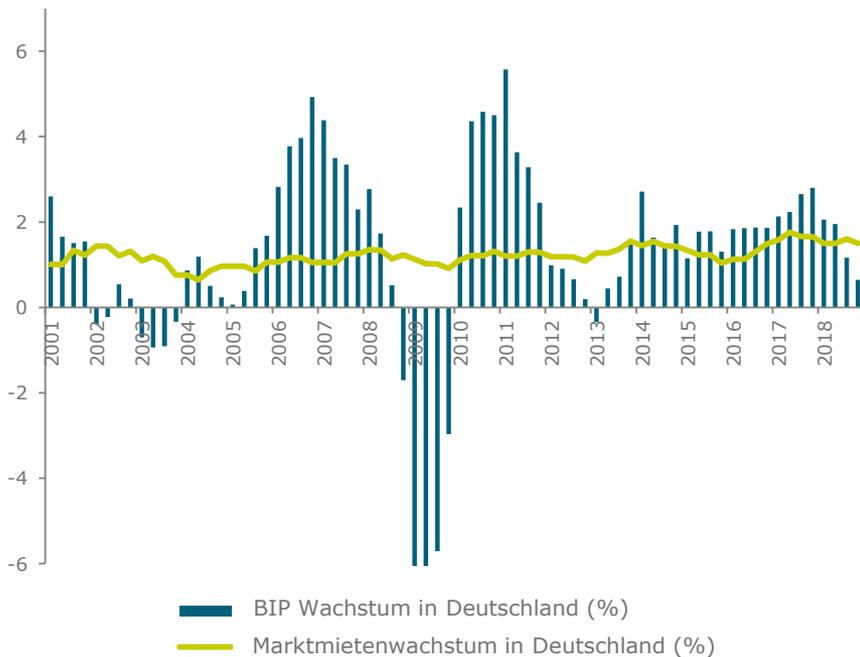


Quellen: Destatis, GdW . 2035(E) Haushaltszahlen basieren auf Entwicklungsszenarien des Deutschen Statistischen Bundesamtes.

Regulierter Wohnungsmarkt sorgt für hohes Maß an Stabilität

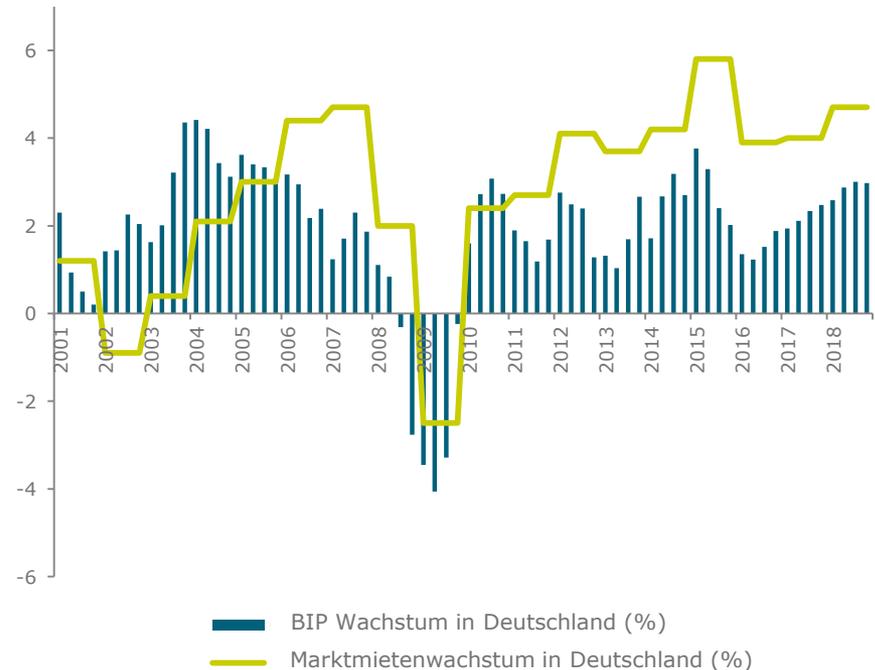
- Im Gegensatz zu anderen Ländern wie den USA ist das Mietwachstum in Deutschland reguliert und nicht unmittelbar an die wirtschaftliche Entwicklung gekoppelt.
- Die Mieten werden weitestgehend durch einen "Mietspiegel" reguliert, der die Angebotsmieten der letzten vier Jahre als Basis nimmt, um das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

