

Informationen zur Vonovia SE, Bochum. Entwicklung im ersten Halbjahr 2019.

2. August 2019

Erstes Halbjahr 2019.

Der Überblick.

VONOVIA



- **Kurs:** Vonovia setzt wirtschaftlichen Erfolgsweg fort und unterstreicht Verantwortung für Umwelt und Gesellschaft.
- **Mieten:** Marktbedingter Anstieg unter Inflationsrate auf 6,64 €/m².
- **Neubau:** Programm ausgeweitet, Volumen gegenüber Vergleichshalbjahr auf 163,5 Mio. € versechsfacht.
- **Investitionen:** Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen um 42 % auf 804,3 Mio. € erhöht.
- **Klimaschutz:** „1.000-Dächer“-Programm gestartet; bestehende Initiativen für Umweltschutz fortgesetzt.
- **Finanzielle Stabilität:** Verschuldungsgrad durch neues Eigenkapital und Wertzuwachs gesenkt.
- **Ausblick:** Prognose für das Gesamtjahr wird bestätigt.

Geschäftsverständnis.

Daran lassen wir uns messen.

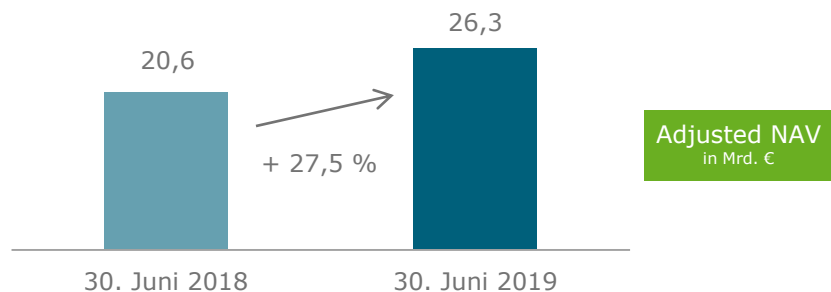
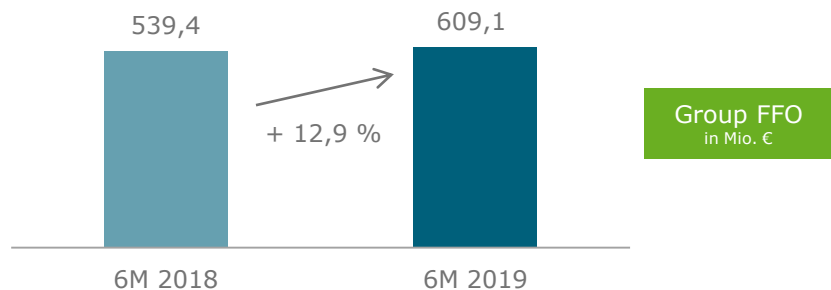
“ Wir sind nicht nur unserer Gesellschaft, unseren Eigentümern sowie unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verpflichtet, sondern in ganz besonderem Maße unseren Mieterinnen und Mietern. Deshalb stehen sie immer im Mittelpunkt unserer Arbeit.

Unser
Geschäfts-
verständnis.

Dafür stehen wir.

Halbjahres-Zahlen 2019.

Ertragskraft bleibt hoch, Zukäufe erhöhen Wert.



- Anstieg vor allem durch **Portfolioerweiterung** um BUWOG und Victoria Park im letzten Jahr.
- Weitere Einflussfaktoren sind das Development-Geschäft, der Neubau und Effizienzsteigerungen.

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

Periodenergebnis.

Goodwill spiegelt sich in tatsächlichen Werten wider.

Periodenergebnis in Mio. €

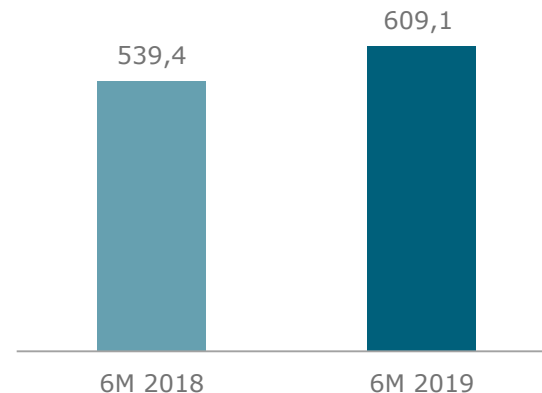
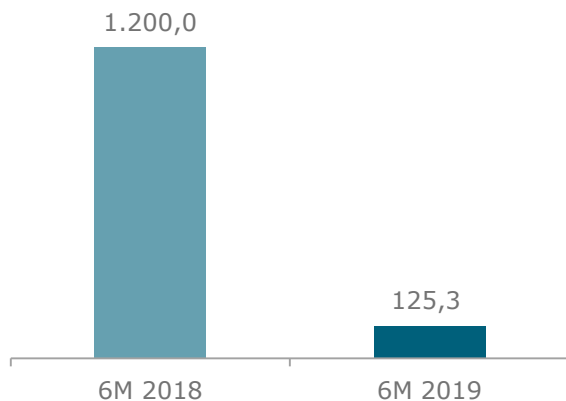
Der Wert beinhaltet eine Goodwill-Korrektur in Höhe von 1.901,0 Mio. €.

