

VONOVIA

Unternehmenspräsentation

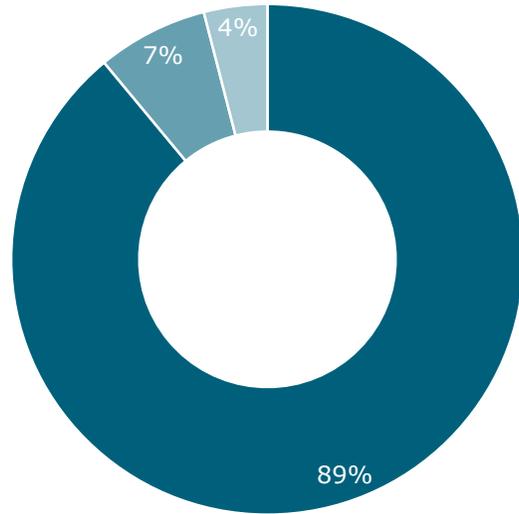
DSW Aktionärsforum | November 2022
Oliver Larmann – Senior Investor Relations Manager



Europas führender Anbieter für Wohnimmobilien

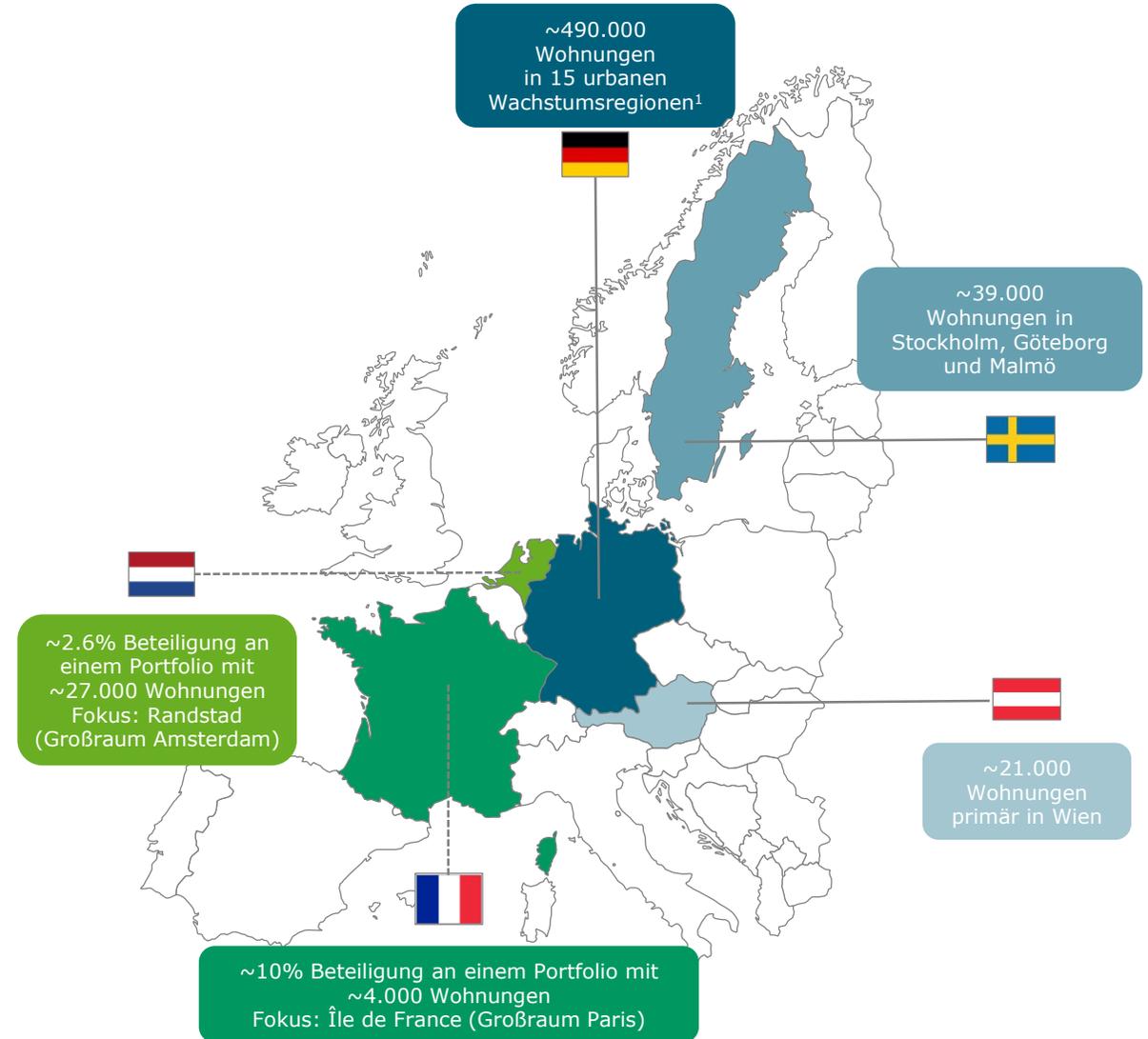
- Langfristig orientierter Vermieter mit hoher Eigenleistungstiefe
- 550.000¹ Wohnungen für kleine und mittlere Einkommen
- ~98 Mrd. € Immobilienvermögen
- ~18 Mrd. € Marktkapitalisierung¹

Immobilienbestand nach Ländern



■ Deutschland ■ Schweden ■ Österreich

¹ Stand: 30.06.2022.



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 den Verkauf



Recurring Sales

Veräußerung von einzelnen Wohnungen an Privatanleger



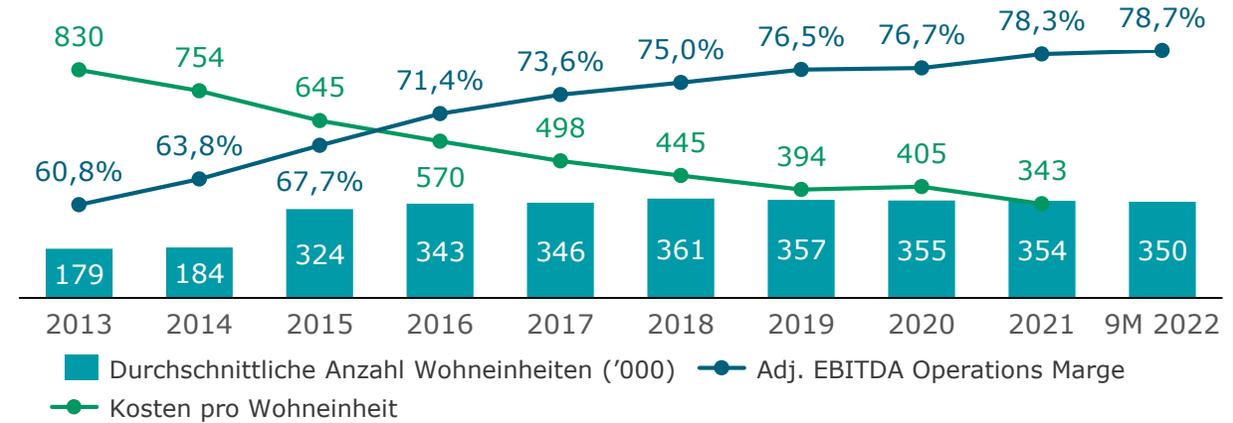
Wertbeitrag zum EBITDA Total 2021



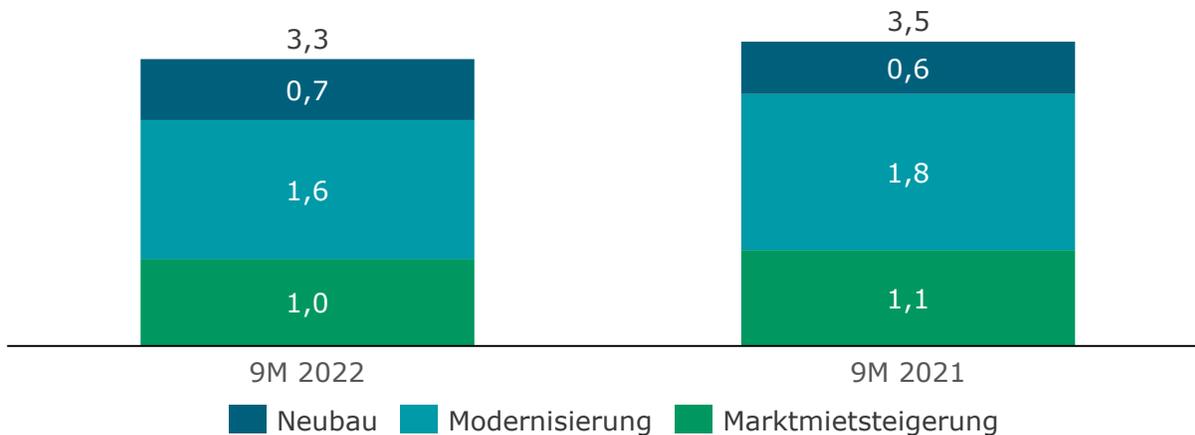
Operatives Geschäft sehr stabil

- EBITDA-Marge deutlich gesteigert
- Kosten pro Einheit deutlich reduziert
- Mietsteigerung auf Vorjahresniveau
- Leerstand auf Rekordniveau

