



VONOVIA

Wohnungsmarkt bei Vonovia und in Deutschland

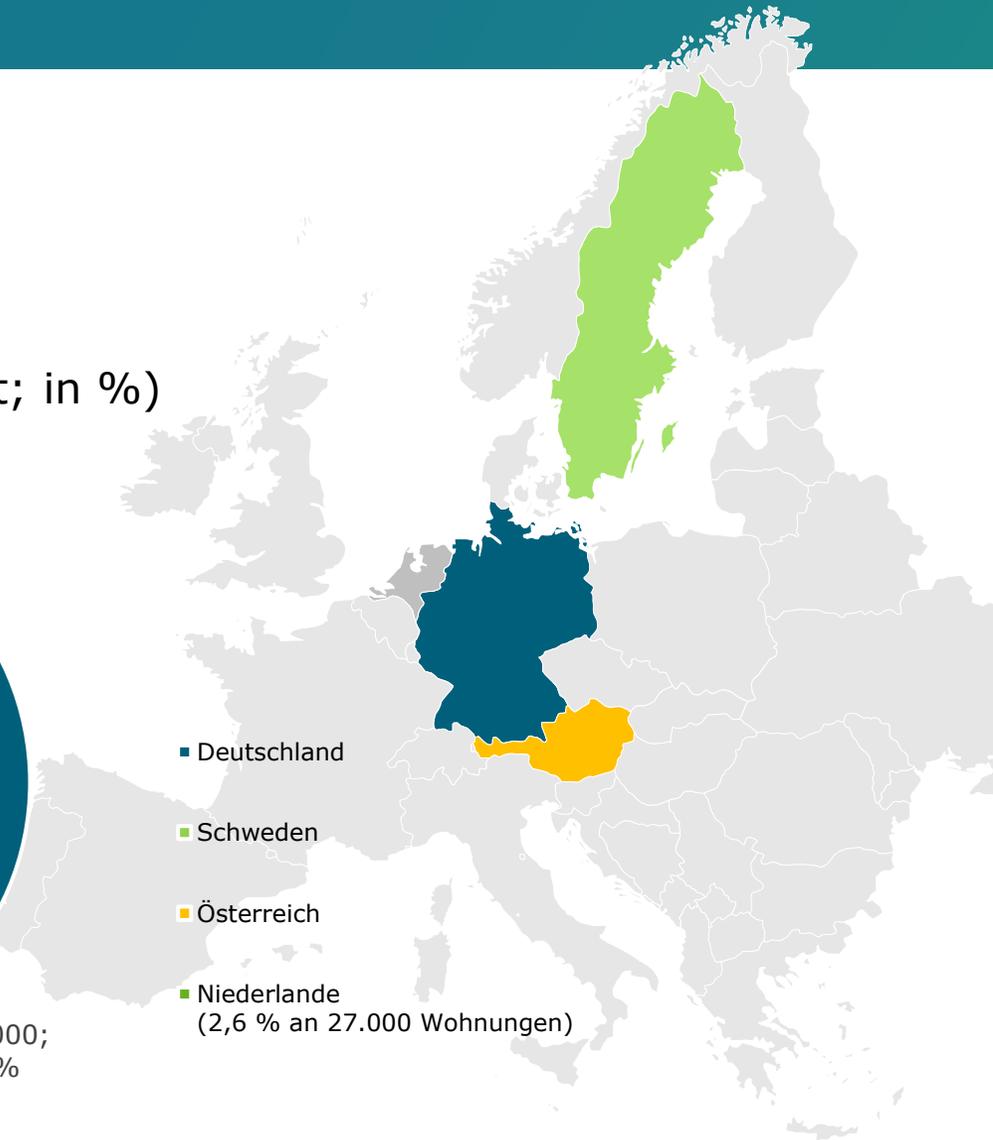
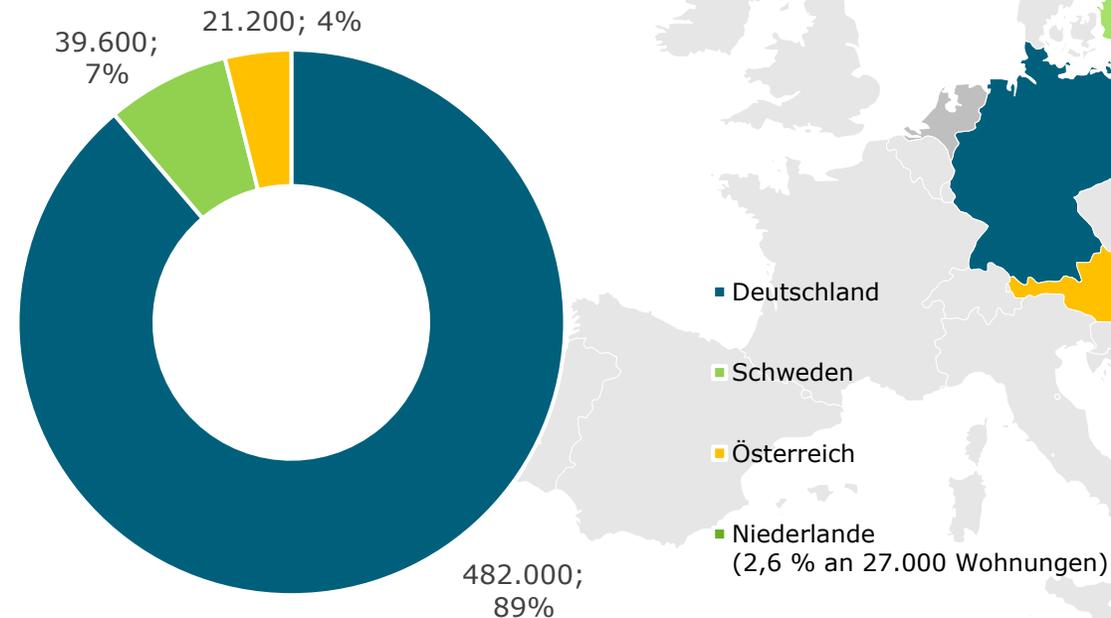
Vonovia SE