Er wird jetzt substantziell in den Investment Properties ausgewiesen.

Group FFO in Mio. €

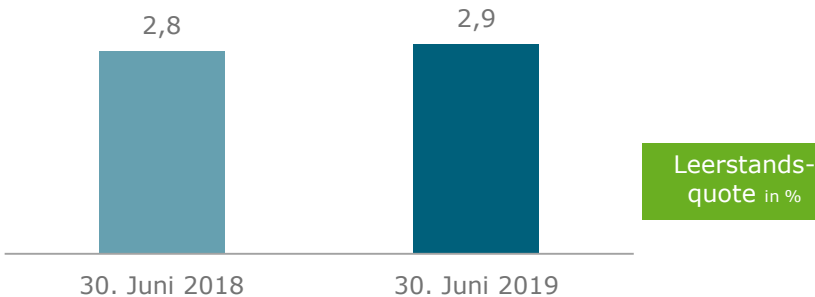
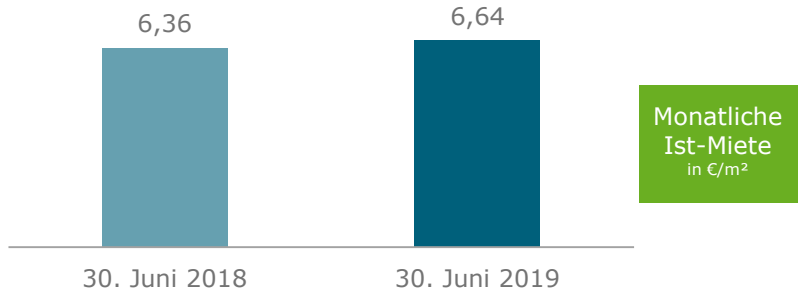
Die zentrale Erfolgsgröße – auch für die Dividende – ist der Group FFO.

Er stieg im Halbjahresvergleich um 12,9 %.



Halbjahres-Zahlen 2019.

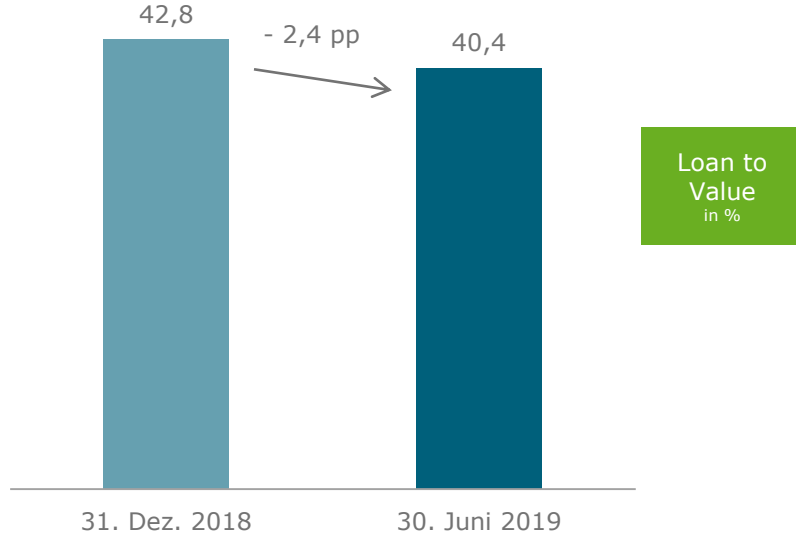
Mieten steigen moderat, Leerstand bleibt niedrig.



- Marktbedingt: 1,2 % und damit deutlich unter der Inflationsrate.
- Die Effekte aus Investitionen in Neubau, Aufstockung und Modernisierung betragen 2,8 % (organisch).
- Stichtagsbezogen: 0,4 % inklusive Schweden (anorganisch).
- Leerstandsquote ist im Wesentlichen investitionsbedingt. Wohnungsbestand praktisch vollvermietet.