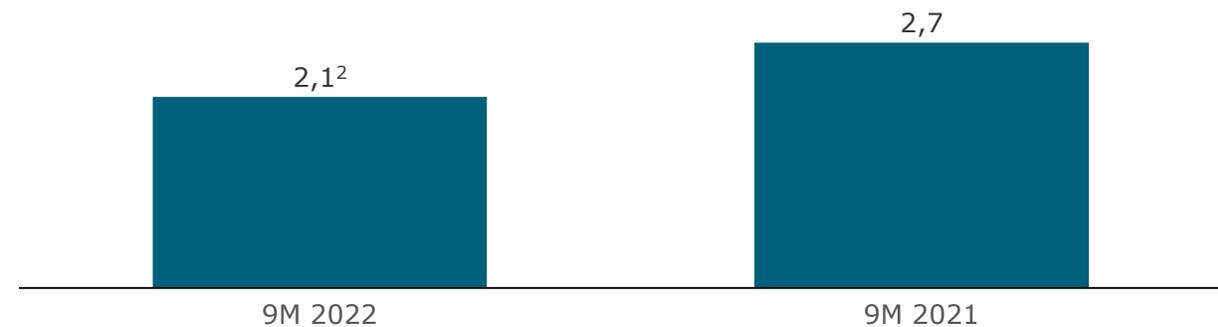
Skalierbarkeit und Effizienzgewinne in Deutschland¹



Mietsteigerung (y-o-y, %)



Leerstandsquote

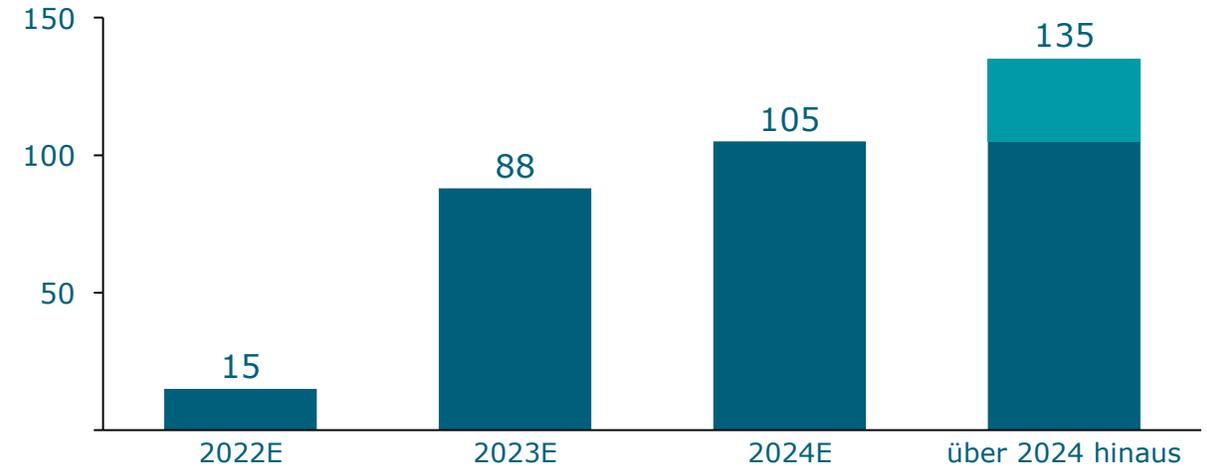


¹ Adj. EBITDA Operations Marge gerechnet als (Adj. EBITDA Rental + Adj. EBITDA Value-add - Zwischengewinne) / Mieteinnahmen. Marge ab 2019 inkl. IFRS 16 Effekten. Kosten pro Wohneinheit gerechnet als (Mieteinnahmen - EBITDA Operations + Instandhaltungsaufwand) / durchschnittliche Anzahl Wohneinheiten, exkl. Deutsche Wohnen. ² Leerstandsquote inkl. Deutsche Wohnen.

Integration der Deutsche Wohnen zu Ende 2022 abgeschlossen

- Integration weit fortgeschritten, letzte Schritte sollen bis Jahresende abgeschlossen werden.
- Go-Live im Januar 2023.
- Realisierung von Synergien voll im Plan mit zusätzlichen Synergien über 2024 hinaus.

Geschätzter Synergieverlauf (in Mio. €)



Zeitplan für die Integration

11/2021
Abschluss der
Transaktion

Entwicklung
Organisationskonzept

Finalisierung
Organisationskonzept

Implementierung der Zielorganisation

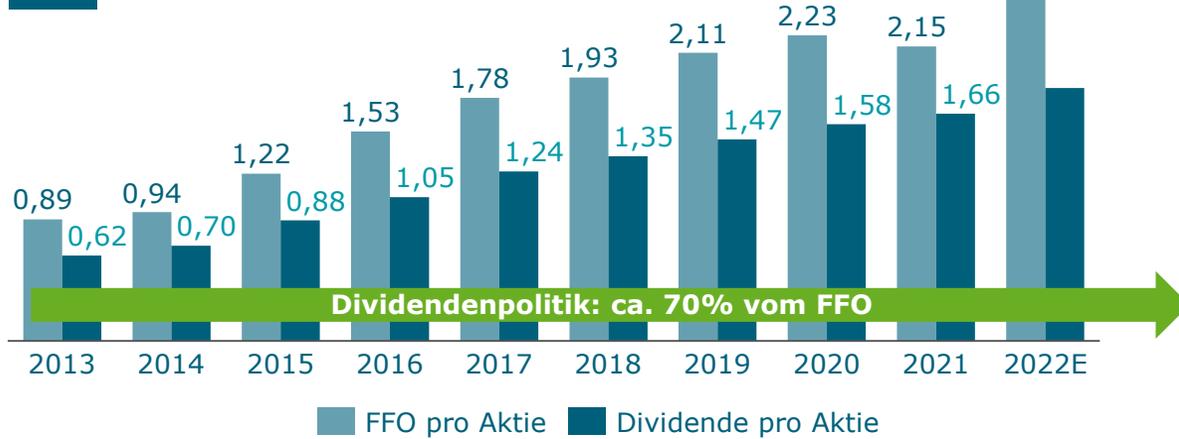
01/2023
Inbetriebnahme
aller operativen
und finanziellen
Prozesse sowie
Abschluss der
Integration.



Nachhaltige Ertrags- und Wertsteigerung

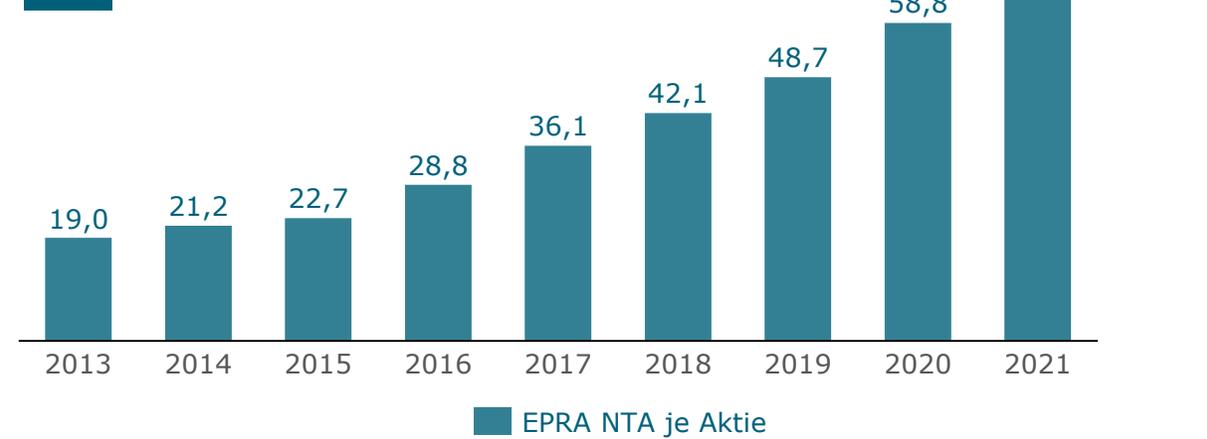
Bereinigtes Cash-Ergebnis (FFO, €/Aktie) | Dividende (€/Aktie)

13% CAGR (2013-2022E)

