

# VONOVIA

## Unternehmenspräsentation

Oliver Larmann – Senior Investor Relations Manager

---

März 2025



# Europas führender Anbieter für Wohnimmobilien.

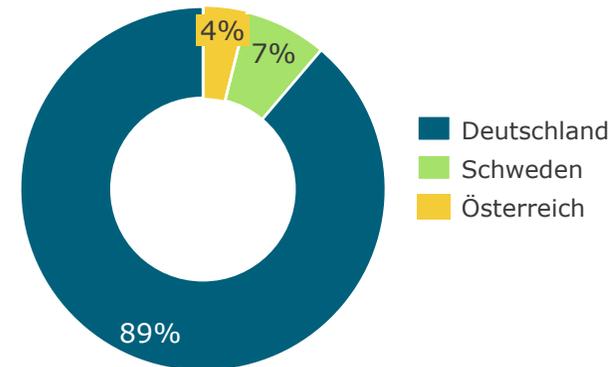


- ~ 540.000 Wohnungen für kleine und mittlere Einkommen.
- Portfolio in urbanen Wachstumsregionen.
- Größter europäischer Immobilienwert mit einer Marktkapitalisierung von ~ 21 Mrd. Euro.
- ~82 Mrd. € Immobilienvermögen.

## Zwei Formen des Shareholder Return



## Bestand (Anzahl Wohnungen)



# Vonovias Entwicklung seit dem Börsengang

1

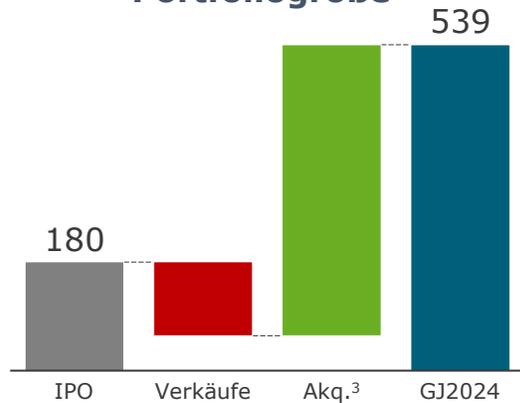
...

2013

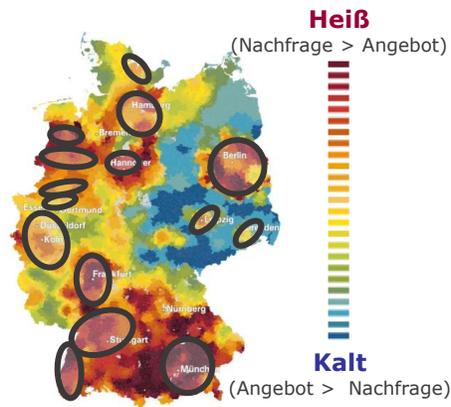
2021

## Aufbau des Marktführers

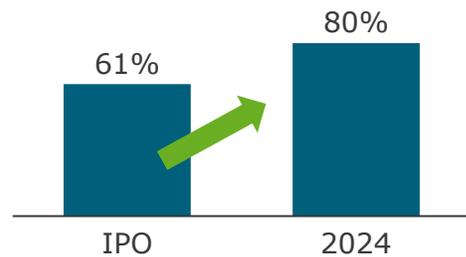
### Portfoliogröße



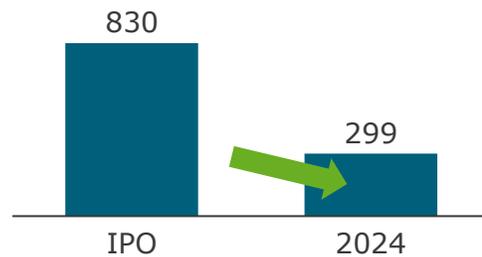
### Portfolioqualität



### EBITDA Marge<sup>1</sup>



### Kosten pro Wohneinheit<sup>2</sup>



2

2022

2023

H1'24

## Zinswende

- Ukrainekrieg
- Inflation
- Zinserhöhungen
- Sinkende Immobilienwerte
- Anstieg der Kapitalkosten

3

H2'24

2025+

## Neues Wachstum

- Steigerung EBITDA außerhalb Vermietungsgeschäft
- Best-in-class Plattform im Drittgeschäft nutzen
- Fokus Wachstum bei anhaltender Kapitaldisziplin

<sup>1</sup> Adj. EBITDA Operations Marge (Adj. EBITDA Rental + Adj. EBITDA Value-add – konzerninterne Gewinne) / Rental revenue. <sup>2</sup> Kosten pro Wohneinheit sind definiert als (Rental revenue – EBITDA Operations + maintenance) / durchschnittliche Anzahl Wohneinheiten. <sup>3</sup> Inkl. Development to Hold.