Verschuldungsgrad.

Durch Eigenkapital und Wertzuwachs reduziert.



- Eigenkapital i.H.v. 1. Mrd. € aufgenommen.
- Bardividende i.H.v. 400 Mio. € ausgezahlt.
- Bestandsaufwertung um 2,3 Mrd. €.
- Verschuldungsgrad liegt wieder am unteren Rand des Zielkorridors.

Investitionen.

Programm für Neubau, Aufstockung und Instandhaltung ausgeweitet.

- In Neubau und Aufstockung investierte Vonovia im ersten Halbjahr 163,5 Mio. € (H1 2018: 26,4 Mio. €).
- Bis Jahresende werden in Deutschland, Österreich und Schweden rund 2.500 Wohnungen fertiggestellt bzw. im Bau sein, darunter in Deutschland auch Sozialwohnungen für 6,50 €/m².
- Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung betragen 804,3 Mio. € (H1 2018: 565,5 Mio. €).
- Bei Modernisierungen werden durchschnittlich 1,30 €/m²/Monat auf die Miete umgelegt.



Soziale Verantwortung.

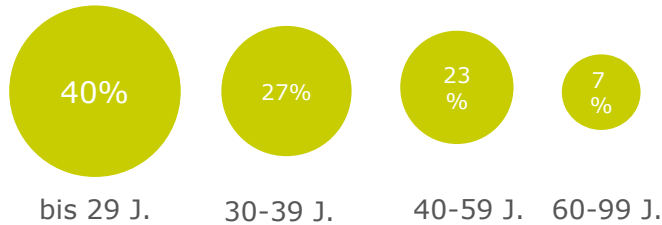
Mieter im Fokus.

- Vonovia schließt Eigenbedarfskündigungen grundsätzlich aus; keine Aufteilung von Mietwohnungsgebäuden 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.

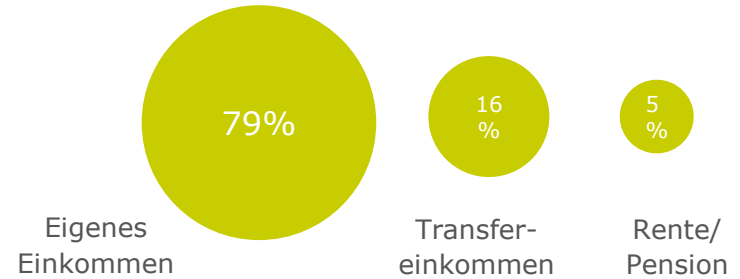


Mieterstruktur.

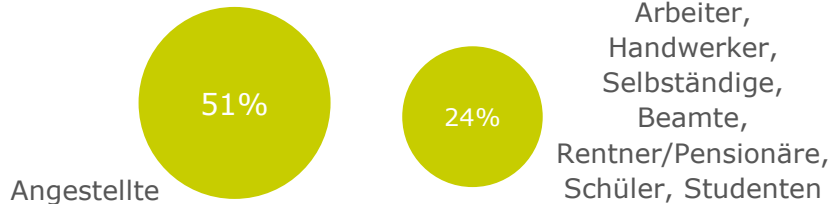
32.000 Neuvermietungen an Querschnitt.



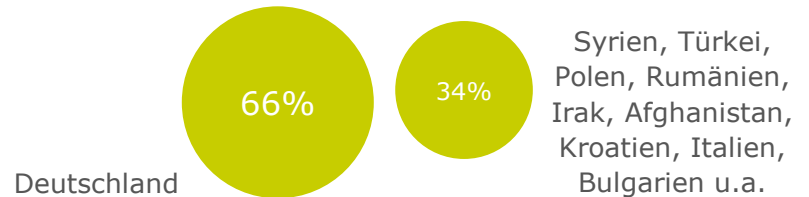
Alter



Einkommen



Beruf



Herkunft

„1.000-Dächer“-Programm gestartet.

- Start in Dresden und München: Installation von PV-Module mit einer Gesamtleistung von 2.200 kWp – Grüner Strom für rund 1.200 Haushalte.
- Bis Jahresende wird Vonovia die bisher installierte Leistung von 5.700 kWp verdoppeln.
- Das Programm soll in langfristiges Ausbauprogramm übergehen.



- Vonovia investiert noch stärker in moderne Energiekonzepte im Bereich E-Mobilität.
- 36 Standorte erhalten im laufenden Jahr Ladesäulen für E-Autos. Damit kann an 72 Stellplätzen gleichzeitig geladen werden.
- 1/3 der Kosten werden öffentlich gefördert, 2/3 der Kosten trägt Vonovia.
- Öffentliche Förderung in Höhe von 415.000 €.



