



VONOVIA

# Informationen zur Vonovia SE

Entwicklung in den ersten drei Monaten 2023.

Bochum, 4. Mai 2023

---



**Vonovia startet mit  
gesundem Kerngeschäft solide  
ins neue Geschäftsjahr und  
treibt die Portfoliooptimierung  
erfolgreich voran.**





# Die fundamentalen Treiber unseres Geschäfts sind intakt.

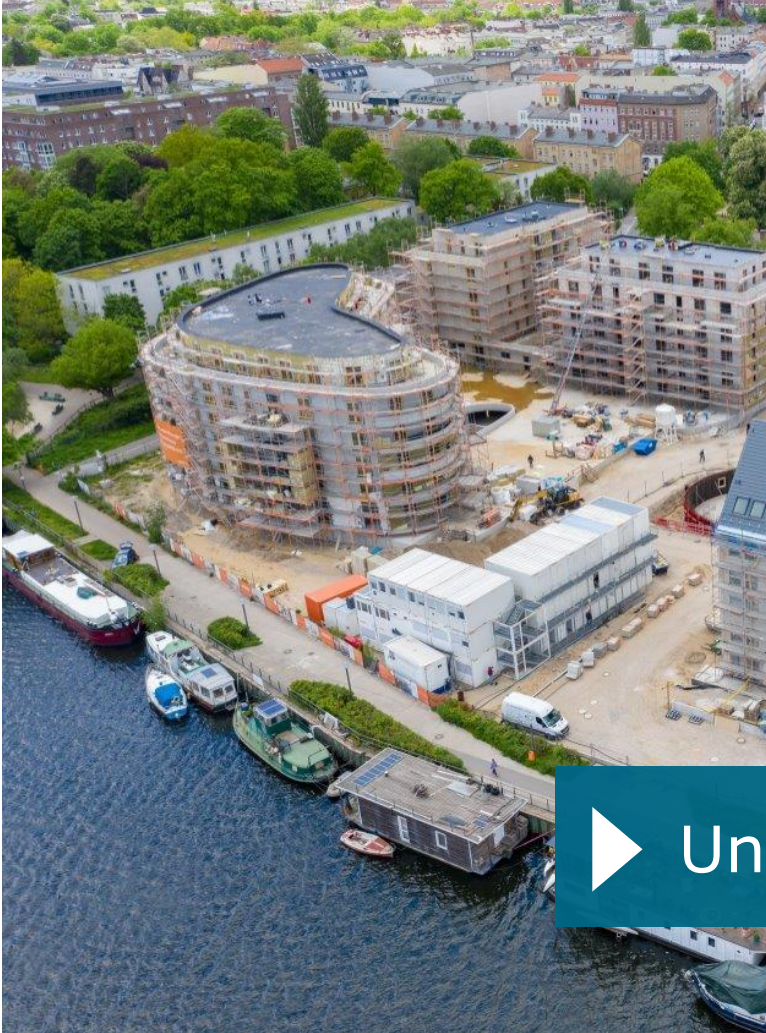
Solide Geschäftsentwicklung im ersten Quartal; Jahresprognose wird bestätigt.



- **Ertrag:** Kerngeschäft Vermietung gesund, Vertriebsgeschäft wie erwartet rückläufig.
- **Kerngeschäft Vermietung macht 88 % des EBITDA-Beitrags aus:** Positive Entwicklung dank Effizienzsteigerung, geringem Leerstand und Synergien durch Integration der Deutsche Wohnen.
- **Mieten** entwickelten sich weiter moderat; die marktbedingte Steigerung betrug 1,2 %.
- **Portfoliooptimierung:** Die Initiativen zur Kapitaldisziplin greifen und erhöhen die freien Mittel deutlich.
- **Portfoliowert:** Die außerplanmäßige Bewertung bietet angemessene Transparenz zur aktuellen Marktlage. Q2 2023 erstmals wieder mit größeren Transaktionen.
- **Klimapfad 2045:** Vonovia setzt auf erneuerbare Energien und innovative, digital unterstützte Bau- und Sanierungskonzepte.
- **Jahresprognose 2023:** Das Unternehmen bestätigt die Prognose für Umsatz, EBITDA und FFO.

# Die Megatrends auf dem Wohnungsmarkt haben Bestand.

Das stärkt das Geschäftsmodell von Vonovia.



Das aktuelle Marktumfeld mit gestiegenen Kapital- und Baukosten beschleunigt die Megatrends, um die wir unser Geschäft aufgebaut haben. Dies wird die Entwicklung von Vonovia mittel- und langfristig wesentlich unterstützen.

- **Die Bevölkerung wächst:** Durch die Zuwanderung ist die Zahl der Einwohner in Deutschland Ende 2022 auf einen Rekordwert von 84,3 Mio. gestiegen.
- **Der Wohnraum wird knapper:** Die Bedarfslücke an Wohnungen wird inzwischen auf 700.000 beziffert. Sie wird jedes Jahr größer.
- **Die Emissionsschere öffnet sich weiter:** 2022 sind in Deutschland die CO<sub>2</sub>-Emissionen gestiegen. Gleichzeitig bleiben die vorgegebenen Klimaziele bestehen.

▶ Unser Geschäftsmodell ist intakt.

# Aber die aktuellen Marktbedingungen erfordern Kapitaldisziplin.

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Kapitalkosten haben wir unsere Prioritäten angepasst.

## Stärkung des operativen Handlungsspielraums

### Investitionsprogramm

- Bis auf Weiteres beginnt Vonovia keine neuen Bauprojekte. Begonnene Projekte werden fertiggestellt. Am langfristigen Klimapfad halten wir weiter fest.

### Joint-Venture-Partnerschaften und Verkäufe

- Für ausgewählte Bestände suchen wir Kapitalpartner.
- Verkauf des 10 %-Anteils an Vesta in Frankreich abgeschlossen.

### Dividende\*

- Vorschlag an die Hauptversammlung am 17. Mai 2023: 0,85 € Dividende je Aktie für 2022.
- Balance zwischen Kontinuität und Kapitaldisziplin.
- Aktien- oder Bardividende möglich.

Ziel ist es, den Bedürfnissen aller Stakeholder weiterhin gerecht zu werden und den langfristigen strategischen Kurs zu sichern.