08. Mai 2024

- Bewirtschaftung von 543.400 eigenen Wohnungen.
- In Deutschland beträgt die durchschnittliche Miete bei Vonovia 7,67 € pro Quadratmeter.
- 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 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 %)



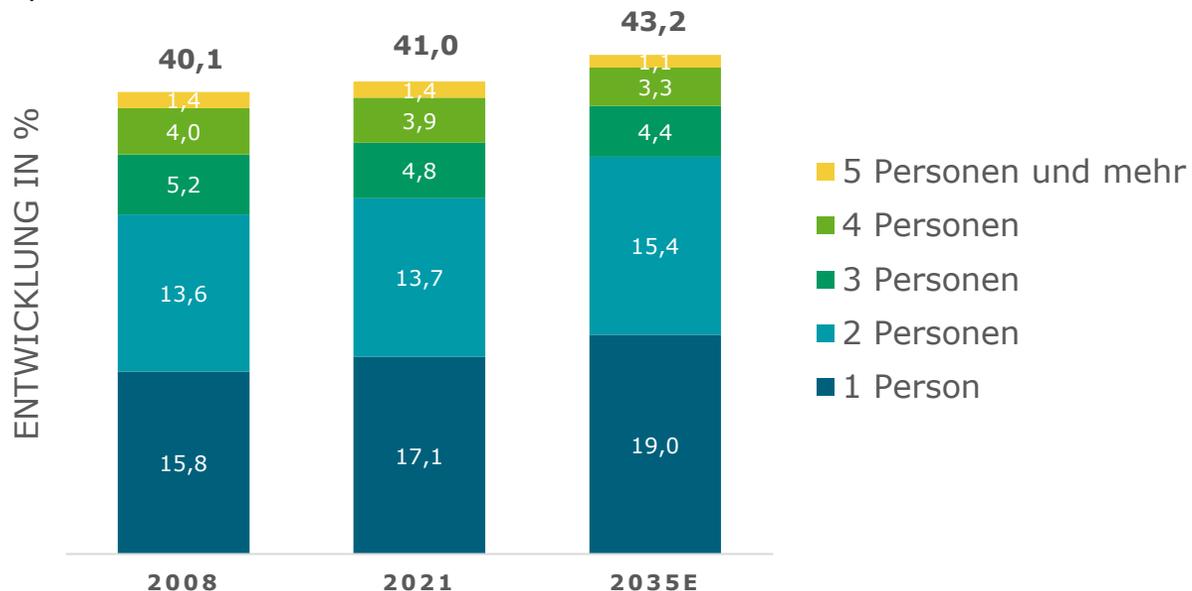
Der deutsche Wohnungsmarkt.