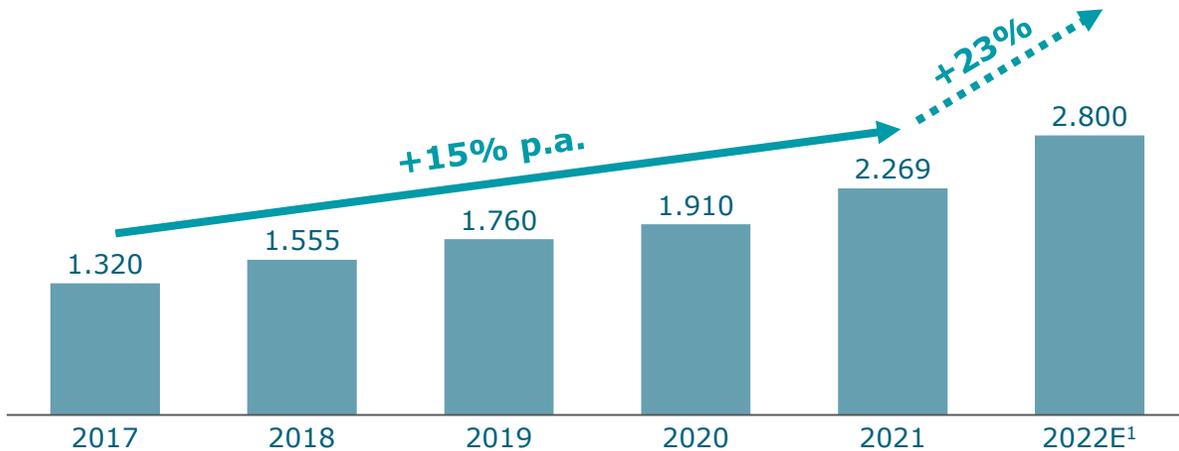


EPRA NTA Wachstum

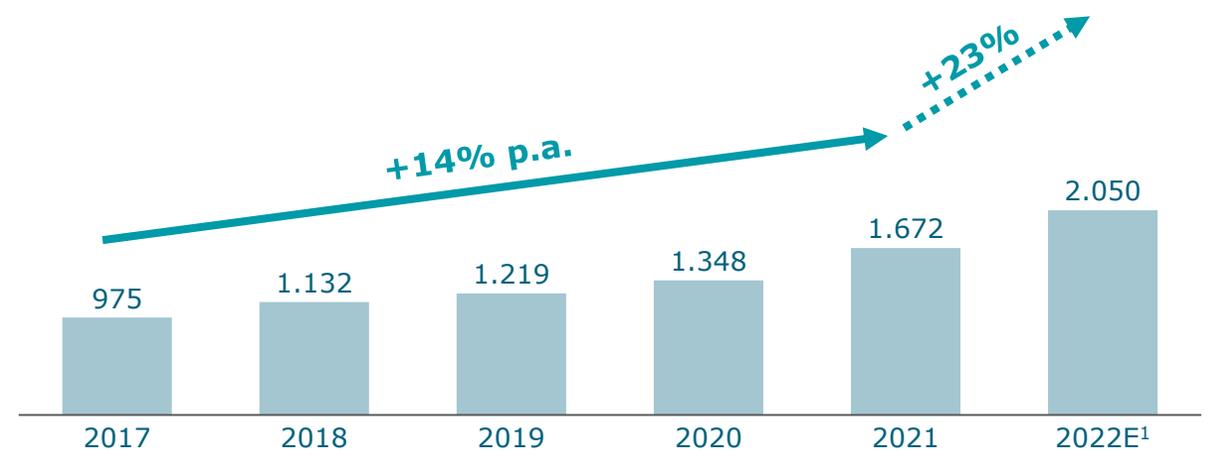
17% CAGR (2013-2021A)



EBITDA (Adjusted EBITDA Total in Mio. €)



Gewinn (Group FFO in Mio. €)



Megatrends – Herausforderung und Chance zugleich



Urbanisierung

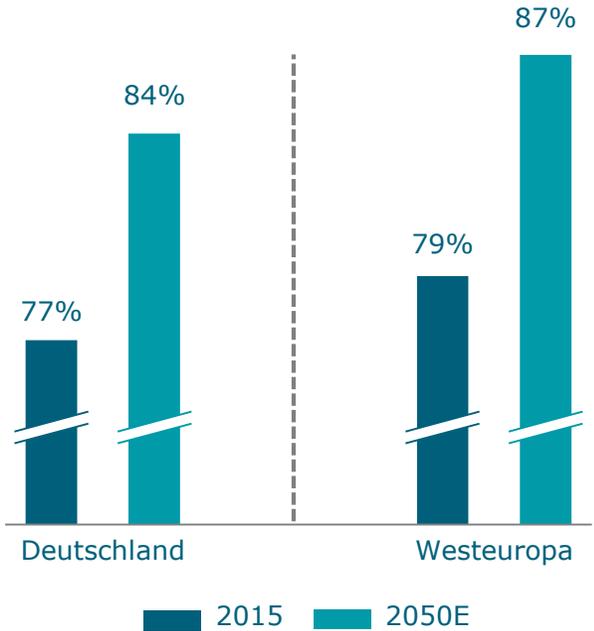


Klimawandel

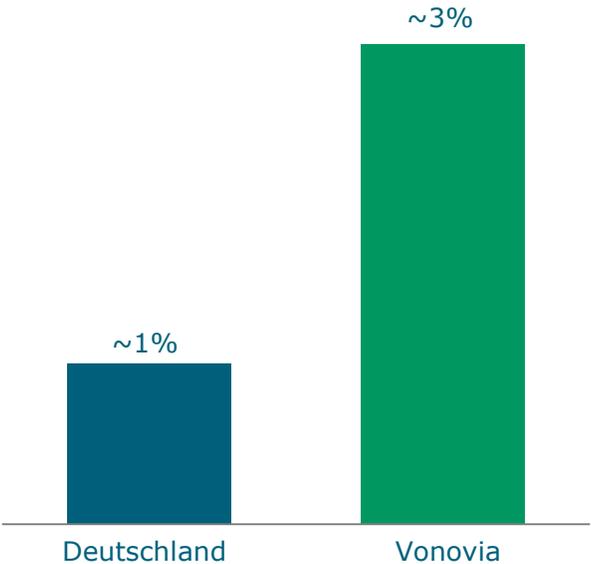


Demografischer Wandel

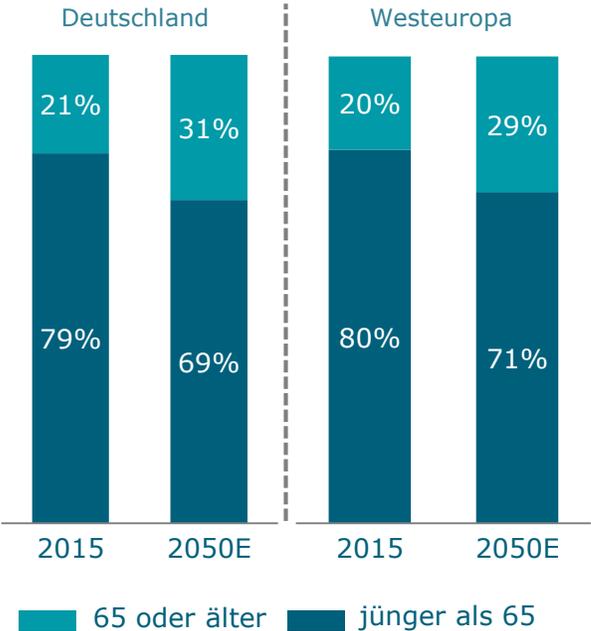
% der Bevölkerung, die in Städten leben



% des Portfolios mit energieeffizienter Modernisierung (p.a.)



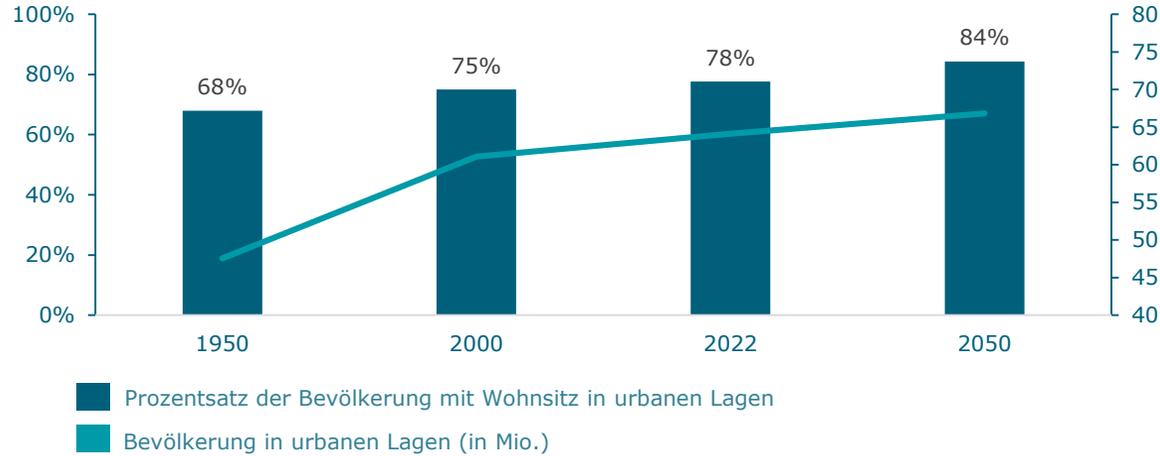
% der Bevölkerung die älter/jünger als 65 sind