# Portfoliooptimierung.

Verkauf von 1.350 Wohnungen an CBRE Investment Management.

- CBRE Investment Management ist einer der global führenden Vermögensverwalter von Immobilien.
- Die veräußerten 1.350 Wohnungen verteilen sich auf fünf Objekte an den Standorten München, Berlin und Frankfurt. Zwei dieser Objekte befinden sich noch in der Fertigstellung.
- Fertigstellung in Q2 und Q3 erwartet.
- Der Gesamtverkaufspreis beträgt rund 560 Mio. €. Der Buchwert der Immobilien per 31. Dez. 2022 und die noch zu erwartenden Kosten für die Fertigstellung betragen rund 600 Mio. €.
- Bruttorendite im Portfolio unter 4 %.



Beispielfotos



„Mit den Verkaufserlösen stärken wir unsere Refinanzierungskraft.“

Rolf Buch, CEO Vonovia

# Joint-Venture-Partnerschaft für Südewo-Bestand.

Vonovia gewinnt Versicherungen und langfristig orientierte Anleger als Partner.

## Die Vereinbarung

- Im April hat sich Vonovia mit Versicherungen und langfristig orientierten Anlegern über eine knapp **30 % Minderheitsbeteiligung an der Südewo** mit rund 21.000 Wohnungen in Baden-Württemberg geeinigt.
- Der **Kaufpreis beträgt rund 1,0 Mrd. €**. Damit liegt dieser leicht unter Buchwert des Südewo-Gesamtportfolios zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 3,3 Mrd. €.
- Vonovia behält eine **Option auf den Rückkauf** der Anteile.
- Für **Mieterinnen und Mieter** ändert sich nichts.
- **Investitionen werden wie geplant fortgeführt.**
- Vonovia ist weiterhin für die **Bewirtschaftung verantwortlich.**

## Das Portfolio

- Durchschnittliche Miete beträgt 8,05 €, Leerstandsquote bei 2,1 %.
- Wohnungsgröße bei der Mehrzahl der Wohnungen: 60 bis 90 qm.
- Baujahr der meisten Wohnungen: 1950 bis 1970.



# Veränderungen im Vorstand.

Aufsichtsrat bestellt neues Vorstandsmitglied für das Ressort Personal.

## Verstärkung

- Ruth Werhahn übernimmt ab dem 1. Oktober 2023 das neu geschaffene Personalressort.
- Damit stärkt Vonovia die Personalfunktion auf Vorstandsebene und schafft die Voraussetzung für eine verstärkte Entwicklung von Unternehmenskultur und Arbeitgebermarke.
- Ruth Werhahn wechselt aus dem Vorstand der TÜV Rheinland AG.

## Veränderung

- Helene von Roeder verlässt zum 1. Juli 2023 auf eigenen Wunsch und im besten gegenseitigen Einvernehmen den Vorstand der Vonovia SE, um sich neuen Herausforderungen zu widmen.
- Als CFO trug sie maßgeblich zum Gelingen des Zusammenschlusses mit der Deutsche Wohnen bei. Als CTO hat sie insbesondere das Value-add-Segment erfolgreich neu strukturiert.



Rolf Buch  
CEO



Arnd Fittkau  
CRO



Philip Grosse  
CFO



Helene von Roeder  
CTO  
bis 30. Juni 2023



Daniel Riedl  
CDO



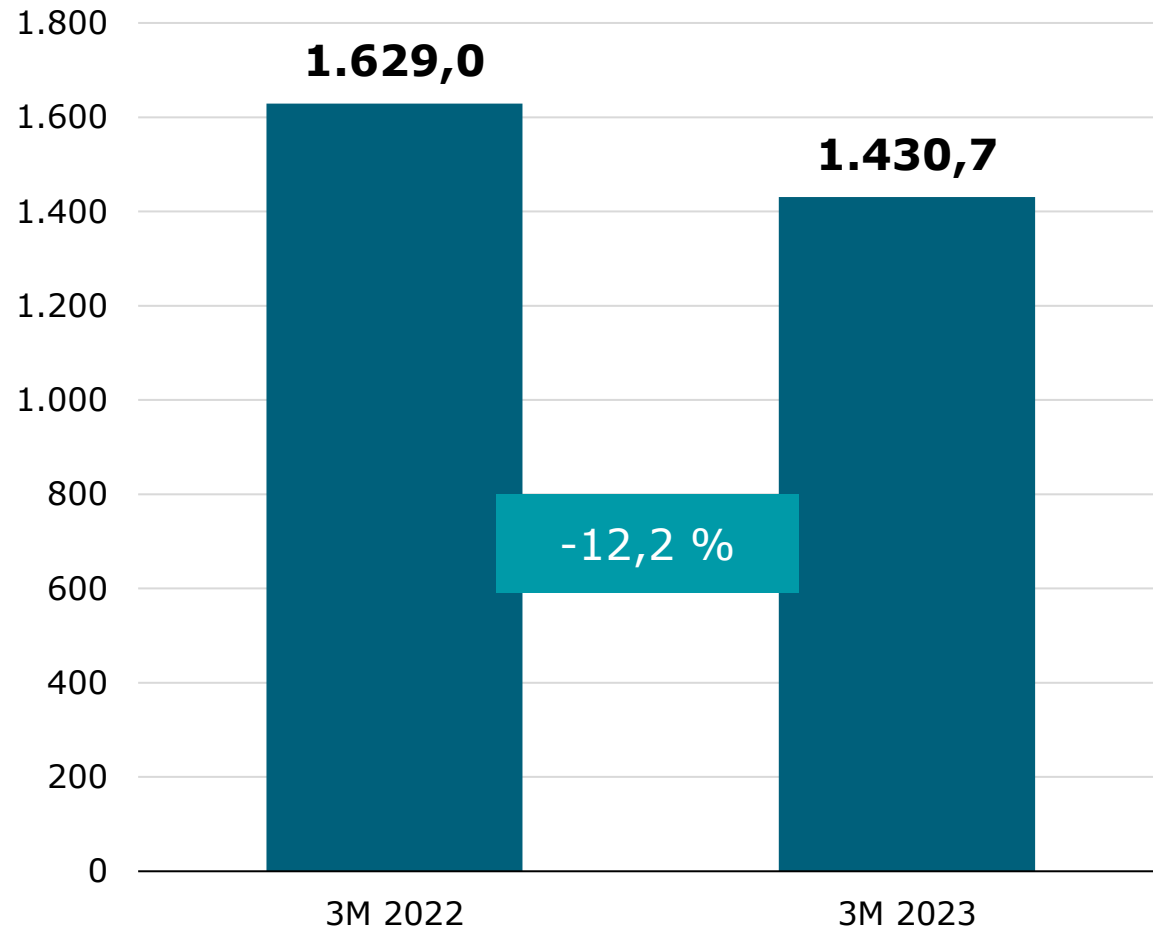
Ruth Werhahn  
CHRO  
ab 1. Oktober 2023