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.)

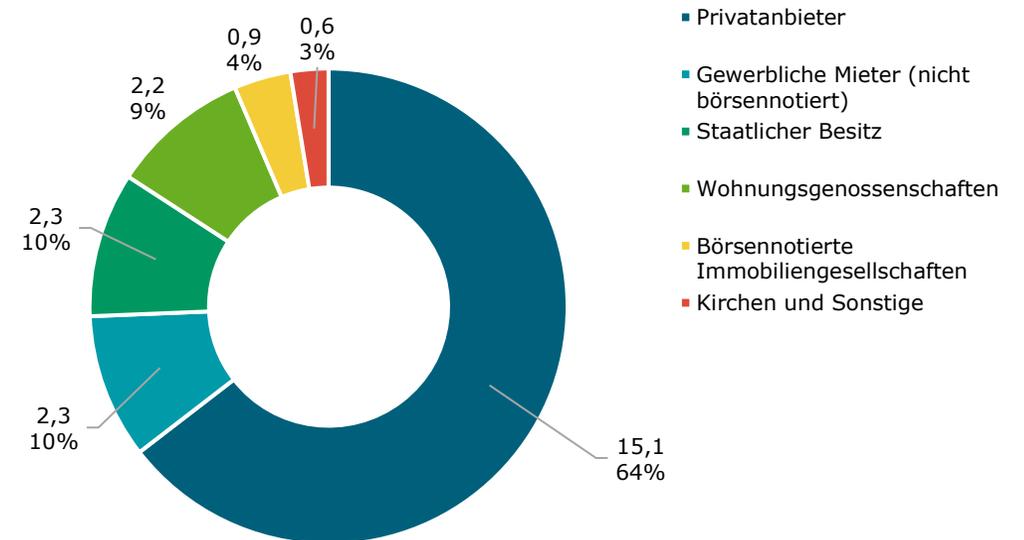


Quellen: Statistisches Bundesamt, GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.). Haushaltszahlen 2035E auf Basis des Trendszenarios des Statistischen Bundesamtes.

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.

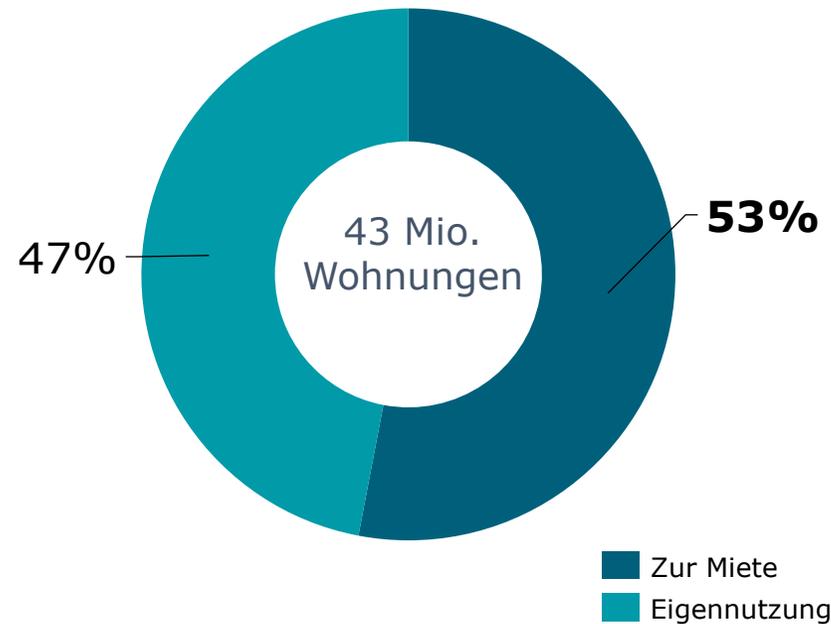
Eigentümerstruktur (Wohneinheiten in Mio.; in %)



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.

