



Jahrespressekonferenz 2025

Vonovia SE
Bochum, 19. März 2025

In 10 Jahren zum DAX-Unternehmen und Marktführer Europas.

Grundstein für neues Wachstum ab 2025 gelegt.

Wachstum und Konsolidierung des Marktes

- IPO im Juli 2013 öffnet den Zugang zum Kapitalmarkt.
- Aufstieg zum Branchenführer in Europa.
- Organisches und opportunistisches Wachstum.

2013 bis 2021

Drei schwierige Jahre

- Rasant gestiegene Zinsen sorgen für ein herausforderndes Umfeld.
- Wir beweisen Kapitaldisziplin: Verkauf von Beständen + Fokus auf Vermietungsgeschäft.
- Erfolgreich durch Liquidität vor Rentabilität.

2022 bis 2024



Visualisierung von Bestand in Berlin

Einfluss aktueller Marktentwicklungen derzeit unklar.

Operatives Geschäft weiterhin robust, Wachstumsinitiativen bleiben im Fokus.

Neue Wachstumsperspektiven

- Wir gehen mit Zuversicht in die Zukunft und heben unser Wachstum auf die nächste Ebene.
- Das Ziel von Vonovia bis 2028: EBITDA-Wachstum um rund 30 %.
- Kurs gliedert sich in drei strategische Initiativen.
- Best-in-Class-Plattform entfaltet volle Wirkung.

Neue Unsicherheit

- Auswirkungen der Investitionspläne der Regierung auf Immobilienpreise und Finanzierung unklar.
- Geld für Klimaschutz könnte sich positiv auswirken.
- Vonovia hat bewiesen, Strategie anpassen zu können.

Unsere Reaktion

- Prioritäten: Wir halten unser Rating. Wir sichern langfristigen Erfolg des Geschäfts.
- Entscheidungen nach sorgfältiger Analyse: Wachstumsinitiativen bleiben im Fokus, eventuell Vorziehen weniger kapitalintensiver Projekte.
- Operatives Geschäft weiterhin robust, gesellschaftliche Entwicklungen stützen Wohnungswirtschaft. Megatrends Urbanisierung, demografischer Wandel und Veränderungen des Klimas sind weiterhin Pfeiler des Geschäftsmodells.

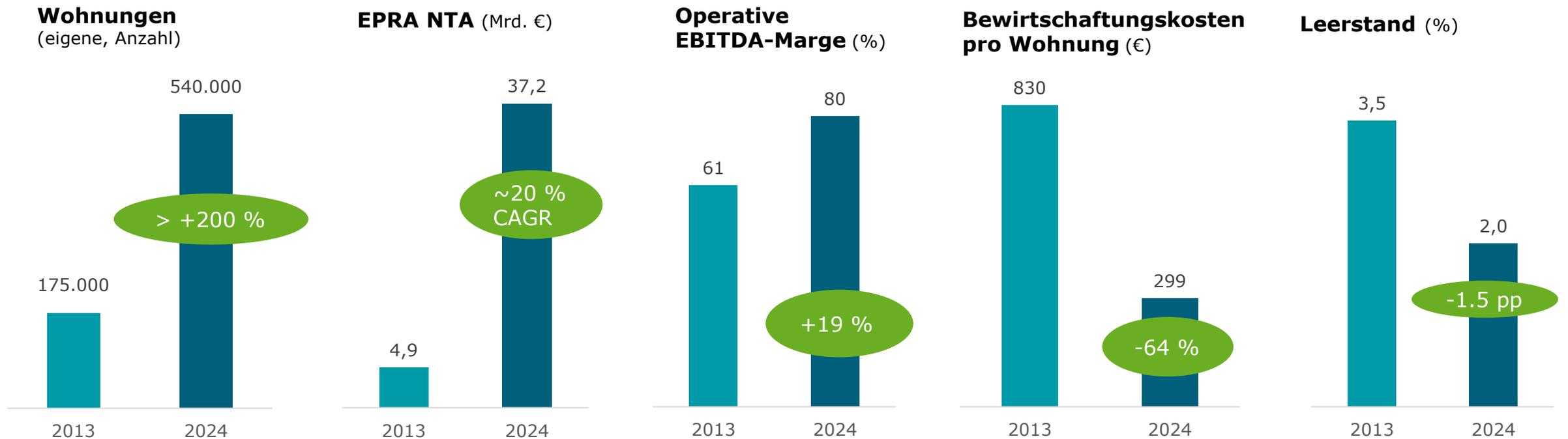
seit 2025

seit März 2025



Vorteile der Best-in-Class-Plattform.

Als europäischer Marktführer kann Vonovia jetzt Größenvorteile nutzen.