# Erlöse.

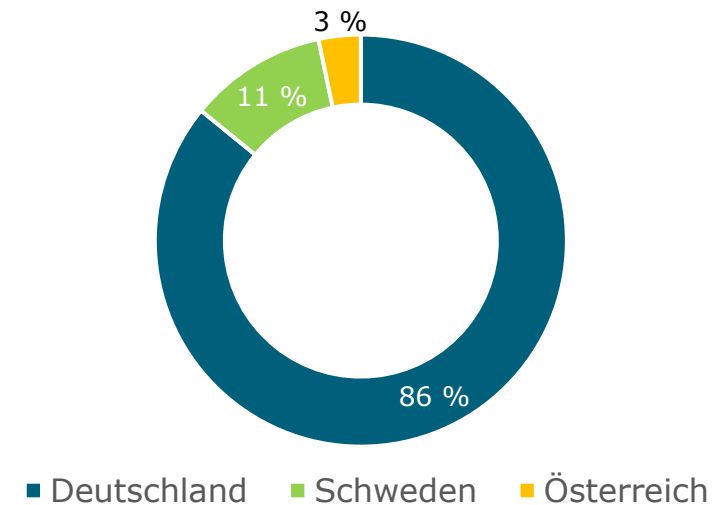
Im Kerngeschäft (Segment Rental) entwickeln sich die Erlöse weiter stabil.

## Segmenterlöse Total (in Mio. €)



- Die Segmenterlöse bilden neben den Mieteinnahmen im Segment Rental auch die Leistungsfähigkeit in den Segmenten Value-add, Development und Recurring Sales sowie Pflege ab.
- Der Rückgang geht vor allem auf volumenbedingt geringere Erlöse aus dem Development-Geschäft und dem Verkaufsgeschäft (Recurring Sales) zurück.

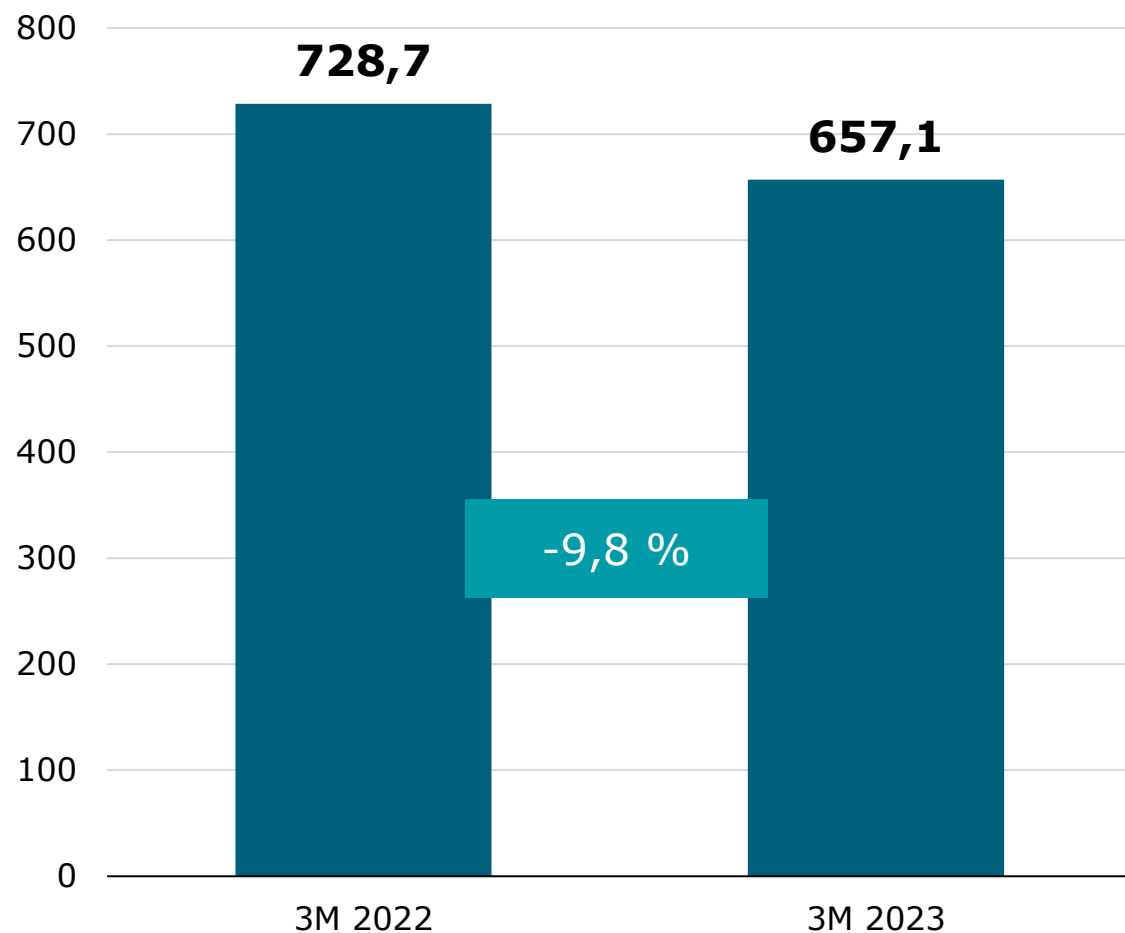
## Segmenterlöse Rental nach Regionen



# Adjusted EBITDA.

Umfeldfaktoren spiegeln sich der Ertragsentwicklung wider.

