

VONOVIA

Unternehmenspräsentation

DSW - Essener Anlegerforum
Oliver Larmann – Senior Investor Relations Manager

Mai 2024

Europas führender Anbieter für Wohnimmobilien



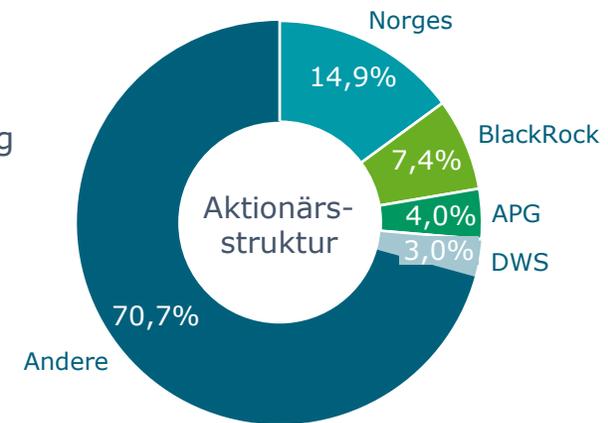
- ~ 546.000 Wohnungen für kleine und mittlere Einkommen.
- 90% des Portfolios befindet sich in 15 städtischen Wachstumsregionen in Deutschland sowie 10% in den urbanen Regionen Schwedens und Österreichs.
- ~84 Mrd. € Immobilienvermögen.

Die Zinserhöhungen haben zu massiven Verzerrungen zwischen Ist-Renditen und impliziten Renditen geführt.

	Ist-Rendite	Implizite Rendite
Portfoliorendite (brutto) ¹	4,1%	5,2%
Portfoliorendite (netto) ²	3,3%	4,1%
Cash-Rendite Nettoertragsrendite ³	3,7%	6,1%

Die Vonovia Aktie

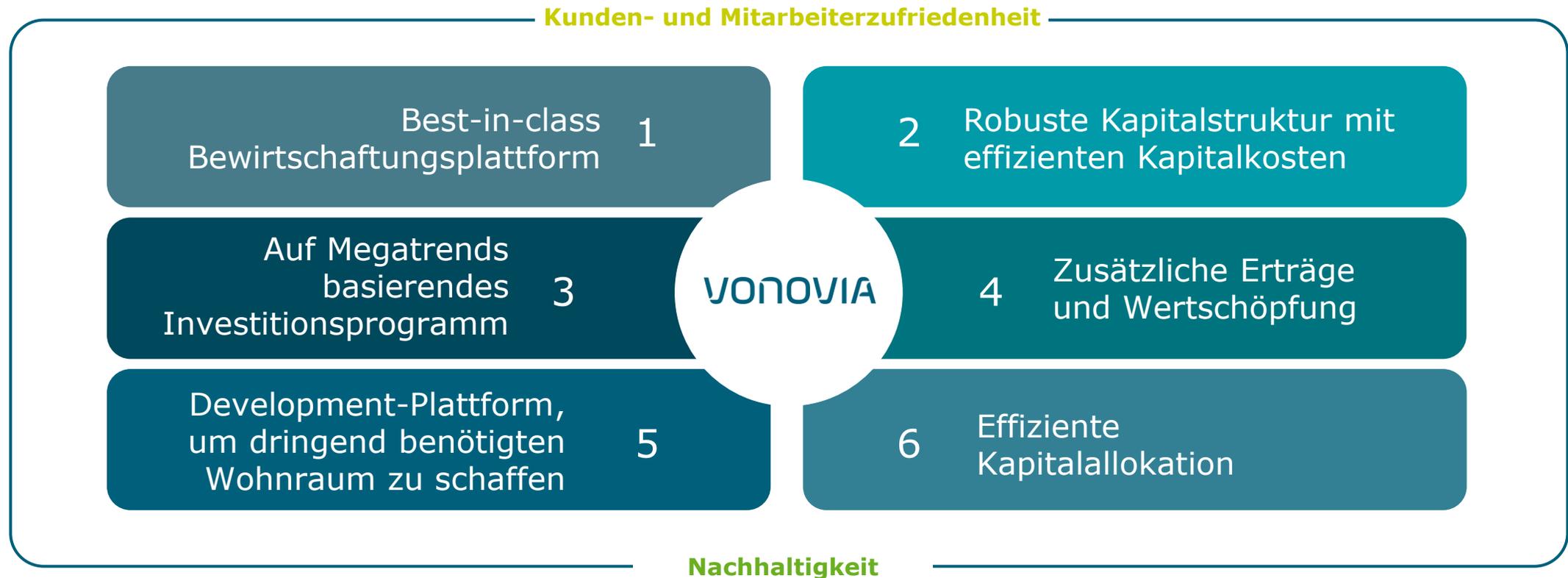
- Größter europäischer Immobilienwert mit einer Marktkapitalisierung von ~ 19 Mrd. Euro.
- Einziger Immobilienwert im DAX 40.
- ADTV von ~ 70 Mio. €.
- Unabhängiger Aufsichtsrat.



¹ Ist-Portfoliorendite (brutto) = Mieteinnahmen / Immobilienwert. Implizite Portfoliorendite (brutto) = Mieteinnahmen / (Nettofinanzverbindlichkeiten + Marktkapitalisierung). ² Ist-Portfoliorendite (netto) = Ist-Portfoliorendite (brutto) * 80% EBITDA-Marge. ³ Cash-Rendite = 2023 Operating Free Cash-Flow (OFCF) / NTA. Implizite Cash-Rendite = 2023 Operating Free Cash-Flow (OFCF) / Marktkapitalisierung. Alle impliziten Renditen basieren auf dem Aktienkurs von 28,54€ (Schlusskurs 31.12.2023).

Vonovias Wachstumstreiber

Vonovia bietet die beste Plattform für effizientes Management großer Wohnimmobilienportfolien und ist Vorreiter für Nachhaltigkeit in der Wohnungsbranche.



Unsere Segmente decken den kompletten Lebenszyklus ab

Rental

**Effizientes
Asset- und
Portfolio-
Management**



Value-add

**Kosteneinsparung
und zusätzliche
Einnahmen durch
Immobiliennahe
Dienstleistungen**



Development

**Wohnungsneubau
für (i) den eigenen
Bestand und (ii) für
Dritte**



Recurring Sales

**Veräußerung von
einzelnen
Wohnungen an
Privatanleger**



Wertbeitrag zum EBITDA Total
(fortgeführte Geschäfts-
bereiche) FY 2023¹

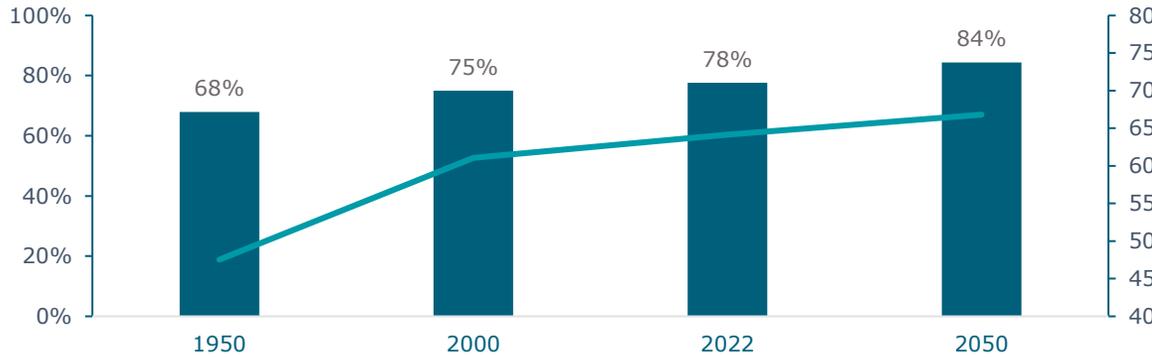
93%

4% 2%
1%

¹ Pflege ist nicht mehr Bestandteil des Adj. EBITDA Total und demnach nicht in der Grafik dargestellt.

