



VONOVIA

Geschäftsentwicklung im 1. Quartal 2024

Vonovia SE

30. April 2024



Entwicklung Q1 2024

2022: Die Rahmenbedingungen verändern sich rapide.

Vonovia reagiert frühzeitig und steuert um.

➤ **Weltpolitik:**

Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hat gravierende Auswirkungen auf Lieferketten und Energiemärkte.

➤ **Finanzmärkte:**

Infolge der hohen Inflation heben die Notenbanken das Zinsniveau stark an. Kapitalkosten steigen schnell und spürbar.

➤ **Immobilienwirtschaft:**

Steigende Bau- und Grundstückskosten, gekürzte Förderung, höhere Regulierung und Fachkräftemangel.

Unsere Reaktion ab Sommer 2022: Liquidität vor Rentabilität

Liquidität im Fokus

- Kapitaldisziplin
- Bilanz entlasten
- LTV stabilisieren
- Hohe Kreditwürdigkeit bei Rating-Agenturen weiterhin erhalten



Joint-Venture-Partnerschaften und Verkäufe

- Kapitalpartner und Käufer für ausgewählte Bestände



Investitionsprogramm

- Festhalten am langfristigen Klimapfad
- Begonnene Projekte werden fertiggestellt
- Vorerst kein Beginn von Neubauprojekten



Zahlen Q1 2024 zeigen: Vonovia startet operativ gut ins Jahr.

Solide Entwicklung des Kerngeschäfts; Verkaufsprogramm erfolgreich.

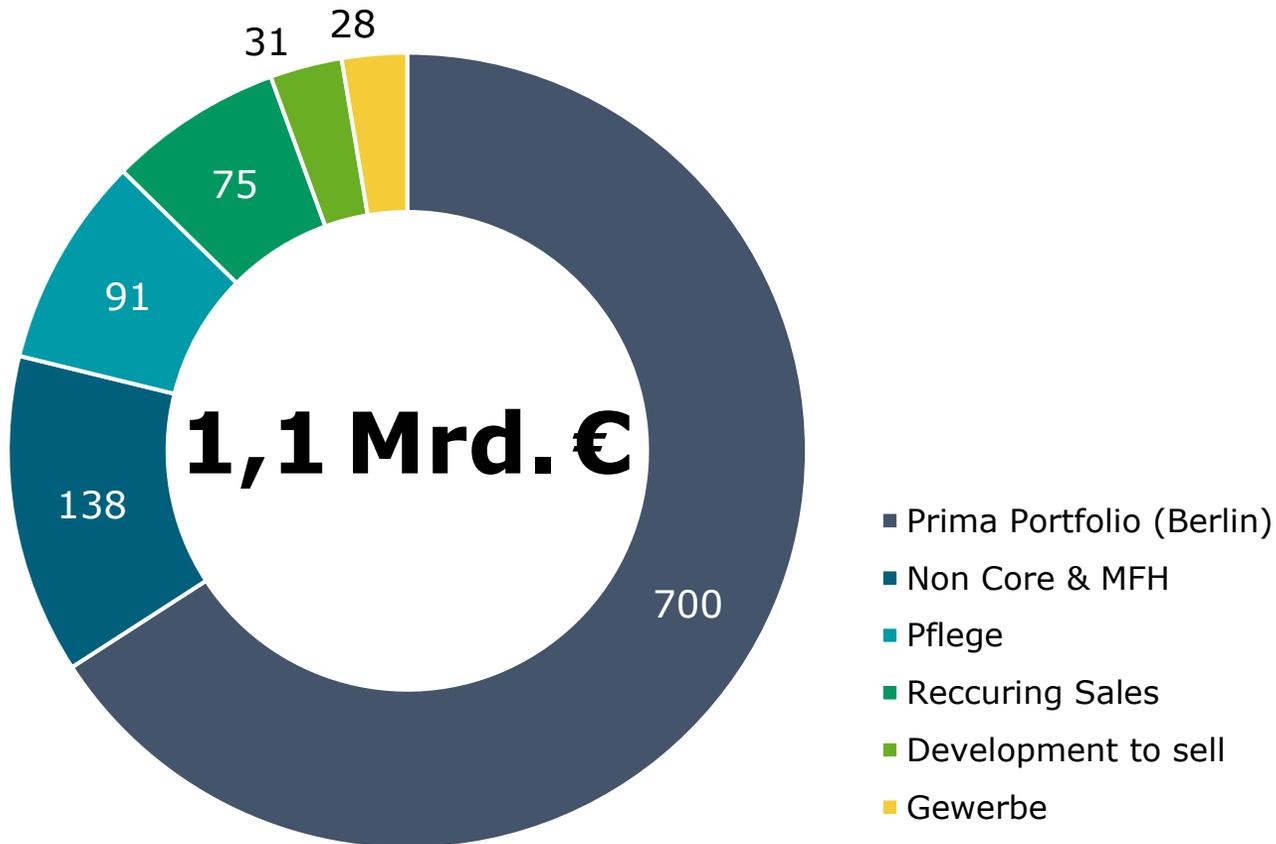


- **Ertrag Q1 2024:** Kerngeschäft Vermietung entwickelt sich erneut positiv.
- **Vertriebssegmente + Value-add** wie erwartet durch Strategieänderung beeinflusst.
- **Verkäufe + Finanzierung:** Portfolio und Grundstück an die kommunalen Wohnungsunternehmen in Berlin für 700 Mio. € zum Buchwert verkauft. Drei Bondemissionen mit Gesamtvolumen von 1,5 Mrd. € zum Jahresauftakt. Weiteres Finanz-Rating von Fitch: BBB+ mit stabilem Ausblick.
- **Mieten Q1 2024:** Mietsteigerung bei 3,8 %. Bestand faktisch vollvermietet.
- **Portfoliowert:** Keine Neubewertung zum Quartal erforderlich. Talsohle bei Wertentwicklung für 2024 erwartet. Organischer Wertzuwachs (ohne Bewertungseffekte) ab 2025 von rund 3 Mrd. € pro Jahr möglich.
- **Neubau:** Zahl der fertiggestellten Wohnungen auf 845 erhöht (+8,5 %).
- **Klimapfad:** Ausbau von Photovoltaik beschleunigt: Bis Ende 2026 PV mit 300 MWp.
- **Nachhaltigkeits-Rating von SBTi und CDP:** Renommierete Initiativen SBTi und CDP bekräftigen die Klimaschutzziele von Vonovia mit starken Ratings.
- **Prognose 2024 bestätigt:** 2,55 bis 2,65 Mrd. € für Adj. EBITDA; 1,70 bis 1,80 Mrd. € Adj. EBT; Nachhaltigkeitsziele werden erfüllt; Verkäufe in Höhe von 3 Mrd. € geplant.

Verkäufe im Jahr 2024.

Fortschritte in allen Vertriebskanälen; 1,1 Mrd. € bereits eingenommen; voll auf Kurs mit Ziel 3 Mrd. € in 2024.

Verkaufsvolumen 2024 bislang (Mio. €)



- Immobiliengeschäft ist kapitalintensiv: hohe Zinsen = höhere Kosten.
- Seit 2022 erleben wir einen starken Zinsanstieg.
- Sommer 2022 – nach langer Phase des Wachstums – neue Strategie: Fokus auf Liquiditätsbeschaffung.
- Verschuldungsgrad LTV weiter stabilisiert.
- Verkauf von 700 Mio.-Euro-Paket in Berlin: 4.500 Plattenbau-Wohnungen im östlichen Stadtteil Lichtenberg und unbebautem Grundstück im Norden an die Stadt zum Buchwert.
- Weitere Verkäufe in Höhe von 363 Mio. €:
 - 244 Mio. € Wohnimmobilien zu oder über Buchwert.
 - 91 Mio. € Pflege-Einrichtungen (fremdbewirtschaftet) zu Buchwert.
 - 28 Mio. € gewerbliche Immobilien (Non-core) leicht unter Buchwert.

Fokus auf Generierung von Liquidität.

Vermietung bleibt zentrale Ertragssäule.

- **Rental:** EBITDA Rental im ersten Quartal weiter gestiegen – trotz Verkäufen. Mieten stiegen um 3,8 %.
- **Development:** Mit 845 fertiggestellten Wohnungen +8,5 % im Vorjahresvergleich – trotz weiterhin schwieriger Rahmenbedingungen.
- **Operating Free Cash-Flow:** Führende Kennzahl der Innenfinanzierung und damit Steuerung der Liquidität deutlich positiv (+24,0 %).

Kennzahlen (in Mio. €)	Q1 2023	Q1 2024	Delta
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) ¹	627,9	607,0	-3,3 %
Adjusted EBITDA Rental	584,2	592,9	+1,5 %
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	449,1	416,5	-7,3 %
Operating Free Cash-Flow (OFCF)	404,0	501,0	+24,0 %

- **Mietzahlungen ohne Ausfälle:** 99,8 % aller Mieten werden pünktlich bezahlt.
- **EBITDA-Entwicklung** insgesamt infolge der Liquiditätsorientierung wie erwartet rückläufig.
- **Adjusted EBT** geprägt durch hohes Zinsniveau und Steuern.

¹ Vorjahreswerte vergleichbar gemäß aktueller Kennzahlen- und Segmentdefinition.

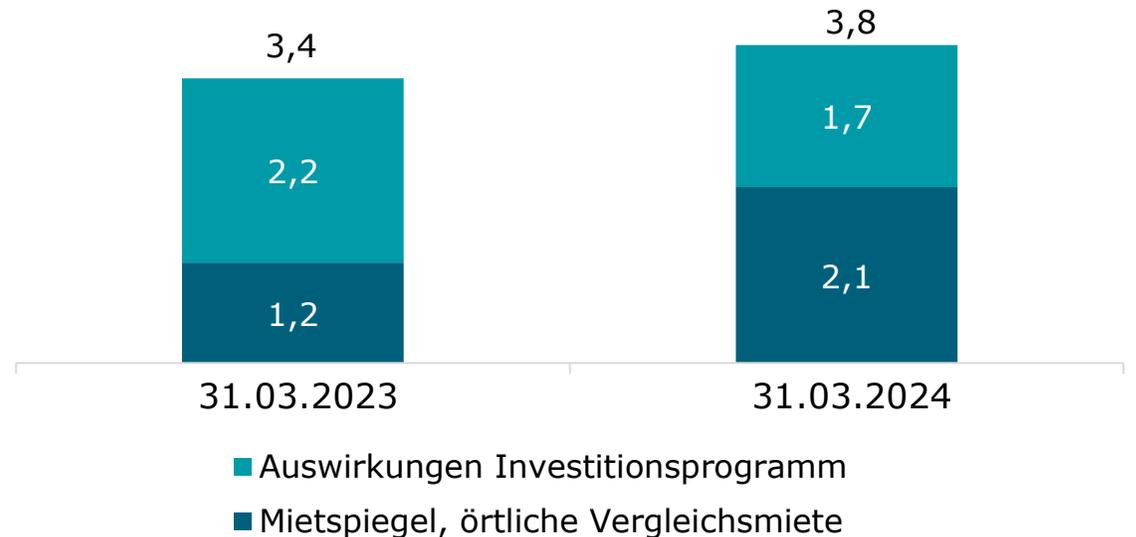
Moderate Mietpolitik im Umfeld hoher Inflation.

Verlängerung der Mietpreisbremse droht, den Markt in eine Schieflage zu bringen.



