

VONOVIA

# Unternehmenspräsentation

Anlegerforen  
Oliver Larmann – Senior Investor Relations Manager

---

November 2024

# Europas führender Anbieter für Wohnimmobilien

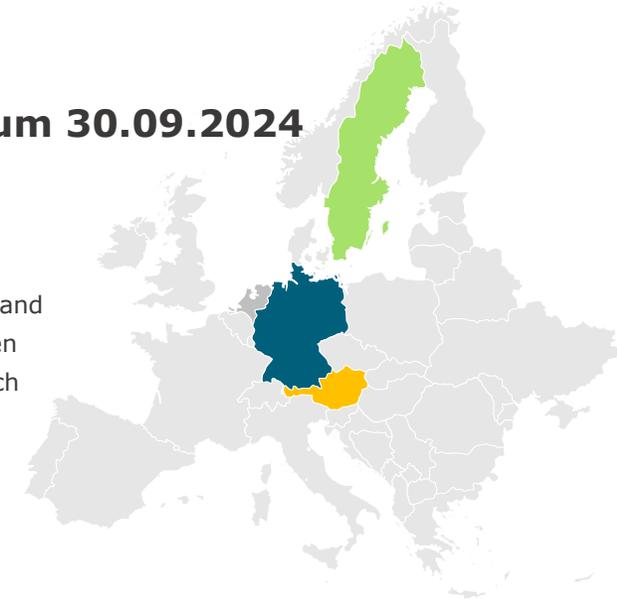
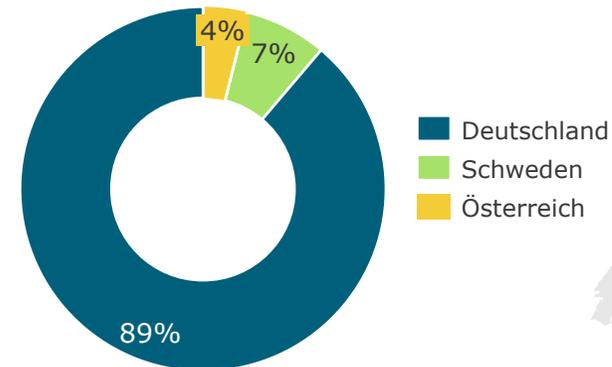


- › ~ 542.000 Wohnungen für kleine und mittlere Einkommen.
- › Mehr als 1 Million Mieterinnen und Mieter.
- › 90% des Portfolios befindet sich in 15 städtischen Wachstumsregionen in Deutschland sowie 10% in den urbanen Regionen Schwedens und Österreichs.
- › Größter europäischer Immobilienwert mit einer Marktkapitalisierung von ~ 25 Mrd. Euro.
- › ~83 Mrd. € Immobilienvermögen.

## Zwei Quellen für die Rendite unserer Aktionäre

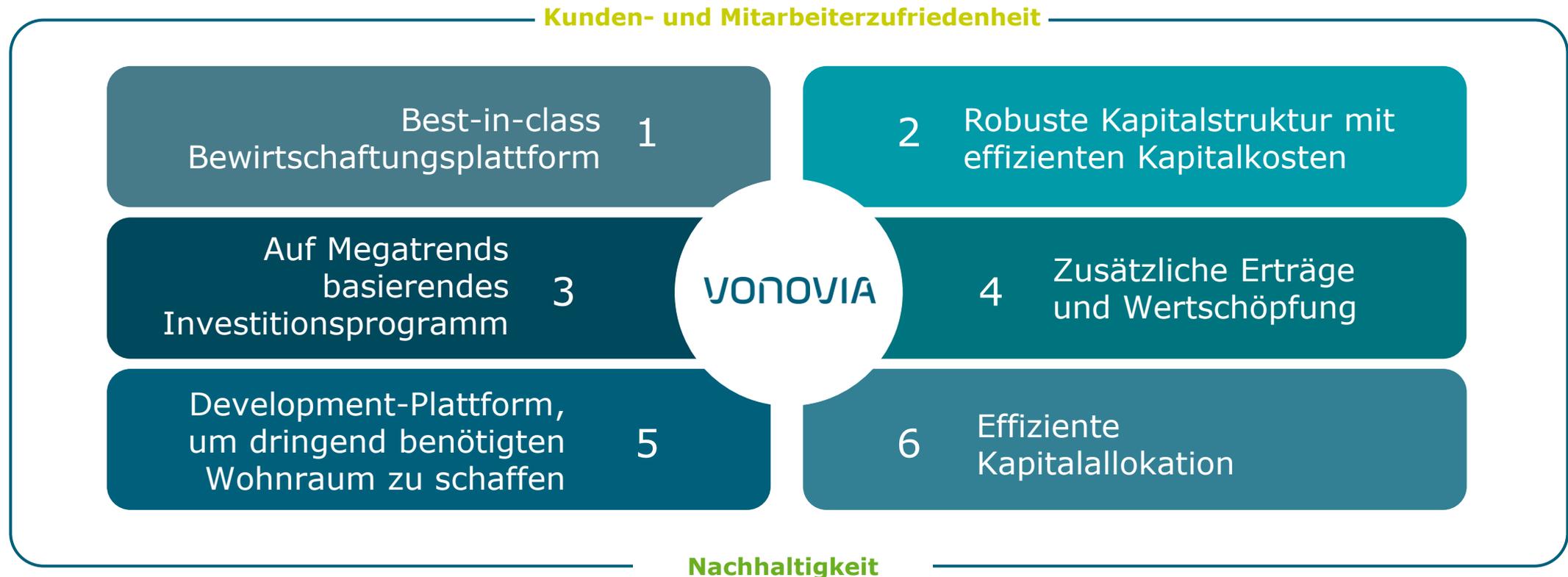


## Bestand (Wohneinheiten) zum 30.09.2024



# 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

Bis 2028: 20 bis 25 % EBITDA-Beitrag aus Neubau, wohnungsnahen Dienstleistungen und Verkäufen.

## Rental

### Effizientes Asset- und Portfolio-Management



- Vermietungsgeschäft auf Basis einer einheitlichen Plattform.
- Rental weiterhin Kerngeschäft von Vonovia.

## Value-add

### Kosteneinsparung und zusätzliche Einnahmen durch Immobiliennahe Dienstleistungen



- Fokus auf Performance und technologische Innovationen wie bspw. serielle Sanierung.
- Investitionsoffensive für nachhaltige Energien wie bspw. PV und Wärmepumpen.
- Drittmarktgeschäft.

## Development

### Wohnungsneubau für den eigenen Bestand und für Dritte



- Reduktion Baukosten, vor allem durch Umsetzung „Basishaus“ und seriell-modulare Holzbauweise (Gropypus).
- Weiterentwicklung effizienter Verkaufsstrategien an Kapitalanleger.

## Recurring Sales

### Veräußerung von einzelnen Wohnungen an Privat



- Erhöhung der Verkäufe p.a. bis 2028.
- Markterholung führt zu positiver Entwicklung der Verkaufspreise und Margen.
- Ankauf von unsanierten Beständen.