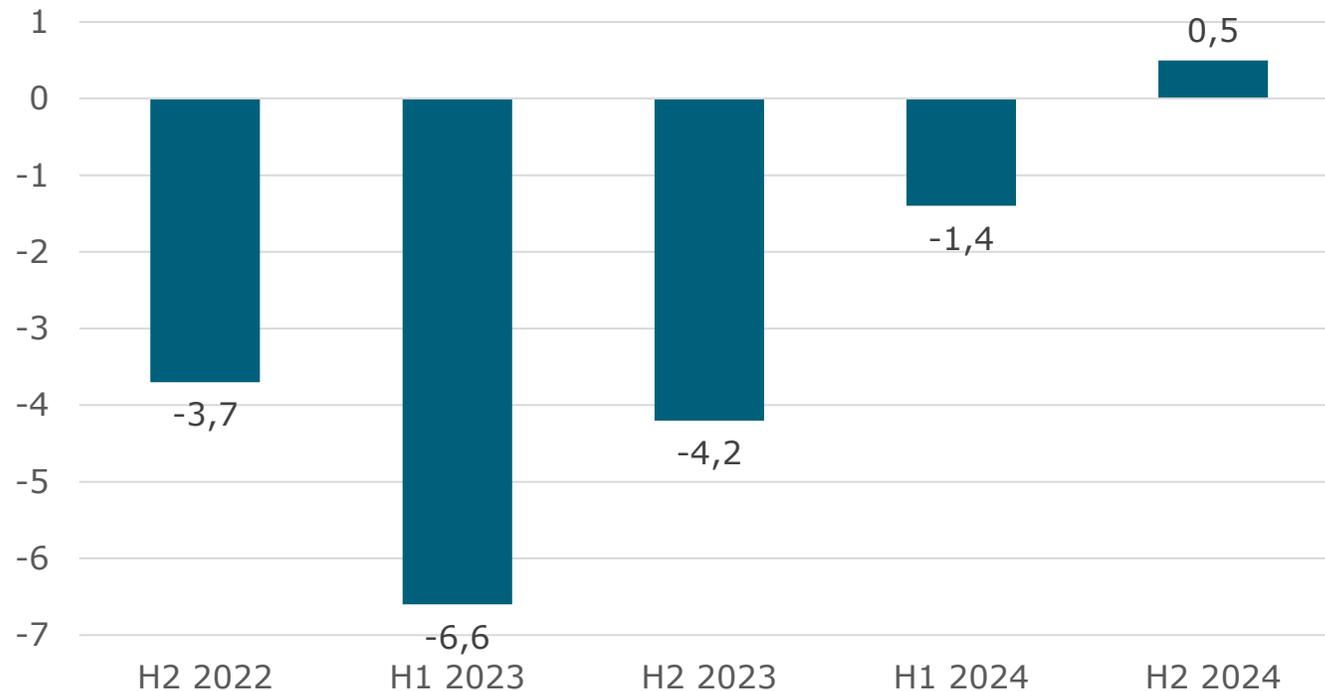
Entwicklung 2024

2024: Abwärtsbewegung bei Wertentwicklung scheint vorüber.

Der Portfoliowert stabilisiert sich wieder.

- Nach Abwärtsbewegung stabilisiert sich die Wertentwicklung im zweiten Halbjahr 2024 mit einem Plus von 0,5 %.

Marktwertänderung (%)



in Mrd. €

31.12.2024

Verkehrswert des
Immobilienbestands

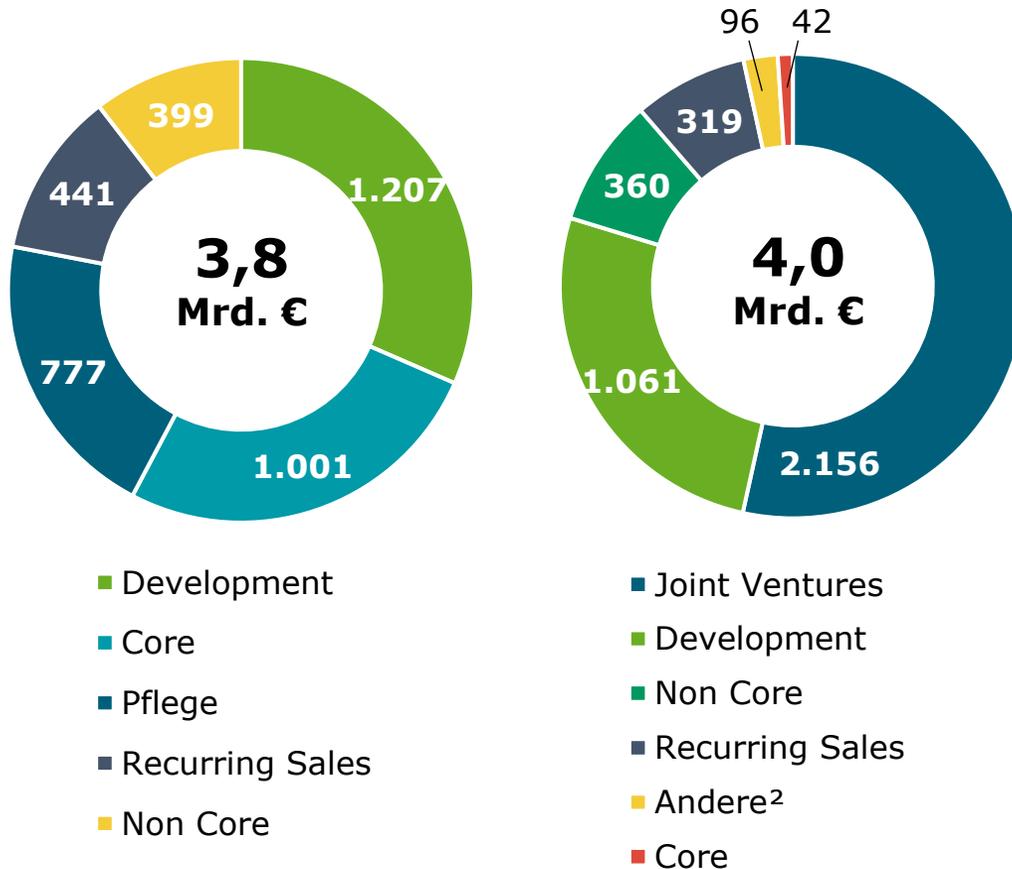
82,0



2024: Stabilisierung der Bilanz erfolgreich.

Binnen drei Jahren Liquiditätszufluss von rund 11 Mrd. € generiert.

Verkaufsvolumen 2024¹ + Verkaufsvolumen 2023 (Mio. €)



- Ab sofort hängen Verkaufsentscheidungen nicht mehr von Liquidität, sondern von **Rentabilität** ab.
- Liquiditätszufluss bringt pro forma LTV mit 45,8 % näher an **Zielkorridor** von 40 – 45 %.

Aktuelle Entwicklung:

- **Deutsche Wohnen:** Operative Integration abgeschlossen. Synergien p. a. in Höhe von 130 Mio. € realisiert; Aktionäre stimmen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zu.
- **Pflege:** Mit Veräußerung der „Katharinenhöfe“ sowie von „Pflegen & Wohnen Hamburg“ ist strategisches Ziel, alle eigenbewirtschafteten Pflegeeinrichtungen zu verkaufen, erreicht.