- Die marktbedingte Mietentwicklung liegt weit unterhalb der Preissteigerung anderer Güter wie Lebensmittel oder Energie.
- Durch die beschlossene Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029 öffnet sich die Preis-Kosten-Schere weiter. Das macht in Kombination mit Baukostensteigerung Neubau kaum rentabel. Dringend benötigter Wohnraum kann so nicht entstehen.
- Leerstand ist mit 2,2 % weiterhin auf Rekordtief.

Mietentwicklung (in %)

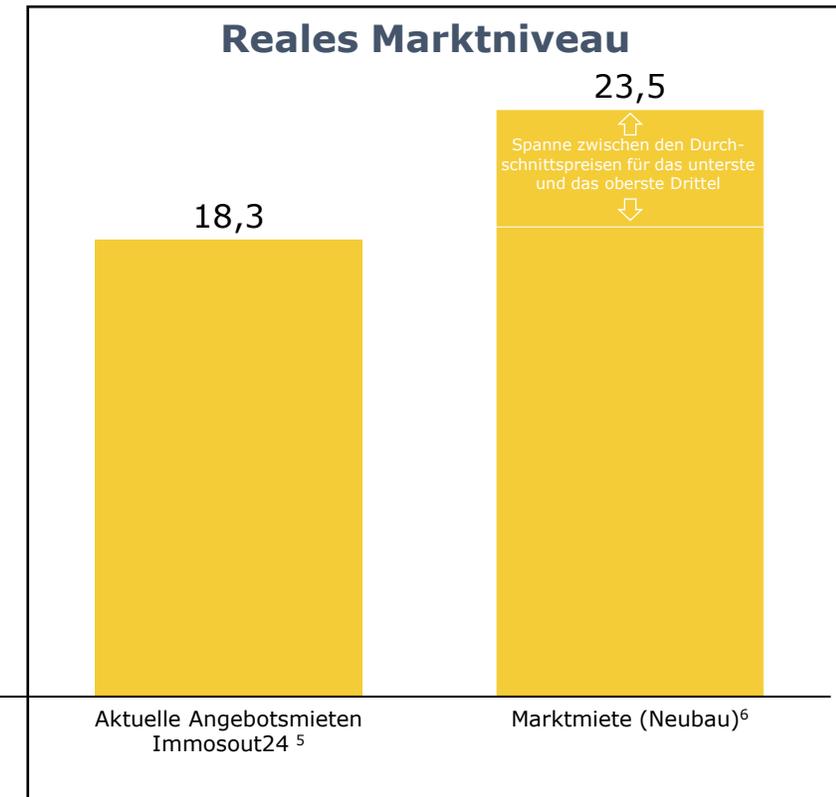
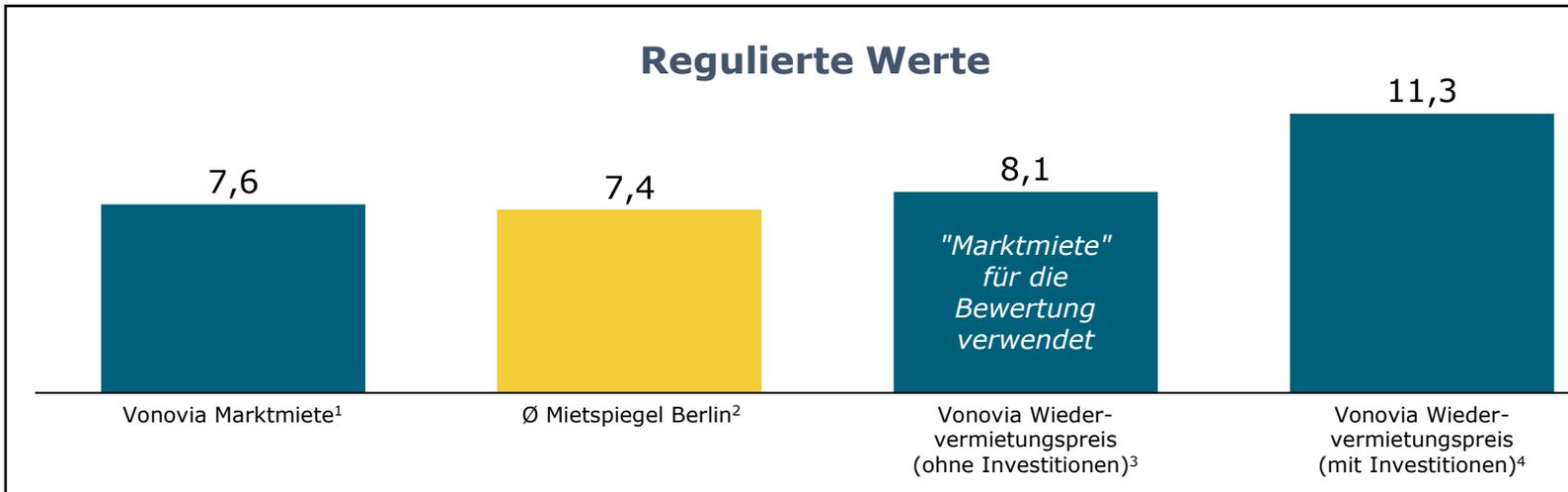


Wohnungsmangel hebt Mietregulierung aus.

Beispiel Berlin zeigt: Besonders in Metropolen liegt das Marktniveau bei Neuvermietung weit über Mietspiegel.

- Starker Anstieg der Wiedervermietungsmiten in den Metropolen.
- Preisschere zwischen Bestand und Neubau geht immer weiter auseinander.
- Nur Neubau kann die Preise auf den Wohnungsmärkten – besonders in den Metropolen – langfristig entspannen.
- Mietpreisbremse macht Neubau aber in Verbindung mit den gestiegenen Baukosten weitgehend unrentabel.

Mietniveau in Berlin (€/qm/Monat)



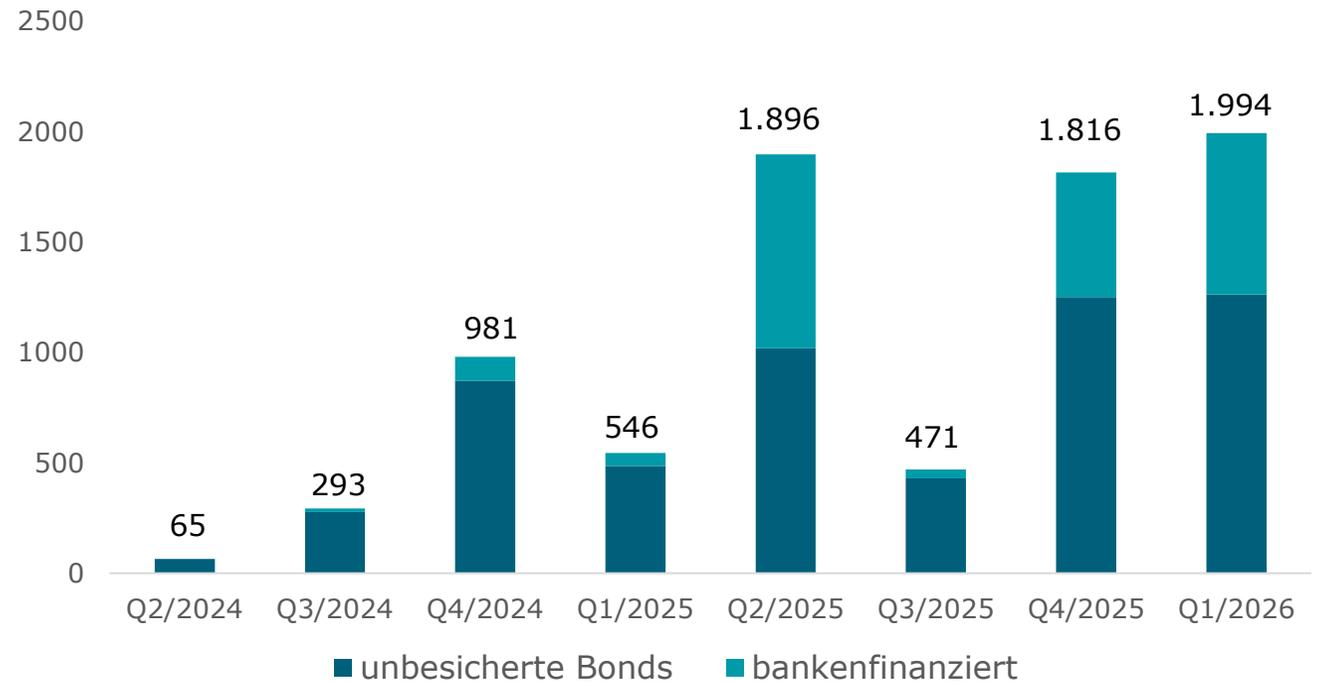
¹ Vonovia durchschnittliche Bestandsmiete in Berlin seit Q1 2024. ² Durchschnittlicher Mietspiegel Berlin basierend auf dem Portfolio von Vonovia in Berlin. Das Mietniveau von Vonovia ist für Teile des Portfolios höher als der Mietspiegel, da in den jeweiligen Objekten kürzlich Modernisierungen oder Neuvermietungen stattgefunden haben. ³ Durchschnittliche Mietspiegelmiete +10 % auf Basis der *Mietpreisbremse*. ⁴ Basierend auf der durchschnittlichen Steigerung von Vonovia über alle Wiedervermietungen mit Optimize Apartment Investments in Berlin (48 % LTM). ⁵ Gewichteter Durchschnitt über alle 13 inserierten Angebote für die Suchkriterien (i) Berlin, (ii) 60-70 qm, (iii) 1950-1980 Baujahr; (iv) EPC E oder besser; wie auf www.immobilienscout24.de am 11. März 2024 veröffentlicht. ⁶ Value Data Insights (*ehemals empirica-systeme*), Q1 2024.

Aktives Finanzmanagement.

Bilanzielles Risiko gut unter Kontrolle.

- › Die **Pro-forma-Liquidität** von 3,9 Mrd. € deckt alle kurzfristigen Fälligkeiten ab.
- › **Anfang 2024 Rückkehr zum Bond-Markt:** Drei Anleihen mit einem Gesamtvolumen von 1,5 Mrd. € generierten eine große Nachfrage am Bond-Markt:
 - Erste unbesicherte Anleihe am britischen Finanzmarkt (465 Mio. €).
 - Erste unbesicherte Anleihe in Schweizer Franken (159 Mio. €).
 - Social Bond in Höhe von 850 Mio. €.
- › Der **unbesicherte Finanzierungsbedarf** ist bis Ende 2025 gedeckt.