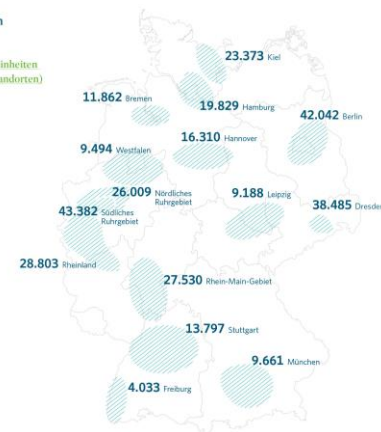
Wohnungsbestand. Portfolio nach Regionalmärkten.

	Verkehrswert in Mio. €	Verkehrswert €/m ²	Anzahl Wohneinheiten	Leerstand in %	Ist-Miete in €/m ² /Monat
Berlin	7.171,0	2.594	42.042	1,6	6,73
Rhein-Main-Gebiet	4.191,3	2.346	27.530	1,6	8,17
Rheinland	3.610,3	1.839	28.803	2,6	7,11
Südliches Ruhrgebiet	3.579,3	1.326	43.382	3,5	6,04
Dresden	3.432,3	1.499	38.485	3,8	6,09
Hamburg	2.566,6	2.003	19.829	2,0	7,03
München	2.170,2	3.322	9.661	1,2	8,12
Kiel	2.051,5	1.473	23.373	2,3	6,25
Stuttgart	2.007,6	2.254	13.797	1,9	7,89
Hannover	1.773,4	1.694	16.310	3,3	6,59
Nördliches Ruhrgebiet	1.579,6	974	26.009	3,6	5,70
Bremen	1.134,2	1.533	11.862	3,9	5,74
Leipzig	910,5	1.465	9.188	4,3	6,00
Westfalen	860,6	1.381	9.494	3,6	6,04
Freiburg	630,2	2.263	4.033	2,0	7,37
Sonstige Strategische Standorte	2.673,2	1.536	26.808	3,2	6,64
Gesamt strategische Standorte Deutschland	40.341,9	1.802	350.606	2,8	6,66
Österreich	2.563,0	1.394	22.661	4,8	4,59
Schweden	2.260,1	1.738	16.638	1,6	9,20

Wohnungsbestand nach Regionalmärkten

(einschließlich 26.808 Wohneinheiten an sonstigen strategischen Standorten)