Adj. EBITDA Total 2023

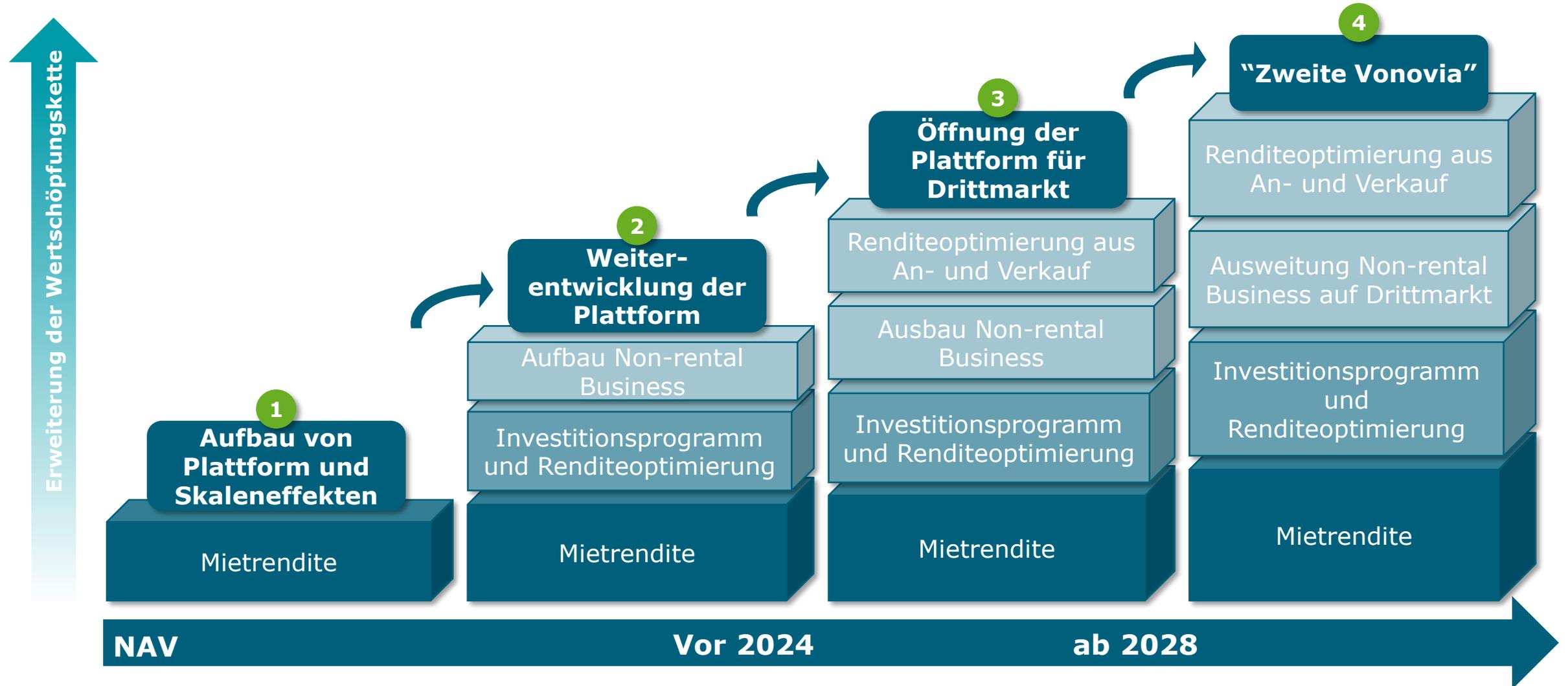
2,6 Mrd. € (7 % aus Nicht-Rental)

Adj. EBITDA Total (Ziel 2028)

3,2 – 3,5 Mrd. € (20 - 25 % aus Nicht-Rental)

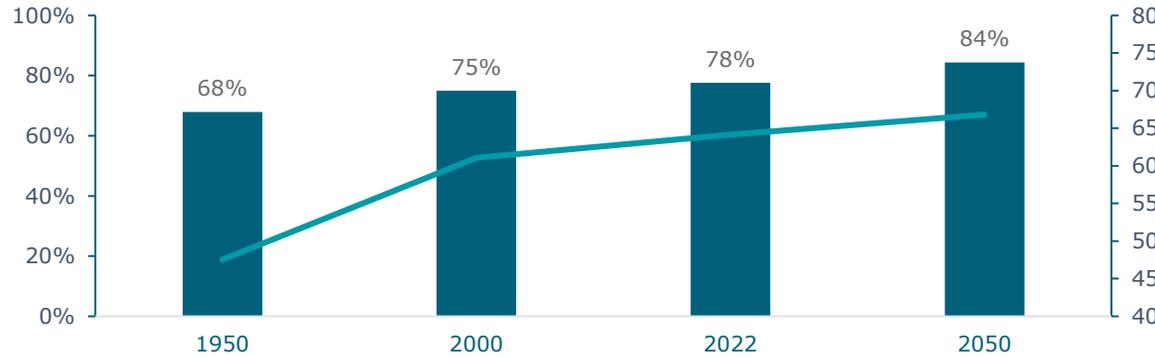
# Vonovia: Mehr als nur Vermietungsgeschäft