Fälligkeitsprofil der nächsten 2 Jahre (Mio. €)

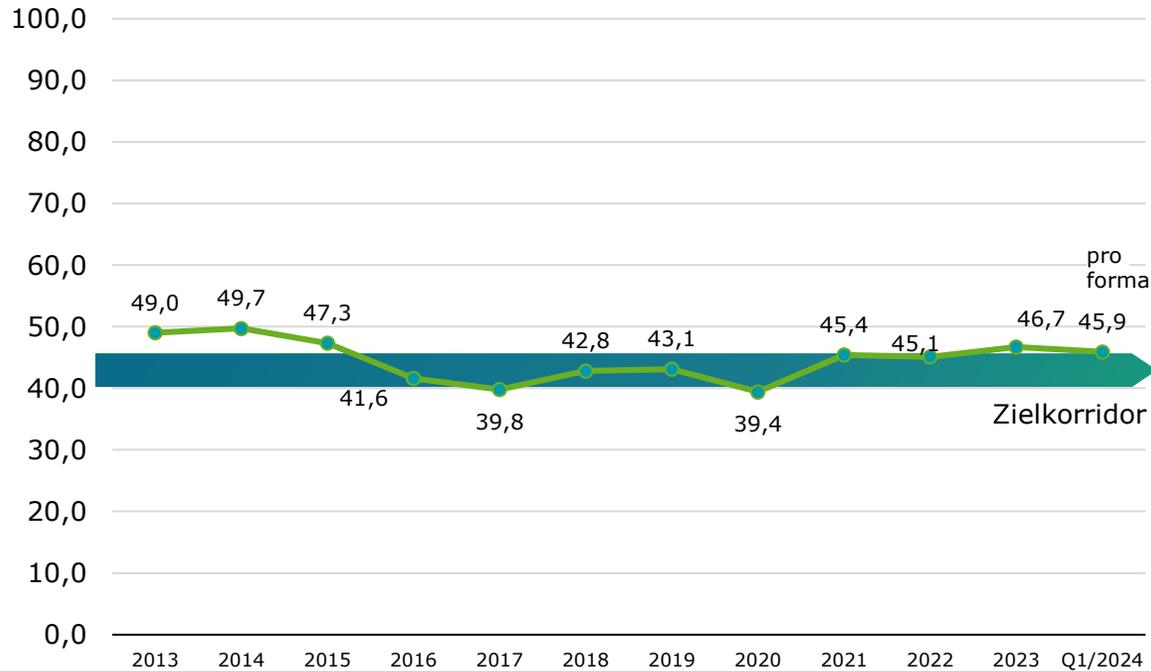


LTV bleibt trotz schwieriger Marktbedingungen stabil.

Ratingagenturen bestätigen Vonovia weiterhin eine hohe Kreditwürdigkeit.

- Zur Stabilisierung des LTV sind in 2024 Verkäufe in Höhe von 3 Mrd. € geplant. 1,1 Mrd. € davon bereits realisiert.
- Wir sind damit voll auf Kurs des Verkaufsziels. Der LTV pro forma sank zum 1. Quartal auf 45,9 %.

Loan to Value (in %)



Ratings:



MOODY'S

- Moody's bestätigt das Kreditrating **Baa1**. Der Ausblick ist stabil.

S&P Global Ratings

- Standard & Poor's (S&P) gibt Long-Term Corporate-Credit Rating von **BBB+**. Der Ausblick ist stabil.

SCOPE Scope Ratings

- Scope bestätigt das Kreditrating **A-**. Der Ausblick ist negativ.

FitchRatings

- Das Erst-Rating von Fitch ist **BBB+** mit stabilem Ausblick.

Dividendenkontinuität gewährleistet.

Vonovia schlägt Hauptversammlung eine Ausschüttung von 0,90 € pro Aktie vor.

- Vorschlag für Dividende: 0,90 € pro Aktie.
- Ein Plus von 6 % gegenüber der Dividende je Aktie für 2022 (0,85 €).
- Weiterhin gute Balance zwischen Kapitaldisziplin und Beteiligung am Geschäftsergebnis.
- Option einer Bar- oder Aktiendividende.



Ausblick 2024.

Prognose bestätigt.



	Ist 2023	Prognose 2024
Adjusted EBITDA Total	2.584 Mrd. €	2,55 – 2,65 Mrd. €
Adjusted EBT	1.866 Mrd. €	1,7 – 1,8 Mrd. €
Sustainability Performance Index (SPI) ¹	111%	100 %

- Mindestens 3 Mrd. € Kapitalfreisetzung durch Verkäufe.
- Talsohle bei der Immobilienbewertung für 2024 erwartet; Rückkehr zum Wachstumskurs in Sicht; ab 2025 organischer Wertzuwachs (ohne Bewertungseffekte) von rund 3 Mrd. € pro Jahr möglich.
- Mit rund 1 Mrd. € wieder höhere Investitionen in Modernisierung, barrierearmen Umbau und Fertigstellung von Neubauprojekten geplant.
- Ausbau der Photovoltaik mit Leistung von 80 MWp geplant.

Zusammenfassung.

Effektive Finanzdisziplin und erste Anzeichen eines sich stabilisierenden Marktumfelds.



- Kerngeschäft Bewirtschaftung entwickelt sich im 1. Quartal erneut positiv; Prognose 2024 bestätigt.
- Durch effektive Finanzdisziplin ist die Verschuldung nahe Zielkorridor; das Unternehmen ist liquide und damit handlungsfähig.
- Beim Verkauf von Wohnungen ist Vonovia gut vorangekommen.
- Talsohle bei der Immobilienbewertung für 2024 erwartet; Rückkehr zum Wachstumskurs in Sicht.
- Megatrends Urbanisierung, demografischer Wandel und Klimawandel unterstützen das Geschäft.



Wohnungsmarkt, Vonovia und aktuelle Trends 2024

Aktuelles Umfeld beschleunigt die Megatrends.

Vonovia gut aufgestellt.

Die Aufgaben wachsen:

Demografischer Wandel: Die Zahl der Einwohner Deutschlands erreichte Ende 2023 einen Rekordwert von 84,7 Mio. Menschen. Zudem verändern sich die individuellen Anforderungen an das Wohnen.

Wohnraumverknappung: Die Wohnungsnot steigt – vor allem in den Großstädten. Die Bedarfslücke an Wohnungen wird inzwischen auf mehr als 700.000 beziffert. Tendenz: steigend.

Klimawandel: Das Klimaziel ist in Gefahr. 2023 lag die Erderwärmung erstmals seit Beginn der Wetteraufzeichnung über 1,5 Grad Celsius.

Zur Lösung ...

... braucht die Gesellschaft

- jährlich 100 Mrd. € Investitionen, um das Ziel der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen pro Jahr zu erreichen.¹
- jährlich Investitionen in Höhe von bis zu 120 Mrd. €, um den Wohnungsbestand zu dekarbonisieren.²
- 2 Mio. altersgerechte Wohnungen.³

... braucht die Wirtschaft

- ein investitionsfreundliches Umfeld und angemessene regulatorische Rahmenbedingungen.

¹ Zielsetzung der Bundesregierung. Investitionsvolumen unter der Annahme von 60 m² und Baukosten in Höhe von 4.000 € pro m². ² GdW (Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen). ³ Institut der Deutschen Wirtschaft (IW)

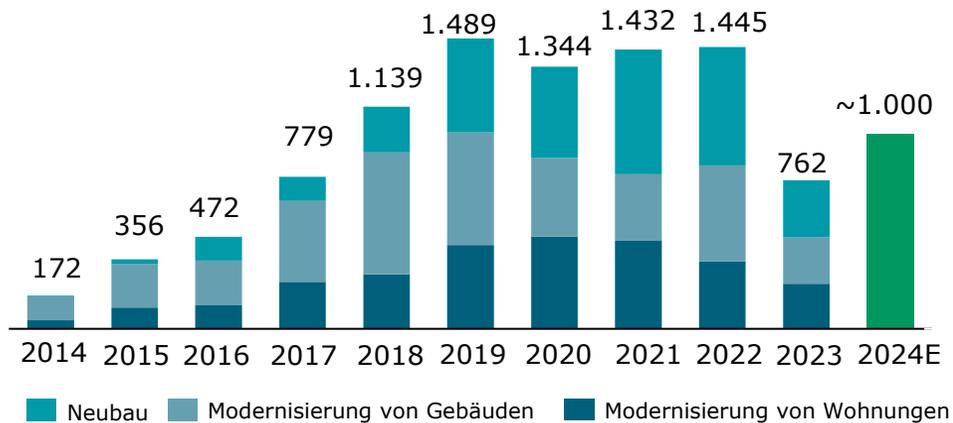
Investitionsprogramm.

Antworten auf die Megatrends.

- Seit Kauf der BUWOG in 2018 hat Vonovia knapp 14.000 Wohnungen gebaut – alleine 845 in Q1 2024.
- Mehrwertsteuer auf Bauholz von 19 % auf 7 % wäre sinnvoller Hebel: Nachhaltiger Holzbau spart enorme Mengen CO₂ ein.

- 2024 haben wir 6.550 Wohnungen altersgerecht umgebaut.
- Durchschnittliche Modernisierungsumlage mit 1,32 € pro Quadratmeter deutlich unter 2 €-Grenze.

Investitionen (Mio. €)



Eva Weiß (Geschäftsführerin BUWOG), Rolf Buch (CEO Vonovia) und Klara Geywitz (Bundesbauministerin) bei der Besichtigung der Hygge Höfe, einem Neubauprojekt für 167 Wohneinheiten in Berlin-Kaulsdorf.

Vonovia investiert im Branchenvergleich überdurchschnittlich.

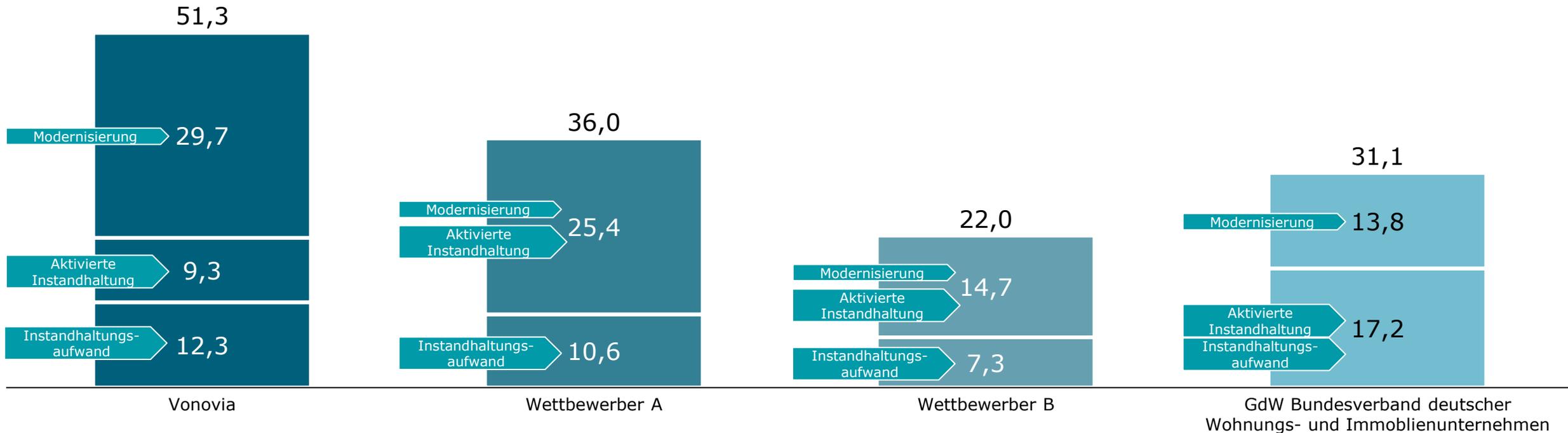
Instandhaltung und Investitionen im Vergleich.

Uneinheitliche Darstellungen von Instandhaltung und Investitionen in Veröffentlichungen

Vonovia bietet eine hohe Transparenz und unterscheidet zwischen

- Instandhaltungsaufwand
- Aktivierter Instandhaltung
- Modernisierung

Peer Benchmark - Instandhaltung und Investitionen (€/Qm). Durchschnitt 2018-2023¹



¹ Vonovia ohne Neubau. Nur GdW-Zahlen für 2018 und 2019, da dies die aktuellsten verfügbaren Daten sind.

Die Bauwirtschaft in der Zwickmühle.

Mietenstopp verhindert Neubau.