350.606



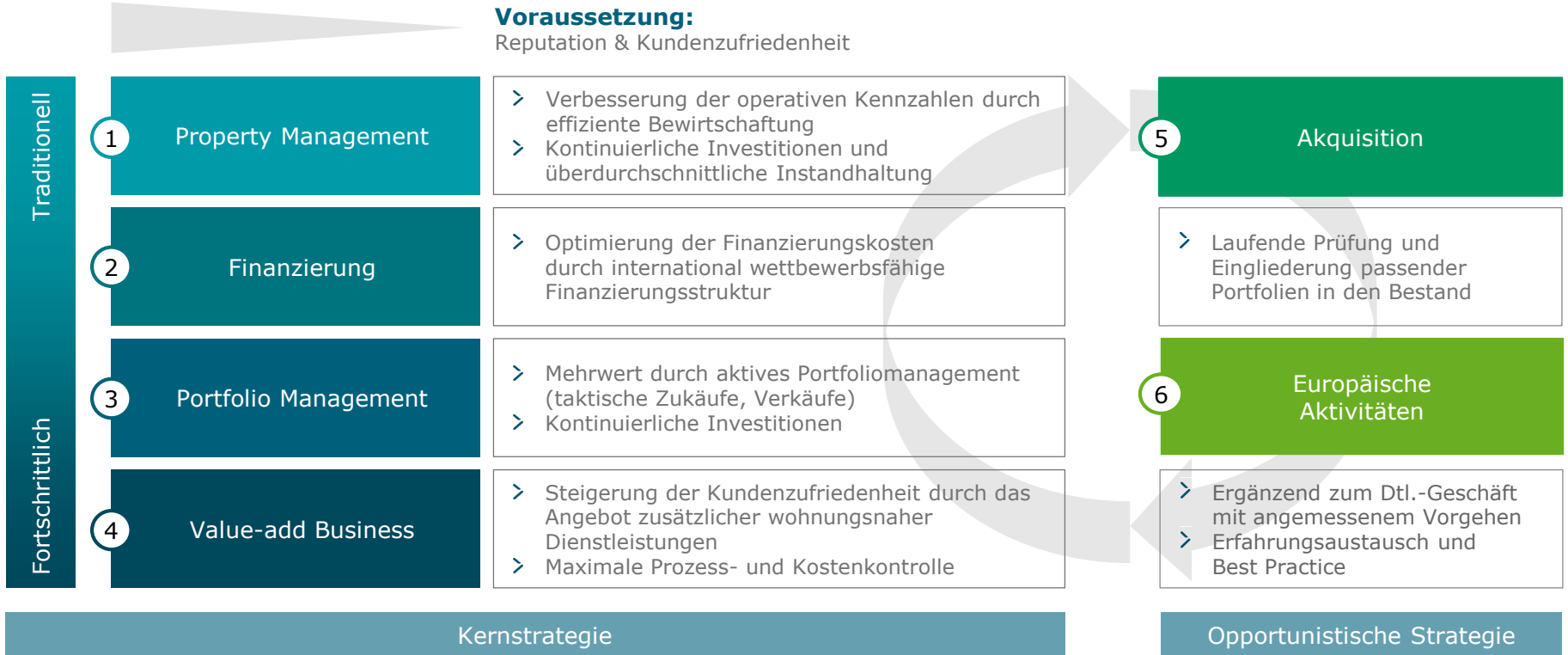
Wohnungsbestand Vonovia gesamt

396.739




Stichtag: 31.3.2019

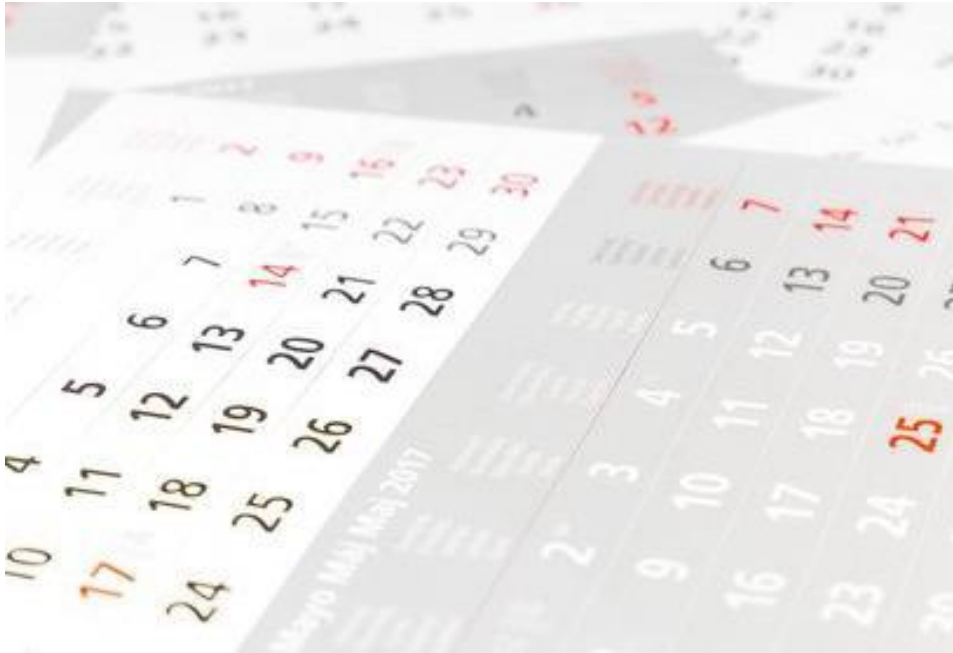
Reputation und Kundenzufriedenheit als Basis.



Ausblick Gesamtjahr 2019.

Prognose für Geschäftsjahr wird bestätigt.

- 
- **Gesellschaft:** Wir arbeiten weiter an Lösungen mit.
 - **Neubau:** Wir nehmen Fahrt auf.
 - **Kunden:** Sie bleiben im Fokus.
 - **Group FFO:** Rund 1,17 Mrd. € bis 1,22 Mrd. €.
 - **Portfoliowert:** Der Wohnungsmarkt wird ihn weiter heben.
 - **Investitionen:** Einsatz mit 1,30 Mrd. € bis 1,60 Mrd. € weiter hoch.



5. November 2019

Veröffentlichung der 9-Monats-Kennzahlen 2019

5. März 2020

Jahrespressekonferenz 2019

5. Mai 2020

Zwischenergebnis für das erste Quartal 2020

13. Mai 2020

Hauptversammlung

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 informativischen 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.