Quelle: Vereinte Nationen, Europäische Union

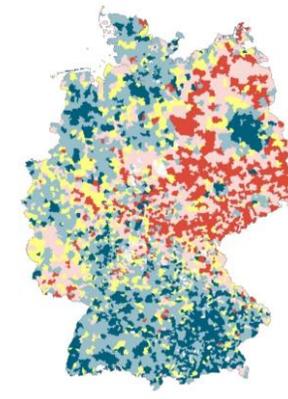
Attraktives Marktumfeld

Immer mehr Menschen ziehen in städtische Gebiete

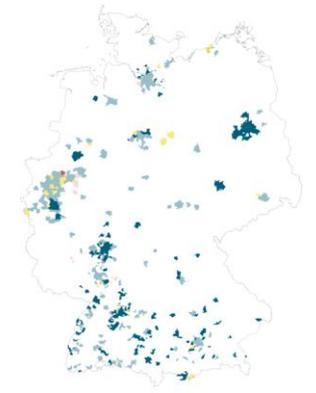


Vonovias Bestand liegt in den urbanen Wachstumsmärkten

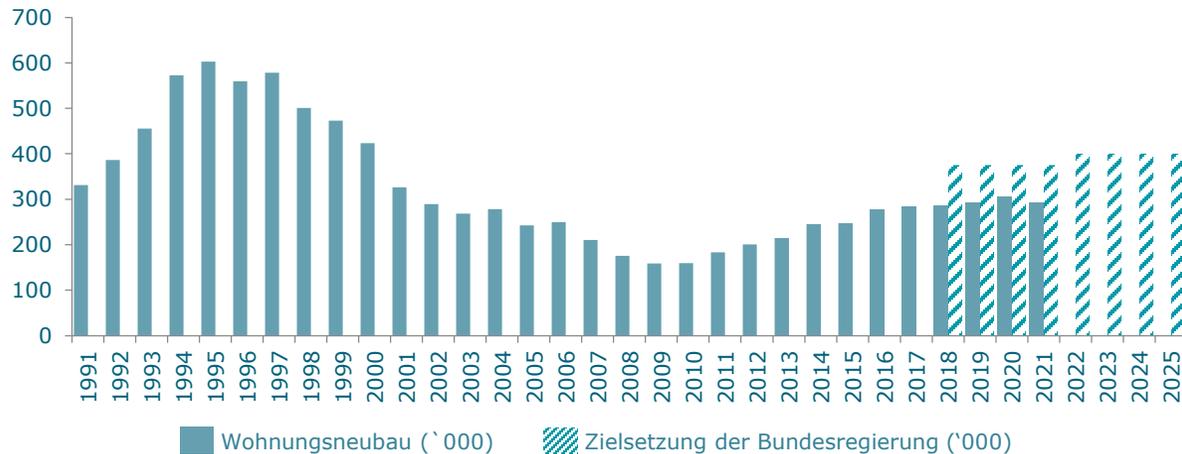
Deutschland (Marktsicht)



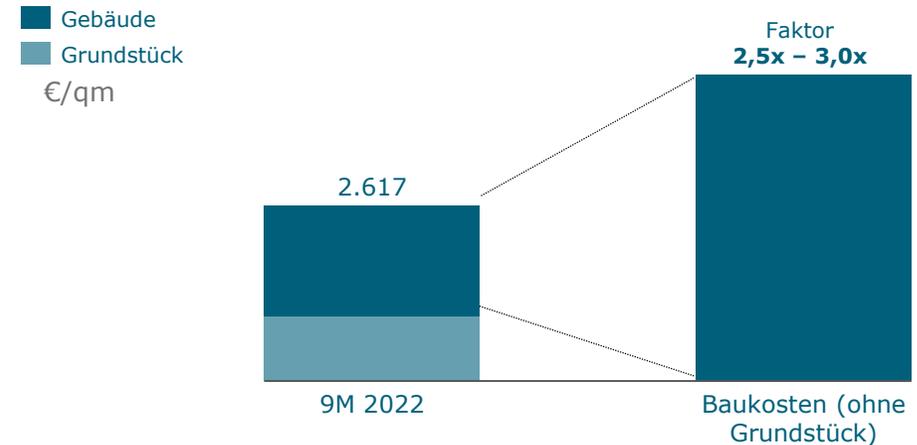
Vonovia



Neubauzahlen liegen weiterhin deutlich unter dem Bedarf



Neubaukosten übersteigen Vonovias Bestandsportfolio deutlich



Quellen: Statistisches Bundesamt für tatsächliche Fertigstellungen; CDU/SPD-Regierung für 2018-2021 und neue Koalition (SPD, Grüne, FDP) für Zielquote 2022-2025.

Inflation

Miet- steigerung

Die Mietsteigerung folgt der Inflation, aber mit Verzögerung.

G&V

80% EBITDA-Marge; nur 20% Kosten, die von der Inflation betroffen sind.

Immobilien- Preise

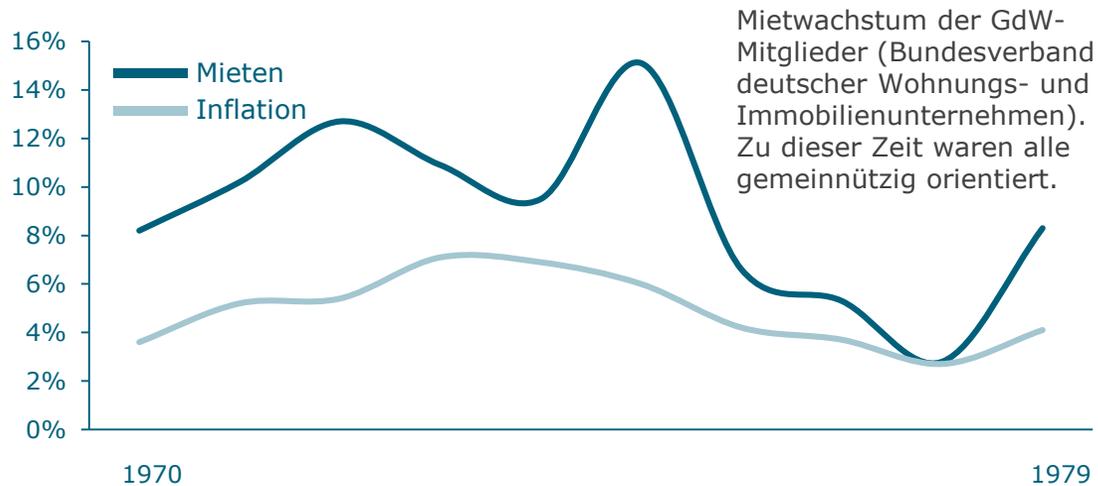
Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind in den letzten 50 Jahren nicht wesentlich gesunken. Es gibt eine starke Korrelation mit den Baupreisen.

Inflation und Mietspiegel

Starke Korrelation

- Die deutlich gestiegene Inflation dürfte zeitversetzt dazu führen, dass die Mieten weiter steigen.

Hohe Inflation in den 1970-ern



➔ **Zeiten höherer Inflation haben auch zu einem höheren Wachstum der Marktmieten geführt.**

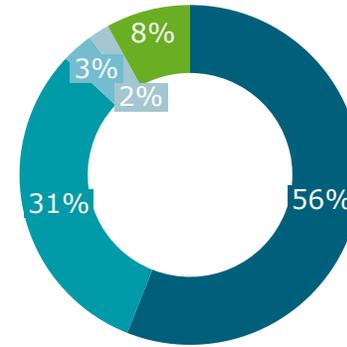
Niedrige Inflation in den vergangenen mehr als 20 Jahren