Die Baukosten

sind von 3.000 auf 5.000 € pro m² gestiegen.

Die Zinsen

sind in kurzer Zeit von
1 % auf 4 % gestiegen.

Die Subventionen

sind massiv reduziert
worden und sind
zunehmend
unberechenbar.

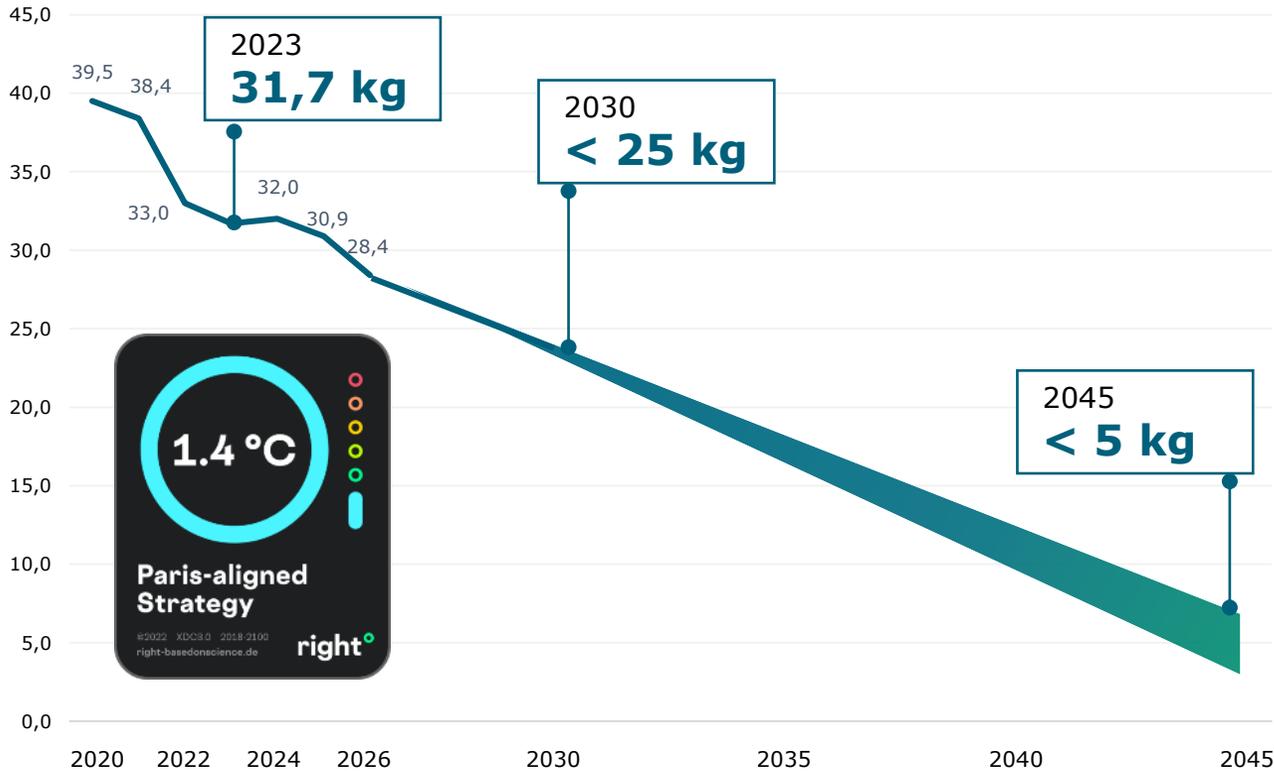
Die Mietregulierung

ist immer weiter verschärft
worden und verhindert
leistungsgerechte Mieten.

Der Klimapfad von Vonovia.

CO₂-Intensität binnen zehn Jahren um 43 % gesenkt.

CO₂-Intensität in kg CO₂e/m² und Jahr



Klimapfad sorgt für guten Gebäudebestand und weniger CO₂.

Deutlich weniger Gebäude in den unteren Energieklassen G und H.

Durch umfangreiche Investitionen seit Börsengang ist Vonovia dem Markt voraus.

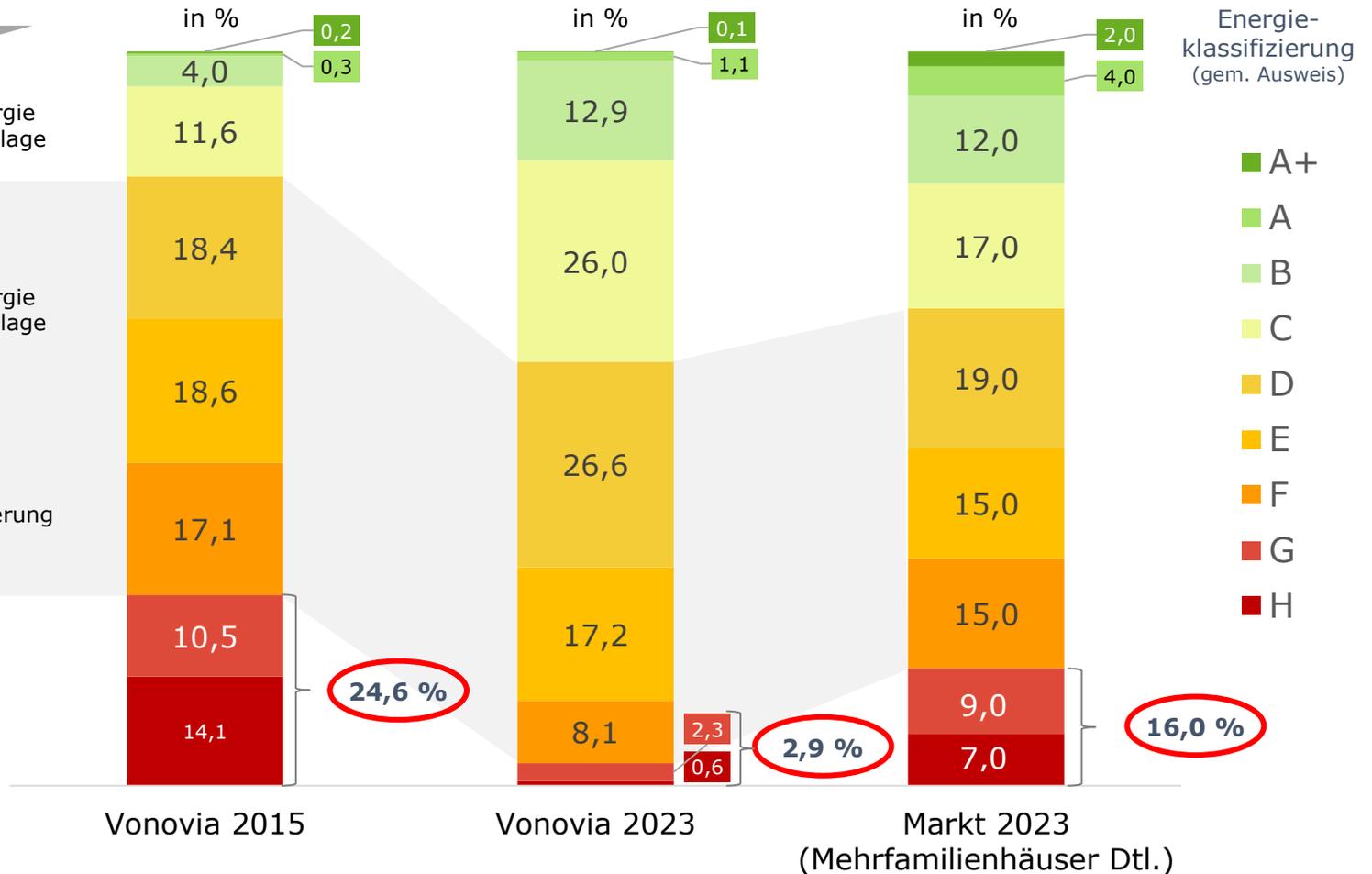
Wichtige Maßnahmen zur CO₂ Neutralität

Mit erneuerbarer Energie betriebene Heizungsanlage

Mit erneuerbarer Energie betriebene Heizungsanlage



Umfassende Modernisierung der Gebäudehülle



PV-Offensive: Solar-Power mit 300 MWp Leistung.

Vonovia setzt sich noch ehrgeizigere Ziele.

- Vonovia hat ihre ehrgeizigen Ziele zu Photovoltaik-Ausbau noch einmal ambitionierter formuliert: Anstatt 2030 sollen schon bis Ende des **Jahres 2026** PV-Anlagen mit einer Leistung von **300 MWp** in Deutschland installiert sein.
- Aktuell verfügt Vonovia über eine PV-Leistung von 53 MWp. Allein in 2024 sollen PV-Anlagen mit einer Leistung von weiteren 80 MWp installiert werden.
- Aktuell sind bereits 2.500 Dächer von Gebäuden von Vonovia mit PV bestückt.
- Mit unseren derzeitigen PV-Anlagen, Grünstrom und Modernisierung von Wohnungen haben wir im vergangenen Jahr 60.000 Tonnen CO2 vermieden.
- Wichtige Punkte für Vonovia aus dem Solarpaket 1 der Bundesregierung sind:
 - Nebengebäude im Quartier nutzbar.
 - Anlagenzusammenfassung möglich (Nutzung großer Grundstücke), keine Direktvermarktung erforderlich.
 - Vereinheitlichung der Technischen Anschlussbedingungen.



Kundenzufriedenheit.

Vonovia steht für eine hohe Verlässlichkeit.

- Die Zufriedenheit unserer Kundinnen und Kunden ist für uns eine zentrale Erfolgsgröße. Deshalb befragen wir unsere Mieterinnen und Mieter vier Mal im Jahr.
- Die Werte bleiben weiter auf einem hohen Niveau.
- Der hohe Zufriedenheitswert bestätigt unsere Anstrengungen in der Bewirtschaftung und bildet zusammen mit der niedrigen Leerstandsquote ein solides Fundament für unser Geschäft.



Fachkräftegewinnung aus dem Ausland.

Handelskammer erkennt Qualifikation kolumbianischer Fachkräfte voll an.

- Zertifizierte Experten für Photovoltaik-Ausbau bundesweit im Einsatz.
- Vonovia beschäftigt weitere 26 Elektroniker aus Kolumbien.
- IHK erkennt Qualifikation aus Kolumbien angeworbener Fachkräfte voll an.
- Recruiting von Fachkräften außerhalb der EU und Qualifizierung für den deutschen Arbeitsmarkt durch gutes Teamwork.



Nach ihrer Einreise im September 2022 wurden die neuen Fachkräfte von der IHK und vom Bildungsträger Continental berufsbegleitend unterstützt. Vonovia begleitete die Kolleginnen und Kollegen bei Behördengängen und organisierte Wohnungen.

Neues Ausbildungszentrum entsteht in Berlin.

Trainings- und Praxisräume für bis zu 120 Azubis.

- Vonovia baut neues und einzigartiges Ausbildungszentrum in Berlin.
- Handwerksakademie soll Qualität und Quantität der Ausbildung erhöhen.
- Eröffnung für Herbst 2024 geplant.



Bei Vonovia sind derzeit mehr als 700 Auszubildende angestellt. Um sie künftig noch besser bei ihrem Berufseinstieg begleiten zu können, baut Vonovia eine Handwerksakademie in Berlin mit Lehrwerkstätten für bis zu 120 junge Menschen.

Neue Kennzahlen für Performance.

Ab 2024 deutlichere Differenzierung zwischen Ergebnis und Liquidität.