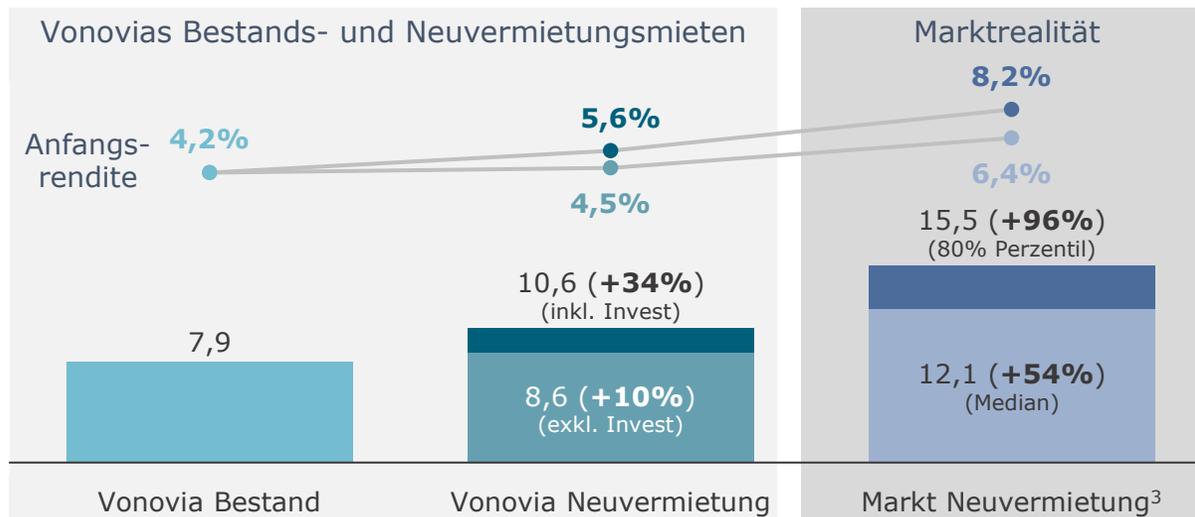
# Wir decken den kompletten Lebenszyklus ab



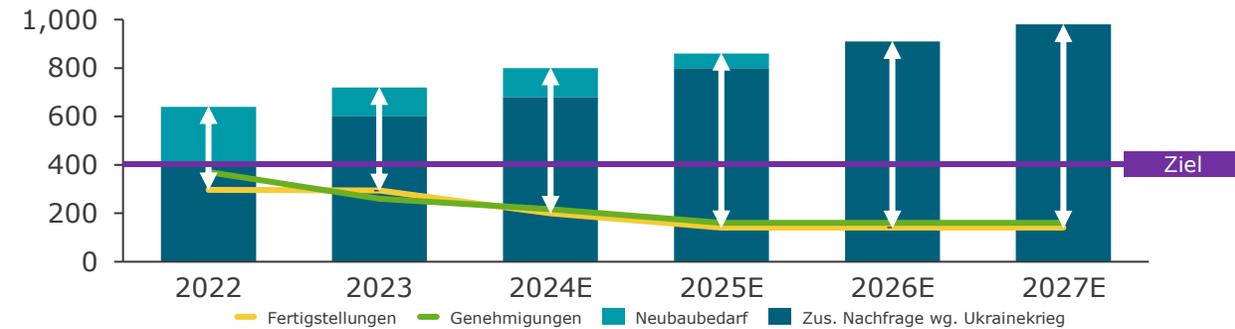
# Attraktives Marktumfeld

- Wachsende Lücke zwischen sinkendem Angebot und steigender Nachfrage.
- Vonovia's Portfolio liegt in den urbanen Wachstumsregionen mit strukturellem Nachfrageüberhang.
- Klare Sicht auf langfristige Mietsteigerung angesichts großer Lücke zwischen Vonovia-Bestandsmieten und der Marktrealität.