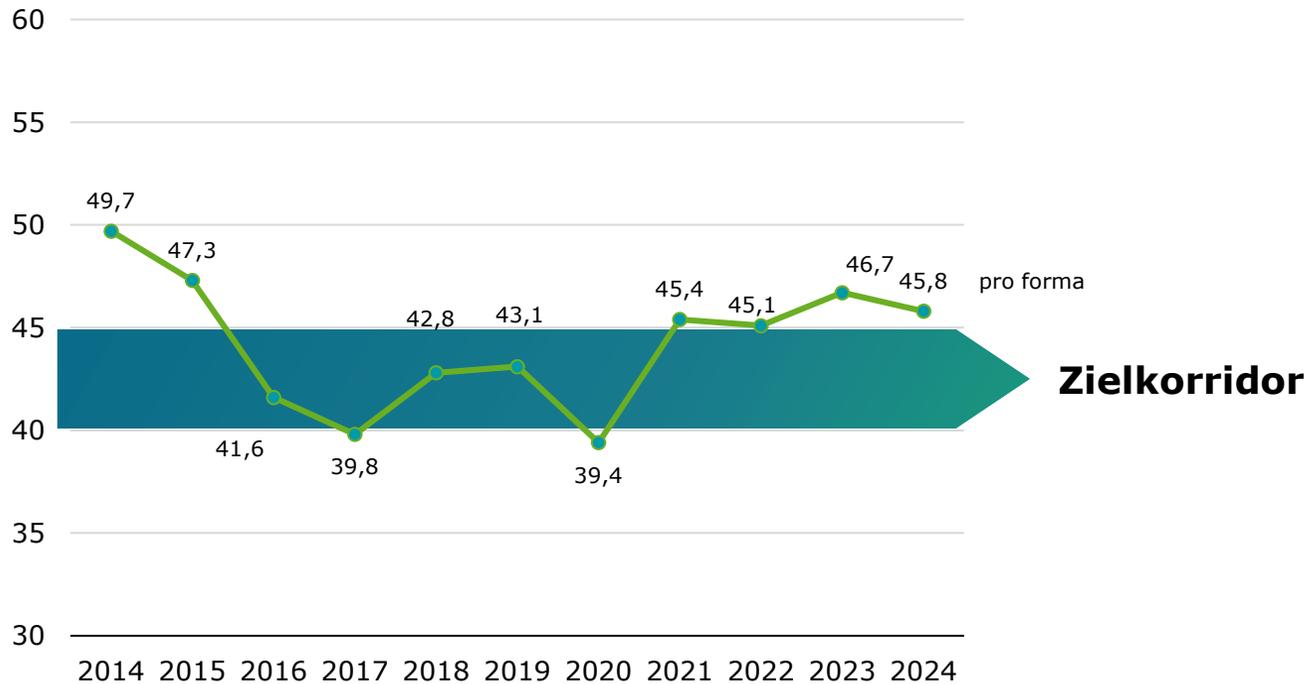
¹ Ohne zusätzliche Liquidität in Höhe von 1 Mrd. € aus dem Verkauf von 20 % der Deutsche Wohnen-Beteiligung an das Joint Venture mit Apollo. Einschließlich des im Januar 2025 unterzeichneten Verkaufs von Pflegeimmobilien in Höhe von 380 Mio. €.
² Minderheitsbeteiligung in Frankreich.

2024: Verschuldungsgrad trotz Wertrückgang stabil.

Mit 45,8 % bringen wir LTV wieder nah an den Zielbereich.

- Der LTV pro forma ist mit 45,8 % nah am Zielbereich. Ohne das Verkaufsprogramm läge er bei 52 %.

Loan to Value (in %)



Verbindlichkeiten

	2023	2024
Durchschnittliche Finanzierungskosten	1,7 %	1,9 %
Zinsdeckungsgrad	98 %	98 %

Ratings bleiben stabil.

Ratingagenturen bestätigen Vonovia hohe Kreditwürdigkeit.

MOODY'S

Moody's bestätigt das Kreditrating **Baa1**. Der Ausblick ist stabil.¹

S&P Global
Ratings

Standard & Poor's (S&P) gibt Long-Term Corporate-Credit Rating von **BBB+**. Der Ausblick ist stabil.¹

SCOPE
Scope
Ratings

Scope bestätigt das Kreditrating **A-**. Der Ausblick ist negativ.¹

FitchRatings

Das Erst-Rating von Fitch ist **BBB+** mit stabilem Ausblick.¹



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

Vonovia schließt Geschäftsjahr 2024 positiv ab.

Alle wesentlichen Kennzahlen erreichen oberes Ende der Prognose.

- **Rental:** Adjusted EBITDA im Segment Rental trotz der Verkäufe sowie höherer Instandhaltungsaufwendungen nahezu auf Vorjahresniveau.
- **Value-add:** Deutliche Ergebnissteigerung durch Abschluss Pachtvertrag für bestehendes Coax-Netz.
- **Recurring Sales + Development:** Mit 3.747 fertiggestellten Wohnungen deutlich höher im Vorjahresvergleich (+52,3 %). Ergebnis durch höhere Baukosten beeinflusst. Da Fokus auf Liquidität, mehr Verkäufe bei geringerer Marge (Development to sell, Recurring Sales).
- **Adjusted EBT** durch hohes Zinsniveau geprägt und trotzdem nur leicht unter Vorjahresniveau.
- **Operating Free Cash-Flow:** Die führende Kennzahl der Innenfinanzierung und damit Steuerung der Liquidität ist deutlich positiv.

Kennzahlen (in Mio. €)	2023	2024	Delta
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) ¹	2.583,8	2.625,1	+1,6 %
Adjusted EBITDA Rental	2.401,7	2.385,7	-0,7 %
Adjusted EBITDA Value-add	105,5	168,4	+59,6 %
Adjusted EBITDA Recurring Sales	63,4	57,6	-9,1 %
Adjusted EBITDA Development	13,2	13,4	+1,5 %
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.866,2	1.799,6	-3,6 %
Operating Free Cash-Flow (OFCF)	1.414,8	1.900,6	+34,3 %

¹ Vorjahreswerte vergleichbar gemäß aktueller Kennzahlen- und Segmentdefinition.



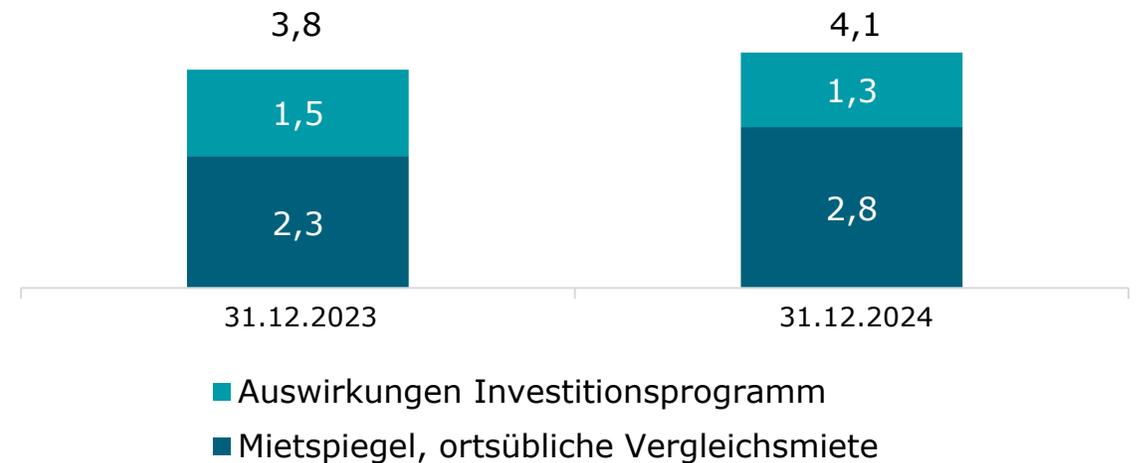
Moderate Mietenpolitik.