Entwicklung und Erweiterung der Wertschöpfungskette



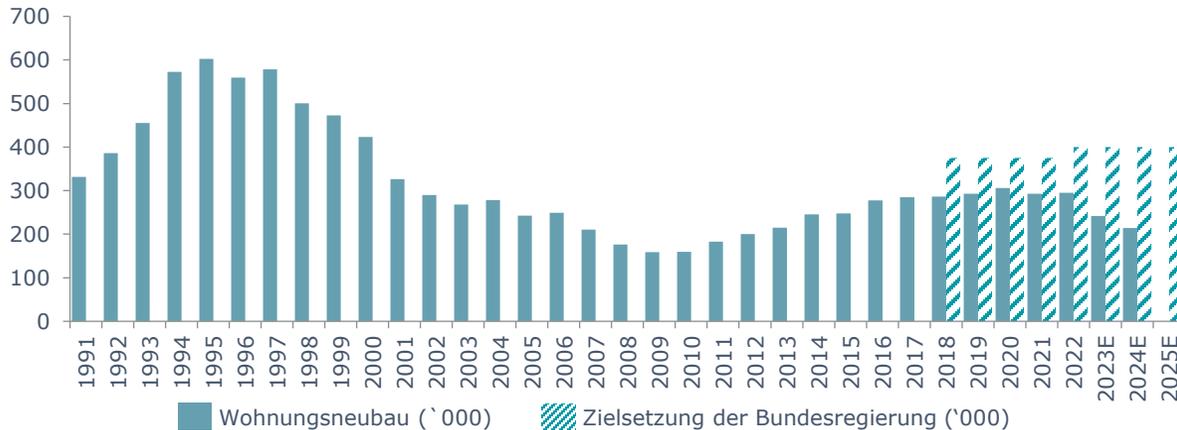
# Attraktives Marktumfeld

## Immer mehr Menschen ziehen in städtische Gebiete<sup>1</sup>



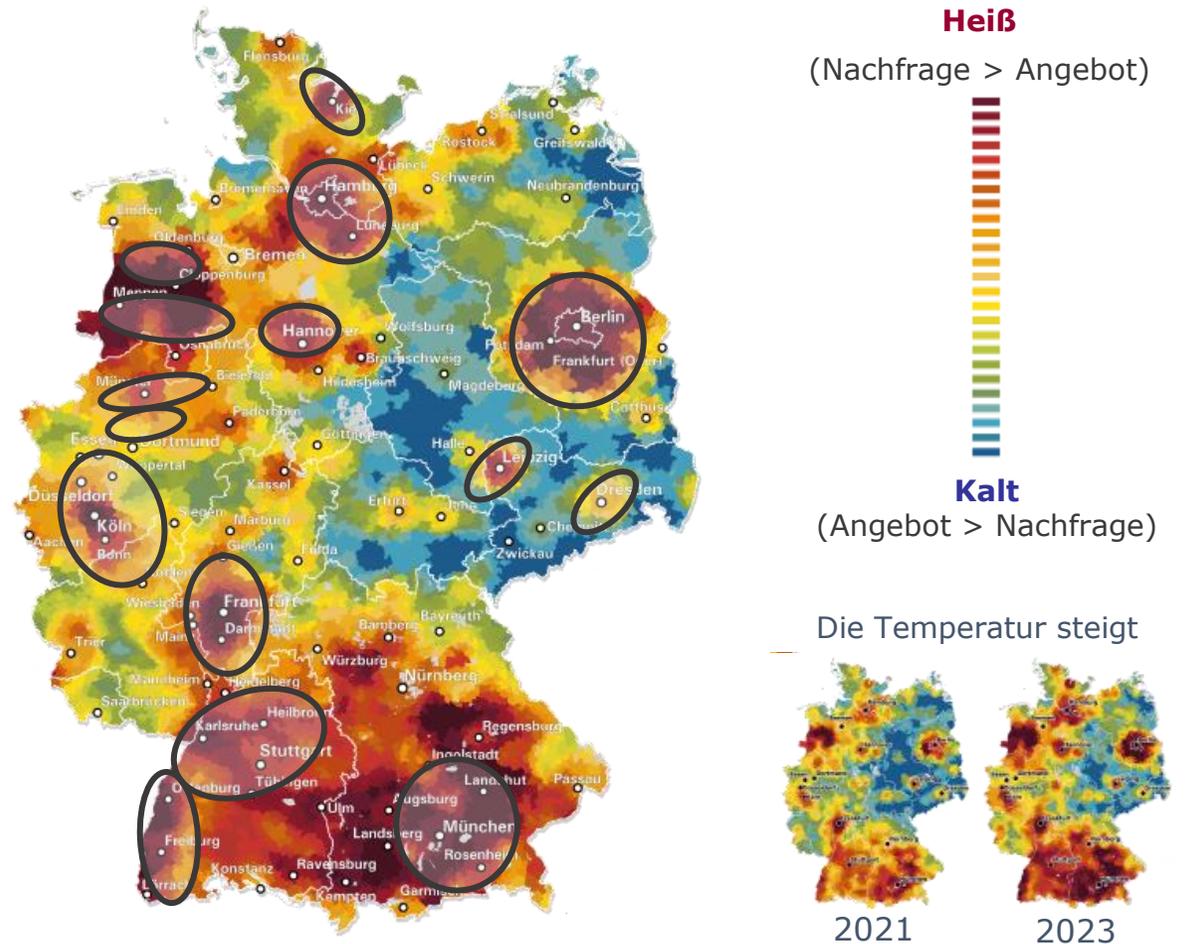
- Prozentsatz der Bevölkerung mit Wohnsitz in urbanen Lagen (in %, linke Skala)
- Bevölkerung in urbanen Lagen (in Mio., rechte Skala)

## Neubauzahlen liegen weiterhin deutlich unter dem Bedarf<sup>2</sup>



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

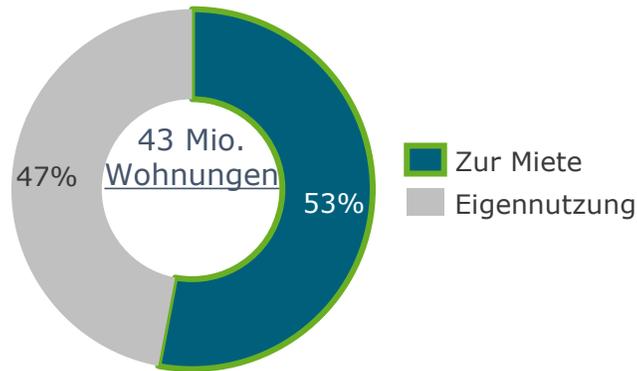
## Vonovias Bestand liegt in den urbanen Wachstumsmärkten<sup>3</sup>



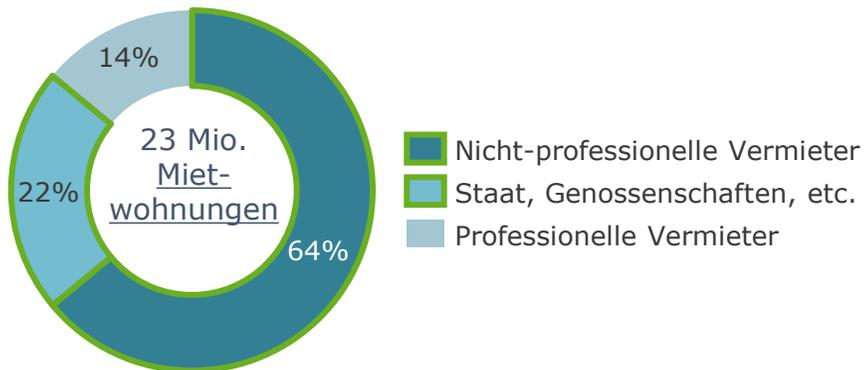
<sup>1</sup> Quelle: Vereinte Nationen <sup>2</sup> Statistisches Bundesamt für tatsächliche Fertigstellungen, GdW-Schätzung 2022E-2024E; CDU/SPD-Regierung für 2018-2021 und aktuelle Regierungskoalition (SPD, Grüne, FDP (Liberal)) für die Zielquote 2022E-2025E. <sup>3</sup> www.wohnwetterkarte.de von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

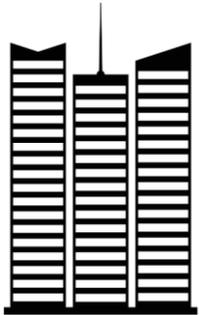
- Es gelten einheitliche Regeln und Gesetze für alle Vermieter, was einen Vorteil für professionelle Vermieter darstellt.
- Mietverträge für Wohnraum haben kein vordefiniertes Enddatum, es bedarf zwischen den Mietern und dem Vermieter keiner Neuverhandlung wie in nicht regulierten Märkten.
- Das kontinuierliche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

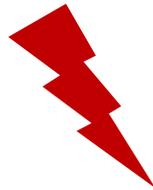
Positive Fundamentaldaten treiben langfristiges strukturelles Wachstum an

## 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 m<sup>2</sup> 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.<sup>1</sup>

**Klimawandel**

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

**Demografischer Wandel**

Mangel an **2 Mio. altersgerechten Wohnungen**<sup>3</sup>

- 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.