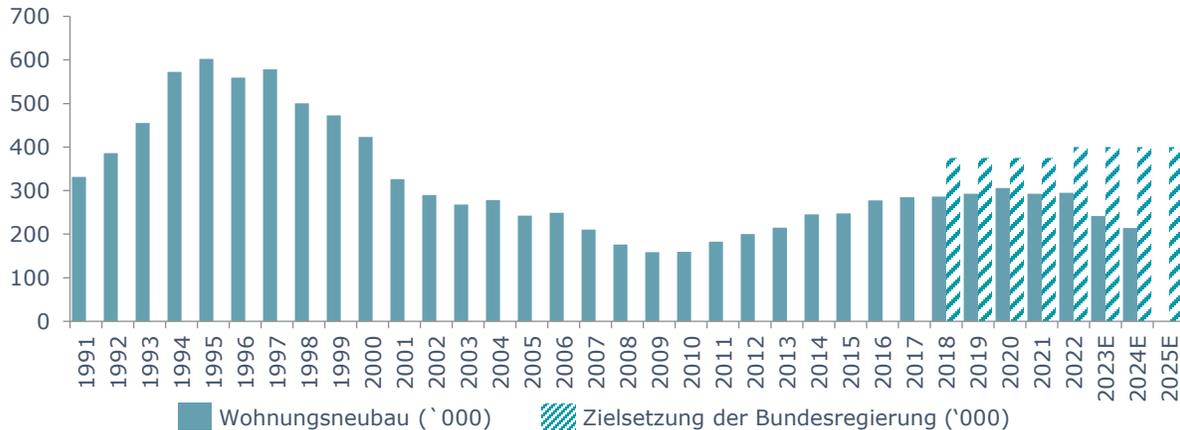
Attraktives Marktumfeld

Immer mehr Menschen ziehen in städtische Gebiete¹



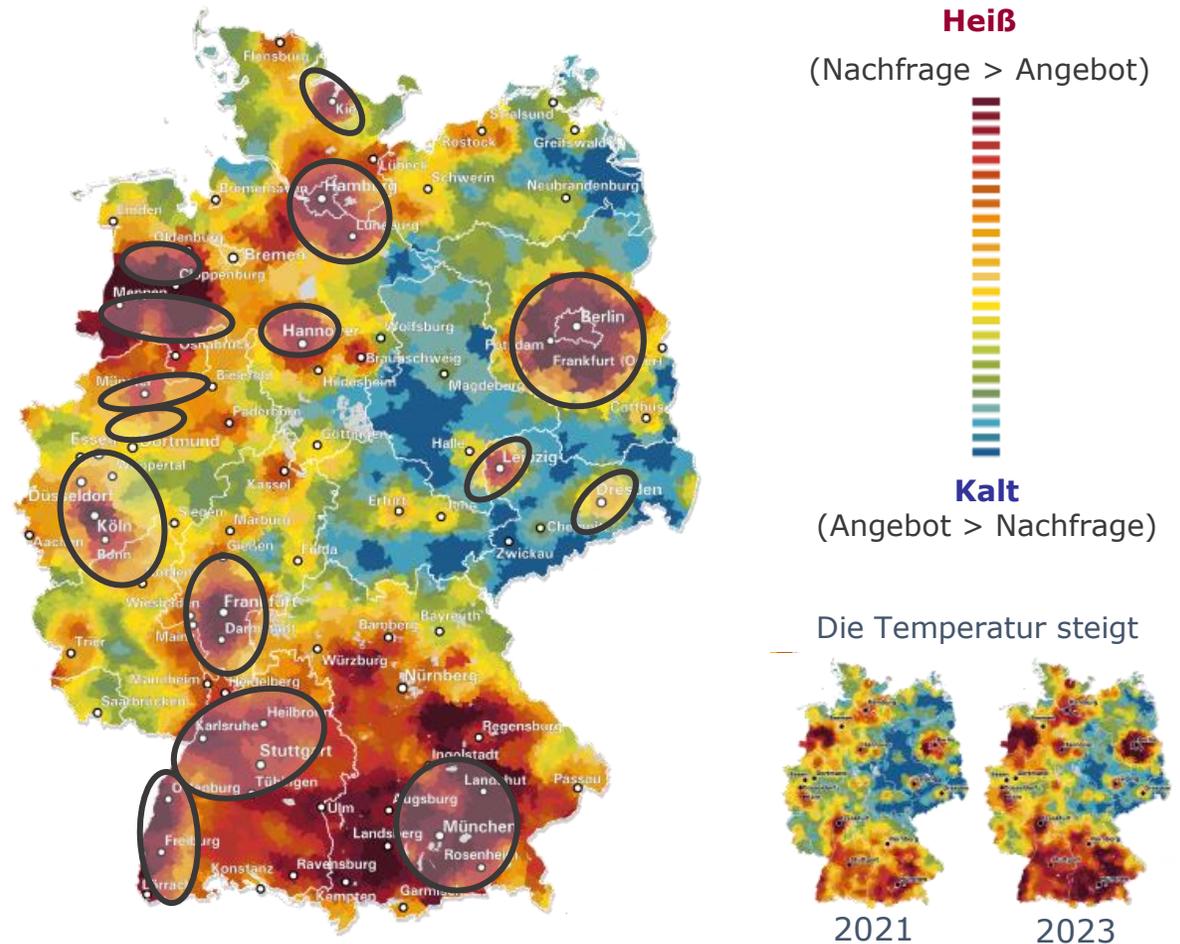
- Prozentsatz der Bevölkerung mit Wohnsitz in urbanen Lagen (in %, linke Skala)
- Bevölkerung in urbanen Lagen (in Mio., rechte Skala)

Neubauzahlen liegen weiterhin deutlich unter dem Bedarf²



- Wohnungsneubau ('000)
- ▨ Zielsetzung der Bundesregierung ('000)