- Group FFO: Mischung aus Ergebnis und Cash-Flow. Keine Steuerungs-, sondern Erfolgsgröße.

- Anpassung an Sichtweise internationaler Investoren.
- Abbildung der Liquiditätszuflüsse bei Verkäufen aus dem Kerngeschäft.
- Direkte Überleitung zum IFRS-Jahresabschluss.

Ablösung des
Group FFO
durch

Kennzahl für Ergebnis

- Abgeleitet vom Adj. EBITDA Total.
- Beinhaltet planmäßige Abschreibungen als Maß des Werteverzehrs, aber keine laufenden Ertragssteuern. Diese sind nicht Teil der Wertschöpfung.
- Gängige Steuerungsgröße insbesondere für kapitalintensive Unternehmen. Hohe Transparenz und Vergleichbarkeit zu anderen Industrien.

**Adj. EBT
(Earnings
Before
Taxes)**

**OFCF
(Operating
Free Cash
Flow)**

Kennzahl für Liquidität

- Basierend auf dem Adj. EBT.
- Bildet Mittelzufluss aus dem operativen Geschäft ab.
- Enthält Liquiditätsbeiträge der Segmente Recurring Sales und Development to Sell.
- Eigene Mittel für Investitionen, Dividendenzahlungen an Minderheiten sowie Ertragssteuern werden abgezogen.

Neue Dividendenpolitik.

Ablösung des FFO erfordert neue Basis für Dividende ab 2024.

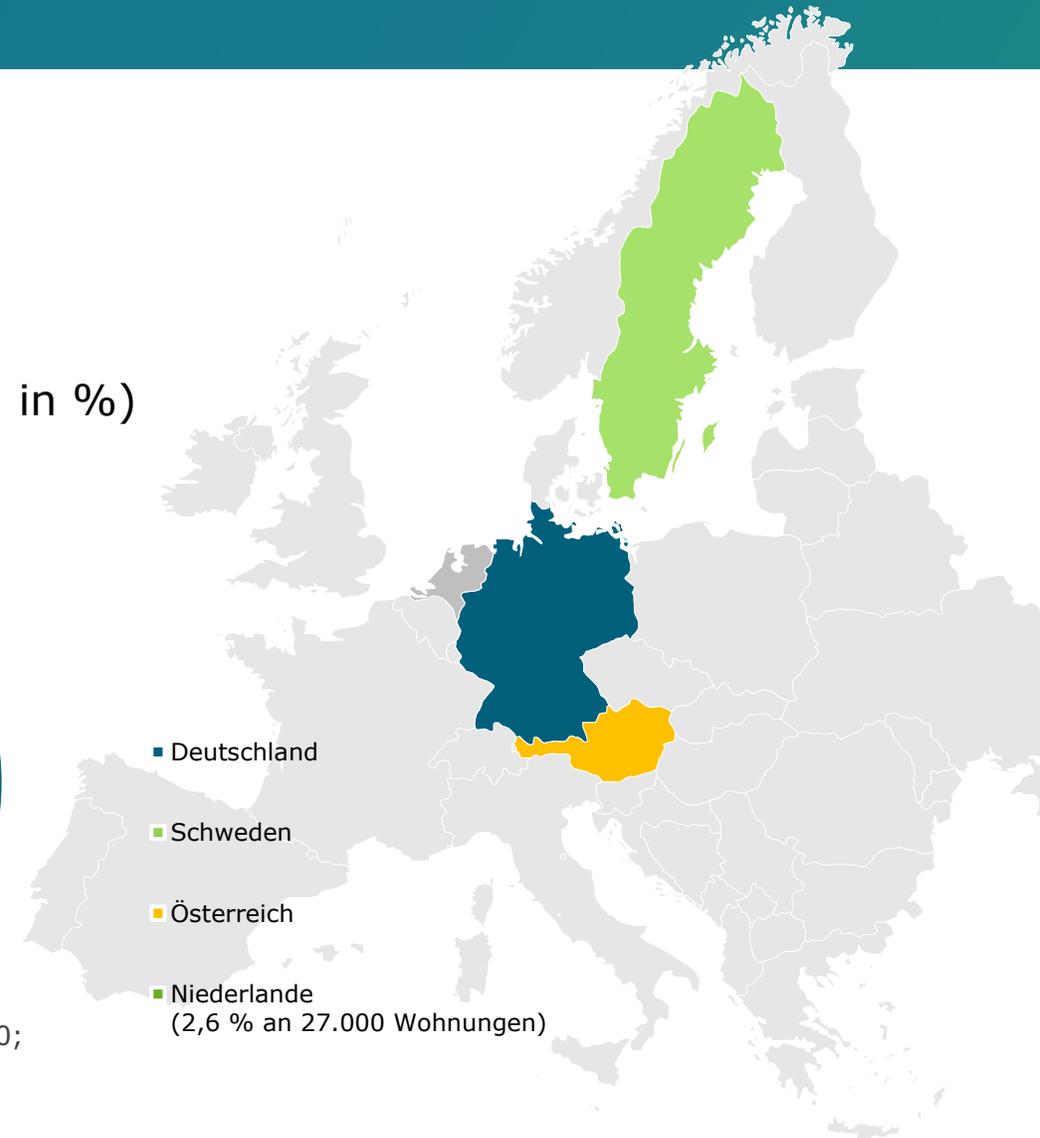
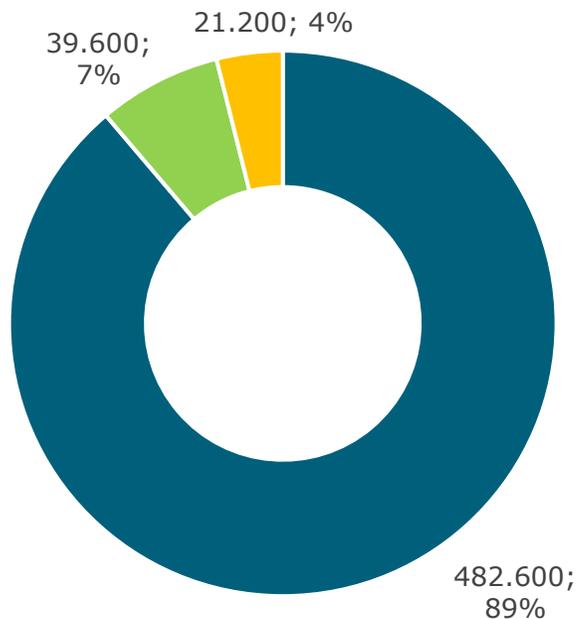
- Dividende 2023: 0,90 € pro Aktie, um den Anforderungen an Dividendenkontinuität und Kapitaldisziplin gleichermaßen gerecht zu werden.
- Dividendenwachstum auf Grundlage des stabilen operativen Geschäfts Schlüsselement für Vonovia.
- Ziel ist eine solide Dividende, die sich am Adj. EBT orientiert und jederzeit eine ausreichende Finanzierung für Investitionen sicherstellt.
- Absicht, Wahl zwischen Aktien- und Bardividende generell einzuführen.



- › Bewirtschaftung von 543.400 eigenen Wohnungen.
- › Mehr als 1 Million Mieterinnen und Mieter in Deutschland, Österreich und Schweden.
- › Rund 12.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.
- › Hohe Kundenorientierung durch Kombination aus zentraler Steuerung und Vor-Ort-Präsenz.
- › Innovative Dienstleistungen bringen den Kundinnen und Kunden bezahlbaren Mehrwert.
- › 90 % des Portfolios befinden sich in 15 städtischen Wachstumsregionen in Deutschland sowie 10 % in den urbanen Regionen Schwedens und Österreichs.
- › ~ 84 Mrd. € Immobilienvermögen.

Stand: 31. Dezember 2023

Bestandsverteilung nach Ländern (absolut; in %)



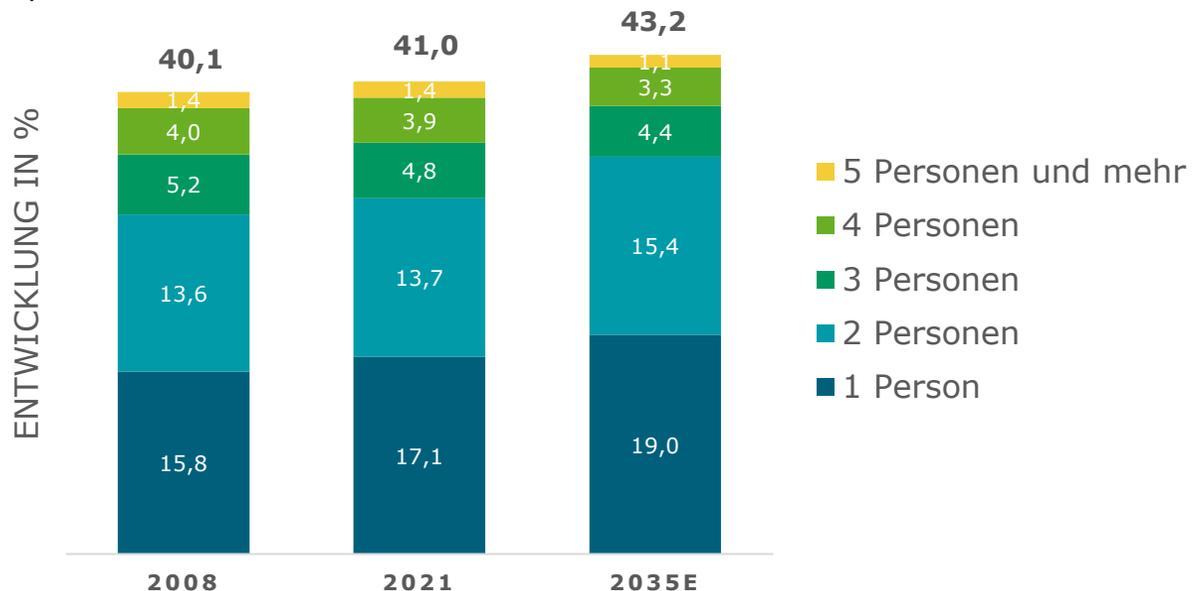
Der deutsche Wohnungsmarkt.

Haushaltsgröße und Eigentümerstruktur.

Die Zahl der kleineren Haushalte steigt.

- Bei einem erwarteten Anstieg der Gesamtbevölkerung wird die Zahl der Haushalte bis 2035 voraussichtlich leicht steigen, bei einem deutlichen Trend zu kleineren Haushalten.
- Diese Entwicklung lässt sich unter anderem aus demografischen und sozialen Trends wie Scheidungsraten und Arbeitsmobilität ableiten.

Haushaltsgrößen (in Mio.)