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

# 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.

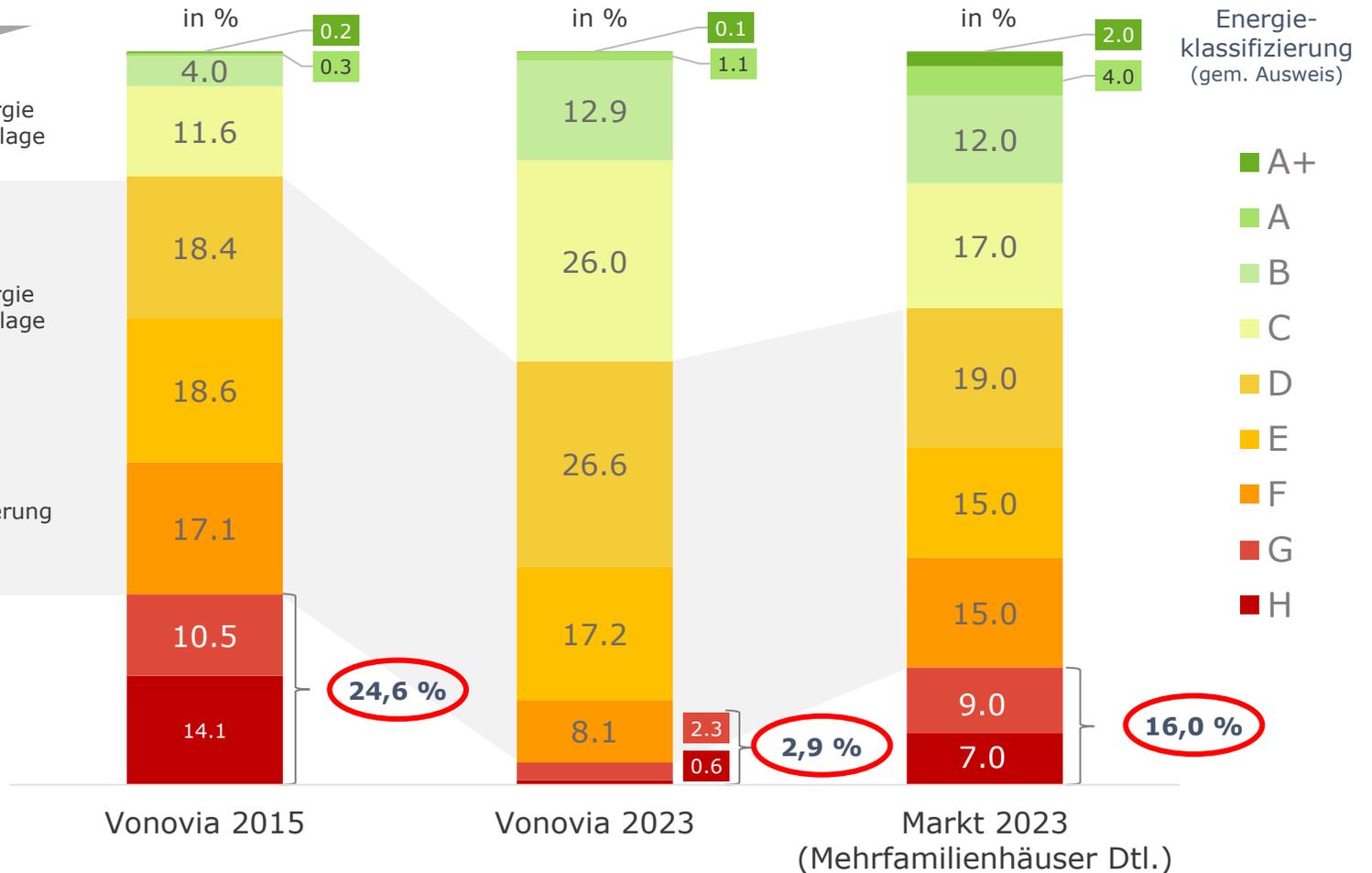
## Wichtige Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Neutralität

Mit erneuerbarer Energie betriebene Heizungsanlage

Mit erneuerbarer Energie betriebene Heizungsanlage



Umfassende Modernisierung der Gebäudehülle



# Bilanzstabilisierung erfolgreich abgeschlossen

Vonovia schaltet nach zwei Jahren wieder auf Wachstum um

## Situation vor zwei Jahren:

### > Weltpolitik:

Russlands Angriffskrieg 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:

### > Zusätzliche Cash-Generierung im Fokus:

Im Zuge der Kapitaldisziplin haben wir unsere Bilanz entlastet, die Verschuldung stabilisiert und die hohe Kreditwürdigkeit bei Rating-Agenturen behalten.

### > Joint-Ventures und Verkäufe:

Für ausgewählte Bestände haben wir Kapitalpartner und Käufer gesucht.

### > Investitionsprogramm:

Wir haben am Klimapfad festgehalten. Zwar haben wir keine Neubauprojekte gestartet, aber alle begonnenen Projekte fertiggestellt.

## Umschalten auf Wachstum und höhere Investitionen:

### Immobilienwerte und Zinsen sind stabil

- Vonovia erhöht Investitionen



### Wohnungsneubau erhöhen

- Maßnahmen für deutlich günstigeren Neubau identifiziert
- Potenzial für 70.000 neue Wohnungen



### Recurring Sales

- Verkäufe in diesem Segment werden erhöht und bessere Margen erzielt



# 9M 2024: Vonovia mit guter Geschäftsentwicklung

Kerngeschäft läuft hervorragend, Verkaufsziel übererfüllt, Prognose 2025 mit EBITDA-Wachstum