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

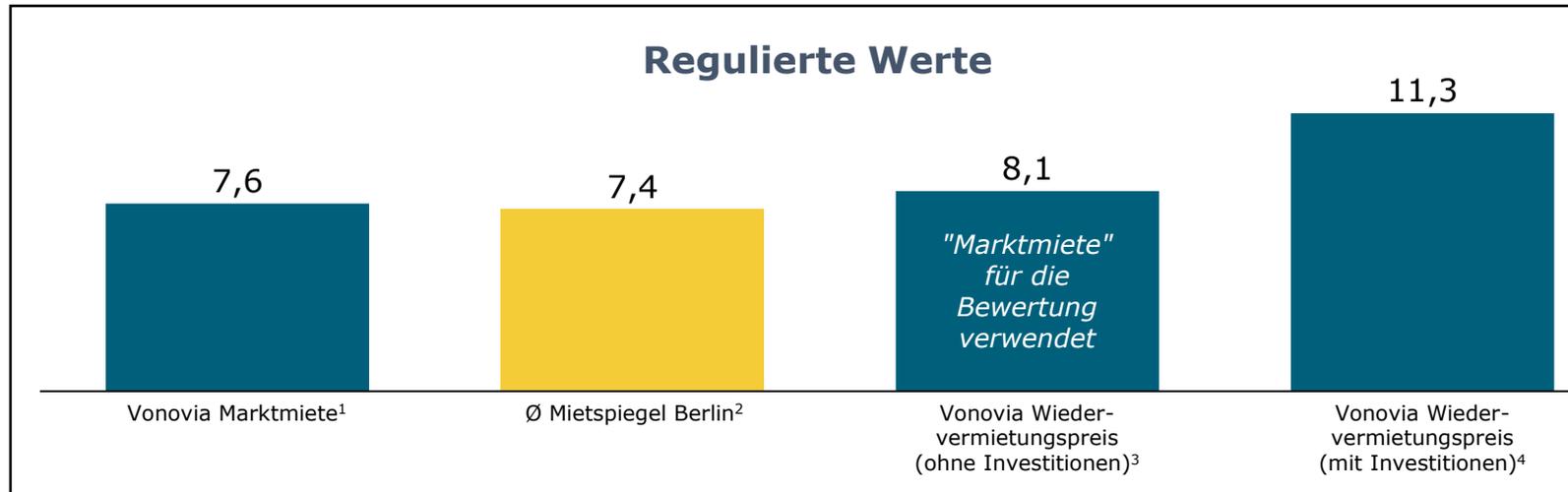
- ein investitionsfreundliches Umfeld und angemessene regulatorische Rahmenbedingungen.

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)

Wohnungsmangel hebt Mietregulierung aus.

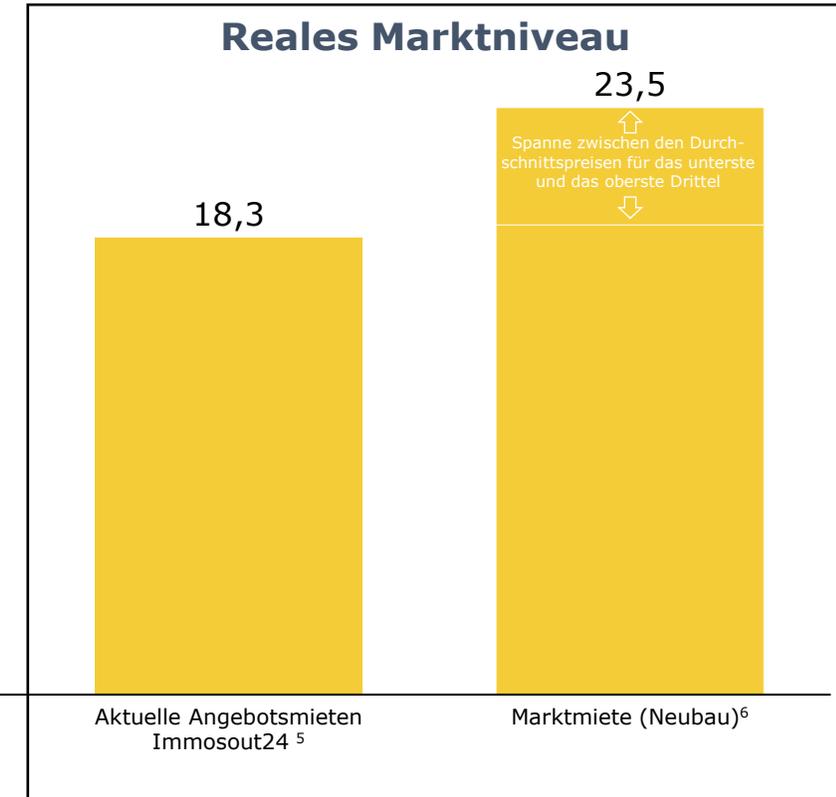
Beispiel Berlin zeigt: Besonders in Metropolen liegt das Marktniveau bei Neuvermietung weit über Mietspiegel.