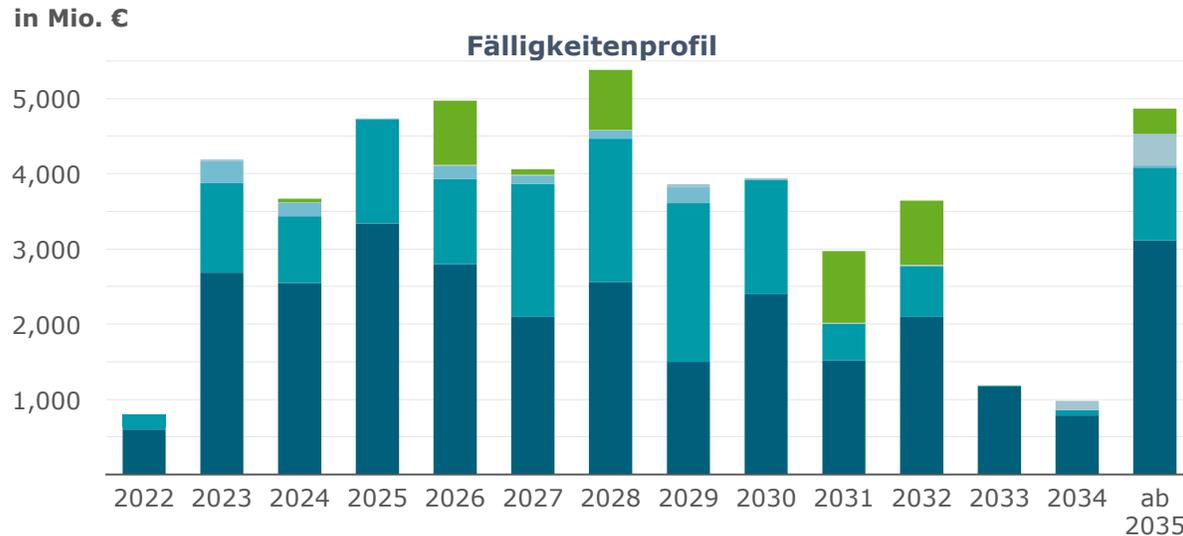
➔ **Das Wachstum der Marktmieten lag in den letzten Jahrzehnten im Durchschnitt „nur“ bei 1,3 %, da die Inflation in diesem Zeitraum nur bei durchschnittlich 1,4 % lag.**

Langfristige Finanzierung

- Langfristiges Fälligkeitsprofil – Zinsanstieg wirkt sich nur langsam aus, weil Zinsen langfristig gesichert sind.
- Zinsen sind langfristig gesichert.
- Kein Refinanzierungsbedarf bis April 2023.



- Anleihen
- Bankdarlehen (deutsche Kreditgeber)
- Bankdarlehen (schwedische Kreditgeber)
- Bankdarlehen (österreichische Kreditgeber)
- Green/Social Bonds



KPI / Kriterien	Aktuell	30. Juni 2022
Unternehmensrating (Scope) Ausblick: Stable	A-	A-
Unternehmensrating (S&P) Ausblick: Positive	BBB+	BBB+
Unternehmensrating (Moody's) Ausblick: Stable	Baa1	A3
Festzins/gesicherter Zins	96%	96%
Ø Fremdkapitalkosten	1,3%	1,2%
Ø gewichtete Laufzeit (in Jahren)	7,5	7,7
Verschuldungsgrad (LTV)	43,4%	43,3%

Fälligkeitenprofil 2023 & 2024

- Anschlussfinanzierung für besicherte Darlehen geplant.
- Liquidität aus operativem Geschäft und Verkäufen soll zur Rückzahlung von unbesicherten Anleihen eingesetzt werden.
- Verhandlungen über weitere besicherte Finanzierungen laufen.

	Besicherte Darlehen	Unbesicherte Anleihen
2023	1,5 Mrd. €	2,7 Mrd. €
2024	1,1 Mrd. €	2,5 Mrd. €

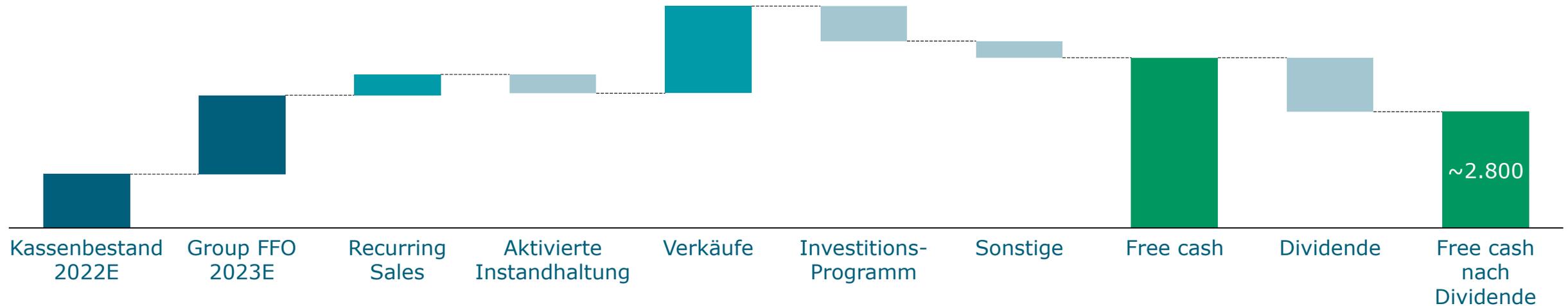
Fälligkeiten der Verbindlichkeiten für 2023 and 2024 (in Mio. €)



Erwarteter Liquiditätszufluss 2023

- Ca. 2,8 Mrd. € Free Cash Flow für 2023 erwartet.
 - Ca. 1,3 Mrd. € Kassenbestand zum Jahresanfang
 - Ca. 1,5 Mrd. € Free Cash Flow
- Geringeres Investitionsprogramm aufgrund angepasster Renditeanforderungen.
- 3,0 Mrd. € Revolving Credit Facility.

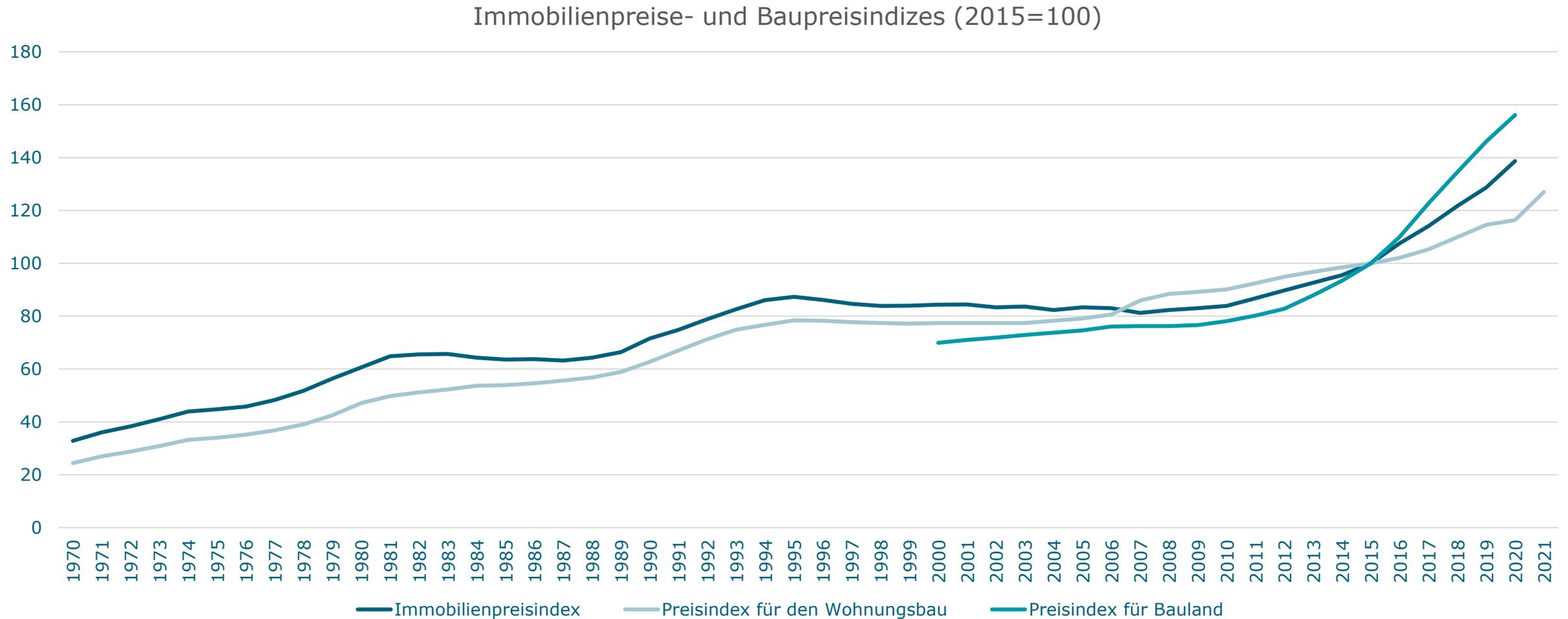
Erwarteter Liquiditätszufluss 2023 (in Mio. €)



Anmerkung: Free cash flow ohne Berücksichtigung möglicher Erlöse aus Co-Investor-Strukturen oder einem Verkauf des Pflegesegments der Deutsche Wohnen.

Die Preise für Wohnimmobilien bewegen sich seit 50 Jahren parallel zu den Baupreisen

Starke Korrelation zwischen Immobilienpreisen und Baukosten



Quelle: OECD: Hauspreisindex. Statistisches Bundesamt: (a) Baupreisindex für Wohngebäude und (b) Preisindex für Bauland.