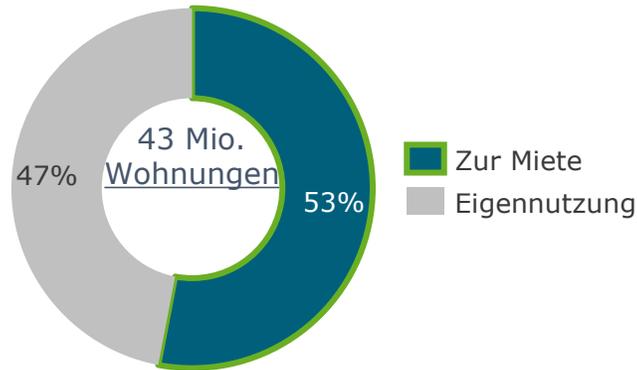
Vonovias Bestand liegt in den urbanen Wachstumsmärkten³



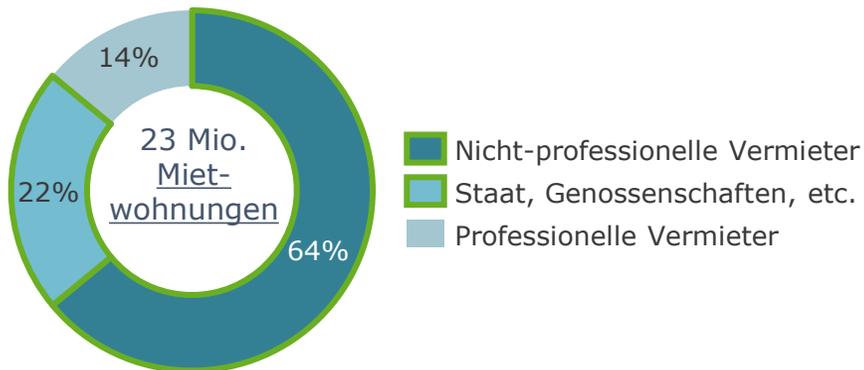
¹ Quelle: Vereinte Nationen ² Statistisches Bundesamt für tatsächliche Fertigstellungen, GdW-Schätzung 2022E-2024E; CDU/SPD-Regierung für 2018-2021 und aktuelle Regierungskoalition (SPD, Grüne, FDP (Liberal)) für die Zielquote 2022E-2025E. ³ www.wohnwetterkarte.de von bpd und bulwiengesa.

Hoher Anteil an Mietwohnungen in Deutschland

Deutschland hat den größten Wohnungsmarkt in Europa; die Mehrheit der Deutschen sind Mieter.



Der Mietmarkt ist stark fragmentiert und wird von nicht-professionellen Eigentümern beherrscht



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

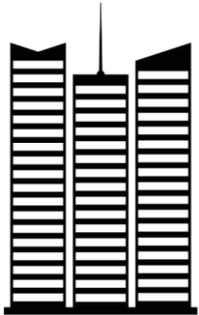
- Es gelten einheitliche Regeln und Gesetze für alle Vermieter, was einen Vorteil für professionelle Vermieter darstellt.
- Mietverträge für Wohnraum haben kein vordefiniertes Enddatum, es bedarf zwischen den Mietern und dem Vermieter keiner Neuverhandlung wie in nicht regulierten Märkten.
- Das kontinuierliche 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.

Unterstützung durch Megatrends

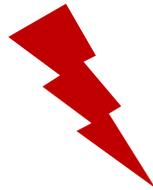
Positive Fundamentaldaten treiben langfristiges strukturelles Wachstum an

Büro & Einzelhandel

Die Menschen müssen nicht zwingend im Büro arbeiten, zudem gibt es gute Alternativen zum Einkaufen "vor Ort".



Home-Office



E-commerce

Wohnen

...aber die Menschen benötigen einen Ort, den sie ihr "Zuhause" nennen können.

Geringes Angebot aufgrund von

- Baukosten
- Finanzierungskosten
- Hohes Maß an Regulierung
- Fehlende Baukapazitäten
- "Nicht vor meiner Haustür" (NIMBY)

Hohe Nachfrage aufgrund von

- ✓ Urbanisierung
- ✓ Flüchtlingssituation
- ✓ Arbeitsmigration
- ✓ Wachsende Anzahl an Haushalten
- ✓ Steigende m² pro Haushalt

Die erwartete jährliche Fertigstellungsrate in Deutschland beträgt weniger als 30 % des geschätzten Bedarfs.

Megatrends

Unterstützung durch Megatrends, während andere Immobiliensektoren mit disruptiven Veränderungen kämpfen

Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage

100 Mrd. € Investitionsvolumen jedes Jahr, um das Fertigstellungsziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr zu erreichen.¹

Klimawandel

Bis zu **120 Mrd. € Investitionsvolumen** jedes Jahr, um den deutschen Wohnungsbestand zu dekarbonisieren.²

Demografischer Wandel

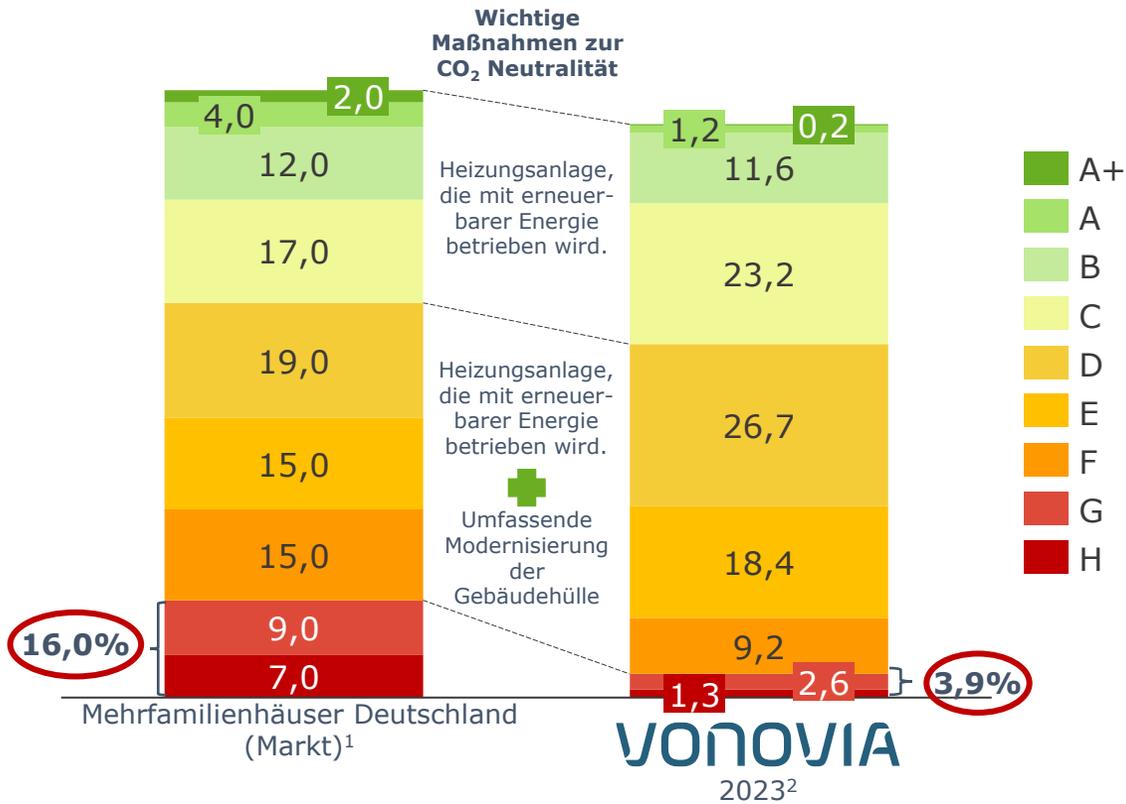
Mangel an **2 Mio. altersgerechten Wohnungen**³

- Eine schrumpfende Bauindustrie und eine immer größer werdende Lücke zwischen Angebot und Nachfrage stellen auf Dauer keine tragfähige Situation dar. Das erforderliche Investitionsvolumen ist viel zu hoch, als dass es vom Staat oder durch Subventionen aufgebracht werden könnte.
- Jedes nennenswerte Investitionsvolumen erfordert in puncto Investitionen und Regulierung ein Umfeld, das für private Finanzierungen ausreichend attraktiv ist.