- 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.

Vonovia investiert im Branchenvergleich überdurchschnittlich.

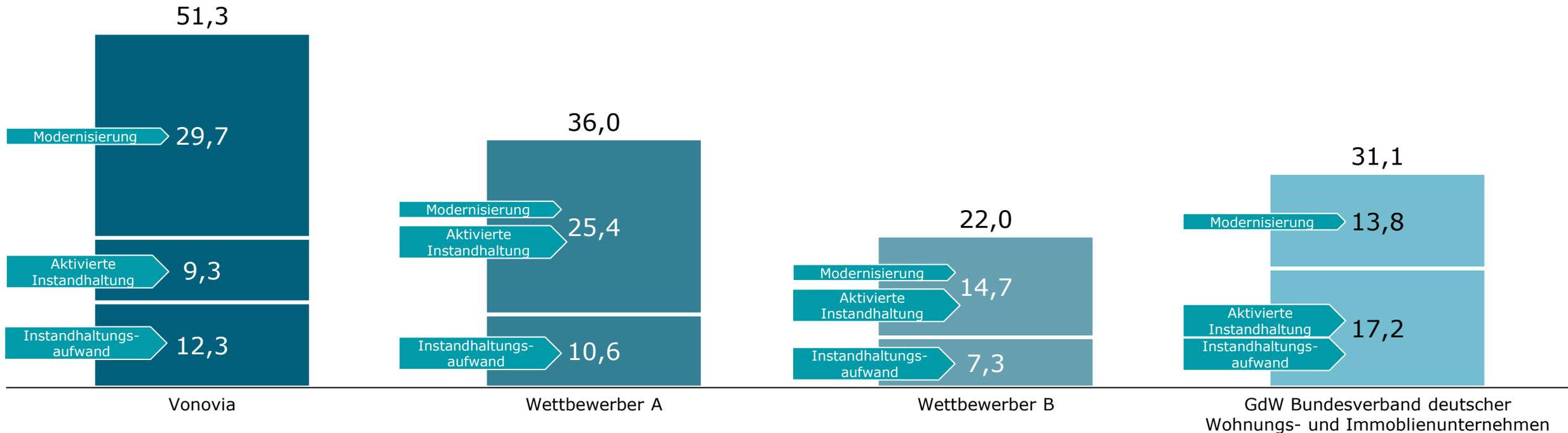
Instandhaltung und Investitionen im Vergleich.

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.

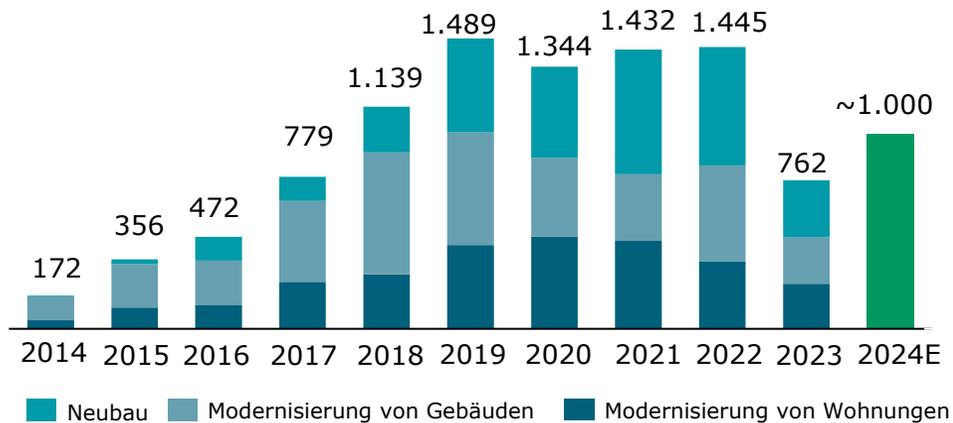
Investitionsprogramm.