Ausblick 2023

Geschäftsentwicklung bleibt trotz unruhigen Umfelds weiter positiv

- Ergebnissteigerung trotz eines reduzierten Portfoliovolumens und verringerter Investitionen

	2021	Ausblick 2022	Prognose 2023
Segmenterlöse Total	5,180 Mrd. €	6,2 – 6,4 Mrd. €	6,8 – 7,4 Mrd. €
Adjusted EBITDA Total	2,254 Mrd. €	2,75 – 2,85 Mrd. €	2,8 – 2,9 Mrd. €
Group FFO	1,694 Mrd. €	2,0 – 2,1 Mrd. €	Leicht unter 2022
Modernisierung/ Bestandsinvestitionen	1,398 Mrd. €	800 – 900 Mio. €	~ 500 Mio. €
Neubau/Nachverdichtung		~ 500 Mio. €	~ 350 Mio. €
Nachhaltigkeitsperformanceindex (SPI)*	~109 %	>100 %	~ 100 %

* Ohne Deutsche Wohnen.

Warum Vonovia?



Langfristig orientierter Eigentümer von Europas größtem Wohnimmobilienportfolio mit hoher Eigenleistungstiefe



Operatives Endkundengeschäft mit hohem Maß an Stabilität



Strukturelle Unterstützung durch die drei langfristigen Megatrends Urbanisierung, Klimawandel und demografischer Wandel

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.

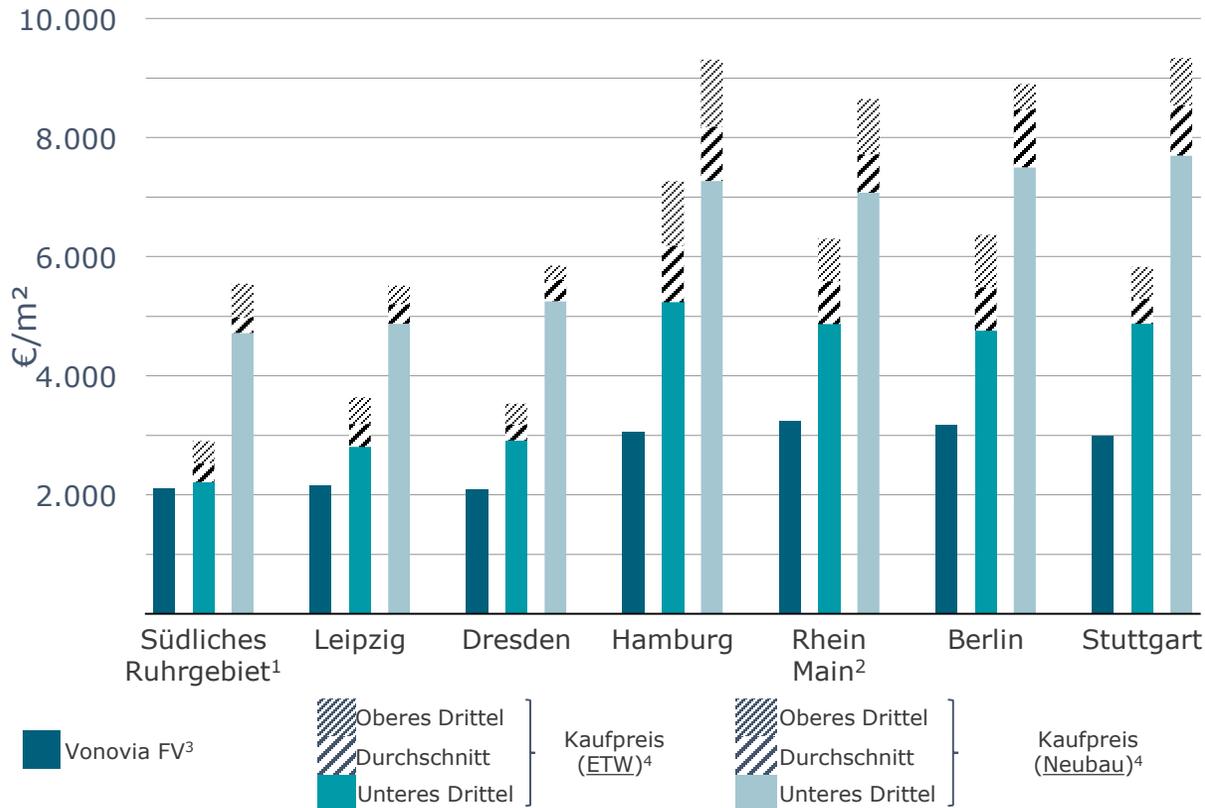
Fragen?

Appendix

Die Verkehrswerte und Mieten von Vonovia liegen erheblich unter dem Marktniveau

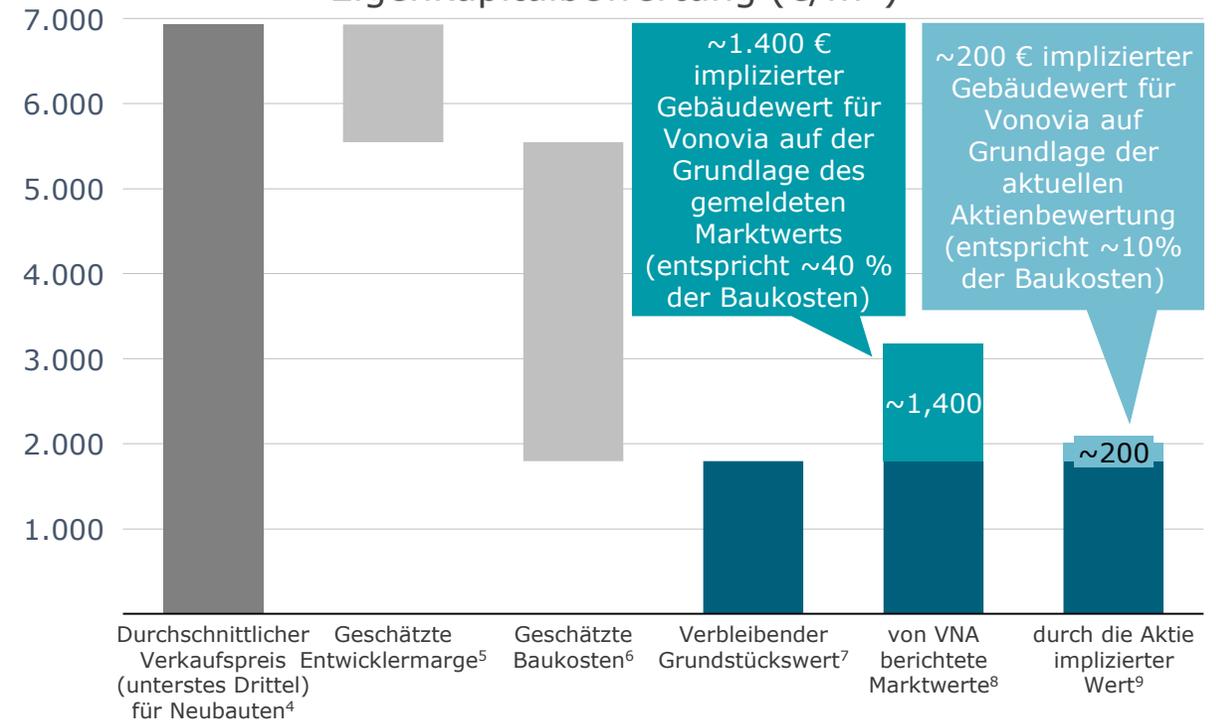
Verkehrswerte

Vonovia Marktwerte im Vergleich zu Marktpreisen für Eigentumswohnungen und Neubauten (€/m²)



Mietniveau

Vonovias implizite Gebäudewerte auf der Grundlage der ausgewiesenen Marktwerte und der aktuellen Eigenkapitalbewertung (€/m²)