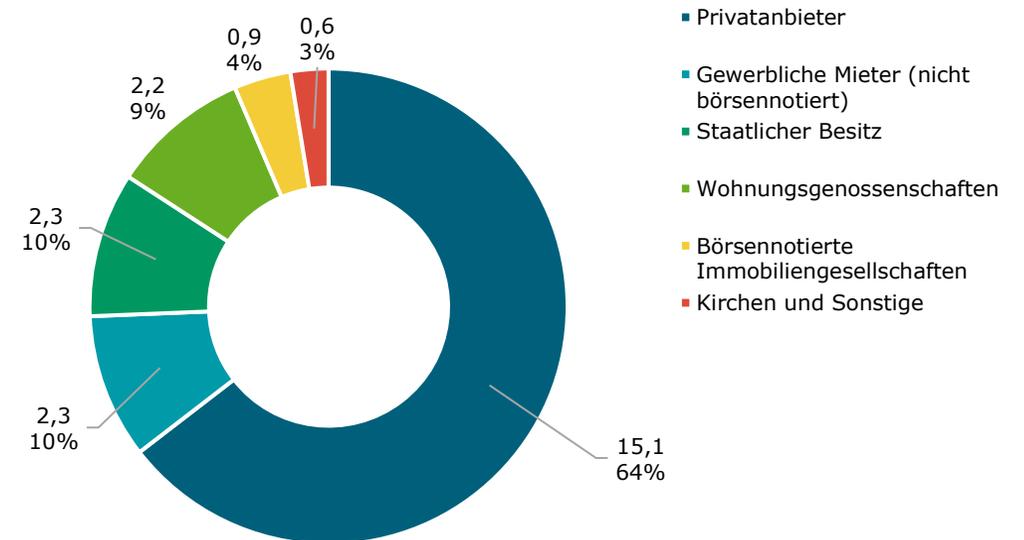


Quellen: Statistisches Bundesamt, GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.). Haushaltszahlen 2035E auf Basis des Trendszenarios des Statistischen Bundesamtes.

Die Eigentümerstruktur ist zunehmend fragmentiert.

- Mit rd. 43 Mio. Wohneinheiten (davon 24 Mio. Mieneinheiten) ist Deutschland der größte Wohnungsmarkt in Europa.
- Die Eigentümerstruktur ist stark zersplittert; bei der Mehrheit handelt es sich um nicht gewerbliche Vermieter.
- Rund 4 % entfallen auf den börsennotierten Sektor.

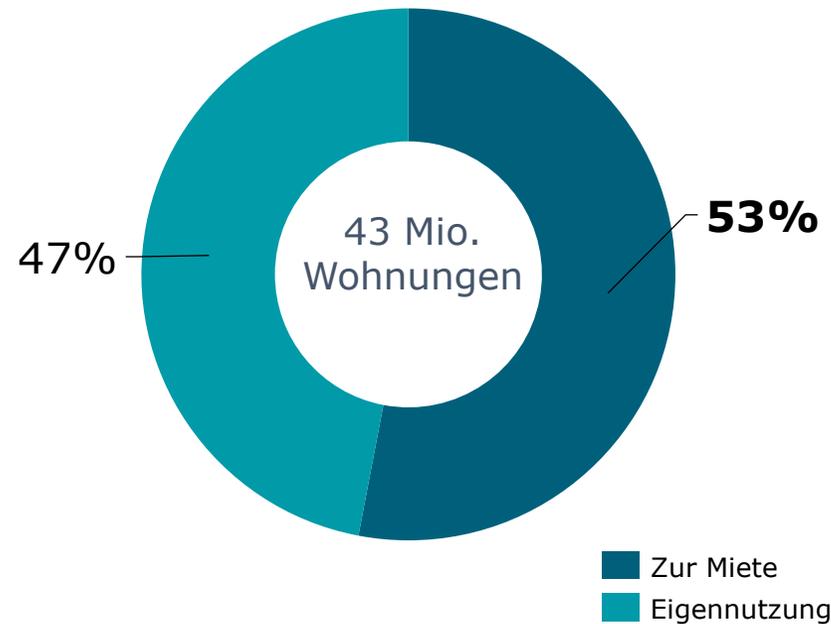
Eigentümerstruktur (Wohneinheiten in Mio.; in %)



Hoher Anteil an Mietwohnungen in Deutschland.

Die Mehrheit der Deutschen sind Mieter.

Ein reguliertes Mieterhöhungssystem bringt **Interessen von Vermietern und Mietern in Einklang.**



- Es gelten einheitliche Regeln und Gesetze für alle Vermieter, was einen Vorteil für professionelle Vermieter darstellt.
- Mietverträge für Wohnraum haben kein vordefiniertes Enddatum, es bedarf zwischen den Mietern und dem Vermieter keiner Neuverhandlung wie in nicht regulierten Märkten.
- Das kontinuierliche Mietwachstum basiert auf Marktdaten und ist robust, allerdings mit zeitlicher Verzögerung aufgrund des rollierenden Mietspiegelbetrachtungszeitraums von 6 Jahren.
- Die Geschwindigkeit der Mietsteigerung kann variieren, die allgemeine Tendenz ist jedoch steigend. Die Bestandsmieten sinken nicht.

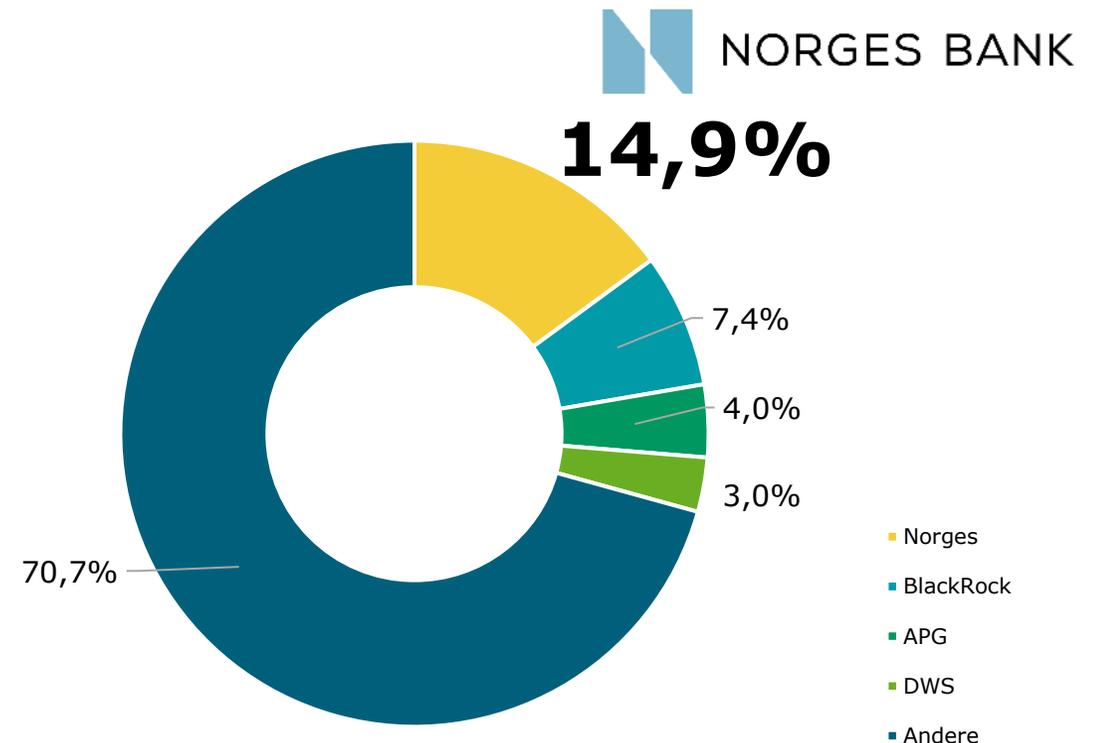
Aktionärsstruktur von Vonovia.

Norwegischer Staatsfonds ist mit Abstand größter Anteilseigner an Vonovia.

Die Vonovia
Aktie ist der
größte
europäische
Immobilien-
wert.

- › Marktkapitalisierung von ~ 23 Mrd. €.
- › Einziger Immobilienwert im DAX 40.
- › Unabhängiger Aufsichtsrat.
- › Die Norges Bank ist mit insgesamt 14,9 % größter Anteilseigner von Vonovia. Sie managt den auf langfristige und nachhaltige Investitionen orientierten norwegischen Staatsfonds, der einer der größten Staatsfonds der Welt ist.

Aktionärsstruktur (in %)



Probleme im Wohnungsneubau.

Status Quo.

- **Ausgangspunkt** für die schwierige Marktlage ist der russische Angriffskrieg.
 - **Die Zinsen** sind rasant angestiegen und haben sich vervierfacht.
 - **Baukosten** sind aus diversen Gründen massiv in die Höhe gegangen. Bspw. kam der Stahl, den wir verbaut haben, fast ausschließlich aus der Ukraine.
 - **Ein Lohn Effekt** entsteht zusätzlich durch die Inflation. Der Bau ist lohnintensiv, Bauarbeiter bekommen mehr Gehalt.
 - **Baustandards** haben sich massiv verschärft. Zudem wurden Fördersysteme gestrichen oder verändert.
 - **Die Mietregulierung** ist immer weiter verschärft worden und verhindert leistungsgerechte Mieten.
-
- **FAZIT:** Bei Kosten für Grundstück und Bau von 5.000 €/m² bei 4 % Zinsen ist das kaum finanzierbar. Ein Problem der gesamten Branche.



Diverse Faktoren sorgen für eine schwierige Marktlage beim Neubau.

Lösungen für den Wohnungsneubau.

Forderungen an die Politik.

- **Standards vereinfachen:** Die Kosten für Grundstück und Bau müssen von 5.000 €/m² wieder auf 3.000 €/m² gesenkt werden.
 - **Senkung der Staatsquote:** Diese beläuft sich derzeit auf rund 37 %. Darin enthalten sind die Mehrwertsteuer, die Grunderwerbsteuer und die Auflagen für soziale Infrastruktur und Parkplätze.
 - **Anreize:** Länder wie Frankreich bieten dem Bau ein angepasstes Zinsprogramm. Dort werden die Zinsen über Zeit an das Marktniveau angepasst. Die KfW sollte ein entsprechendes Programm auflegen.
 - **Verlässliche Förderung:** Wir brauchen stabile Förderungssysteme, auf die man sich viele Jahre verlassen kann.
 - **Modifikation der Mietgesetze:** Ist es sinnvoll, dass die Mietpreisbremse vermögende Menschen schützt?
-
- **FAZIT:** Die Standards und die Staatsquote müssten gesenkt werden, wir brauchen eine stabile Förderung und eine Änderung des Mietrechts.