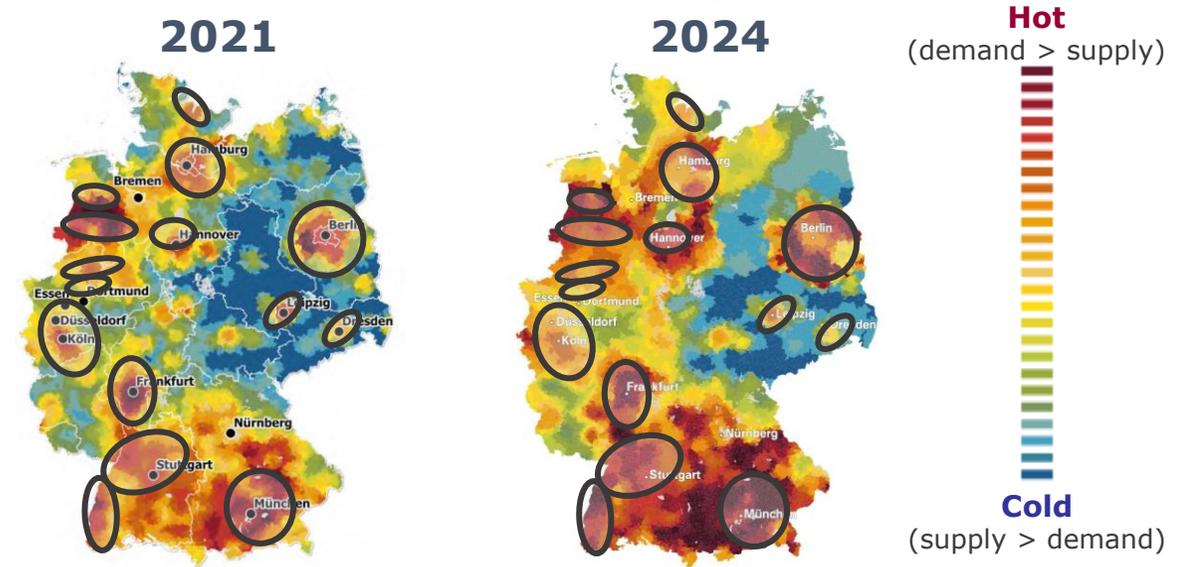
## Große Lücke zwischen Vonovia-Bestandsmiete<sup>2</sup> und Marktrealität (€/qm)



## Neubauvolumen sinkt<sup>1</sup>



## Wohnungsmangel – Die Temperatur steigt<sup>4</sup>

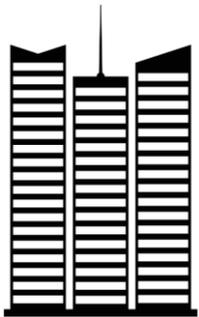


<sup>1</sup> Quelle: ZIA, empirica, Pestel Institute. <sup>2</sup> Vonovia Portfolio in Deutschland. <sup>3</sup> Quelle: Value Marktdatenbank (ehemals empirica-systeme), Q4 2024. Angebotsmieten ohne möblierte Wohnungen und ohne Neubau. Gewichtet mit Vonovia Portfolio per 31.12.2024. <sup>4</sup> Quelle: bulwiengesa Wohnwetterkarte.

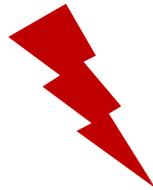
# Unterstützung durch Megatrends

## Büro & Einzelhandel

Die Menschen müssen nicht zwingend im Büro arbeiten.  
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)

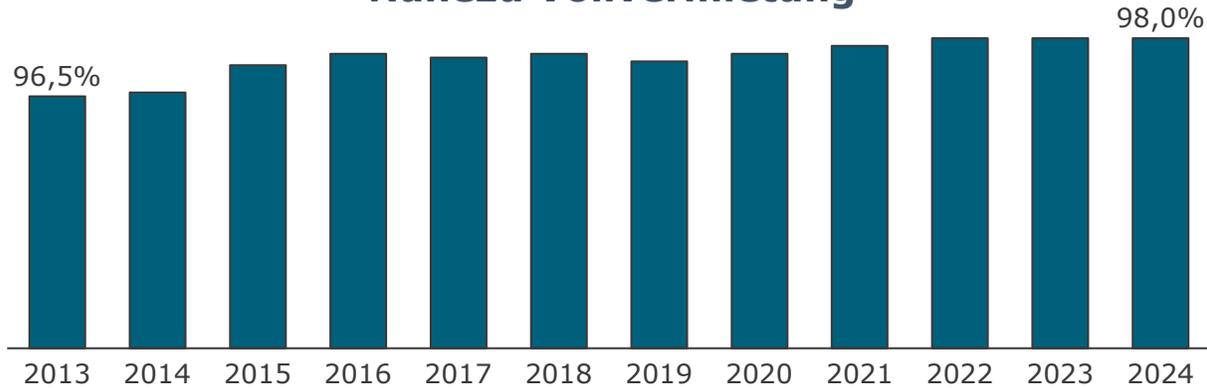
### Hohe Nachfrage aufgrund von

- ✓ Urbanisierung
- ✓ Flüchtlingssituation
- ✓ Arbeitsmigration
- ✓ Wachsende Anzahl an Haushalten
- ✓ Steigende m<sup>2</sup> pro Haushalt