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.

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.

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 Lohneffekt** 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.

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+.

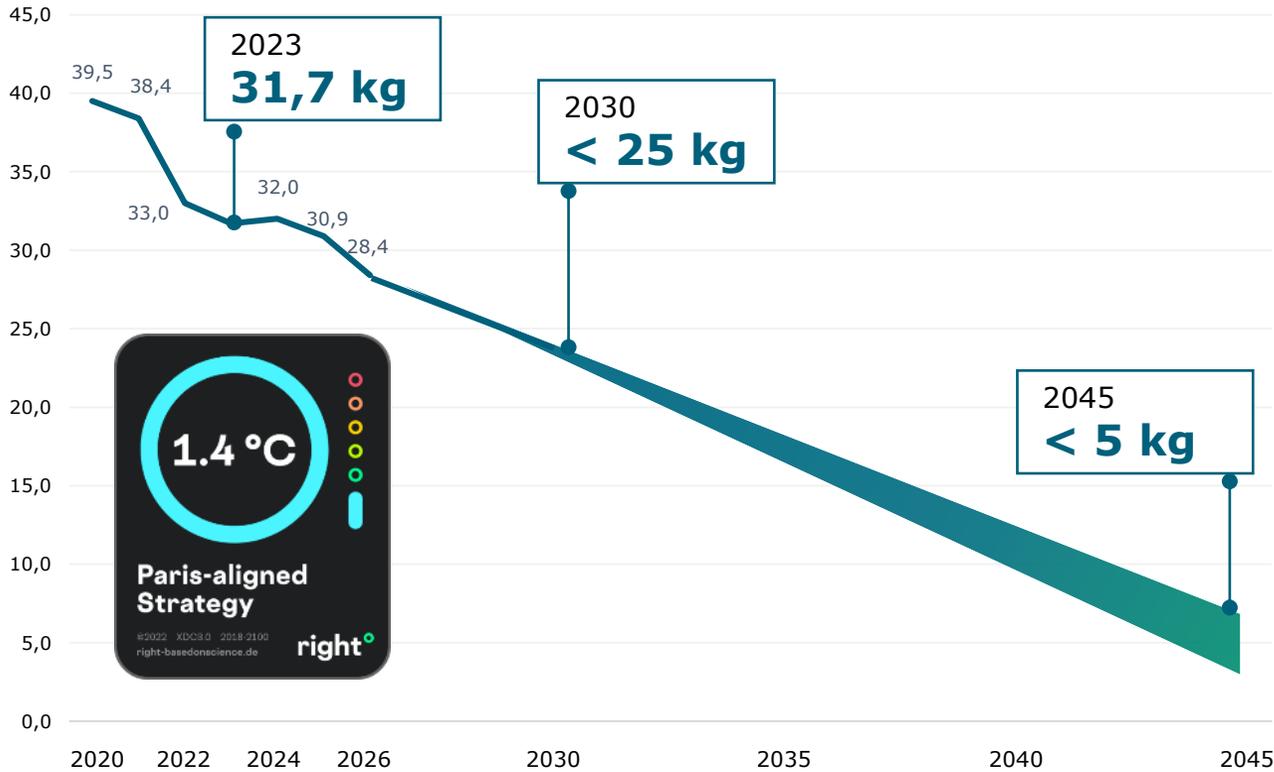


Neben der Photovoltaikanlage unterstützt eine innovative Solarfassade die grüne Stromerzeugung. In den gläsernen Elementen ist eine Wabenstruktur verbaut, die die Sonnenstrahlung nutzt. Auf diese Weise wird im Jahresdurchschnitt so viel regenerative Energie erzeugt, wie die Mieterinnen und Mieter für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

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.