Durchschnittliche Miete bei 8,01 €.



- › Marktmiete entwickelt sich weit unter der Preissteigerung anderer Güter wie Lebensmittel oder Energie.
- › Der Leerstand ist mit 2,0 % weiterhin auf Rekordtief.
- › Mietzahlungen ohne Ausfälle: 99,7 % aller Mieten werden pünktlich bezahlt.

Mietentwicklung (in %)



Ausblick 2025+



Wachstumsperspektiven 2025+: Return to Performance.

Drei strategische Initiativen sollen maßgeblich beitragen.

Return to Performance

Ausbau eigener
Handwerkerorganisation VTS

Development

Recurring Sales

- Stärkung der Segmente Value-add, Development und Recurring Sales.



Wachstumsperspektiven 2025+: Technische Innovationen.

Drei strategische Initiativen sollen maßgeblich beitragen.

Investitionen in technische Innovationen

Serielle Modernisierung

Wärmepumpen-Cube
(Wärmepumpen im Verbund)

Energiesysteme

- Fokus auf serieller Modernisierung, modularem Neubau und moderner Infrastruktur.

Kürzere
Bauzeiten

Geringere
Kosten



Weniger
Komplexität

Mehr
Klimaschutz

Wachstumsperspektiven 2025+: Ausbau der Geschäftsbereiche.

Drei strategische Initiativen sollen maßgeblich beitragen.

Ausbau der Geschäftsbereiche

Energievertrieb

Potenzialbestände

Best-in-Class-Plattform

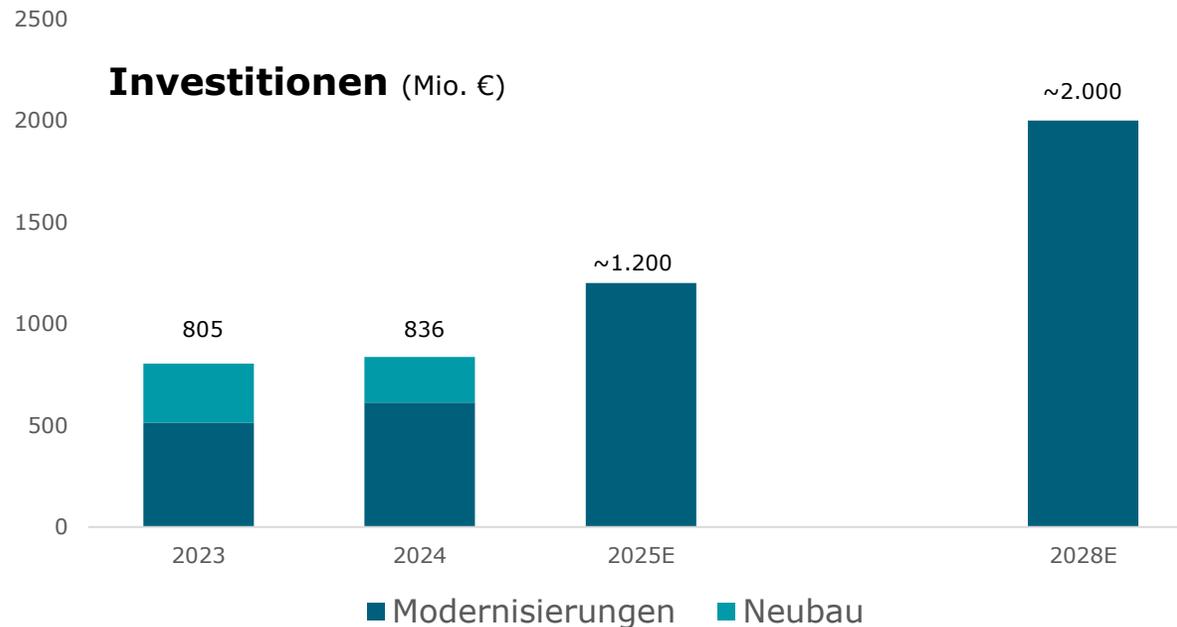
- Vonovia bietet ihr skalierbares Modell dem Drittmarkt an.
- Erwerb und energetische Modernisierung von Potenzialbeständen.



Wachstumsperspektiven 2025+: Investitionen steigen wieder.

Wiederaufnahme Neubauprogramm und mehr Modernisierungen.

- Seit Kauf der BUWOG 2018 baut Vonovia 17.500 Wohnungen.
- Potenzial für 70.000 Wohnungen.



Geplante Maßnahmen:

- Investitionen für Modernisierungen und Neubau für den eigenen Bestand auf rund 1,2 Mrd. € erhöhen.
- Neubauprogramm wieder aufgenommen. 2025 Projektstart für 3.000 neue Wohnungen.
- Baustart von seriellen, modularen Holzbau-Projekten in Berlin.
- Baukostenreduzierung v. a. durch Verzicht auf Tiefgaragen, Optimierung der Energiestandards + höherer Anteil seriell gefertigter Häuser.
- 5.000 €/m² Baukosten um 30 % reduzieren.
- Abhängig von Entwicklung der Zinsen behalten wir uns vor, weniger kapitalintensive Initiativen vorzuziehen.

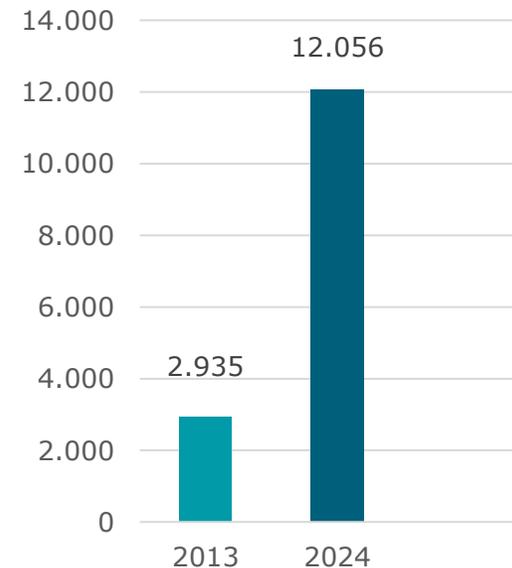
Für Wachstum brauchen wir Fachkräfte und Nachwuchs.