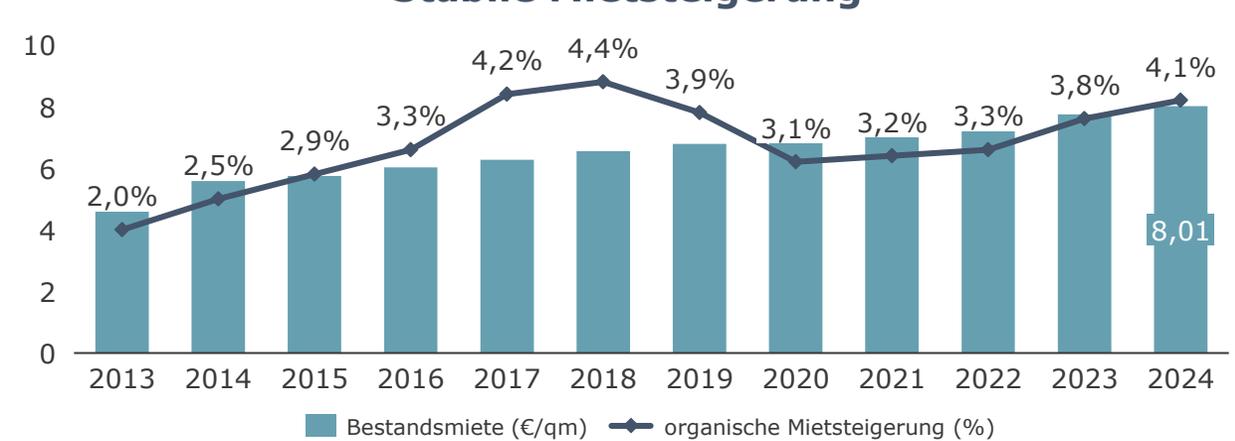
Die erwartete jährliche Fertigstellungsrate in Deutschland beträgt weniger als 30 % des geschätzten Bedarfs.