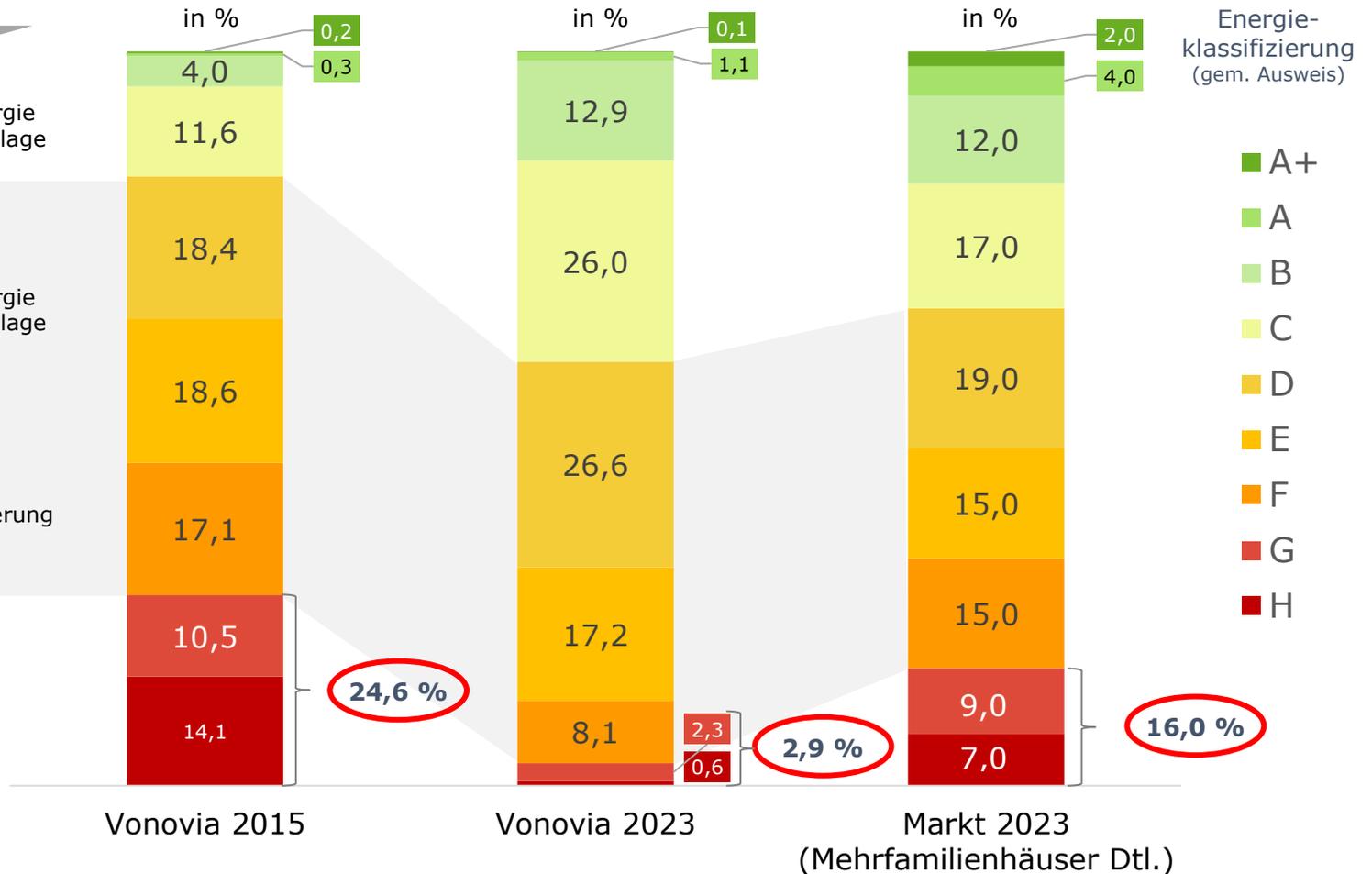
Wichtige Maßnahmen zur CO₂ Neutralität

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.



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

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

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.