2.800 Neueinstellungen im Jahr 2025 geplant.

- Wir wollen rund 2.800 neue Kolleginnen und Kollegen einstellen – mit Fokus auf handwerklichen und technischen Bereich.
- Wichtiger Bestandteil ist Förderung des eigenen Nachwuchses: Anzahl an Azubis um mehr als 100 steigern (+17 %).
- Zudem erhöhen wir die Qualität der Ausbildung. Im Mai 2025 eröffnen wir unsere neue Handwerksakademie in Berlin.



Mitarbeitende (Anzahl, 31.12.)



Aufsichtsrat und Vorstand schlagen deutlich höhere Dividende vor.

Basis ist erfolgreiche Unternehmensentwicklung.

- Auf Basis des erfolgreichen Unternehmenskurses und der Dividendenpolitik schlagen Aufsichtsrat und Vorstand den Aktionärinnen und Aktionären eine im Vergleich zum Vorjahr deutlich höhere Dividende in Höhe von 1,22 € pro Aktie vor (+36 % gegenüber 2023).
- Das ergibt mit dem Schlusskurs zum Jahresende 2024 eine Dividendenrendite von 4,2 Prozent.



Prognose 2025 sowie Wachstumsziel 2028.

Langfristig 30 % mehr EBITDA angestrebt.



Bestand in Frankfurt

Prognose 2025

Adjusted EBITDA Total	2,7 – 2,8 Mrd. €
Adjusted EBT	1,75 – 1,85 Mrd. €
Sustainability Performance Index (SPI)	~100 %

- **Wachstumsziel 2028:** 3,2 – 3,5 Mrd. € Adj. EBITDA (+30 % im Vergleich zu 2024); Erhöhung der Investitionen in Modernisierung, Neubau, Photovoltaik und Wärmepumpen auf insgesamt bis zu 2,0 Mrd. €. Allein im laufenden Jahr werden es voraussichtlich 1,2 Mrd. € sein.
- Die Geschäftsfelder Development, Value-add und Recurring Sales sollen neben dem Kerngeschäft Vermietung bis 2028 insgesamt 20 – 25 % zum Adj. EBITDA beitragen.

Zusammenfassung.

Unser Erfolgsrezept für die Zukunft: Die Kombination von Finanzstabilität und organischem Wachstum.



- Vonovia wächst innerhalb von 10 Jahren zum DAX-Unternehmen und europäischen Marktführer.
- Steigende Zinsen führen 2022 zu Fokus auf Liquidität.
- Talsohle bei Immobilienwerten erreicht; LTV nähert sich Zielkorridor an.
- Unsere Wohnungen sind faktisch vollvermietet, das operative Geschäft robust und die Kundenzufriedenheit auf hohem Niveau.
- Nach Turnaround 2024 spielt Vonovia jetzt Größenvorteile aus und geht neue Wege, um zu wachsen.
- Bei den Investitionsplänen der Bundesregierung gibt es Licht und Schatten für die Immobilienbranche.
- Aktuelle Marktsituation analysieren wir sorgfältig; Prioritäten sind klar.
- Wir sind auf sich verändernde Rahmenbedingungen, die nicht in unserer Hand liegen, gut vorbereitet und können auf der Erfahrung der vergangenen Jahre aufbauen.
- Megatrends Urbanisierung, demografischer Wandel und Klimawandel sind heute und künftig Wertreiber unseres Geschäftsmodells.

A photograph of a modern apartment building with a light green facade and numerous balconies. The balconies are enclosed with brick walls and have white metal railings. Some balconies have potted plants, including red flowers. The building is set against a clear blue sky.

Wohnungsmarkt, Vonovia und aktuelle Trends

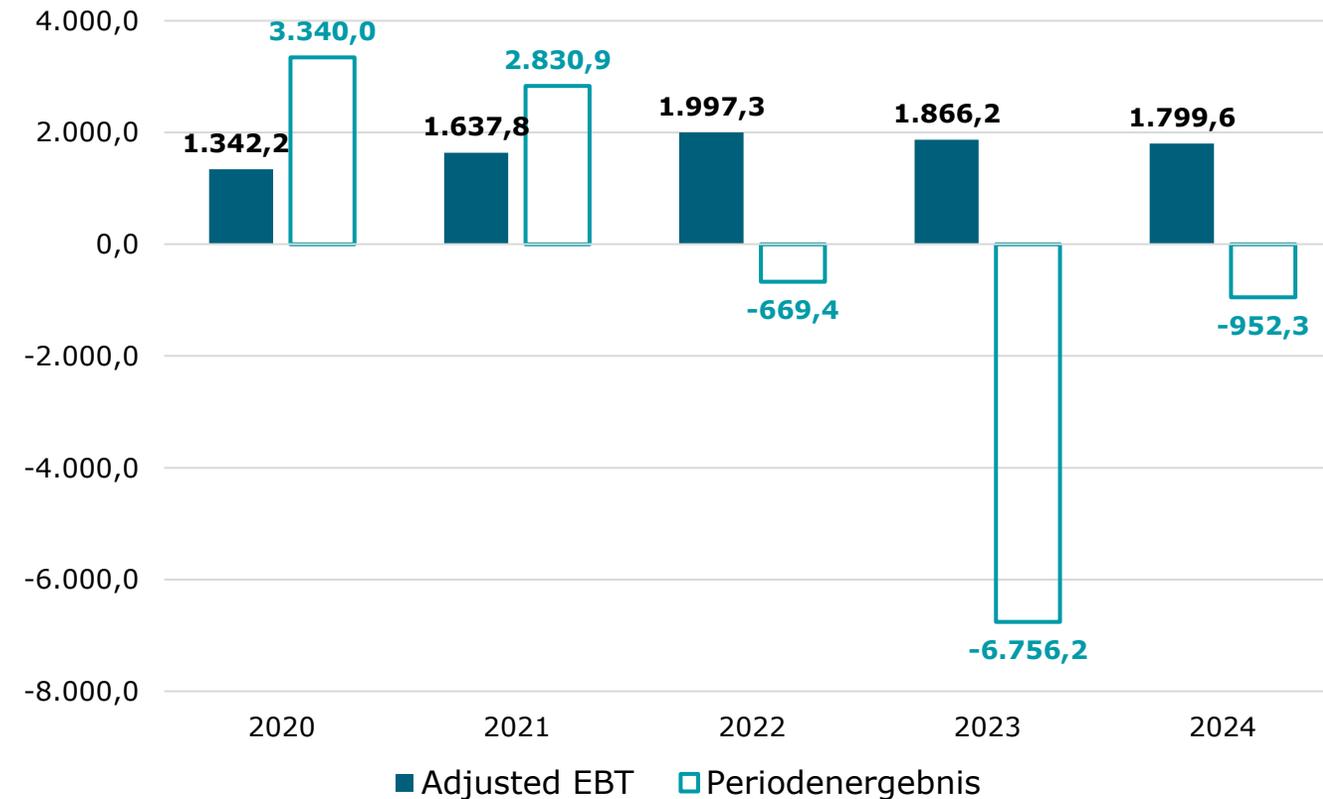
Das Adjusted EBT ist der Maßstab für die Leistungsmessung.