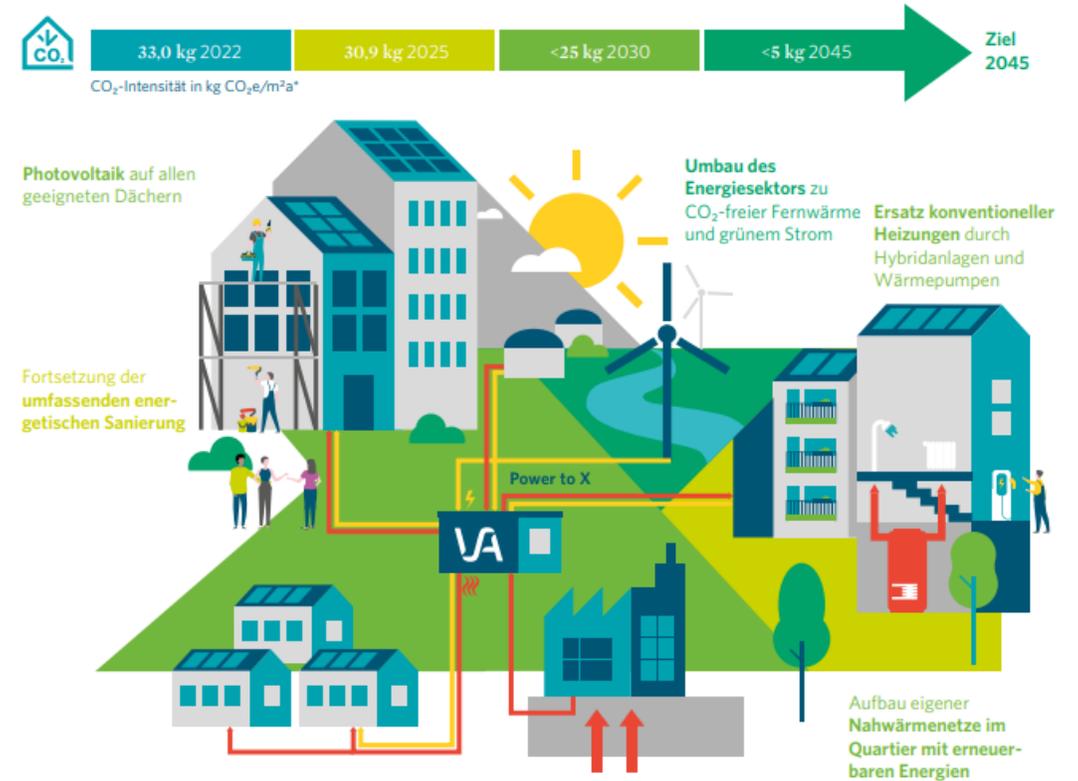
¹ Zielsetzung der Bundesregierung. Investitionsvolumen unter der Annahme von 60 m² und Baukosten in Höhe von 4.000 € pro m². ² GdW (Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen). ³ Institut der Deutschen Wirtschaft (IW).

Nachhaltigkeitsstrategie als Differenzierungsmerkmal

Durch umfangreiche Investitionen seit dem Börsengang ist Vonovia dem Markt voraus...

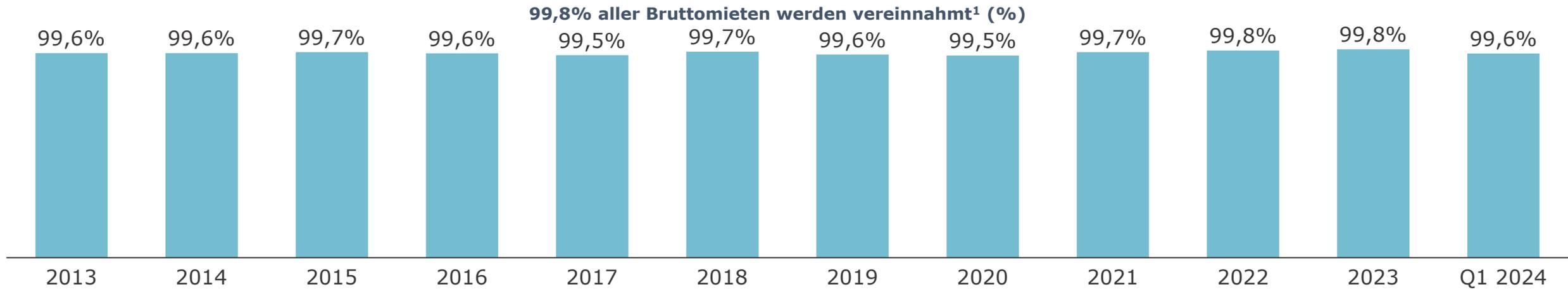
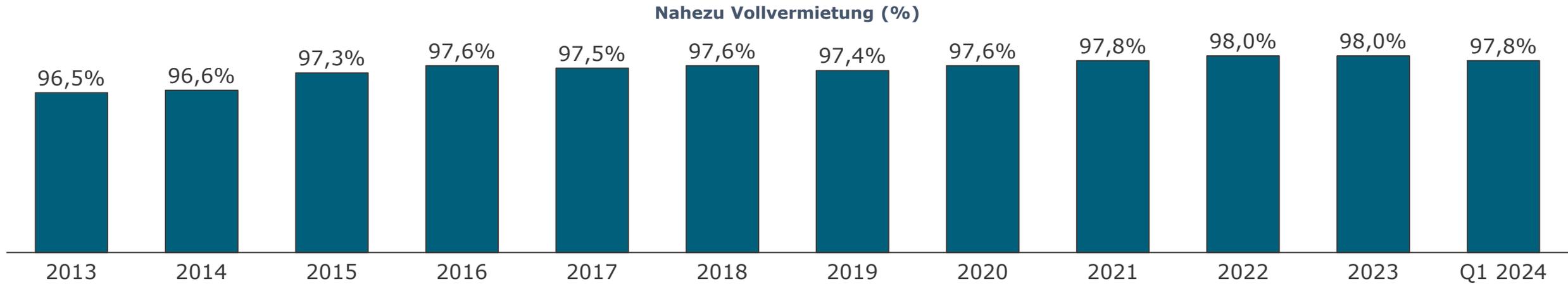


... und verfügt über eine fundierte Strategie mit der Selbstverpflichtung, bis zum Jahr 2045 nahezu CO₂-neutral



¹ Agora Energiewende (2023): "Die Energiewende in Deutschland: Stand der Dinge 2022. Rückblick auf die wesentlichen Entwicklungen sowie Ausblick auf 2023." ² 5,6% des Portfolios nicht ausgewiesen.