# Stabiles Kerngeschäft

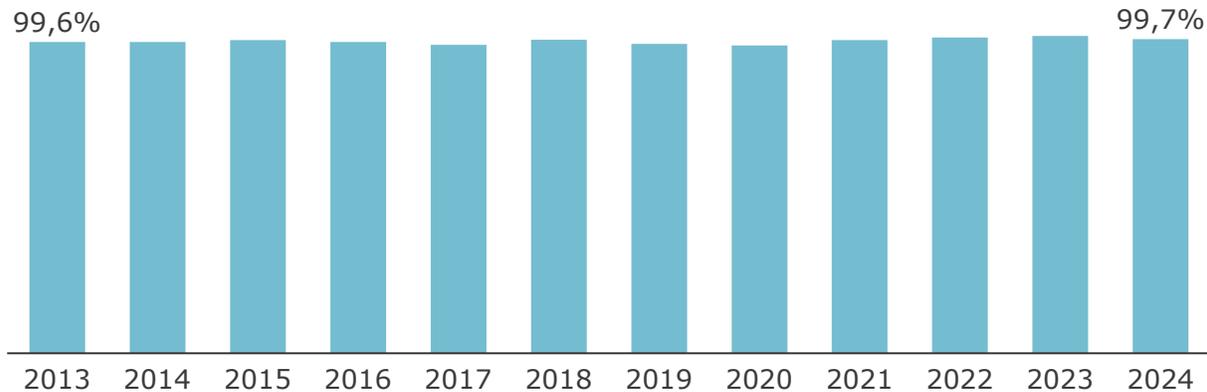
## Nahezu Vollvermietung



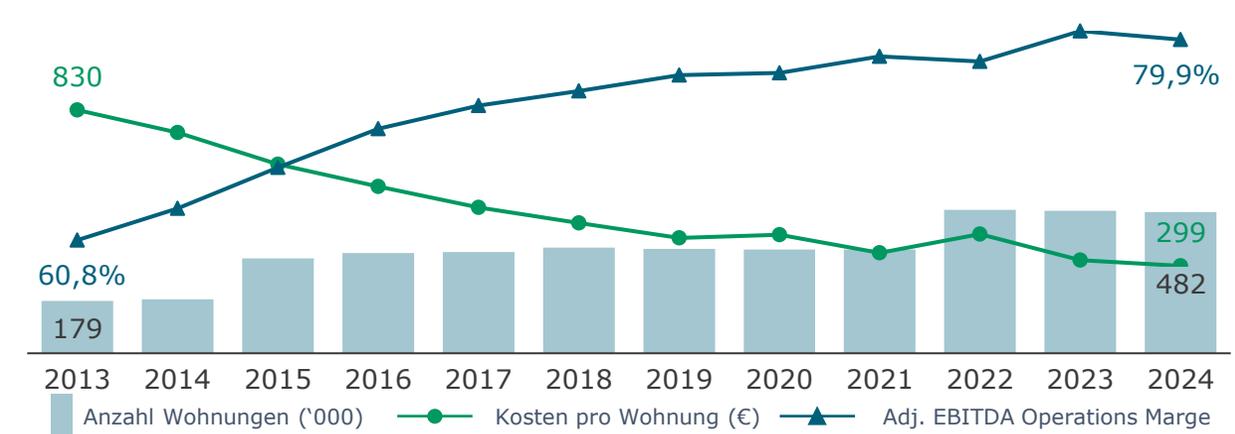
## Stabile Mietsteigerung



## Praktisch kein Mietausfall<sup>1</sup>



## Skalierung und Effizienzgewinne<sup>2</sup>

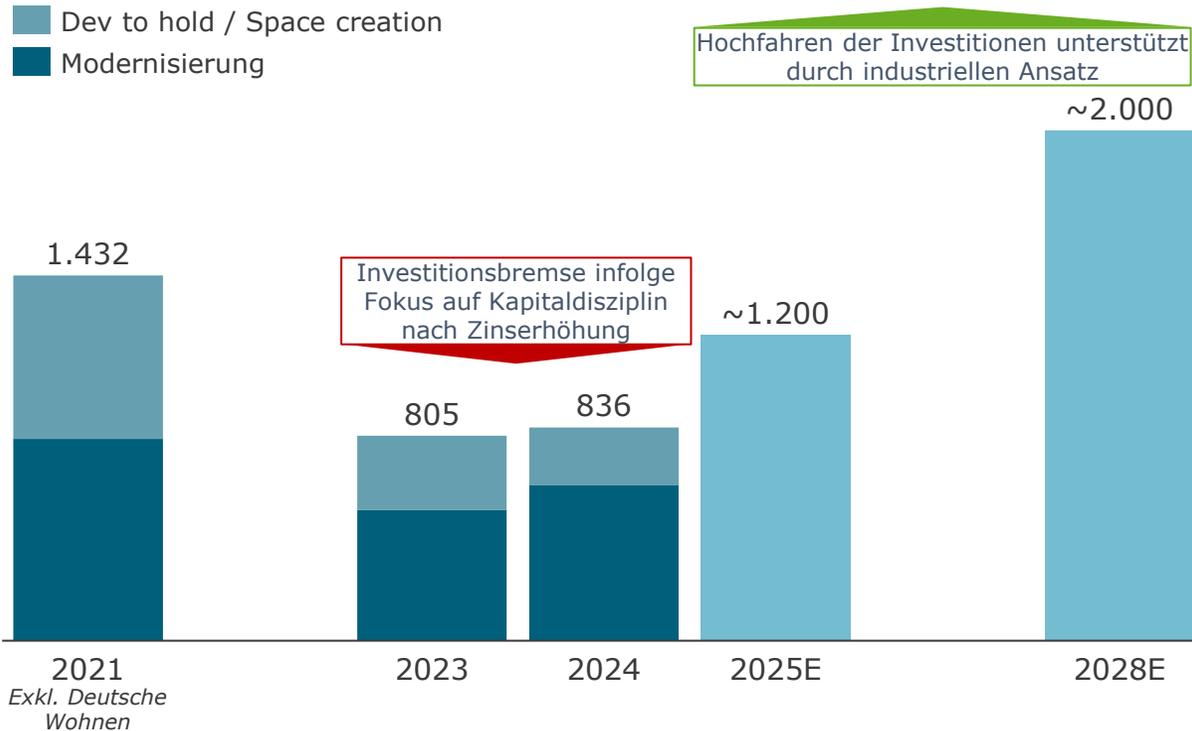


<sup>1</sup> Bezogen auf Mieteinnahmen inkl. Nebenkosten. <sup>2</sup> Deutsches Portfolio, Adj. EBITDA Operations Margin gerechnet als (Adj. EBITDA Rental + Adj. EBITDA Value-add - Zwischengewinne) / Mieteinnahmen. Margin ab 2019 inkl. IFRS 16 Effekten. Kosten pro Wohneinheit gerechnet als (Mieteinnahmen - EBITDA Operations + Instandhaltungsaufwand) / durchschnittliche Anzahl Wohneinheiten.

# Investitionsprogramm unterstützt organisches Wachstum

- Investitionsprogramm basiert auf langfristigen Megatrends
- Attraktive Rendite von durchschnittlich 6-7%

Investitionsprogramm (Mio. €)



Klassisches Investitionsprogramm	Optimize Apartment	Wohnungsmodernisierung bei Mieterwechsel	
	Upgrade Building	Energieeffiziente Gebäudemodernisierung	
	Dev to hold / Space creation	Neubau für den Eigenbestand durch Aufstockung, Nachverdichtung oder Projektentwicklung	
Ergänzung um industriellen Ansatz	Serial Modernization	Skalierung & Industrialisierung Kürzere Bauzeiten	
	Energy Cube heat pump	Kompakte Standardlösung Hochmoderne Technologie	
	PV	Ambitioniertes Ziel von ~400 MWp bis 2028 und langfristig ~700 MWp (aktuell 135 MWp).	