Periodenergebnis stark schwankend und durch Berücksichtigung von Buchwerten nicht aussagekräftig.

- Das **Adjusted EBT** lässt die für die Beurteilung des operativen bzw. wirtschaftlichen Erfolgs nicht relevanten Schwankungsfaktoren (inkl. Steuern) außen vor. Es ermöglicht eine transparente Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.
- Das Adj. EBT erleichtert den Leistungsvergleich im Zeitverlauf sowie mit anderen Unternehmen und Industrien.
- Das **Periodenergebnis** unterliegt starken Schwankungen, etwa durch Bewertung und außerplanmäßige Abschreibungen.

Die Grafik zeigt, warum das Adj. EBT anstatt des Periodenergebnisses für die Bewertung der Geschäftsentwicklung herangezogen werden muss. Denn bei der Berücksichtigung der Portfoliowerte im Periodenergebnis handelt es sich um reine Buchwerte.

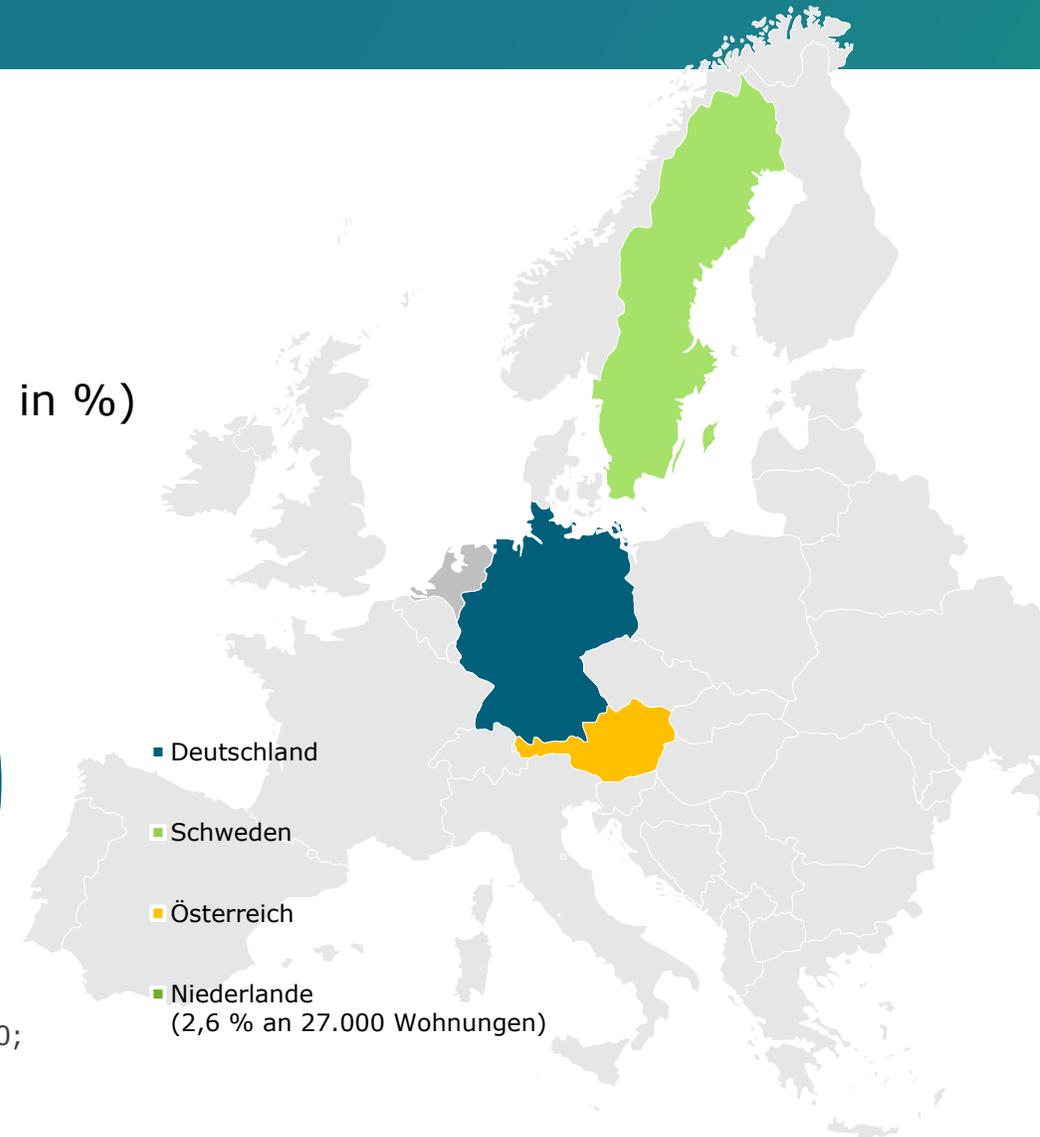
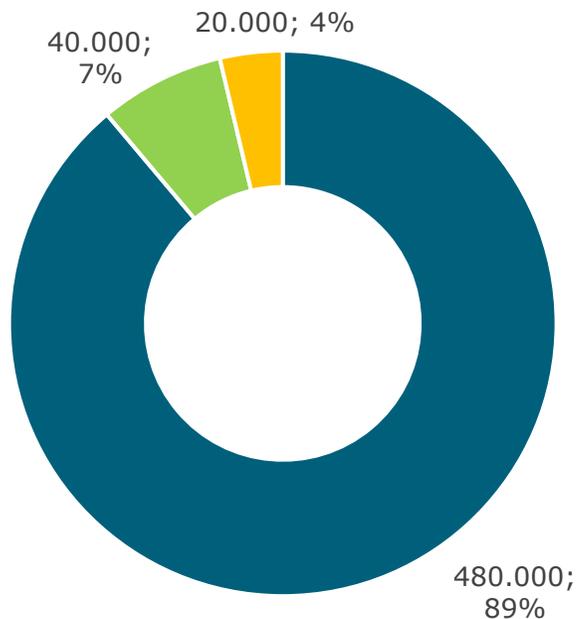
Adj. EBT und Periodenergebnis (Mio. €)



Adj. EBT: für alle Jahre rückgerechnet anhand der Definition des Geschäftsberichtes 2023.