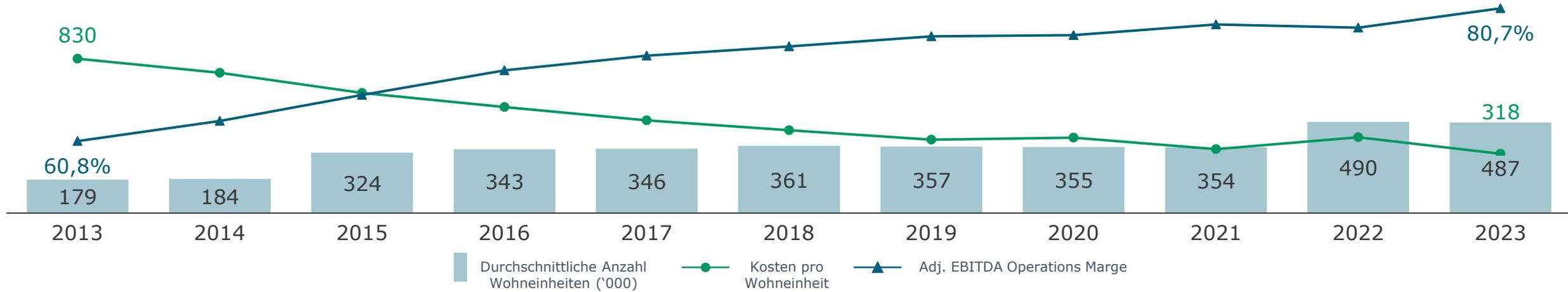
Operatives Geschäft sehr stabil – Q1 2024



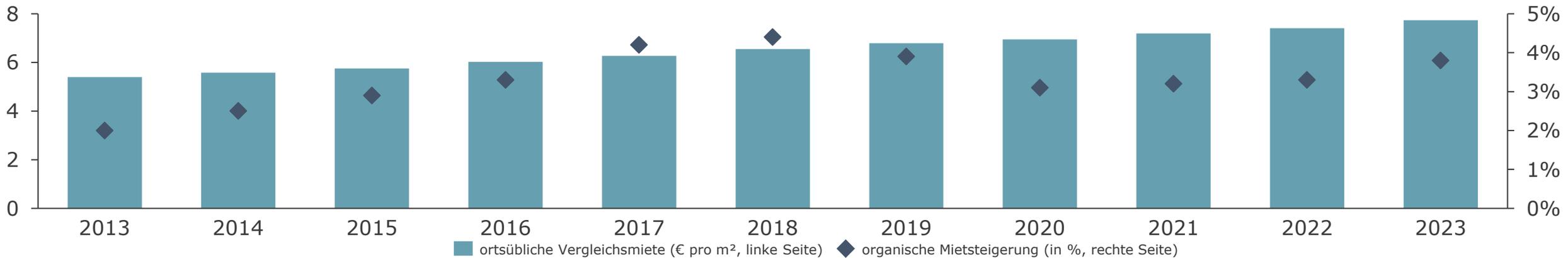
¹ Mieteinnahmen inkl. Nebenkosten.

Operatives Geschäft sehr stabil – Geschäftsbericht 2023

Skalierbarkeit und Effizienzgewinne¹



Mietsteigerung

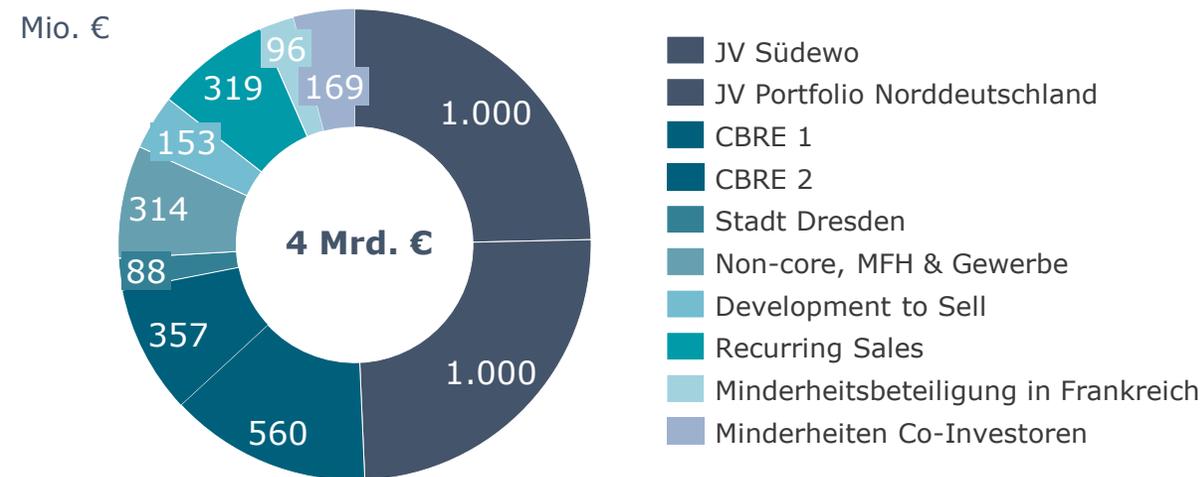


¹ Deutsches Portfolio, Adj. EBITDA Operations Marge gerechnet als (Adj. EBITDA Rental + Adj. EBITDA Value-add – Zwischengewinne) / Mieteinnahmen. Marge ab 2019 inkl. IFRS 16 Effekten. Kosten pro Wohneinheit gerechnet als (Mieteinnahmen – EBITDA Operations + Instandhaltungsaufwand) / durchschnittliche Anzahl Wohneinheiten; Werte 2022 und fortlaufend inkl. Deutsche Wohnen.

Verkäufe 2023 - Highlights

Deutliche Fortschritte in allen Vertriebskanälen; Ursprüngliches Veräußerungsziel von 2 Mrd. € übererfüllt.