# 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>

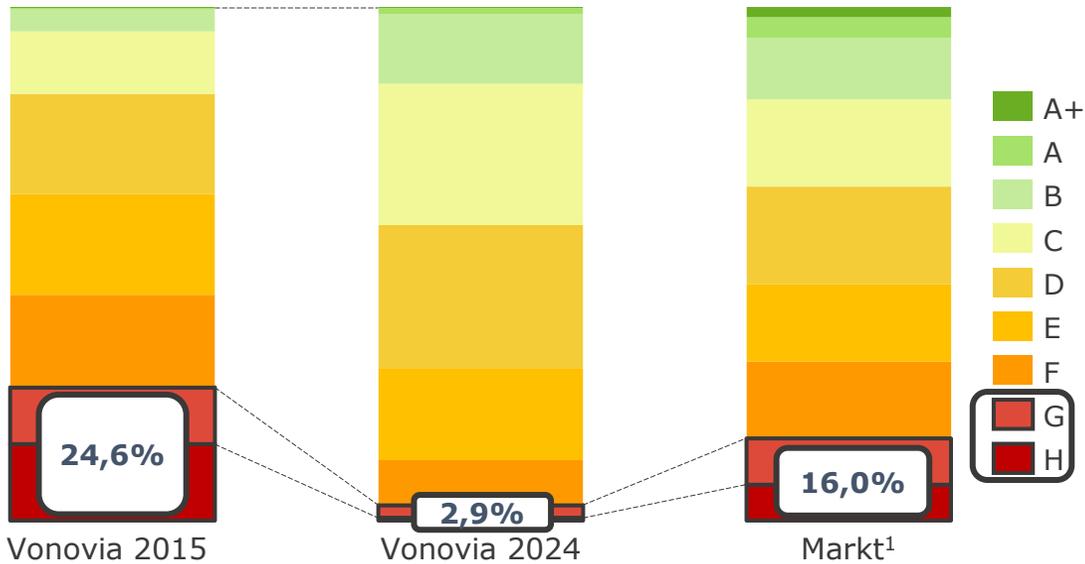
- Eine schrumpfende Bauindustrie und eine immer größer werdende Lücke zwischen Angebot und Nachfrage stellen auf Dauer keine tragfähige Situation dar. Das erforderliche Investitionsvolumen ist viel zu hoch, als dass es vom Staat oder durch Subventionen aufgebracht werden könnte.
- Jedes nennenswerte 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).

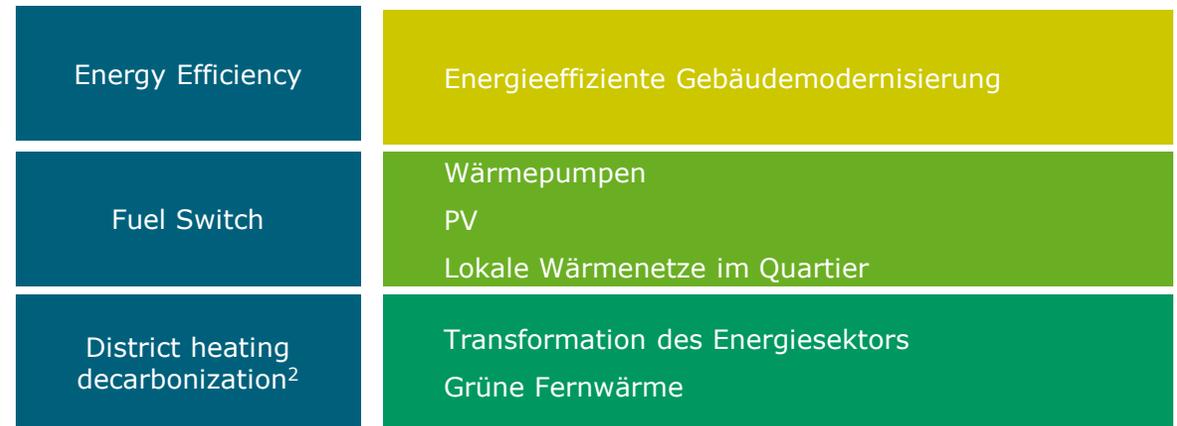
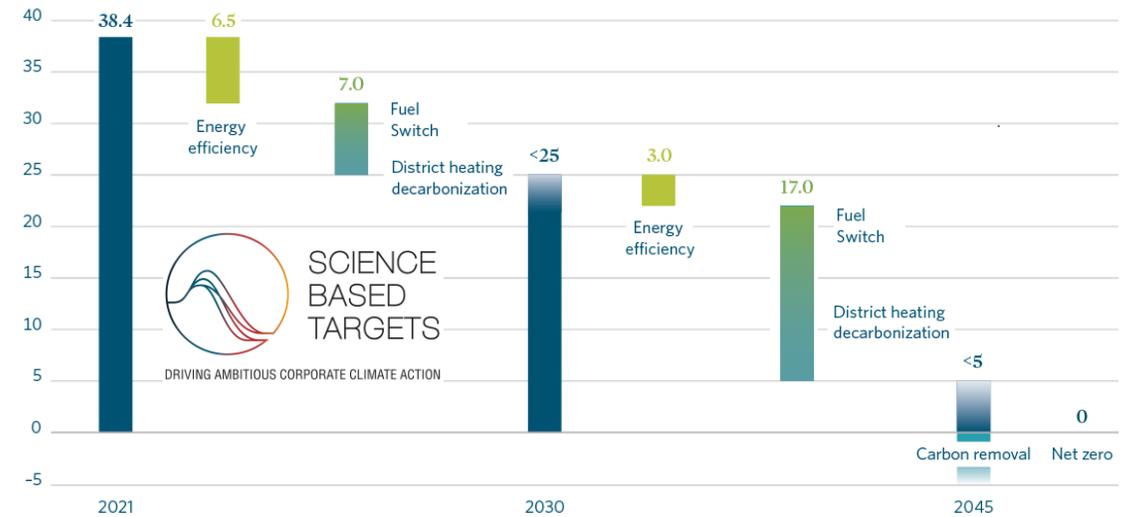
# Vonovias Klimapfad