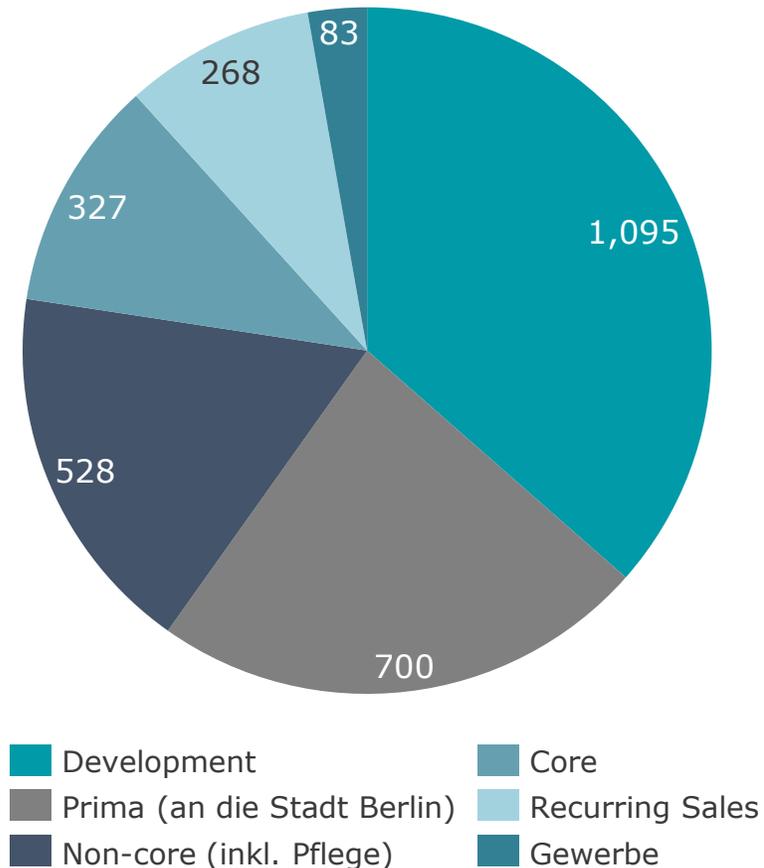


- **Ertrag 9M:** Kerngeschäft Vermietung läuft trotz Verkäufen entsprechend unserer Erwartung hervorragend.
- **Verkäufe:** Mit einer zusätzlichen Cash-Generierung von 4 Mrd. € seit Jahresbeginn das Verkaufsziel (3 Mrd. €) übererfüllt.
- **Mieten:** Mietsteigerung bei 3,8 %. Der Bestand bleibt faktisch vollvermietet. Hohe Kundenzufriedenheit.
- **Neubau:** Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen liegt mit 2.409 deutlich über dem Vorjahreszeitraum (+33,9 %). Mittels identifizierter Maßnahmen, um den Neubau deutlich günstiger zu gestalten, sollen die Projekte wieder angekurbelt werden. 2025 Baustart von rund 3.000 Wohnungen geplant.
- **Investitionen:** Vonovia schaltet nach zweijähriger Phase der Bilanzstabilisierung wieder auf mehr Investitionen und Wachstum um. Ziel für 2025: 1,2 Mrd. €.
- **Klimapfad:** Ausbau von PV beschleunigt: Bis Ende 2028 PV mit 400 MWp – langfristiges Potenzial für 700 MWp. Klimapfad zentraler Teil der Strategie.
- **Prognose 2024:** 2,55 bis 2,65 Mrd. € für Adj. EBITDA und 1,70 bis 1,80 Mrd. € Adj. EBT am oberen Ende der Spanne erwartet. Nachhaltigkeitsziele werden erfüllt.
- **Prognose 2025:** Adj. EBITDA 2,7 bis 2,8 Mrd. € und Adj. EBT 1,75 bis 1,85 Mrd. €. Nachhaltigkeitsziele bleiben unverändert.

# Verkäufe 2024

Verkaufsziel 2024 in Höhe von 3 Mrd. € bereits erreicht

## Verkaufsvolumen 2024 seit Jahresbeginn (in Mio. €)

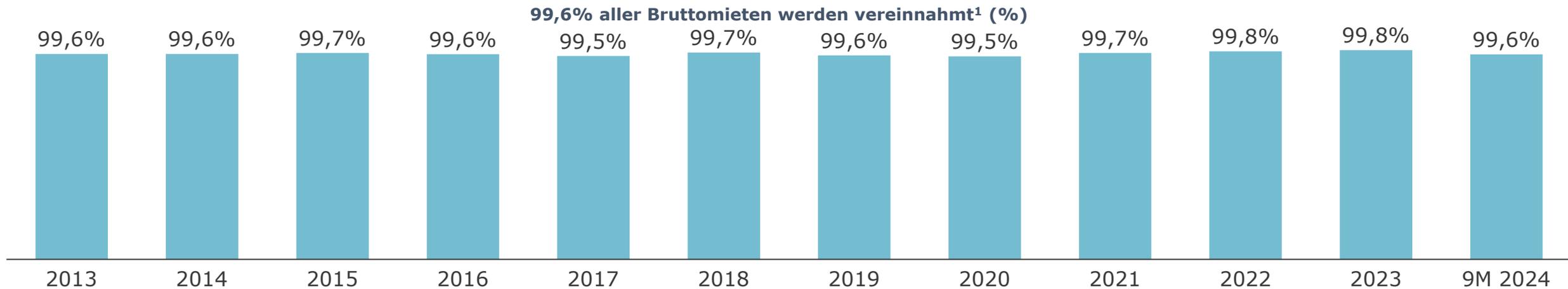
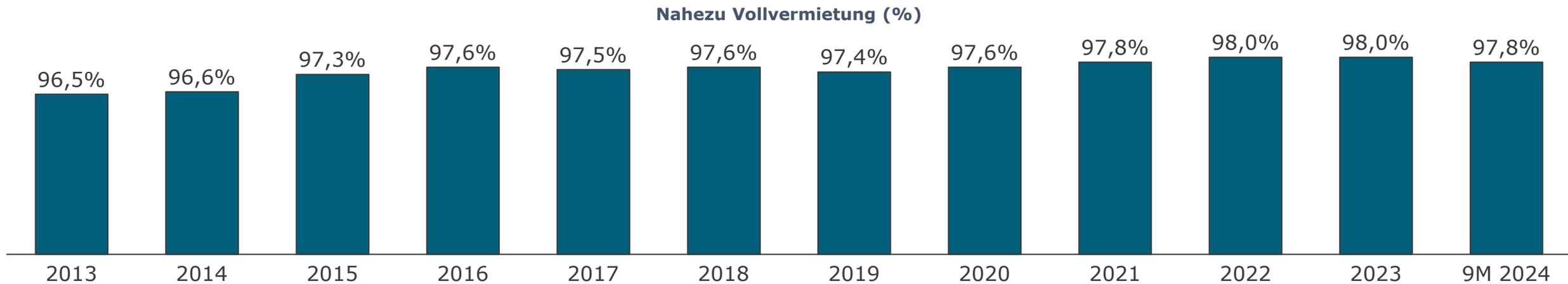


- Unsere Verkaufsentscheidungen basieren zukünftig auf dem Fokus auf Profitabilität und nicht auf Freisetzung von Liquidität.

### Aktuelle Entwicklung

- Pflege: Ca. 300 Mio. € Erlöse aus dem Verkauf von 27 Pflegeheimen durch die Deutsche Wohnen.
- HIH-Fonds; Verkauf von 11 Development-Projekten für ca. 500 Mio. € sowie 10 weiteren Development-Projekten für ca. 500 Mio. € (Fondstruktur: Vonovia hält 49%); Vonovia übernimmt das Property Management.

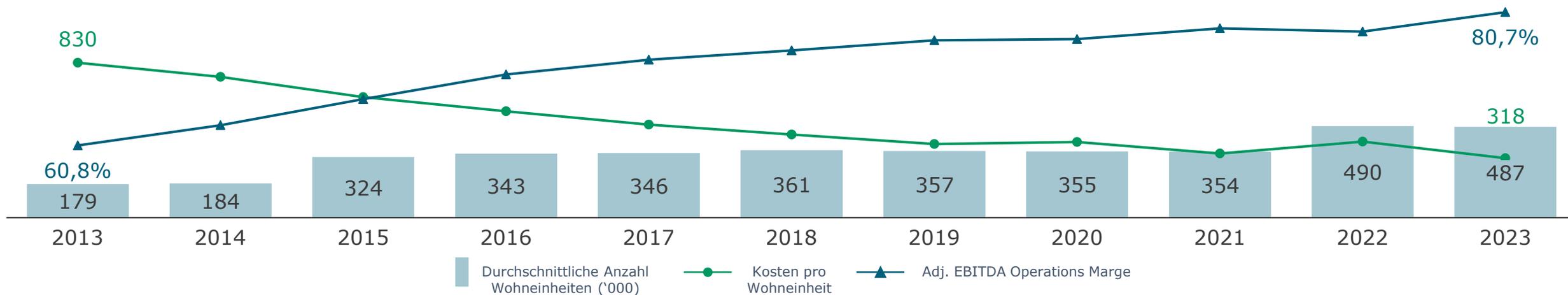
# Operatives Geschäft unverändert sehr stabil – 9M 2024



<sup>1</sup> Mieteinnahmen inkl. Nebenkosten.