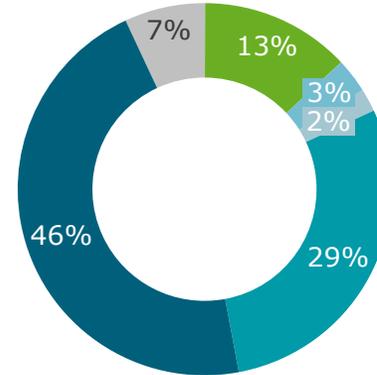
1.000 Mio. €	Südewo Joint Venture (Minderheitsbeteiligung)
1.000 Mio. €	Portfolio in Norddeutschland – Joint Venture (Minderheitsbeteiligung)
560 Mio. €	CBRE 1: Verkauf von 1,350 Wohnungen (Neubau) an CBRE (~7% Abschlag zum Buchwert)
357 Mio. €	CBRE 2: Verkauf von 1,200 Wohnungen (Neubau) an CBRE (~4% Abschlag zum Buchwert).
430 Mio. €	Weitere kleinere Paket- und Einzelverkäufe (Non-core, MFH und Dev. to Sell ungefähr zum Buchwert; Gewerbe ~7% unter Buchwert)
319 Mio. €	1.590 Wohnungen aus dem Recurring Sales Segment (33% Aufschlag zum Buchwert)
169 Mio. €	Minderheiten Co-Investoren (RETT Blocker)
96 Mio. €	Minderheitsbeteiligung in Frankreich in Q1 2023 verkauft (über dem seinerzeitigen Kaufpreis)
88 Mio. €	Verkauf von 1.200 Wohnungen an die Stadt Dresden (zum Buchwert)
37 Mio. €	Verkauf von 361 Wohnungen in Dresden an ein Family Office (geringfügig über Buchwert)
4 Mrd. €	In 2023 unterzeichnet (3.3 Mrd. € sind in den Geschäftszahlen 2023 berücksichtigt)



Verkaufsziel 2024: ~ 3 Mrd. €
1,1 Mrd. € bereits unterzeichnet

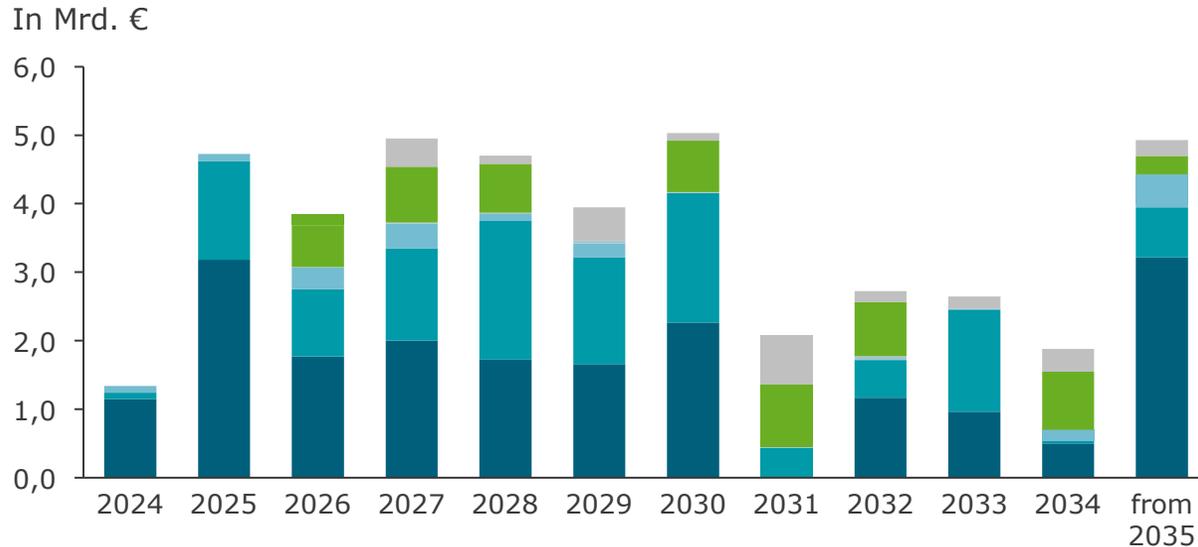
Langfristige Finanzierung

- Die Auswirkungen der höheren Zinssätze auf die Finanzierungskosten werden durch die durchschnittliche Laufzeit von 7 Jahren abgedeckt.
- Neues Fitch-Rating mit BBB+



- unbesicherte Anleihen
- Bankdarlehen (deutsche Kreditgeber)
- Bankdarlehen (österreichische Kreditgeber)
- Bankdarlehen (schwedische Kreditgeber)
- Green/Social Bonds
- SSD/ISV/NSV (Deutschland)¹

Fälligkeitsprofil (Stand: 29. Februar 2024)



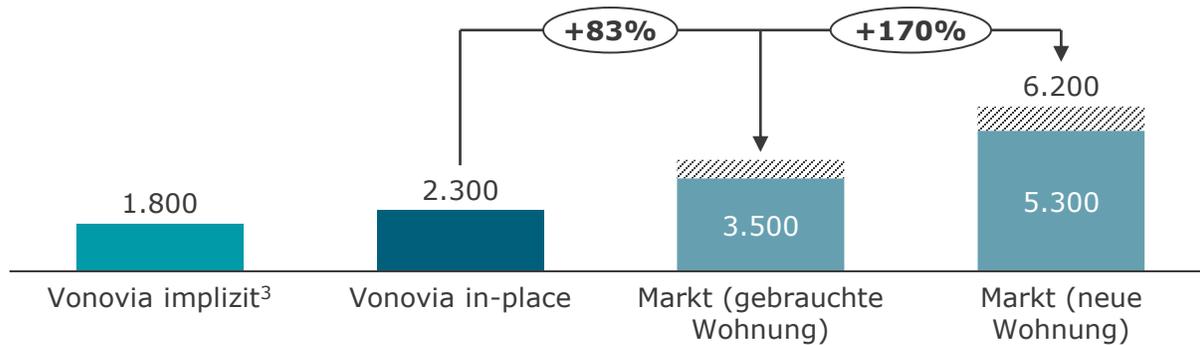
KPI / criteria	31.03.2024	31.12.2023	Interne Zielsetzung
Unternehmensrating (Scope) <i>Outlook: <u>negative</u></i>	A-	A-	Gutes Investment-Grade-Rating beibehalten
Unternehmensrating (S&P) <i>Outlook: <u>stable</u></i>	BBB+	BBB+	
Unternehmensrating (Moody's) <i>Outlook: <u>stable</u></i>	Baa1	Baa1	
Festzins/gesicherter Zins	99%	98%	---
Ø Fremdkapitalkosten	1,8%	1,7%	---
Ø gewichtete Laufzeit (in Jahren)	6,9	6,9	~7 Jahre
LTV (pro forma)	45,9%	46,7%	40-45%
Net debt / EBITDA (pro forma)	15,3x	15,3x	14-15x
ICR	4,0x	4,0x	>3,5x

¹ Bankdarlehen in Deutschland, Schweden und Österreich. Inklusive Schuldscheindarlehen (promissory notes), Inhaberschuldverschreibungen (bearer bonds), und NSV = Namensschuldverschreibungen (registered bonds).