- Vonovia mit konkretem Fahrplan für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045.
- Umfangreiche Investitionen seit Börsengang haben zu deutlich besseren Energieeffizienzklassen als im Gesamtmarkt geführt.

## Vonovia mit deutlich besseren Effizienzklassen als der Markt



## Von SBTi zertifizierter Klimapfad



<sup>1</sup> Agora Energiewende (2023): "Die Energiewende in Deutschland: Stand der Dinge 2022. Rückblick auf die wesentlichen Entwicklungen sowie Ausblick auf 2023."

# Ratingagenturen bestätigen Vonovia hohe Kreditwürdigkeit

Festzins /  
gesicherter Zins **98%**

Ø Fremdkapitalkosten **1,9%**

Ø gewichtete Laufzeit  
(in Jahren) **6,3**

Verschuldungsgrad  
(pro forma) **45,8%**

Net debt/EBITDA  
(pro forma) **14,5x**

ICR **3,8x**

**MOODY'S**

**Baa1. Ausblick stabil**



**S&P Global**  
Ratings

**BBB+. Ausblick stabil**



**Fitch**Ratings

**BBB+. Ausblick stabil**



**SCOPE** Scope  
Ratings

**A-. Ausblick negativ**



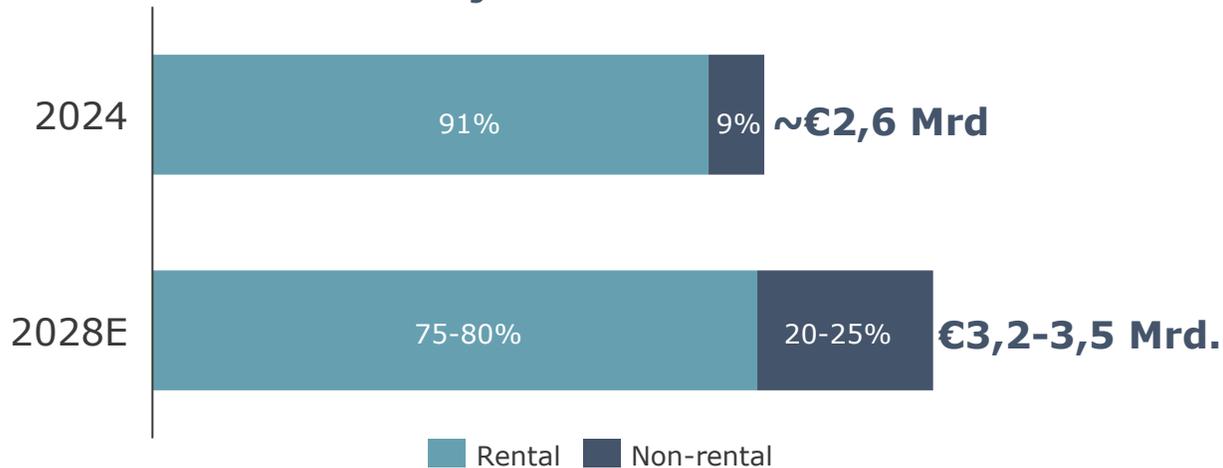
<sup>1</sup> Letzte Updates: Moody's 11. Februar 2025, S&P 23. August 2024, Scope 2. Juli 2024, Fitch 17. Februar 2025.