## Adjusted EBITDA Total (in Mio. €)



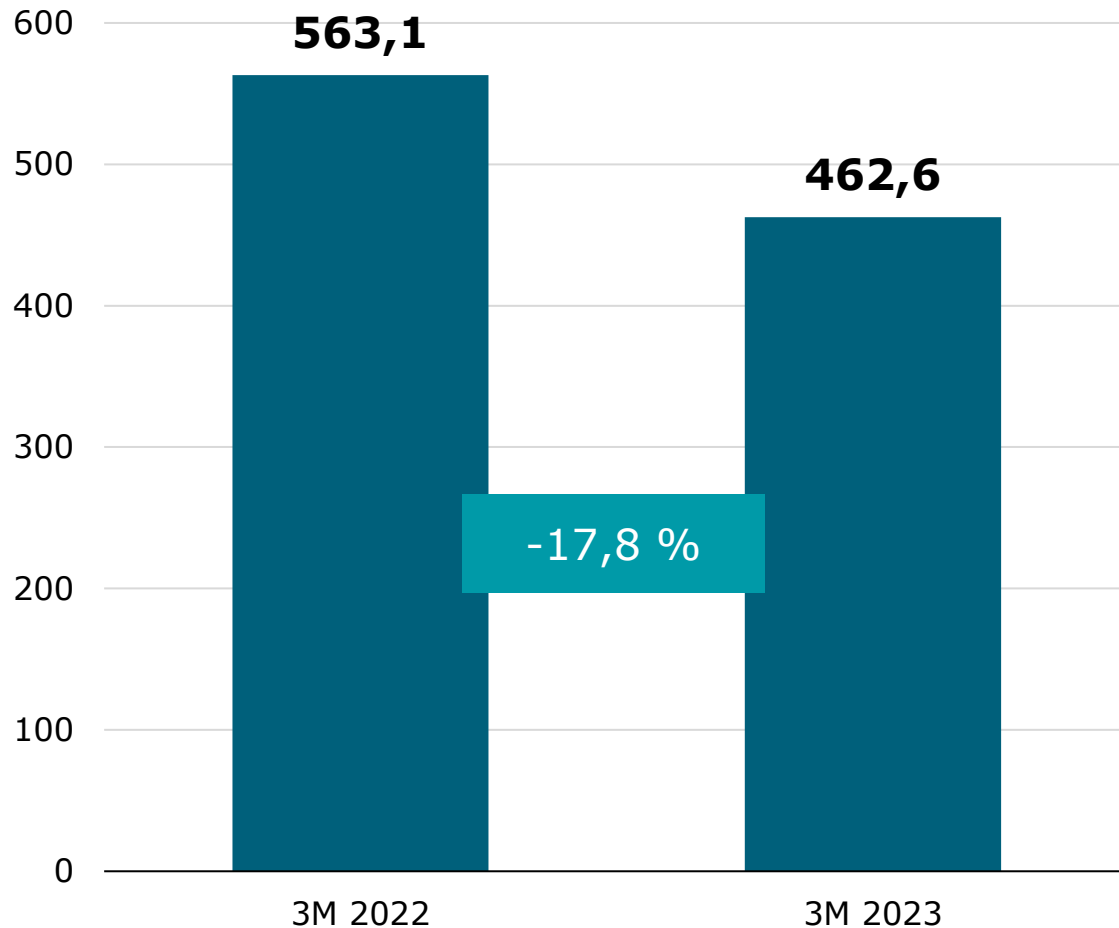
- Die Folgen des Ukraine-Kriegs, gestiegene Energie- und Baukosten sowie der Zinsanstieg beeinträchtigen die Ertragsentwicklung.
- Der Rückgang im Development ist vor allem auf eine außergewöhnlich große Projektfertigstellung im ersten Quartal 2022 zurückzuführen.
- Durch Effizienzsteigerung, geringen Leerstand und Synergien aus dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen verbesserte sich der Wert für die Bewirtschaftung um 5,2 %.

in Mio.	3M 2022	3M 2023	Δ in %
Rental	551,2	579,7	5,2
Value-add	50,3	26,4	-47,5
Recurring Sales	44,0	21,8	-50,5
Development	60,9	11,7	-80,8
Pflege	22,3	17,5	-21,5

# Group FFO.

Unsere nachhaltige Ertragskraft bleibt solide.

## Nachhaltige Ertragskraft (in Mio. €)



- Der Group FFO ist als nachhaltige Ertragskraft von Vonovia eine wichtige Steuerungsgröße.
- Durch Einbezug der Zinsaufwände und der laufenden Steuern spiegelt die Kennzahl die nachhaltige Ertragskraft wider.
- Der Group FFO pro Aktie sank um 20,5 % auf 0,58 €.
- Der Group FFO basiert auf dem Adjusted EBITDA Total und berücksichtigt wiederkehrende Aufwendungen.



# Finanzierungsspielraum erweitert.

Strategie 2023: Fremdkapital reduzieren, Eigenkapital stärken.