# Operatives Geschäft unverändert sehr stabil – 9M 2024

## Skalierbarkeit und Effizienzgewinne<sup>1</sup>



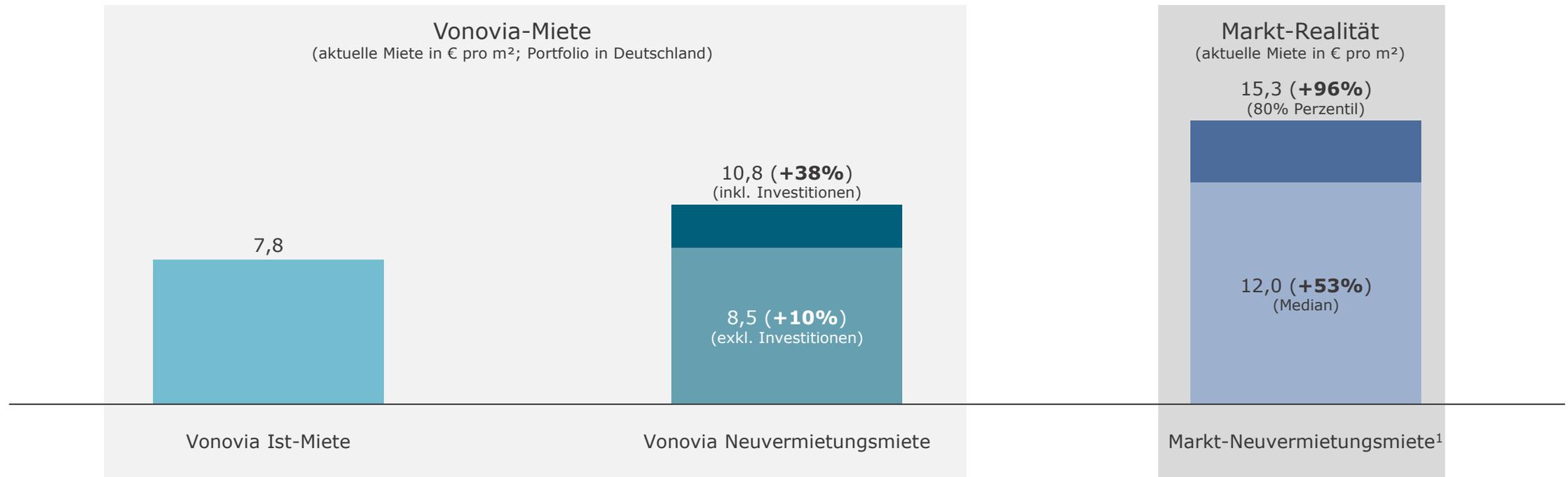
## Mietsteigerung



<sup>1</sup> 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.

# Langfristiger Aufwärtstrend der Mieten

- Durchschnittliches Wertsteigerungspotenzial für die aktuelle Bestandsmiete von Vonovia von bis zu 38 % gegenüber der Vonovia Wiedervermietungsmiete und 96 % gegenüber der realen Marktwiedervermietungsmiete.
- Strukturelles Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage hält an.
- Wir erwarten, die Mieten langfristig mit 4 % pro Jahr steigern zu können.



<sup>1</sup> Quelle: Value Marktdatenbank (ehemals Empirica-Systeme), Q2 2024. Angebotsmieten ohne möblierte Wohnungen und Neubauten. Die Marktdaten spiegeln den gewichteten Durchschnitt für das deutsche Portfolio von Vonovia wider.

# Prognose 2025 & Ziel 2028

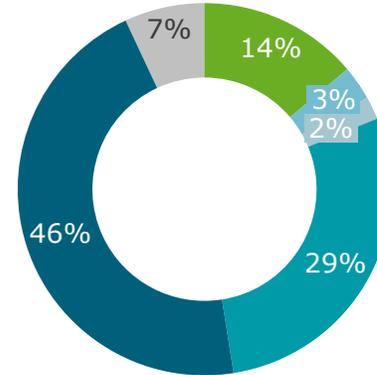
	<u>2023</u>	<u>Finale Prognose 2024</u>	<u>Erste Prognose 2025</u>	<u>Ziel 2028</u>
Mieteinnahmen	3,253 Mrd. €	~3,3 Mrd. Euro	3,3 Mrd. € - 3,4 Mrd. €	3,7 Mrd. € - 3,8 Mrd. €
Organisches Mietwachstum <sup>1</sup>	3.8 %	Oberes Ende der Spanne von 3,8 - 4,1 %	~4 %	~4 %
Adj. EBITDA Gesamt	2,584 Mrd. €	Oberes Ende der Spanne von 2,55 Mrd. € - 2,65 Mrd. €	2,7 Mrd. € - 2,8 Mrd. €	3,2 Mrd. € - 3,5 Mrd. €
Vermietung	Beitrag zu Adj. EBITDA <u>Total</u>	93 %	91 % (9M 2024 Ist)	k.A.
Value-add		4 %	7 % (9M 2024 Ist)	k.A.
Recurring Sales		2 %	2 % (9M 2024 Ist)	k.A.
Development		1 %	0 % (9M 2024 Ist)	k.A.
Adj. EBT	1,866 Mrd. € (davon 136 Mio. auf Minderheiten entfallend)	Oberes Ende der Spanne von 1,7 Mrd. € - 1,8 Mrd. € (davon ~10 % auf Minderheiten entfallend)	1,75 Mrd. € - 1,85 Mrd. € (davon ~10 % auf Minderheiten entfallend)	k.A.
Investitionen <sup>2</sup>	762 Mio. €	~0,9 Mrd. €.	~1,2 Mrd. €	~2 Mrd. €
Sustainability Performance Index (SPI)	111 %	~100 %	~100 %	~100 %

Dividendenpolitik: Ausschüttung von 50% des Adj. EBT plus überschüssige Liquidität aus dem Operating Free Cash Flow nach Investitionen.

<sup>1</sup> Angesichts der langfristigen Erwartung von ~4 % organischem Mietwachstum pro Jahr wird Vonovia die zusätzliche unwiderrufliche Mieterhöhung nicht mehr separat ausweisen. <sup>2</sup> Exkl. dem Segment Development to sell.