- › Bewirtschaftung von 540.000 eigenen Wohnungen.
- › Mehr als 1 Million Mieterinnen und Mieter in Deutschland, Österreich und Schweden.
- › Rund 12.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.
- › Hohe Kundenorientierung durch Kombination aus zentraler Steuerung und Vor-Ort-Präsenz.
- › Innovative Dienstleistungen bringen den Kundinnen und Kunden bezahlbaren Mehrwert.
- › 90 % des Portfolios befinden sich in 15 städtischen Wachstumsregionen in Deutschland sowie 10 % in den urbanen Regionen Schwedens und Österreichs.
- › ~ 82 Mrd. € Immobilienvermögen.

Bestandsverteilung nach Ländern (absolut; in %)



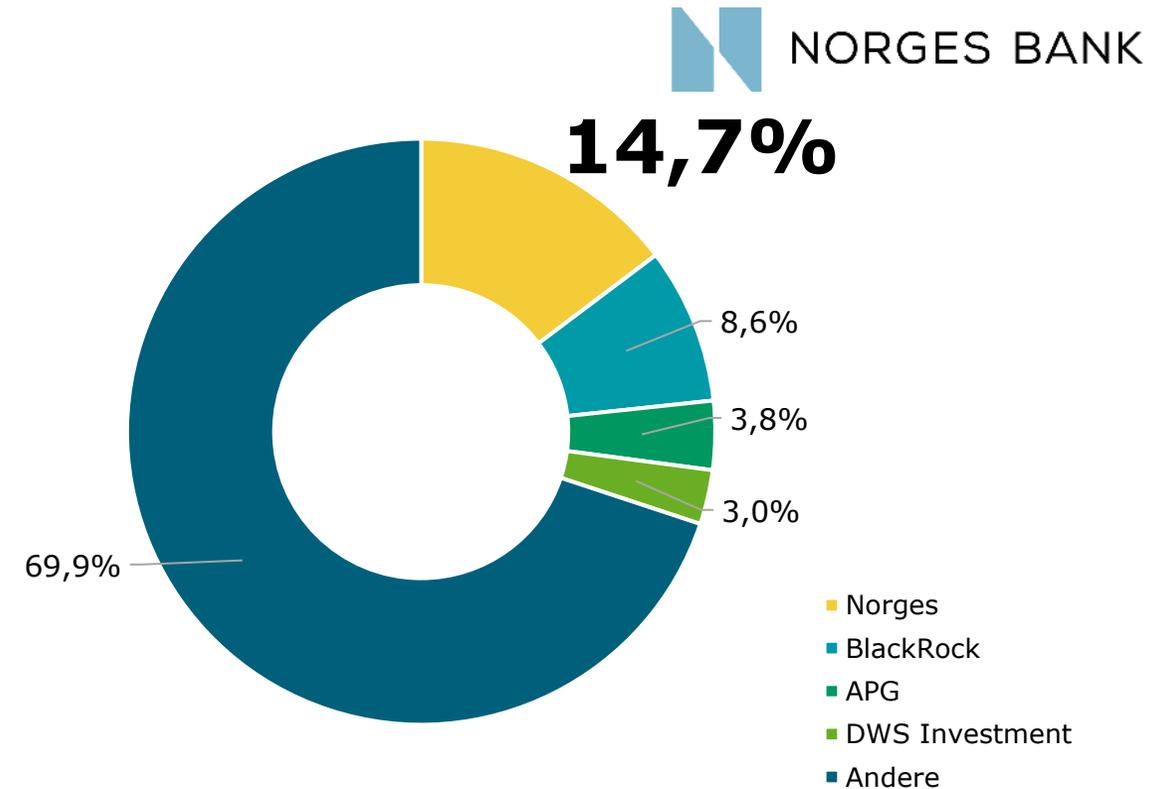
Aktionärsstruktur von Vonovia.

Norwegischer Staatsfonds ist mit Abstand größter Anteilseigner an Vonovia.

Die Vonovia
Aktie ist der
größte
europäische
Immobilien-
wert.

- › Marktkapitalisierung von ~ 24,1 Mrd. €.
- › Einziger Immobilienwert im DAX 40.
- › Unabhängiger Aufsichtsrat.
- › Die Norges Bank ist mit insgesamt 14,7 % größter Anteilseigner von Vonovia. Sie managt den an langfristigen und nachhaltigen Investitionen orientierten norwegischen Staatsfonds, der einer der größten Staatsfonds der Welt ist.

Aktionärsstruktur (in %)



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 IT-Plattform.
- Rental weiterhin Kerngeschäft von Vonovia mit einem prognostizierten Anteil am EBITDA in 2028 von **75 bis 80 %**.

Value-add

Kosteneinsparung und zusätzliche Einnahmen durch Immobiliennahe Dienstleistungen



- Fokus auf technologische Innovationen wie bspw. serielle Modernisierung.
- Investitionsoffensive für nachhaltige Energien wie bspw. PV und Wärmepumpen.
- Drittmarktgeschäft.
- EBITDA-Anteil bis 2028: **9 bis 12 %**.

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.
- EBITDA-Anteil bis 2028: **4 bis 5 %**.

Recurring Sales

Veräußerung von einzelnen Wohnungen an Privat



- Erhöhung der Verkäufe p.a. bis 2028.
- Markerholung führt zu positiver Entwicklung der Verkaufspreise und Margen.
- Ankauf von unsanierten Beständen.
- EBITDA-Anteil bis 2028: **5 bis 8 %**.

Wachstumsstrategie reagiert auf aktuelles Umfeld.

Vonovia realisiert organisches Wachstum bis 2028 über Stärkung der weiteren Segmente.

Die Aufgaben wachsen:

Demografischer Wandel: Die Zahl der Einwohner Deutschlands stieg laut Zensus 2022 auf 82,7 Mio. Menschen. Zudem verändern sich die individuellen Anforderungen an das Wohnen.

Wohnraumverknappung: Die Wohnungsnot steigt – vor allem in den Großstädten. Die Bedarfslücke an Wohnungen wird inzwischen auf rund 800.000 beziffert. Tendenz: steigend.