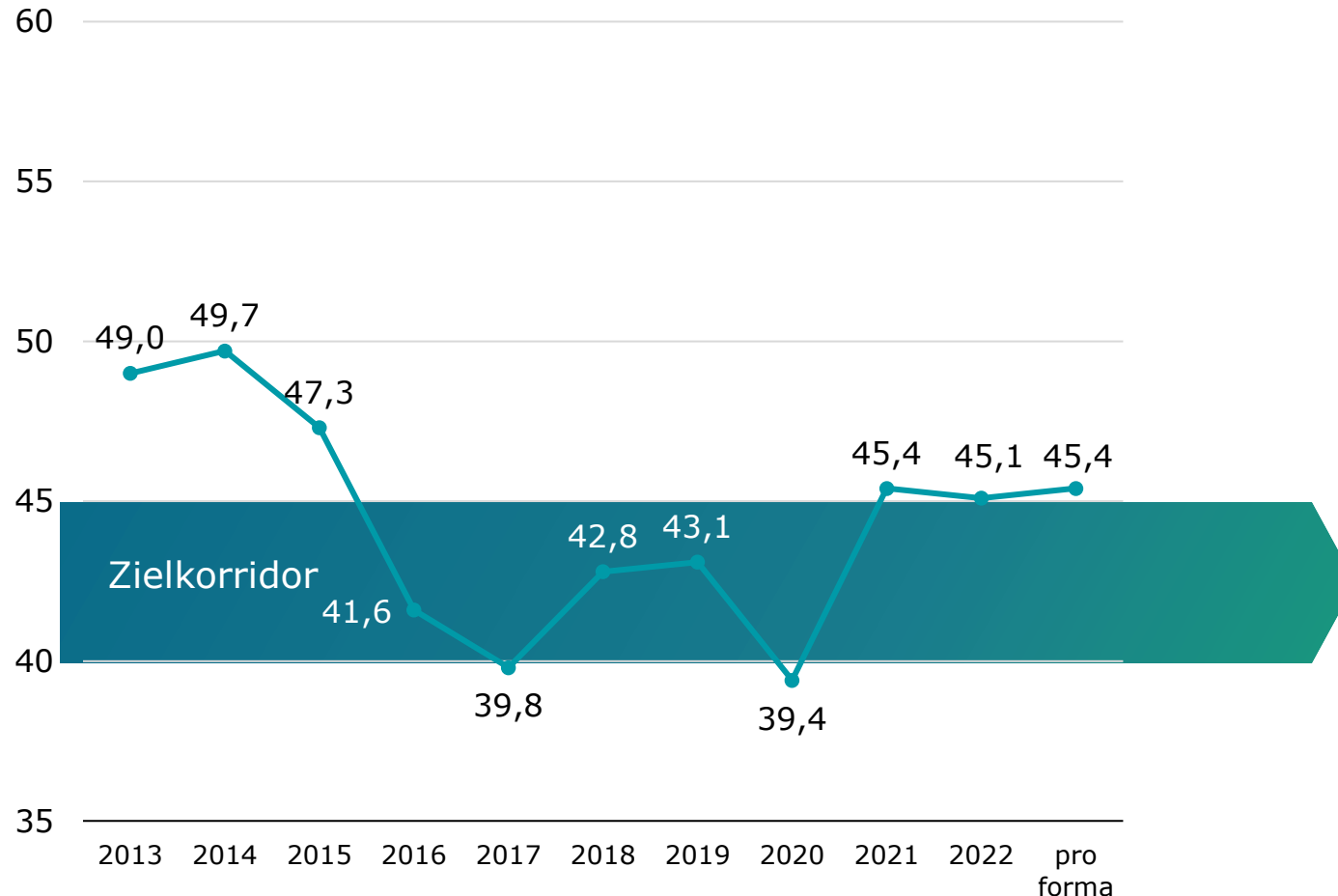
- Allgemeine Strategie für 2023: Prolongation besicherter Finanzierungen und Rückkauf/Rückzahlung unbesicherter Anleihen mit überschüssigen Barmitteln, um Schulden abzubauen.
- 2023 bestehen unbesicherte Fälligkeiten in Höhe von 2,4 Mrd. € gegenüber einem erwarteten freien Cashflow in Höhe von rund 3,8 Mrd. € (nach Dividende).
- Infolge der Transaktionen kann Vonovia sämtliche Verbindlichkeiten begleichen, die dieses Jahr fällig sind. Auch ein wesentlicher Teil der Refinanzierung für 2024 ist gesichert.
- Unverändert hervorragender Zugang zu Kapital.

	Besicherte Bankfinanzierungen	Unbesicherte Anleihen	Mit Verkauf und Joint-Venture-Partnerschaft
Q2 - Q4 2023	0,6 Mrd. €	2,4 Mrd. €	gesichert
2024	1,0 Mrd. €	2,05 Mrd. €	wesentlicher Teil gesichert

# Verschuldung.

Vonovia bleibt solide finanziert.