Wichtige Fakten zum deutschen Wohnungsmarkt

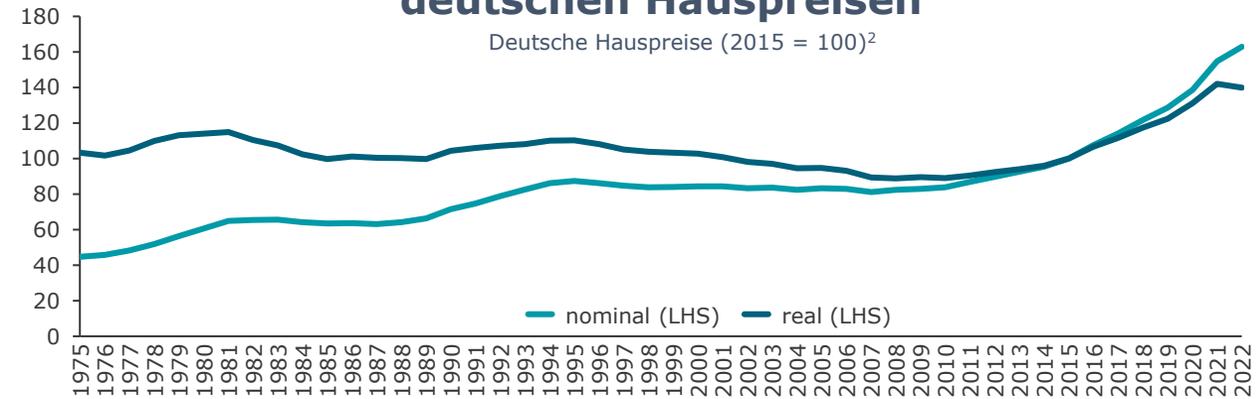
Implizite und tatsächliche Buchwerte deutlich unter den Marktwerten für gebrauchte und neue Wohnungen

Portfolio fair value €/m² vs. Marktdaten¹



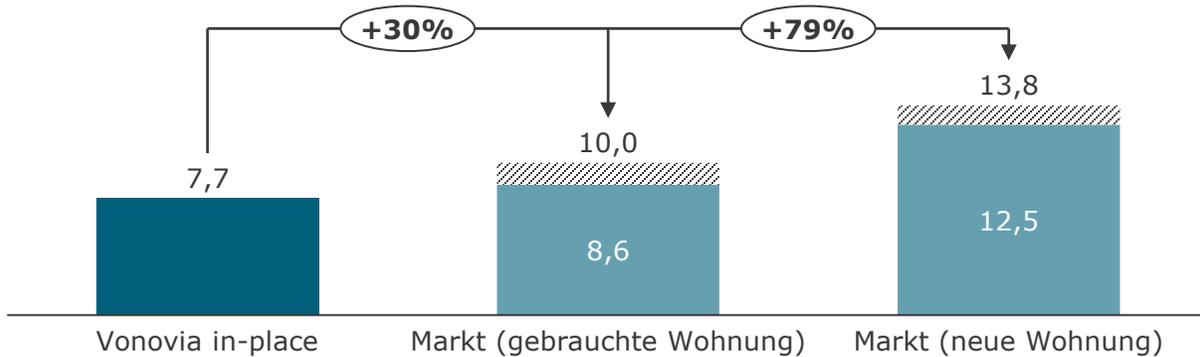
Aufwärtsdruck und geringe Volatilität bei deutschen Hauspreisen

Deutsche Hauspreise (2015 = 100)²



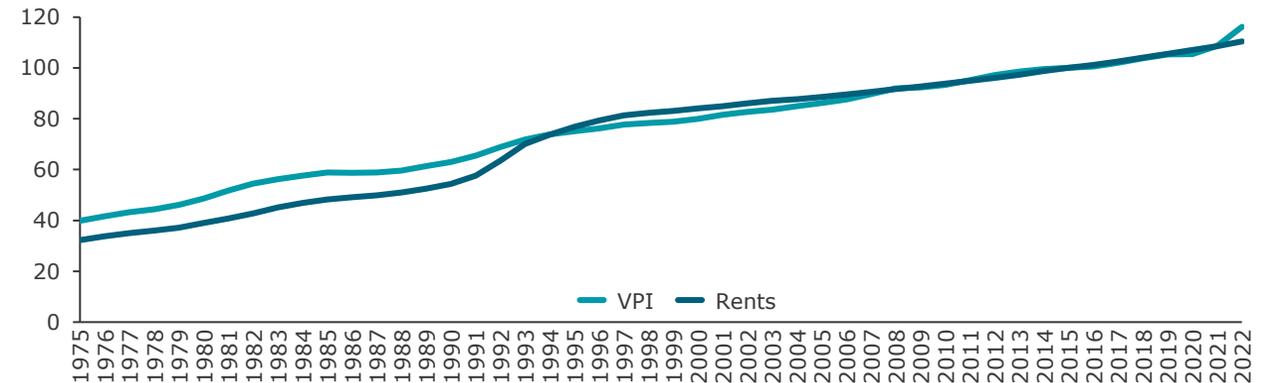
Marktmieten bieten erhebliches Wachstumspotenzial...

Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) €/m²/Monat vs. Marktdaten¹



... und starke Korrelation mit der Inflation

VPI und Mietindex (2015 = 100)²



¹ Marktdaten basierend auf Value Data Insights (ehemals empirica-systeme). Der untere Datenpunkt bezieht sich auf den Median; der obere Datenpunkt bezieht sich auf den Durchschnitt im oberen Drittel, H1 2023. ² Quelle: OECD. ³ Gesamtfläche im Verhältnis zur Nettoverschuldung plus Marktkapitalisierung.

Neue Performance-Kennzahlen

Abschaffung des Group-FFO. Einführung von separaten Kennzahlen für Ergebnis und Liquidität.

- Das aktuelle Marktumfeld (stärkerer Fokus auf Liquidität) sowie die Unternehmensentscheidungen (z.B. Joint Ventures) offenbaren Schwächen des Group FFO, der eine Mischgrößenkennzahl ist.
- Zur besseren Steuerung des Ergebnisses sowie der Liquidität wird der Group FFO daher nicht weiter fortgeführt und durch zwei separate Kennzahlen ersetzt.

Adj. EBT
(Earnings
before
Taxes)

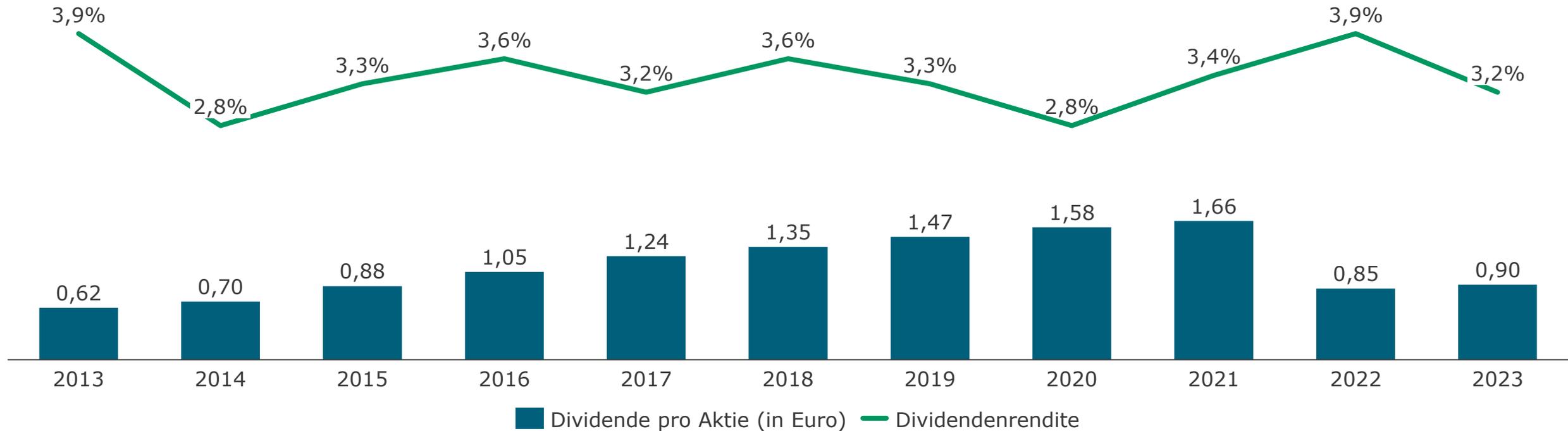
**Ergebniskennzahl
vor Steuern**

OFCF
(Operating
Free Cash
Flow)