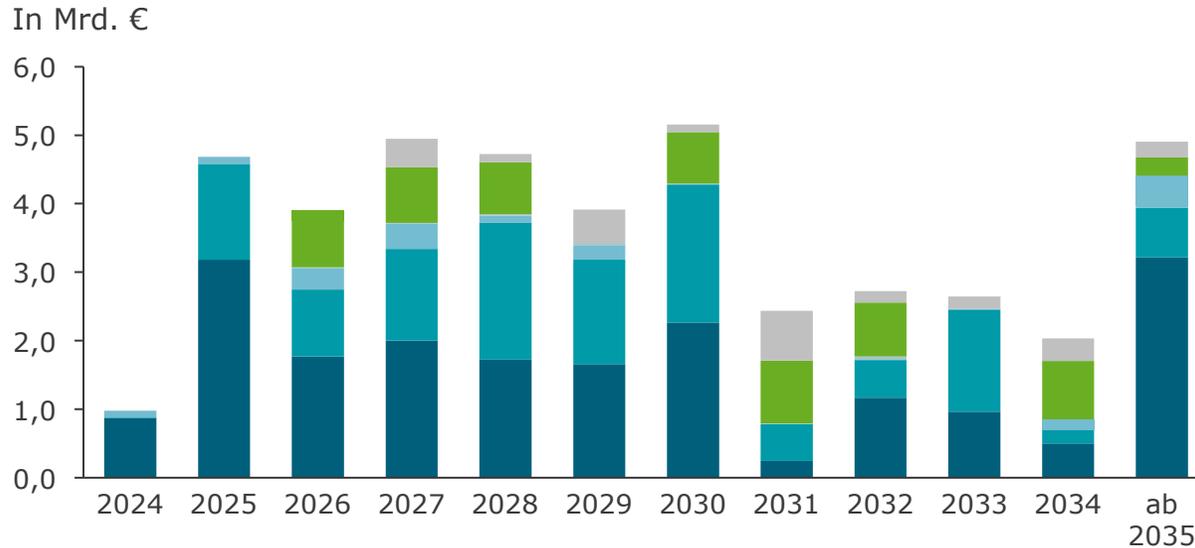
# Langfristige Finanzierung

- Pro forma Liquidität in Höhe von 4,6 Mrd. €.
- Weiterhin uneingeschränkter Zugang zu besicherten und unbesicherten Krediten.



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

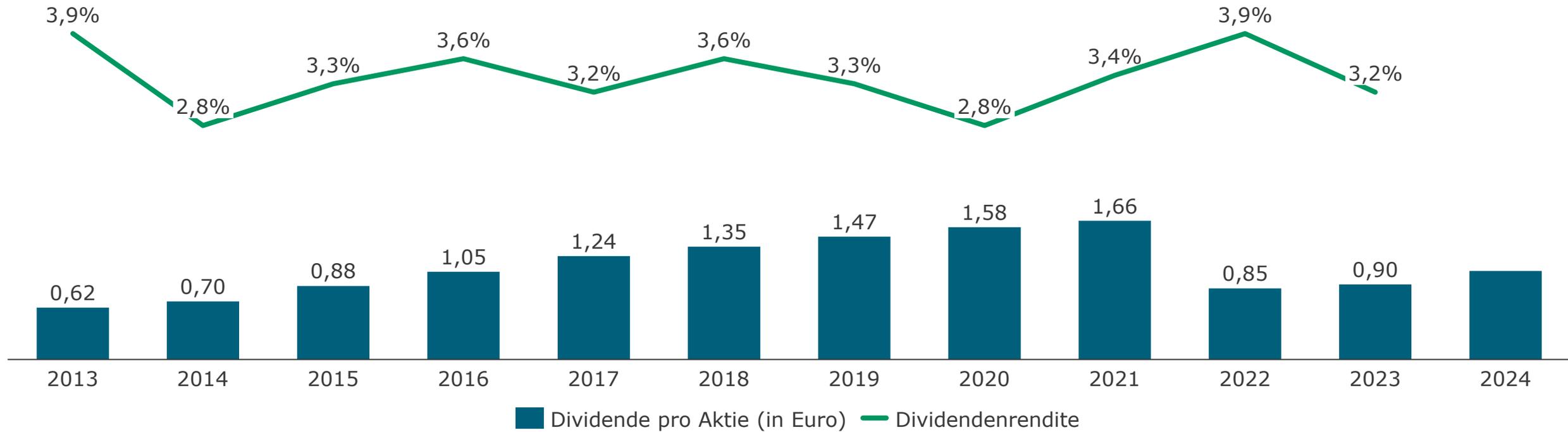
Fälligkeitsprofil (Stand: 31. Oktober 2024)



KPI / criteria	30.09.2024	31.12.2023	Interne Zielsetzung
Unternehmensrating (Scope) <i>Outlook: <u>negative</u></i>	<b>A-</b>	<b>A-</b>	Gutes Investment-Grade-Rating beibehalten
Unternehmensrating (S&P & Fitch) <i>Outlook: <u>stable</u></i>	<b>BBB+</b>	<b>BBB+</b>	
Unternehmensrating (Moody's) <i>Outlook: <u>stable</u></i>	<b>Baa1</b>	<b>Baa1</b>	
Festzins/gesicherter Zins	<b>98%</b>	<b>98%</b>	---
Ø Fremdkapitalkosten	<b>1,9%</b>	<b>1,7%</b>	---
Ø gewichtete Laufzeit (in Jahren)	<b>6,4</b>	<b>6,9</b>	
LTV (pro forma)	<b>46,0%</b>	<b>46,7%</b>	40-45%
Net debt / EBITDA (pro forma)	<b>15,1x</b>	<b>15,3x</b>	14-15x
ICR	<b>3,7x</b>	<b>4,0x</b>	>3,5x

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

# Dividende



## Dividendenpolitik

Ausschüttung von 50% des Adj. EBT plus überschüssige Liquidität aus dem Operating Free Cash Flow nach Investitionen.

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)



## 2025

19. März 2025:	Geschäftsbericht 2024
7. Mai 2025:	1. Quartal 2025
28. Mai 2025:	Hauptversammlung 2025

**Weitere Finanztermine  
finden Sie unter**

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



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

# Prognose 2024

Oberes Ende der Spanne für organisches Mietwachstum, Adj. EBITDA gesamt und Adj. EBT

	<u>Geschäftsjahr 2023</u>	<u>Prognose 2024</u> (Zwischenbericht H1 2024)	<u>Finale Prognose 2024</u> (Zwischenbericht 9M 2024)
Mieteinnahmen	3.253 Mio. €	~€3,3 Mrd. €	~€3,3 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,8% Zusätzlicher Mietsteigerungsanspruch: 1,8% <sup>1</sup>	3.8 – 4.1% Zusätzlicher Mietsteigerungsanspruch: ~2% <sup>1</sup>	Organic rent growth: <b>Oberes Ende von</b> 3.8 – 4.1% Zusätzlicher Mietsteigerungsanspruch: ~2% <sup>1</sup>
Adj. EBITDA Total	2.584 Mio. €	<b>Oberes Ende von</b> 2,55 – 2,65 Mrd. €	<b>Oberes Ende von</b> 2,55 – 2,65 Mrd. €
Adj. EBT	1.866 Mio €	<b>Oberes Ende von</b> 1,7 – 1,8 Mrd. €	<b>Oberes Ende von</b> 1,7 – 1,8 Mrd. €
Dividende	0,90 € pro Aktie	~1 Mrd. € Dividendenkapazität	~1 Mrd. € Dividendenkapazität
Nachhaltigkeits- Performance-Index (SPI)	111%	100%	100%
Erlöse durch Verkäufe	~4 Mrd. €	Mindestens 3 Mrd. €	Mindestens 3 Mrd. €