## Loan to Value (in %)

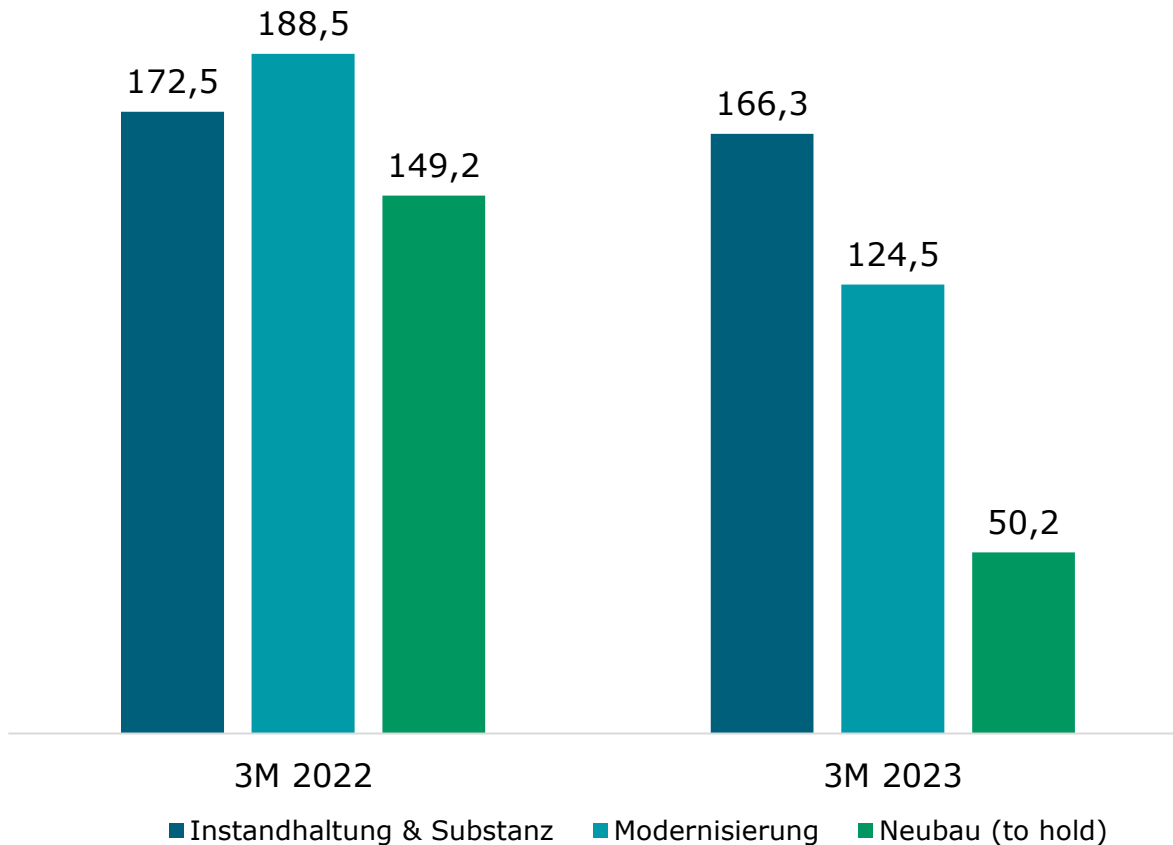


- Der Zielkorridor liegt zwischen 40 bis 45 %.
- Mit unserer Entscheidung, kein zusätzliches Fremdkapital aufzunehmen, Akquisitionen auszusetzen und Investitionen sinnvoll umzustrukturieren, haben wir wichtige Voraussetzungen für eine angemessene Kapitalallokation geschaffen.
- Durch die Transaktionen und Rückzahlung von Schulden liegt der LTV zum Stichtag pro forma bei 45,4 %.

# Investitionen in Bestand und Neubau.

Investitionsvolumen gesunken.

## Entwicklung Investitionsprogramm (Mio. €)



- Die Gesamtinvestitionen sanken im Quartalsvergleich deutlich um 33,2 %.
- Hintergrund: Aufgrund stark gestiegener Preise und wachsender Kapitalkosten redimensionieren wir das Volumen vor allem im Neubaubereich bis auf Weiteres.
- Der Klimapfad bleibt unverändert bestehen.



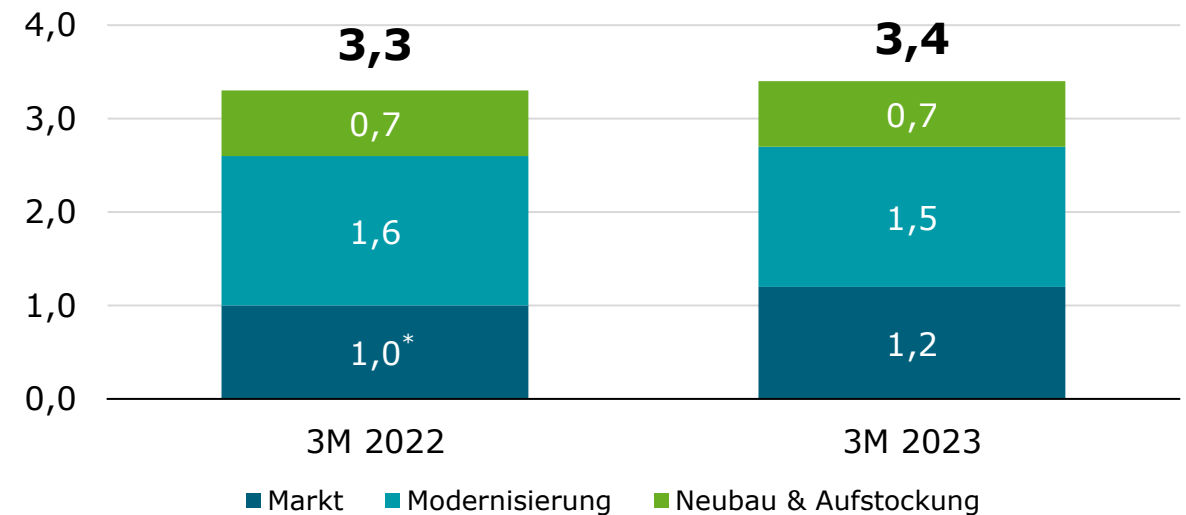
# Mieten und Leerstand.

Moderate Mietpolitik, Leerstand weiter sehr niedrig.



- Weiterhin moderate Mietentwicklung weit unterhalb der Preissteigerung anderer Güter wie Lebensmittel oder Energie.
- Die **Leerstandsquote** sank um 0,2 Prozentpunkte auf 2,2 %.

## Mietentwicklung (in %)



\* exkl. Einmaleffekt aus Wegfall Mietenteckel (0,6)

# Ausblick 2023.

Die Erwartungen bleiben positiv.



	Ist 2022	Prognose 2023
Segmenterlöse Total	6,3 Mrd. €	6,4 – 7,2 Mrd. €
Adjusted EBITDA Total	2,8 Mrd. €	2,60 – 2,85 Mrd. €
Group FFO	2,0 Mrd. €	1,75 – 1,95 Mrd. €
Modernisierung/ Bestandsinvestitionen	0,8 Mrd. €	~ 0,5 Mrd. €
Neubau/Nachverdichtung	0,6 Mrd. €	~ 0,35 Mrd. €
SPI <sup>1</sup>	103 % <sup>1</sup>	~ 100 %

<sup>1</sup> 2022 ohne Deutsche Wohnen



# Informationen

Ergänzendes Material



# Kundenzufriedenheit.

Vonovia steht für eine hohe Verlässlichkeit.

- Die Zufriedenheit unserer Kundinnen und Kunden ist für uns eine zentrale Erfolgsgröße. Deshalb befragen wir sie vier Mal im Jahr.
- Die Werte für 2022 sind erfreulich: Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Kundenzufriedenheit um 1,3 Prozent. Sie liegt damit auf einem

**Allzeithoch.**

**+1,3 Prozent**

- Der hohe Zufriedenheitswert bestätigt unsere Anstrengungen in der Bewirtschaftung und bildet zusammen mit der niedrigen Leerstandsquote ein solides Fundament für unser Geschäft.



# Strategischer Wohnungsbestand.

Deutschland nach Regionalmärkten.