**Liquiditätskennzahl, die den
nachhaltigen Cashflow des
Unternehmens misst**



Dividende



Neue Dividendenpolitik ab 2024

Vonovia beabsichtigt, 50% des Adj. EBT plus überschüssige Liquidität aus dem Operating Free Cash Flow nach Abzug des EK-Anteils für das rentierliche Investitionsprogramm als Dividende vorzuschlagen. Aktionären soll ein Wahlrecht zwischen Bar- und Aktiendividende gegeben werden.

Quelle: Geschäftsbericht 2023; Die Dividendenrendite basiert auf den Schlusskursen des 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres; Dividenden 2013 – 2023 basieren auf dem Group FFO pro Aktie (2022 und 2023 mit reduzierter Ausschüttungsquote aufgrund angepasster Kapitalallokation)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

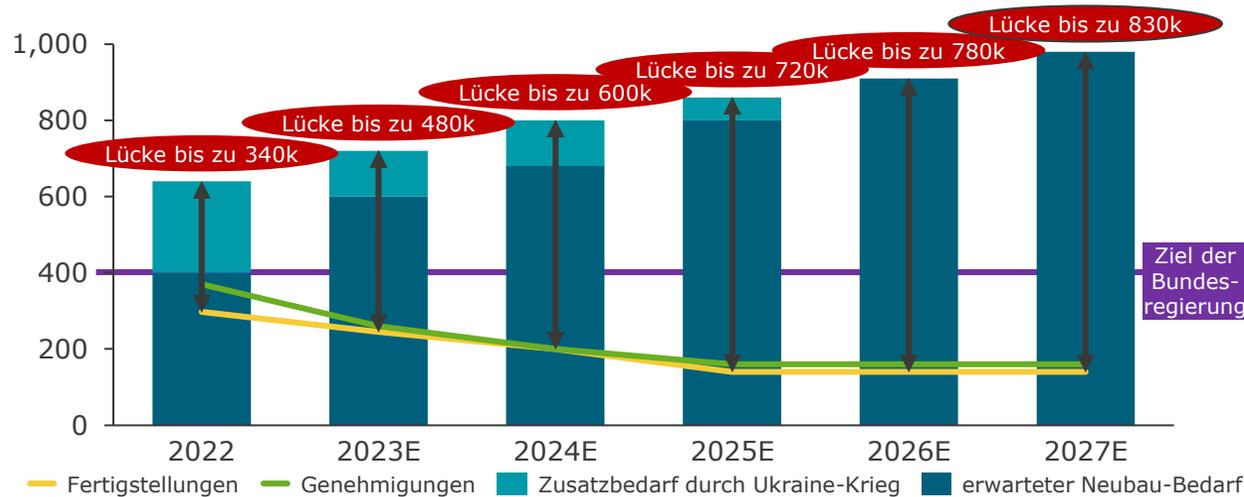
Das aktuelle Umfeld ist eine kurzfristige Herausforderung...

...aber mittel- und langfristig begünstigt es zwei entscheidende Megatrends

- Als Reaktion auf die Folgen des russischen Krieges gegen die Ukraine haben die Zentralbanken weltweit die **Zinssätze in einer noch nie dagewesenen Geschwindigkeit erhöht**.
- Der **Nachteil des stabilen Vonovia-Geschäftsmodells** in einem regulierten Markt ist, dass es nur **langsam** auf das neue Umfeld reagiert. Daher sind die Auswirkungen auf einige Kennzahlen zunächst negativ.
- Das neue Umfeld **beschleunigt** jedoch auch die **relevanten Megatrends**, auf denen wir unser Geschäft aufgebaut haben. Dies wird **mittel- und langfristig zu einer Stärkung der fundamentalen Rahmenbedingungen** führen.

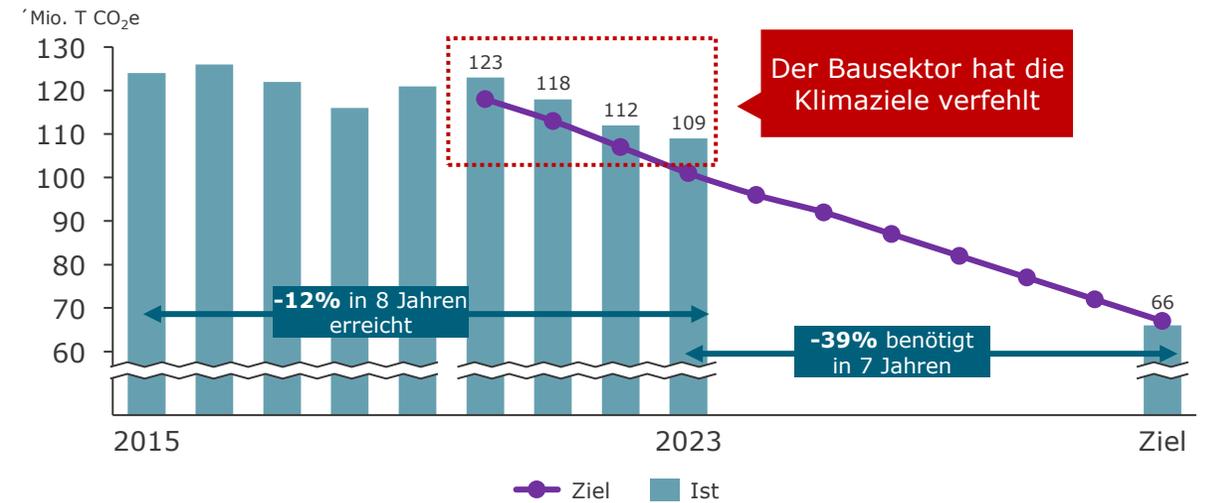
Urbanisierung & Ungleichgewicht zw. Angebot & Nachfrage

Erwartete Nachfrage, Genehmigungen, Fertigstellungen (in 000 Einheiten)¹



Klimawandel

Entwicklung der Treibhausgasemissionen im Immobiliensektor (Deutschland)²



¹ Angepasst an die ZIA-Prognose auf der Grundlage von Empirica und Pestel-Institut. ² Agora Energiewende. Agora Energiewende (2023): Die Energiewende in Deutschland: Stand der Dinge 2022. Rückblick auf die wesentlichen Entwicklungen sowie Ausblick auf 2023. 2022 ist eine Schätzung.

Disclaimer

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 einer 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.