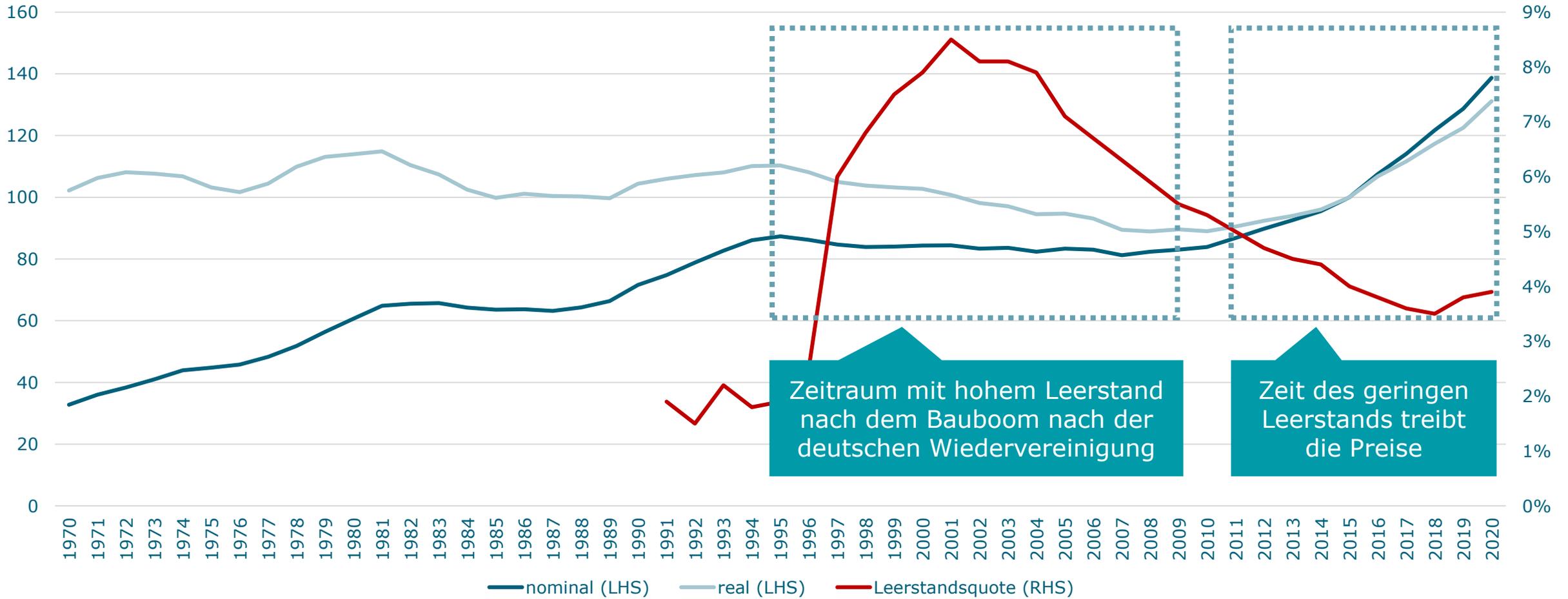


¹ Die Marktdaten sind der einfache Durchschnitt von Dortmund und Essen. ² Die Marktdaten sind der einfache Durchschnitt von Frankfurt und Wiesbaden. ³ Die Werte für Vonovia beziehen sich auf den Durchschnitt dieses Regionalmarkts. ⁴ Quelle: Value Data Insights (ehemals empirica-systeme), Q2 2022; ⁵ Annahme: 20% des Verkaufspreises. ⁶ Mittelwert der geschätzten Spanne von 3,5 TC bis 4,0 TC. ⁷ Restwert des Verkaufspreises minus geschätzte Baurägermarge minus geschätzte Baukosten. ⁸ Gewichteter Durchschnitt über die Regionen Berlin, Rhein-Main, Südliches Ruhrgebiet, Rheinland, Dresden, Hamburg, Stuttgart, Leipzig. ⁹ Implizierter beizulegender Zeitwert auf der Grundlage eines Aktienkurses von 22 € und eines LTV von 43,4 %.

Wohnimmobilienpreise haben seit 50 Jahren keine echte Schwäche gezeigt

Der einzige Zeitraum mit leichtem Rückgang fiel in die Phase mit hohem Leerstand

OECD-Immobilienpreisindex Deutschland (2015=100) und Leerstandsquote



Quelle: OECD für Wohnungspreise und GdW (Verband deutscher Wohnungsunternehmen) für die Leerstandsquote. Es gibt keine zuverlässigen nationalen Statistiken über die Leerstandsquote vor 1991.

Nachhaltigkeit ist fest in unserem Geschäft verankert

„ Unser Handeln hat niemals nur eine rein wirtschaftliche Dimension und erfordert stets einen Interessenausgleich zwischen allen relevanten Stakeholdern. “

- Wir bieten mehr als 1 Million Menschen aus ca. 150 Ländern ein Zuhause.
- CO₂-Emissionen im Zusammenhang mit Wohnraum gehören zu den größten Verursachern von Treibhausgasemissionen.
- Als großes, börsennotiertes Unternehmen im Prime Standard sind die Erwartungen an uns zurecht hoch.
- Über einen Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) messen und berichten wir transparent die Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele. Ein wesentlicher Teil der Vergütungsstruktur der Entscheidungsträger bei Vonovia ist an den SPI geknüpft.



Verbindlicher Klimapfad
für CO₂-neutralen
Gebäudebestand bis
2045



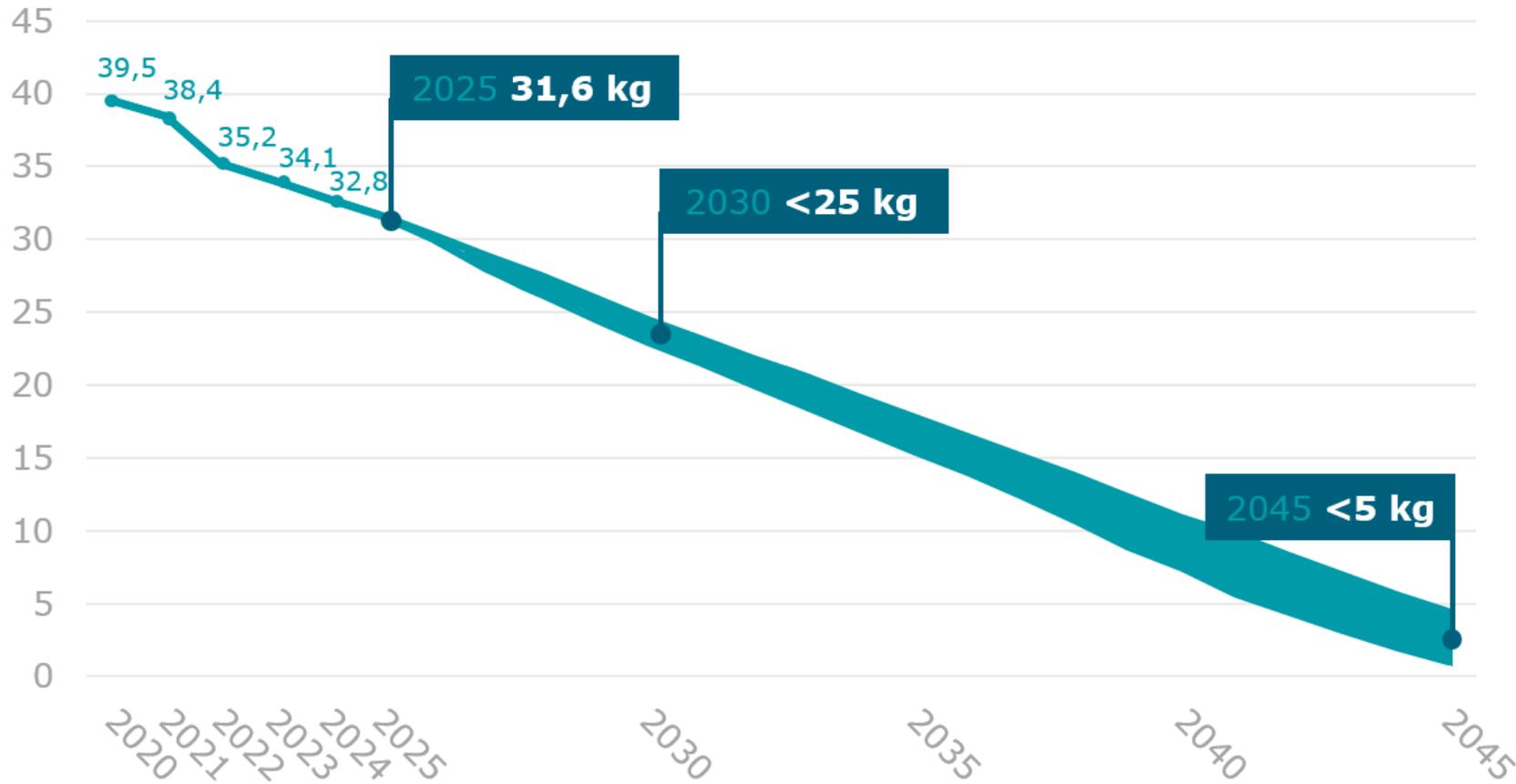
Verantwortung für
Kunden, die
Gesellschaft und
unsere Mitarbeiter



Verlässliche und
transparente
Unternehmensführung

Unser Weg in die Klimaneutralität

CO₂-Intensität in kg CO₂e/m²a*



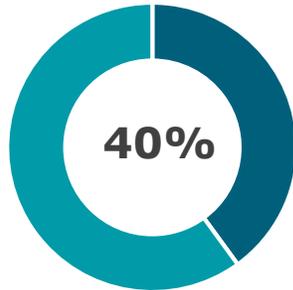
Die 3 Hebel des Klimapfads

- 1 > Fortsetzung der umfassenden **energetischen Sanierung**
- 2 > **Ersatz konventioneller Heizungen** durch Hybrid-Anlagen und Wärmepumpen
> **Photovoltaik** auf allen geeigneten Dächern
> Aufbau eigener **Nahwärmenetze im Quartier mit erneuerbaren Energien**
- 3 > **Umbau des Energiesektors** zu CO₂-freier Fernwärme und grünem Strom

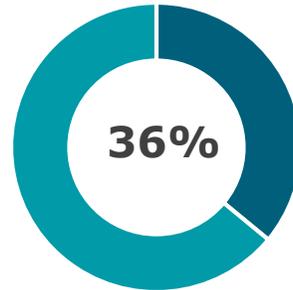
*Beinhaltet scope 1&2 sowie scope 3.3 „Brennstoff- und energiebezogene Emissionen aus der Vorkette“; bezogen auf Gebäudebestand Deutschland ohne Deutsche Wohnen. Entwicklung des Energiesektors nach Szenario Agora Energiewende KND 2045; Vergleich: CRREM Pfad MFH 1,5° DE 2045=5,4kg CO₂e/m² (07/2021); Entwicklung Klimapfad unterstützt durch Fraunhofer ISE

Dekarbonisierung und Energiewende in der Immobilienwirtschaft

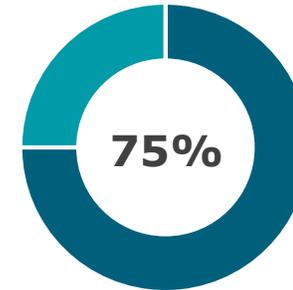
Der Anteil
der
Gebäude...