Regionalmärkte	Verkehrswert in Mio. €	Verkehrswert in €/m <sup>2</sup>	Wohn- einheiten	Leerstand in %	Ist-Miete in €/m <sup>2</sup> /Monat
Berlin	26.630,5	2.993	144.051	1,1	7,41
Rhein-Main-Gebiet	7.101,5	2.992	36.636	2,7	9,17
Dresden	5.504,0	2.000	45.028	2,6	6,66
Rheinland	5.388,5	1.998	43.016	2,5	6,93
Südliches Ruhrgebiet	5.380,9	2.509	31.774	2,0	8,05
Hamburg	3.433,5	2.656	20.125	1,0	7,93
Hannover	3.020,1	4.181	10.726	1,3	9,38
Kiel	3.006,6	2.084	22.096	2,4	7,30
München	2.947,3	1.961	25.327	2,0	7,16
Stuttgart	2.444,4	2.857	13.326	1,7	8,68
Nördliches Ruhrgebiet	2.161,1	1.419	24.470	2,6	6,35
Leipzig	2.020,0	1.998	14.275	3,2	6,51
Bremen	1.535,0	2.098	11.735	1,9	6,55
Westfalen	1.150,3	1.844	9.440	1,9	7,00
Freiburg	781,7	2.816	4.035	1,3	8,28
Sonstige Strategische Standorte	3.602,8	2.014	27.610	2,8	7,35
<b>Gesamt Strategische Standorte</b>	<b>76.108,1</b>	<b>2.484</b>	<b>483.670</b>	<b>1,9</b>	<b>7,46</b>

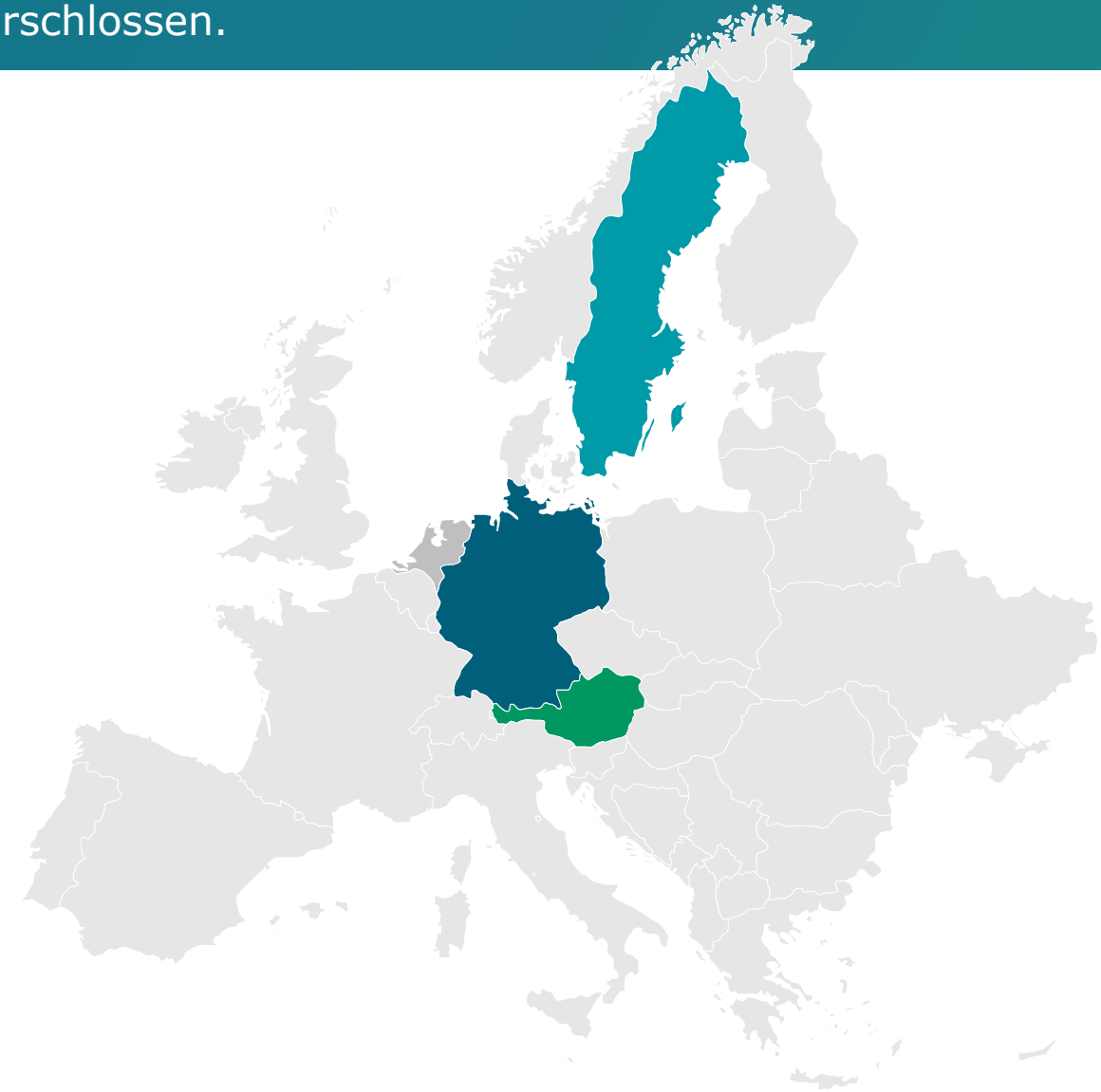
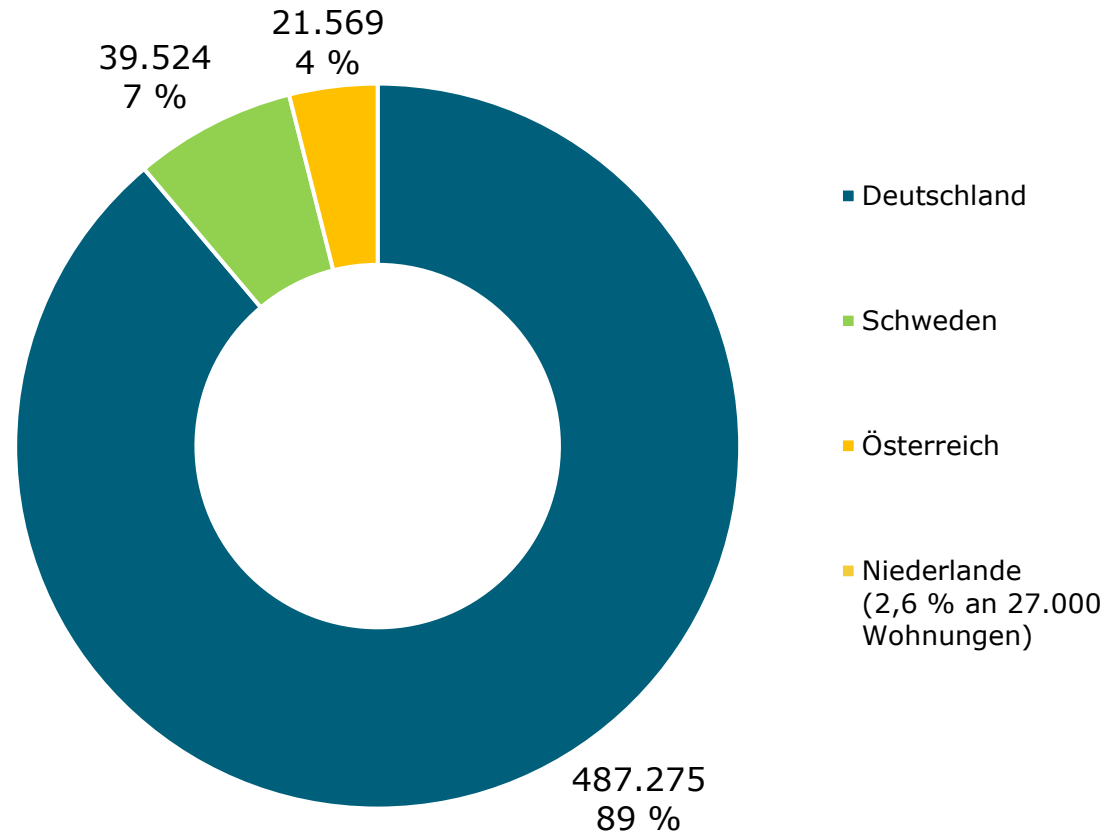
**483.670**  
Wohnungen