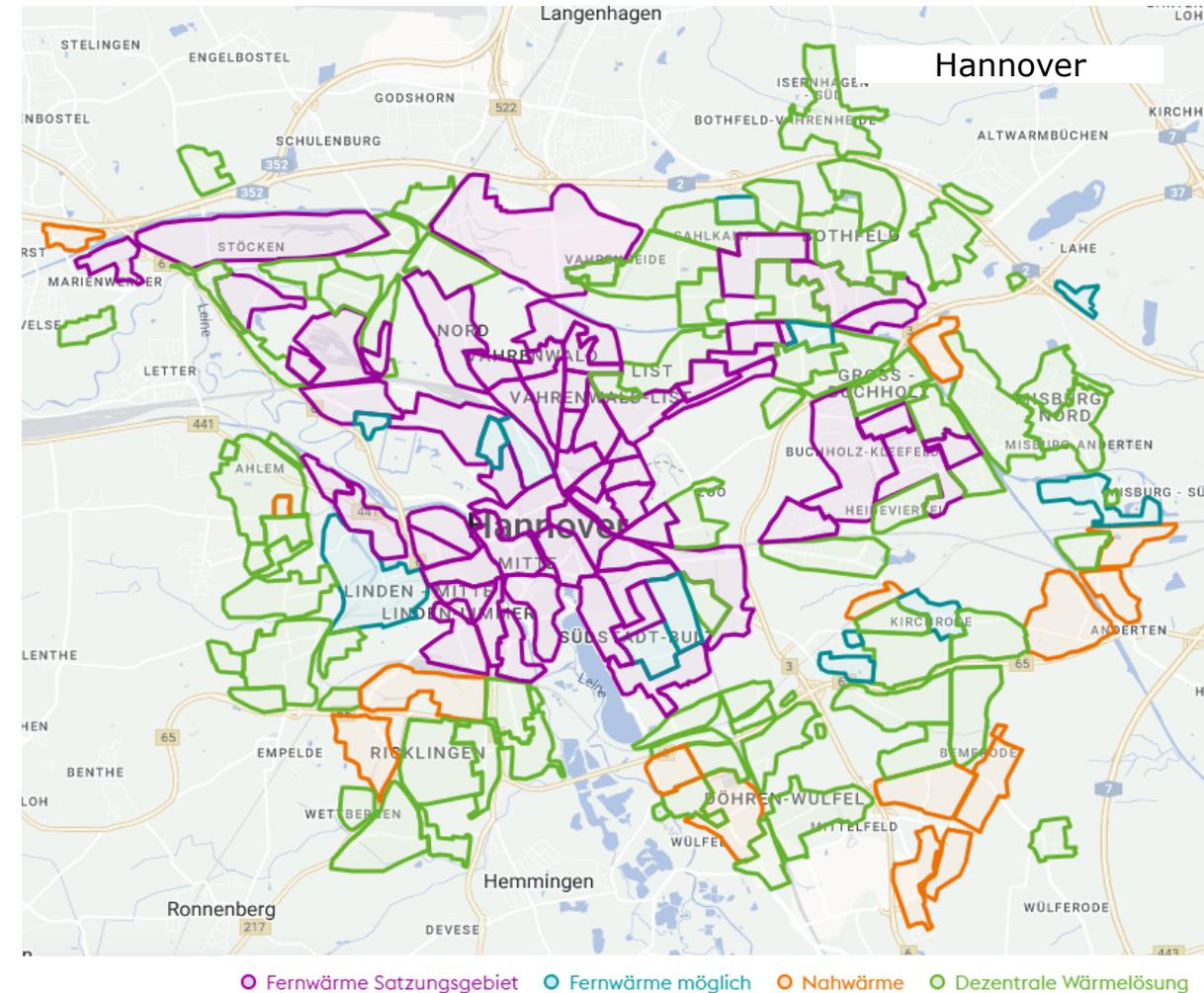
Mehrere Hebel können effektiv zu einer Verbesserung der Neubaubedingungen beitragen.

Wärmewende (1).

Die Transformation des Gebäudebestands braucht eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung.

Auf dem Weg zu einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung sind diverse Aufgaben zu lösen:

- Der ursprüngliche Entwurf des GEG gründete auf einem Fehler: Seine Umsetzung erfolgte vor der kommunalen Wärmeplanung. Andersherum wäre richtig gewesen.
- Die Diskussion um den Gesetzentwurf hat zu Verunsicherung und Investitionszurückhaltung geführt.
- Die Förderanträge für den Heizungswechsel können erst ab August für Wohnungsunternehmen möglich sein. Anders als bei Eigenheimbesitzern sollen Vermieter keinen Klimageschwindigkeitsbonus erhalten.
- Das ist eine nicht nachvollziehbare Ungleichbehandlung von Selbstnutzern und Vermietern. Denn häufig stellen Wohnungsunternehmen gerade einkommensschwächeren Haushalten eine Wohnung.
- Wichtig ist, dass die Förderung langfristig zur Verfügung gestellt wird und es Planungssicherheit gibt. Das abrupte Ende von Förderprogramm hat zu viel Verunsicherung geführt.



Wärmewende (2).

Bei den Lösungen müssen wir breit ansetzen.

10 Impulse



1. Verbindliche Planung von Wärme, Strom und Gas.
2. Standardisierung der Wärmeplanung.
3. Feste Anschlusspreise und Kostenplanung für Fernwärme und Strom sowie Nachweis, wie die Fernwärme dekarbonisiert wird.
4. Anschlusszwang für Fernwärme inkl. fester Anschlusszeiten.
5. Solar mitdenken und Sektorenkoppelung.
6. Meinung der Praktiker einholen.
7. Betroffene ins Boot holen.
8. Forschung an der sogenannten „großen Wärmepumpe“.
9. Aufbau einer stabilen langfristigen Förderkulisse.
10. Regelung der Stromnetze besprechen: bedarfsgerecht abregeln.

NEARBYK erhöht die Mobilität im Quartier.

Konzerneigenes Startup und bietet E-Bikes sowie Fahrrad-Service.

- › Mit dem neu gegründeten Startup NEARBYK bietet Vonovia E-Bikes zum Kauf oder zur Miete sowie Service-Points für die Reparatur und Wartung der Räder an.
- › Die Service Points können von allen Radfahrenden genutzt werden. Das Angebot umfasst auch den Verkauf von Zubehör wie Fahrradhelmen, Schlössern oder Ersatzteilen.
- › Das Geschäftsmodell wird zunächst für gut eineinhalb Jahre an den Standorten Essen, Dresden und Bremen getestet.
- › Die Umsetzung des neuen Konzepts trägt nicht nur zur Mobilitätswende bei, sondern bedient auch ein hohes Nachfragepotenzial: Nach einer Umfrage von Vonovia unter Mieterinnen und Mietern würde rund die Hälfte der Befragten über Vonovia ein Fahrrad beziehen wollen.



Der Name NEARBYK vereint die englischen Wörter „Near“ (nah) und „Bike“ (Fahrrad) und drückt aus, dass es sich um ein umfangreiches Angebot rund ums Rad gleich in der Nachbarschaft handelt.

24/7-Supermarkt LateBird.

Automatisierter Quartiersshop bietet direkte Versorgung mit Lebensmitteln und Produkten für den täglichen Bedarf.

- In München-Pasing teste Vonovia den Betrieb eines personallosen Quartiersshops, der 24 Stunden an sieben Tagen pro Woche geöffnet ist.
- Das Angebot umfasst 650 Produkte des täglichen Bedarfs.
- Der vollautomatisierte Laden wird in Kooperation mit dem Technologie-Start-up LateBird betrieben, das sowohl für das Shop-Konzept als auch den Betrieb, inklusive Warenanlieferung und Sortiment, zuständig ist.
- Gerade für Menschen, die nicht mobil sind, im Schichtdienst arbeiten oder schnell eine Kleinigkeit brauchen, ist LateBird eine echte Alternative.
- In der Bevölkerung wie auch in den Medien stößt das Konzept auf reges Interesse: Lokal, regional, national und sogar international berichtet die Presse per Artikel, Radiosendung und TV.



Ausnahmsweise fängt mal der späte Vogel den Wurm: Die Eröffnung des personallosen LateBird-Shops im Münchener Stadtteil Pasing stößt auf große Aufmerksamkeit.

Housing First.

Vonovia holt Wohnungslose von der Straße.

- Vonovia arbeitet mit unterschiedlichen Landesinitiativen zusammen, um Wohnungen bereitzustellen und obdachlosen Menschen ein Zuhause zu geben.
- Für das Gelingen des Integrationsprozesses in das „normale“ Leben spielen die Unterstützung und die Betreuung der Menschen eine sehr wichtige Rolle.
- Bisher konnten bereits 200 Wohnungen vermittelt werden.
- Damit Menschen ihre Wohnung nicht verlieren, bedarf es auch bei bestehenden Mietverhältnissen Präventionsarbeit. Dazu betreibt Vonovia bereits seit längerem ein aktives Härtefallmanagement und soziales Forderungsmanagement.



Über alle Altersgruppen hinweg sind in Deutschland gegenwärtig etwa eine halbe Million Menschen von Wohnungslosigkeit betroffen.

Grünstrom für 10.000 Haushalte.

Vertrag mit RWE ist ein weiterer wichtiger Schritt auf dem Klimapfad.

- Vonovia hat mit RWE Supply & Trading einen Stromliefervertrag über rund 18 Mio. Kilowattstunden Grünstrom unterzeichnet.
- Der Strom stammt aus dem Onshore-Windpark Wust-Fischbeck bei Stendal und wird von zehn Windkraftanlagen generiert.
- Von dem Vertrag profitieren vor allem auch die Kundinnen und Kunden direkt, denn er garantiert stabile Preise.
- Vonovia ist mit diesem Vertrag eines der ersten Wohnungsunternehmen, das einen sogenannten Power Purchase Agreement (PPA) für Grünstrom abgeschlossen hat. Die Laufzeit ist zunächst auf ein Jahr ausgelegt.



Über das Grünstrom-Projekt aus dem Onshore-Windpark Wust-Fischbeck bei Stendal werden rund 13.400 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart.

Ausbildungsrekord bei Vonovia.

Neues Ausbildungszentrum erhöht die Attraktivität für einen Laufbahnstart bei Vonovia weiter.

- Vonovia startet das neue Ausbildungsjahr mit 291 Nachwuchskräften. Damit steigen bei dem Wohnungsunternehmen so viele Talente ins Berufsleben ein wie nie zuvor.
- Insgesamt absolvieren ab August und September 720 Menschen ihre Ausbildung bei Vonovia.
- Mit einer Ausbildungsquote von 6,2 % liegt Vonovia deutlich über der Quote anderer DAX-Unternehmen.
- In einem neuen Ausbildungszentrum in Berlin-Friedrichsfelde vertiefen Azubis und Fachkräfte in hochwertig ausgestatteten Lehrwerkstätten ihre Fertigkeiten und werden in Zukunftstechnologien geschult.
- Vonovia bildet deutschlandweit an 22 Standorten aus. In Berlin und Bochum können Azubis ihre Ausbildung mit einem Dualen Studium verbinden.



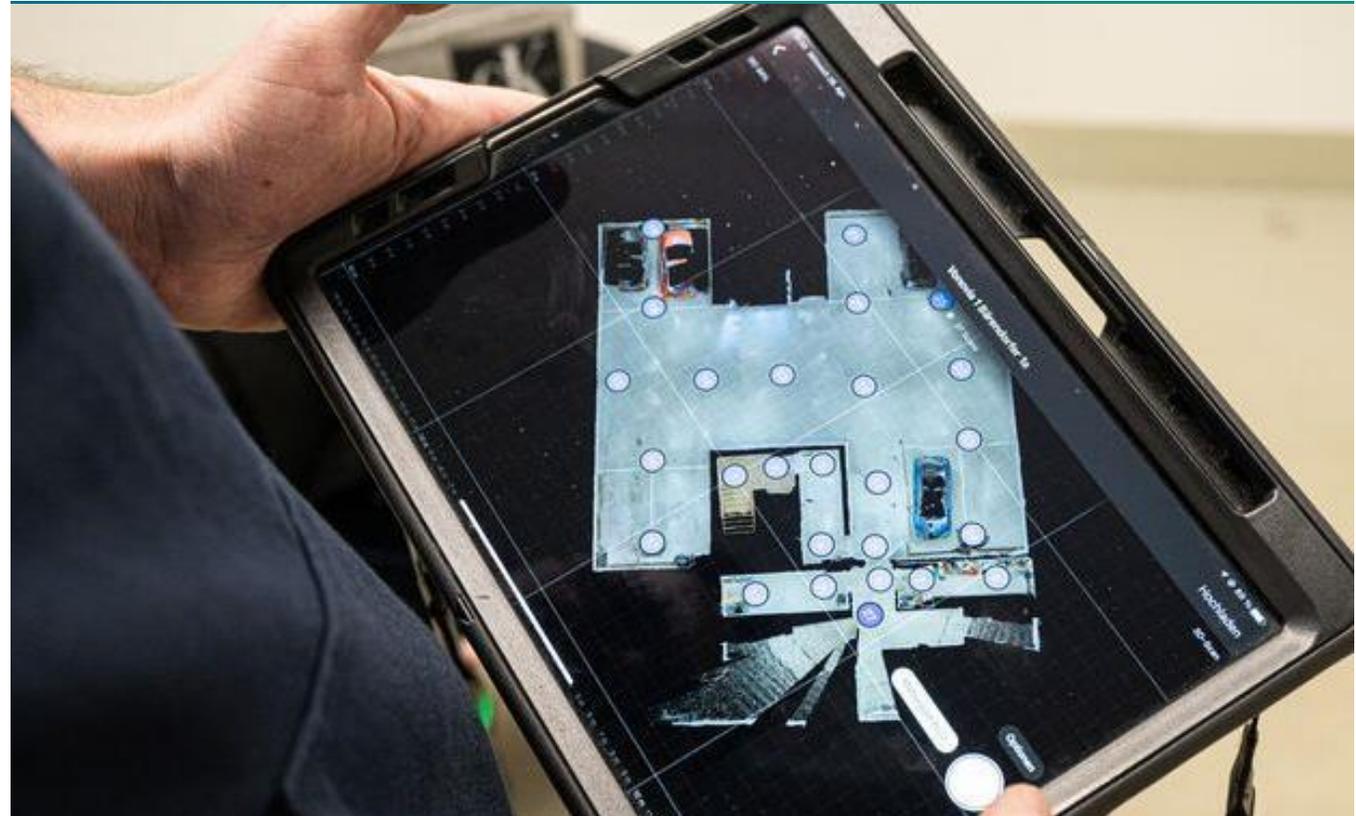
Vonovia bietet Perspektiven: Die Neuzugänge erwarten eine hohe Übernahmechance, attraktive Karrierewege, Zuschüsse und zahlreiche Mitarbeiter Vorteile.