# Ergänzung des Kerngeschäfts um weiteres dynamisches Wachstum

Erwartete durchschn. jährliche Wachstumsrate 2024-2028E ("CAGR")

- Adj. EBITDA Rental ~4%
- Adj. EBITDA Non-rental ~30%
- Adj. EBITDA Total ~8%
- Adj. EBT im mittleren einstelligen Prozentbereich

## Adj. EBITDA Total



## Rental

- ✓ ~4% Adj. EBITDA Rental CAGR (höhere Steigerung bei höherem Investitionsvolumen)
- ✓ Praktisch Vollvermietung
- ✓ Praktisch keine Mietausfälle

## Non-rental (Value-add, Recurring Sales, Development)

"Return to Performance"

- VTS & höheres Investitionsvolumen
- Recurring Sales
- Development to Sell

"Accelerated Tech-Supported Investments"

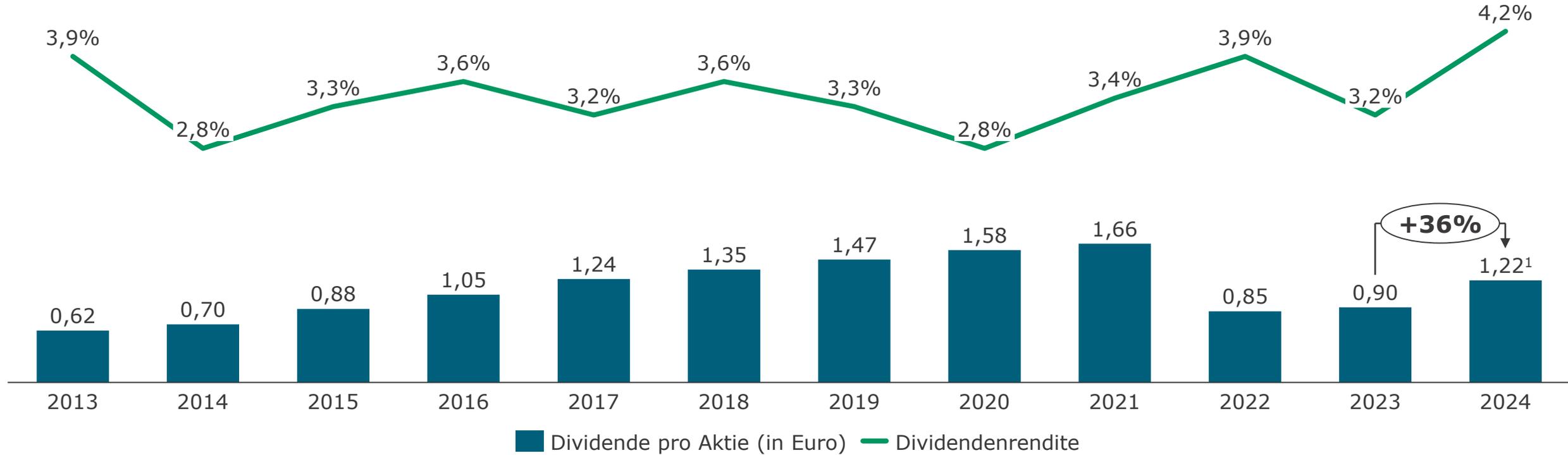
- Serielle Modernisierung
- Enercube Wärmepumpe
- PV

"Expanded Business Areas"

- Energievertrieb
- Stranded Assets
- Belegungsrechte
- Drittgeschäft / 2<sup>nd</sup> Vonovia

# Dividende

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen deutlich höhere Dividende vor.



## Dividendenpolitik

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

Quelle: Geschäftsbericht 2024; 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).  
<sup>1</sup> Vorschlag an die Hauptversammlung 2025, die am 28. Mai 2025 im virtuellen Format stattfinden wird.



## 2025

07.05.2025:	Q1-Bericht 2025
28.05.2025:	Hauptversammlung 2025
06.08.2025:	Halbjahresbericht 2025
05.11.2025:	Q3-Bericht 2025

**Weitere Finanztermine  
finden Sie unter**

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

A photograph of a multi-story building with a tree in the foreground and a teal text overlay. The building has a light-colored facade with red brick accents and several windows with green awnings. A large tree is in the foreground on the left. A teal semi-transparent box on the right contains white text.

Vielen Dank für  
Ihre  
Aufmerksamkeit!

BEAUTY SALONG

# Renditebetrachtungen

	Jahresabschluss 2024	Impliziert auf Basis 25€/Akte
Mietrendite (brutto)	4,2% Mieteinnahmen / Fair Value	5,4% Mieteinnahmen / Unternehmenswert <sup>1</sup>
Adj. EBT Rendite	4,8% Adj. EBT / EPRA NTA	8,7% Adj. EBT / Marktkapitalisierung
Dividendenrendite	2,7% Dividende / EPRA NTA	4,9% Dividende / Aktienkurs
Total Shareholder Return	10,7% Dividende + organische Wertsteigerung <sup>2</sup> / EPRA NTA	19,4% Dividende + organische Wertsteigerung / Marktkapitalisierung

<sup>1</sup> Marktkapitalisierung + Nettoverschuldung. <sup>2</sup> Unter der Annahme stabiler Markttrenditen

# 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.