Deutschland: Regulierter Markt sorgt für nachhaltiges Mietwachstum



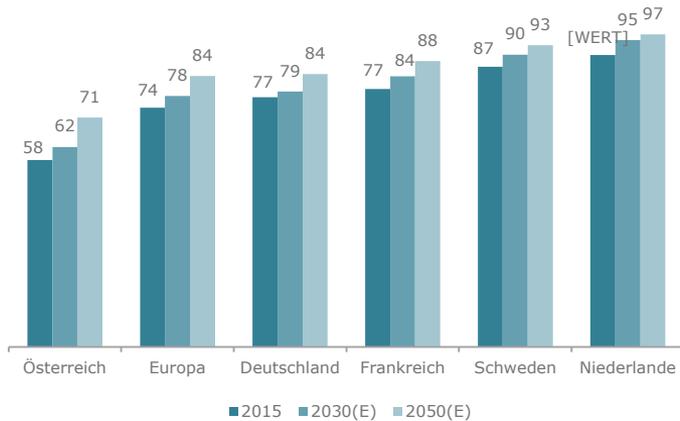
Quelle: Statistisches Bundesamt

USA: Mietwachstum ist höchst volatil



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

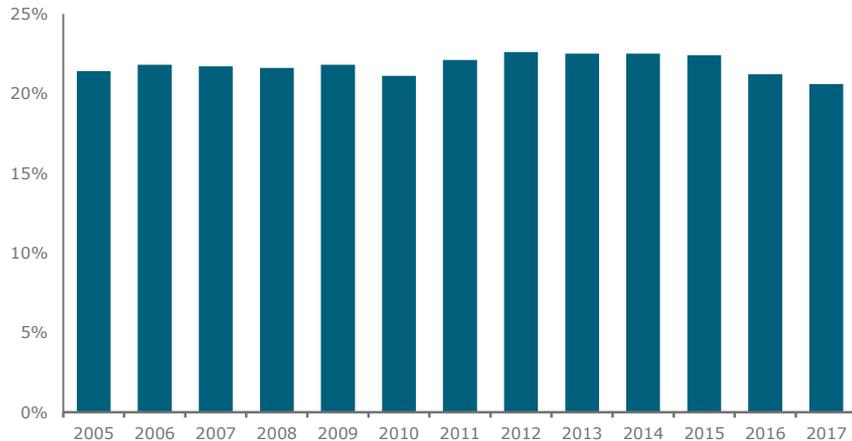
Urbanisierungstrend in ganz Europa % der Bevölkerung, die in Städten lebt



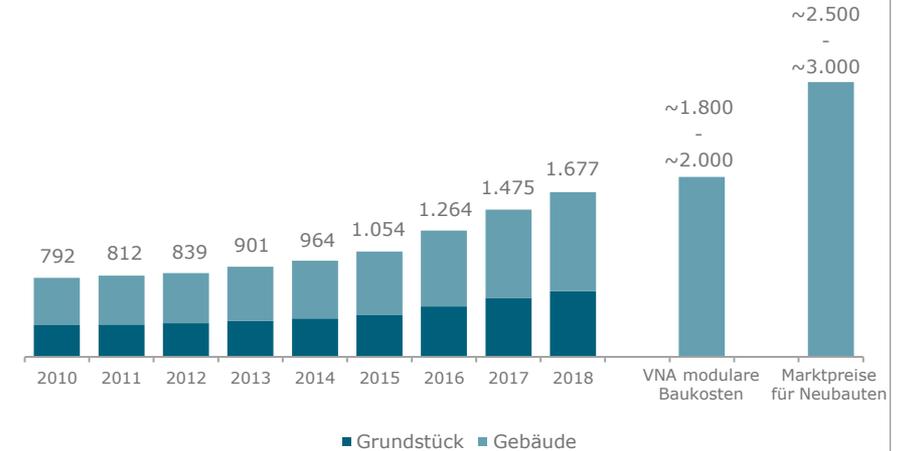
Wohnungsbaugenehmigungen und fertiggestellte Wohnungen (`000 Einheiten; Deutschland)



Anteil der Nettokaltmiete am gesamten verfügbaren Haushaltseinkommen in % (Deutschland)



Vonovia Deutschland – Entwicklung des €/m²-Verkehrswerts vs. modulare und konventionelle Baukosten¹



¹ VNA 2010 – 2014 bezieht sich auf das damalige Deutsche Annington-Portfolio; Baukosten ohne Grundstücke. Der Grundstückswert bezieht sich auf den dem Grundstück zugewiesenen Anteil des gesamten Verkehrswerts.

Quellen: Thomson Reuters, bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, GdW (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer)



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