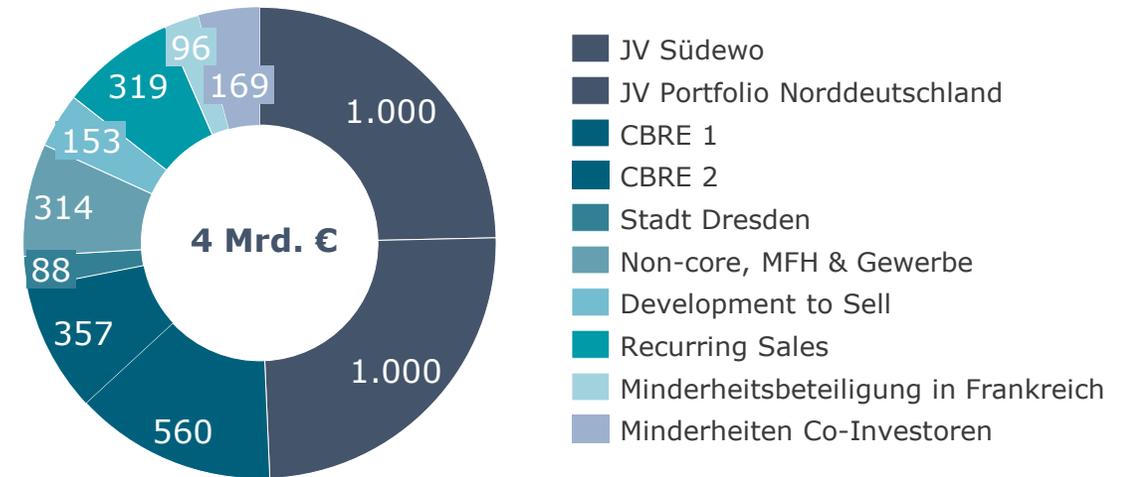
<sup>1</sup> Für Deutschland: Zusätzliche rechtlich garantierte Mietsteigerung auf Wohnungsebene im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) zum Zeitpunkt der Entstehung, welche erst nach Ablauf des Kappungsgrenzzeitraums ausgesprochen und damit realisiert werden kann. Der ermittelte Wert zeigt den kumulierten Mietsteigerungsanspruch zum jeweiligen Zeitpunkt. Dieser kann nicht additiv zur organischen Mietsteigerung des jeweiligen Jahres gesehen werden, da die Realisierung sukzessive in den Folgejahren stattfindet.

# Verkäufe 2023

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)
<b>4 Mrd. €</b>	<b>In 2023 unterzeichnet (3.3 Mrd. € sind in den Geschäftszahlen 2023 berücksichtigt )</b>

Mio. €



# 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**



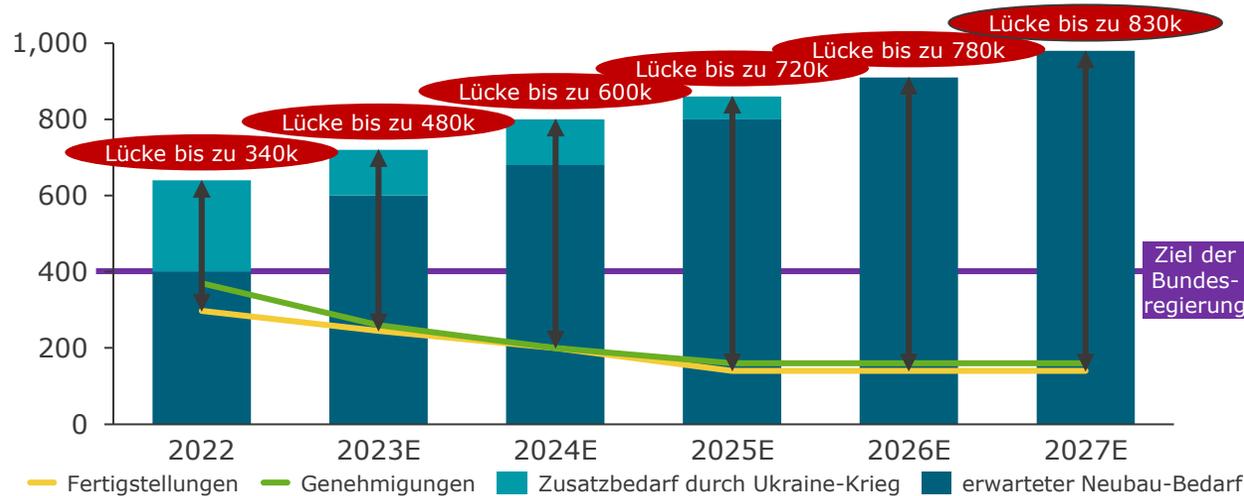
# Das aktuelle Umfeld ist eine kurzfristige Herausforderung...

...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.

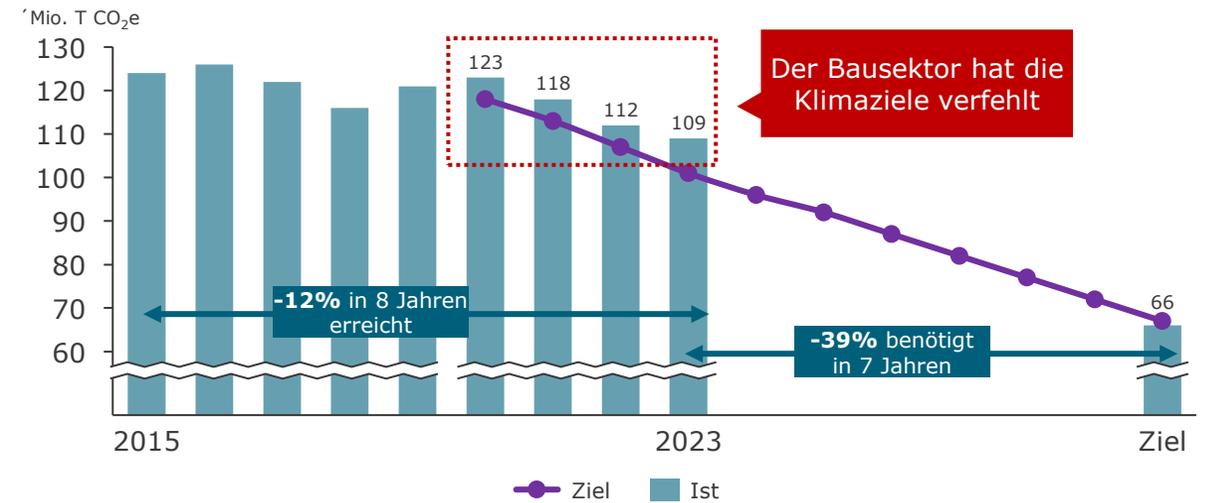
## Urbanisierung & Ungleichgewicht zw. Angebot & Nachfrage

Erwartete Nachfrage, Genehmigungen, Fertigstellungen (in 000 Einheiten)<sup>1</sup>



## Klimawandel

Entwicklung der Treibhausgasemissionen im Immobiliensektor (Deutschland)<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Angepasst an die ZIA-Prognose auf der Grundlage von Empirica und Pestel-Institut. <sup>2</sup> 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.