Stand: 31.03.2023

# Der Fokus von Vonovia liegt auf Deutschland.

Wir haben mit Österreich und Schweden verwandte Märkte erschlossen.

## Bestandsverteilung nach Ländern (absolut; in %)



# Finanzkalender.

Termine zum Vormerken.



## 2023

17. Mai 2023

Virtuelle Hauptversammlung

4. August 2023

Halbjahresbericht 2023

3. November 2023

Zwischenmitteilung zum  
dritten Quartal 2023

**Weitere Finanztermine  
finden Sie unter**

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



# Kontakt.

Wenden Sie sich bei weiteren Fragen gern an unser Presseteam.



## Nina Henckel

Leiterin Corporate Media Relations

**Finanzen**  
**Unternehmensstrategie**  
**Wohnungspolitik**  
**Kultur**

Tel: 0234 314 – 1909  
[Nina.Henckel@vonovia.de](mailto:Nina.Henckel@vonovia.de)



## Presse

[presse@vonovia.de](mailto:presse@vonovia.de)



## Jana Kaminski

Pressesprecherin

**Finanzen**  
**HR**

Tel: 0234 314 – 1926  
[Jana.Kaminski@vonovia.de](mailto:Jana.Kaminski@vonovia.de)



## Silke Hooch

Pressesprecherin

**Nachhaltigkeit**  
**Innovationen**  
**Gesellschaft**  
**Neubau**

Tel: 0234 314 – 1582  
[Silke.Hooch@vonovia.de](mailto:Silke.Hooch@vonovia.de)

# Glossar.

Ausgewählte Begriffe kurz erklärt.

<b>Group FFO</b>	Funds from Operations; Mittel aus der operativen Geschäftstätigkeit; der Wert gibt die nachhaltige Ertragskraft des operativen Geschäfts wieder. Der Group FFO berücksichtigt die Ergebnisbeiträge aller fünf Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege.
<b>EPRA</b>	European Public Real Estate Association; die gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen.
<b>EPRA NTA</b>	Net Tangible Assets gemäß EPRA-Berechnung; Nettovininventarwert. Wertbestimmung unter der Annahme, dass An- und Verkauf von Immobilien stattfinden. Ein Teil der latenten Steuern wird hierdurch unvermeidbar realisiert werden.
<b>EPRA NRV</b>	Net Reinstatement Value; Vermögenswert. Er wird ermittelt unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Er repräsentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, das Unternehmen neu aufzubauen. Umfasst neben dem Immobilienportfolio auch die Segmente Development und Value-add.
<b>Investitionen</b>	Aufwendungen zum Erhalt der Bestandsqualität (Sanierung), zur Wohnwerterhöhung (Modernisierung) und zum Schaffen von neuem Wohnraum.
<b>LTV-Ratio</b>	Loan to value; Loan-to-Value-Ratio: Das LTV-Ratio bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der originären Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Fremdwährungseffekte, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Verkäufen, zuzüglich Kaufpreise für ausstehende Ankäufe zur Summe der Verkehrswerte des Immobilienbestands, zuzüglich Verkehrswerte ausstehender Ankäufe und Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen dar.

# Rechtlicher Hinweis.

## Disclaimer.

**Diese Präsentation** ist von der Vonovia SE und/oder ihren Tochtergesellschaften (zusammen „Vonovia“) für interne Zwecke erstellt worden. Sie kann daher nicht als ausreichende oder angemessene Grundlage für Zwecke Dritter angesehen werden.

Diese Präsentation ist nur für informatorische Zwecke bestimmt. Sie darf nur in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht, wie z.B. den Regeln zum Insiderhandel, verwendet werden.

Diese Präsentation enthält Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen mit Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung („zukunftsgerichtete Aussagen“), die verschiedene Annahmen wiedergeben betreffend z.B. Ergebnisse, die aus dem aktuellen Geschäft von Vonovia oder von öffentlichen Quellen abgeleitet worden sind, die keiner unabhängigen Prüfung unterzogen oder von Vonovia eingehend beurteilt worden sind und die sich später als nicht korrekt herausstellen könnten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen geben aktuelle Erwartungen gestützt auf den aktuellen Businessplan und verschiedene weitere Annahmen wieder und beinhalten somit nicht unerhebliche Risiken und Unsicherheiten. Sie sollten daher nicht als Garantie der zukünftigen Performance oder Ergebnisse verstanden werden und stellen ferner nicht unbedingt genaue Anzeichen dafür dar, dass die erwarteten Ergebnisse auch erreicht werden. Alle zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich nur auf den Tag der Aushändigung dieser Präsentation an den Empfänger. Es ist Angelegenheit des Empfängers dieser Präsentation eigene nähere Beurteilungen über die Aussagekraft

**Stand: 31.12.2021**

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.