Digitaler Gebäudezwilling.

Vonovia schafft Ausgangspunkt für effizientes Datenmanagement und digitale Transformation.

- Vonovia testet derzeit die Erstellung des digitalen Zwillings von Häusern – also eines identischen Gebäudeabbildes – und ihrer unmittelbaren Umgebung. Ziel ist ein wirtschaftlicheres und nachhaltigeres Gebäudemanagement.
- Im Rahmen des Pilotprojekts im Bochumer Stadtteil Weitmar überfliegen Drohnen die zwei Gebäude in engen Rasterflugzonen. Die öffentlichen Verkehrswege in den Häusern werden ebenfalls systematisch erfasst. Die Aufnahmen werden anschließend in ein BIM*-basiertes 3D-Modell umgerechnet.
- Auf Basis des digitalen Gebäudezwillings lässt sich zum Beispiel fundiert entscheiden, ob es sinnvoll ist, ein Gebäude mit Photovoltaik- oder Windenergieanlagen auszustatten.

* Building Information Modeling



Die Kombination von Daten auf einer modernen Cloud-Architektur ermöglicht es perspektivisch, den gesamten Lebenszyklus der Immobilien mit den zugehörigen Prozessen digital und in Echtzeit zu begleiten.

Energiesprung-Projekt.

Seriell Sanieren - schnelles und ressourcenschonend.

- Über ein erfolgreich realisiertes Energiesprung-Pilotprojekt in Bochum konnte Vonovia an drei Gebäuden zeigen, wie sich über ressourcenschonende Vorfertigung mehr Geschwindigkeit in die Energiewende bringen lässt.
- Energiesprung steht für CO₂-neutrale Sanierung in Serienbauweise. Fassadenelemente werden millimetergenau vorgefertigt. Dabei kommen vor allem nachhaltige Baustoffe zum Einsatz, zum Teil auch recyceltes Material. Die Rahmenelemente sind aus Holz, die mit einer nachhaltigen Dämmung gefüllt werden.
- Die Holzrahmenkonstruktion wird auf der Baustelle zusammengesetzt. Das verringert den Aufwand vor Ort und entlastet die Anwohner.
- Photovoltaik-Module auf den Dächern erzeugen grünen Strom. Die CO₂-Emissionen reduzieren sich durch das ganzheitliche Konzept auf null.



Über die kostensparende Serienbauweise soll die Sanierung - in Verbindung mit grüner Energie - langfristig wärmietenneutral und ohne Mehrbelastung der Mieterinnen und Mieter erfolgen.

Serielle Sanierung „Next level“.

Erste Sanierung eines Achtgeschossers.

- Im Sommer 2023 startete Vonovia in Witten ein erstes serielles Sanierungsprojekt für bis zu achtgeschossige Mehrfamilienhäuser.
- Das Projekt umfasst drei Bauabschnitte mit 112 Wohneinheiten und einer Gesamtfläche von 8.284 m².
- Die Gebäude unter anderem mit 6.300 m² vorgefertigten Energie produzierenden Fassadenelementen versehen.
- Nach der Sanierung wird über die Gebäude im Jahresdurchschnitt so viel regenerative Energie erzeugt, wie die Mieterinnen und Mieter für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom benötigen.
- Die Energieeffizienzklasse verbessert sich von E auf A+.



Neben der Photovoltaikanlage unterstützt eine innovative Solarfassade die grüne Stromerzeugung. In den gläsernen Elementen ist eine Wabenstruktur verbaut, die die Sonnenstrahlung nutzt. So wird im Jahr so viel regenerative Energie erzeugt, wie die Mieterinnen und Mieter für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom benötigen.

Strategischer Wohnungsbestand.

Deutschland nach Regionalmärkten.

Regionalmärkte	Verkehrswert in Mio. €	Verkehrswert in €/m ²	Wohn- einheiten	Leerstand in %	Ist-Miete in €/m ² /Monat
Berlin	23.941,8	2.714	143.150	0,8	7,64
Rhein-Main-Gebiet	6.636,0	2.800	36.485	2,5	9,38
Südliches Ruhrgebiet	5.189,4	1.926	42.953	2,7	7,14
Rheinland	5.072,1	2.367	31.511	2,0	8,21
Dresden	4.929,0	1.861	43.311	2,6	6,86
Hamburg	3.247,6	2.510	20.099	1,4	8,13
Hannover	2.874,4	2.009	22.071	2,2	7,49
Kiel	2.772,0	1.865	25.139	1,8	7,45
München	2.746,5	3.889	10.522	1,4	9,59
Stuttgart	2.258,2	2.639	13.225	1,7	8,92
Nördliches Ruhrgebiet	2.047,9	1.351	24.345	2,5	6,49
Leipzig	1.873,6	1.868	14.220	2,9	6,68
Bremen	1.438,6	1.973	11.697	1,9	6,71
Westfalen	1.090,8	1.760	9.417	2,3	7,22
Freiburg	726,0	2.646	3.850	0,8	8,57
Sonstige Strategische Standorte	3.437,3	1.903	27.454	3,1	7,53
Gesamt strategische Standorte	70.281,2	2.312	479.449	1,9	7,67

479.449
Wohnungen

Stand:31.03.2024

Unser Vorstand.



Rolf Buch
CEO

Jahrgang 1965

Studium:
Maschinenbau, BWL

Stationen:
Vorstandsmitglied
Bertelsmann,
Vorstandsvors.
Arvato



Arnd Fittkau
CRO

Jahrgang 1973

Studium:
BWL

Stationen:
Leitungsfunktionen
bei GAGFAH,
Deutsche Annington
und Vonovia



Philip Grosse
CFO

Jahrgang 1970

Studium:
BWL

Stationen:
Vorstandsmitglied
Deutsche Wohnen,
Leitungsfunktionen
Credit Suisse



Mag. Daniel Riedl
CDO

Jahrgang 1969

Studium:
Handelswissenschaft

Stationen:
CEO der BUWOG
Group, Vorstands-
tätigkeiten bei der
IMMOFINANZ AG



Ruth Werhahn
CHRO

Jahrgang 1971

Studium:
Rechtswissenschaften

Stationen:
Vorstandsmitglied
TÜV Rheinland, E.ON
Nordic AB, EON
Konzern, Veba

Finanzkalender.

Termine zum Vormerken.



2024

8. Mai 2024	Hauptversammlung
1. August 2024	Halbjahresbericht 2024
6. November 2024	Zwischenmitteilung zum 3. Quartal

**Weitere Finanztermine
finden Sie unter**

<https://investoren.vonovia.de/service/finanzkalender/>

Kontakt.

Das Corporate-Presseteam.

Sie haben
Fragen oder
Anregungen?
**Sprechen Sie
uns gerne an!**

www.vonovia.de/presse
presse@vonovia.de



Nina Henckel

Leiterin Corporate Media

Finanzen
Unternehmensstrategie
Wohnungspolitik
Kultur

Tel: 0234 314 – 1909
Nina.Henckel@vonovia.de



Marc Friedrich

Pressesprecher

Finanzen
Digitalisierung & Innovation
VfL Bochum
Neubau

Tel: 0234 314 – 3074
Marc.Friedrich@vonovia.de



Jana Kaminski

Pressesprecherin

Finanzen
HR
Ausbildung
Studien

Tel: 0234 314 – 1926
Jana.Kaminski@vonovia.de



Silke Hoock

Pressesprecherin

Nachhaltigkeit
Erneuerbare Energie
Fachkräfte im Ausland
(serieller) Neubau

Tel: 0234 314 – 1582
Silke.Hoock@vonovia.de

Glossar.

Ausgewählte Begriffe kurz erklärt.

Adjusted EBT	Maßgebliche Kennzahl für das Ergebnis; Abgeleitet vom Adj. EBITDA Total; Beinhaltet planmäßige Abschreibungen als Maß des Werteverzehrs, aber keine laufenden Ertragssteuern; Gängige Steuerungsgröße insbesondere für kapitalintensive Unternehmen; Ermöglicht hohe Transparenz und Vergleichbarkeit zu anderen Industrien.
Group FFO	Funds From Operations; Maßgebliche Kennzahl bis Bilanz 2023, danach durch Adjusted EBT abgelöst; Mittel aus der operativen Geschäftstätigkeit; der Wert gibt die nachhaltige Ertragskraft des operativen Geschäfts wieder. Der Group FFO berücksichtigt die Ergebnisbeiträge aller fünf Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege.
EPRA	European Public Real Estate Association; die gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen.
EPRA NTA	Net Tangible Assets gemäß EPRA-Berechnung; Nettoinventarwert. Wertbestimmung unter der Annahme, dass An- und Verkauf von Immobilien stattfinden. Ein Teil der latenten Steuern wird hierdurch unvermeidbar realisiert werden.
EPRA NRV	Net Reinstatement Value; Vermögenswert. Er wird ermittelt unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Er repräsentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, das Unternehmen neu aufzubauen. Umfasst neben dem Immobilienportfolio auch die Segmente Development und Value-add.
Investitionen	Aufwendungen zum Erhalt der Bestandsqualität (Sanierung), zur Wohnwerterhöhung (Modernisierung) und zum Schaffen von neuem Wohnraum.
LTV-Ratio	Loan to value; Loan-to-Value-Ratio: Das LTV-Ratio bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der originären Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Fremdwährungseffekte, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Verkäufen, zuzüglich Kaufpreise für ausstehende Ankäufe zur Summe der Verkehrswerte des Immobilienbestands, zuzüglich Verkehrswerte ausstehender Ankäufe und Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen dar.

Rechtlicher Hinweis.

Disclaimer.

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 für informatorische Zwecke bestimmt. Sie darf nur in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht, wie z.B. den Regeln zum Insiderhandel, verwendet werden.

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.