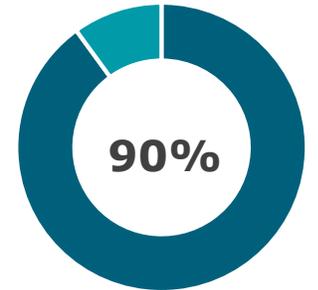
...der verbrauchten Energie



...der energiebedingten
Treibhausgasemissionen



...in der EU sind nicht
energieeffizient



...in der EU werden
voraussichtlich im Jahr 2050
noch stehen

“Bei dem derzeitigen Tempo würde die Dekarbonisierung des Gebäudesektors Jahrhunderte dauern. Die Gebäudesanierung, einschließlich der Umstellung auf emissionsfreie Heizsysteme, ist daher ein wichtiges Ziel.” (Europäische Union)

Vonovia hat dank Frühstart und Klimapfad die Nase vorn

Konformität mit EU- und deutschen Vorschriften bis 2030

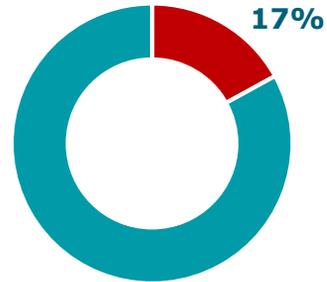
Verordnungen der deutschen Regierung und der Europäischen Union fordern erhebliche Verbesserungen der Energieeffizienz bis 2030.

Klassifizierung auf der Grundlage der Europäischen Union

Klassifizierung nach der deutschen Regierung

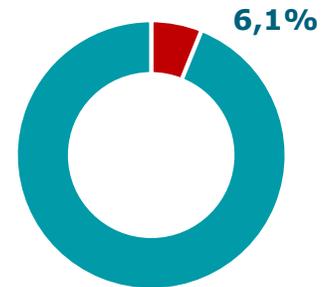
Deutscher Wohnungsbestand insgesamt¹

Heute

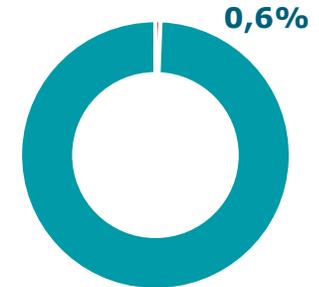


Vonovia²

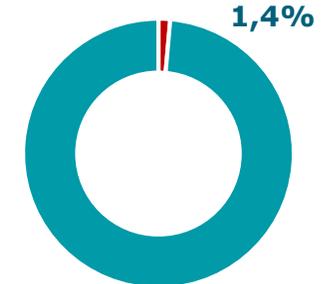
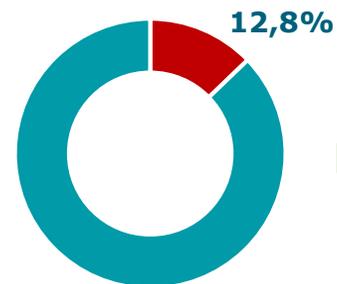
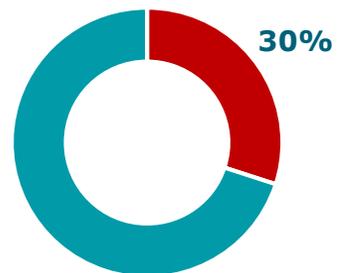
Heute



2030



■ Gebäude mit der schlechtesten Leistung (entspricht dem deutschen EPC "H") ■ Rest



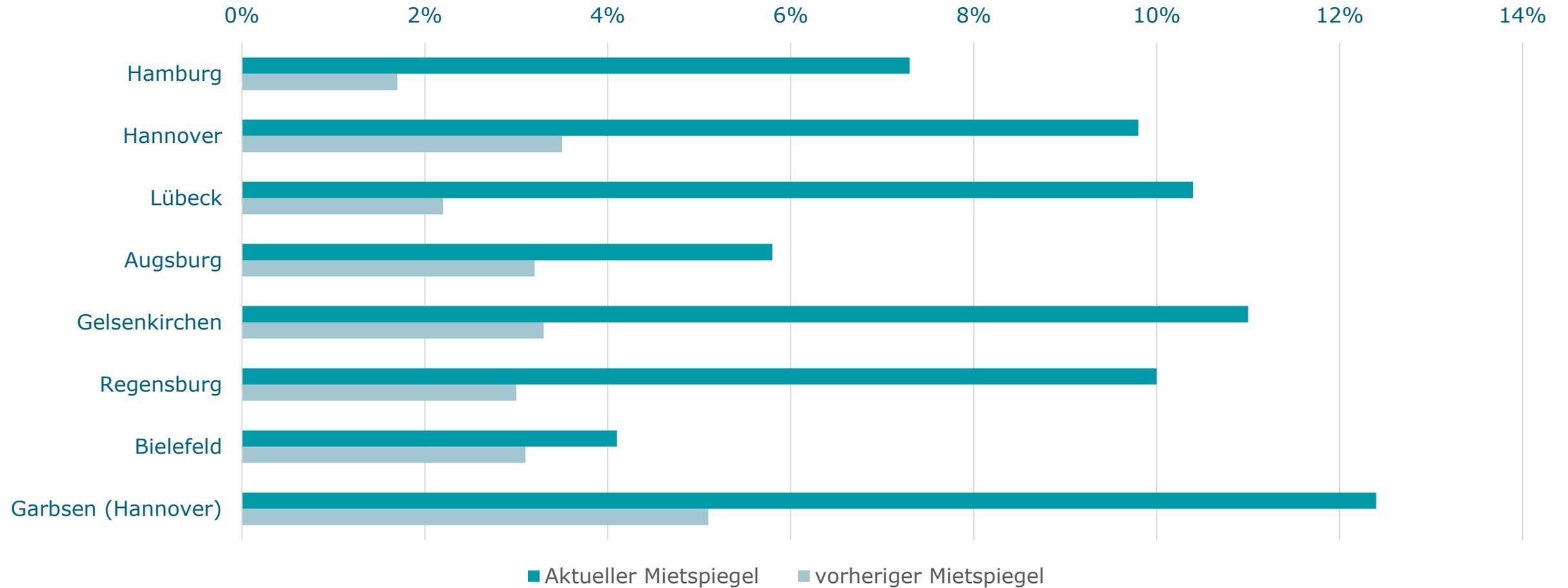
■ Gebäude mit >200kWh/qm p.a. (entspricht den deutschen EPC "G" und "H,,") ■ Rest

Quelle: dena [Deutsche Energie-Agentur], ifeu, Prognos,Öko-Institut, Navigant, adelphi (2019): Vorbereitende Untersuchungen zur Erarbeitung einer langfristigen Renovierungsstrategie nach Art 2a der EU-Gebäuderichtlinie RL2018/844 (EPBD), August 2019. ² Deutsches Portfolio.

2022 Mietspiegel Updates

Erhebliche Korrekturen nach oben

Top 8 Mietspiegel für das Vonovia-Portfolio seit Jahresbeginn 2022



¹ Einschränkungsfaktoren können sein: Wohnungen sind subventioniert (Mietspiegel entfällt), Wohnungen stehen leer, der Mietvertrag ist jünger als 15 Monate, die Kappungsgrenze (derzeit 15 % bzw. 20 %) ist bereits erreicht, das Mietniveau liegt bereits auf oder über dem Mietspiegel (Neuvermietung, Modernisierung), Modernisierungsinvestitionen sind geplant oder im Gange.

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 Registrierungsspflichten des Securities Act oder im Rahmen einer Transaktion, die diesen Registrierungsspflichten 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.