Klimawandel: Das Klimaziel ist in Gefahr. 2023 lag die Erderwärmung erstmals seit Beginn der Wetteraufzeichnung über 1,5 Grad Celsius.

Zur Lösung ...

... braucht die Gesellschaft

- jährlich 100 Mrd. € Investitionen, um das Ziel der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen pro Jahr zu erreichen.¹
- jährlich Investitionen in Höhe von bis zu 120 Mrd. €, um den Wohnungsbestand zu dekarbonisieren.²
- 2 Mio. altersgerechte Wohnungen.³

... braucht die Wirtschaft

- ein investitionsfreundliches Umfeld und angemessene regulatorische Rahmenbedingungen.

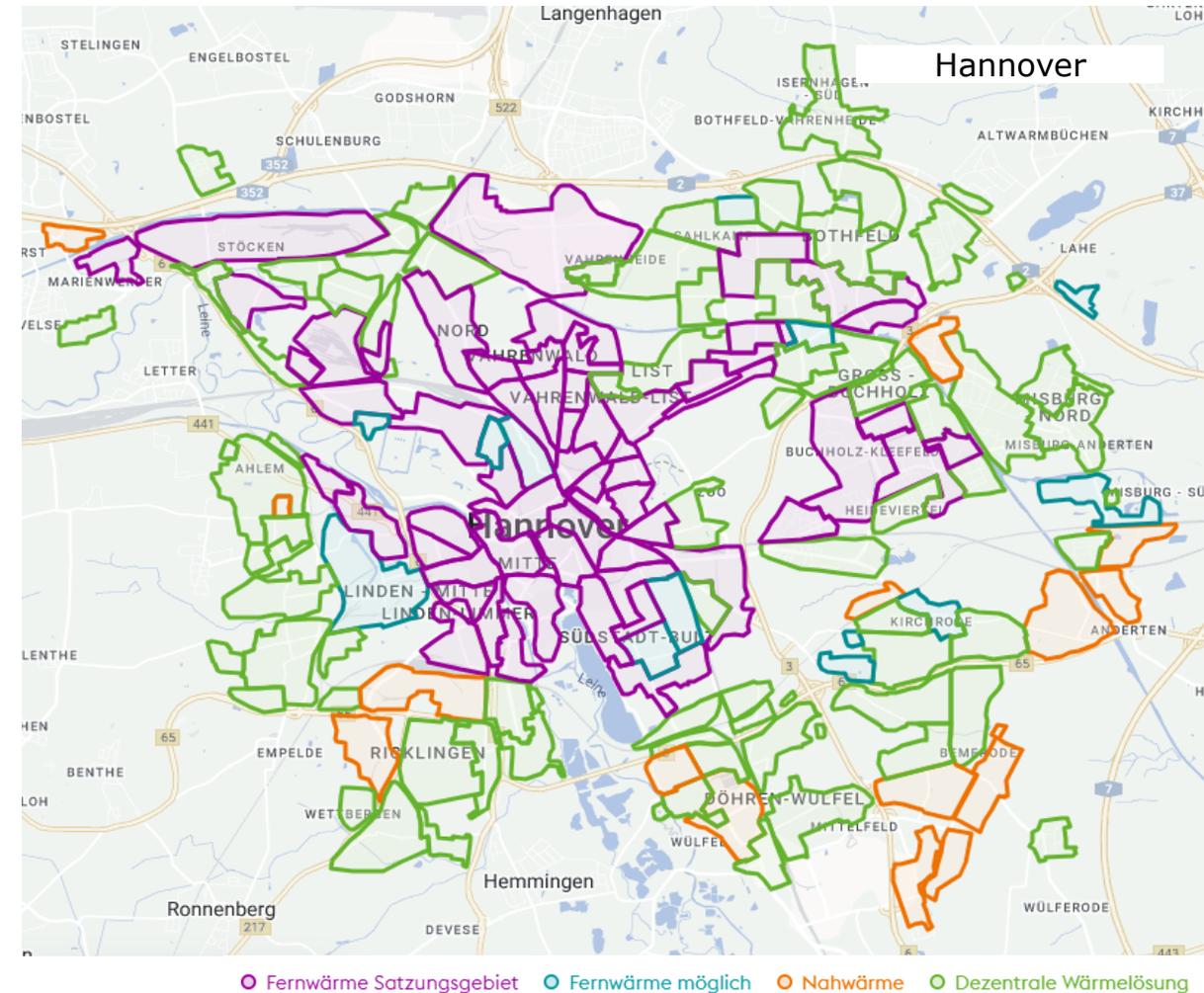
¹ Zielsetzung der Bundesregierung. Investitionsvolumen unter der Annahme von 60 m² und Baukosten in Höhe von 4.000 € pro m². ² GdW (Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen). ³ Institut der Deutschen Wirtschaft (IW)

Wärmewende (1).

Die Transformation des Gebäudebestands braucht eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung.

Auf dem Weg zu einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung sind diverse Aufgaben zu lösen:

- Der ursprüngliche Entwurf des GEG gründete auf einem Fehler: Seine Umsetzung erfolgte vor der kommunalen Wärmeplanung. Andersherum wäre es richtig gewesen.
- Die Diskussion um den Gesetzentwurf hat zu Verunsicherung und Investitionszurückhaltung geführt.
- Die Förderanträge für den Heizungswechsel sind seit August 2024 für Wohnungsunternehmen möglich. Anders als bei Eigenheimbesitzern sollen Vermieter keinen Klimageschwindigkeitsbonus erhalten.
- Das ist eine nicht nachvollziehbare Ungleichbehandlung von Selbstnutzern und Vermietern. Denn häufig stellen Wohnungsunternehmen gerade einkommensschwächeren Haushalten eine Wohnung.
- Wichtig ist, dass die Förderung langfristig zur Verfügung gestellt wird und es Planungssicherheit gibt. Das abrupte Ende des Förderprogramms hat zu viel Verunsicherung geführt.



Wärmewende (2).

Bei den Lösungen müssen wir breit ansetzen.

Unsere Impulse



1. Verbindliche Planung von Wärme, Strom und Gas.
2. Standardisierung der Wärmeplanung.
3. Feste Anschlusspreise und Kostenplanung für Fernwärme und Strom sowie Nachweis, wie die Fernwärme dekarbonisiert wird.
4. Solar mitdenken und Sektorenkoppelung.
5. Meinung der Praktiker einholen.
6. Betroffene ins Boot holen.
7. Forschung an der sogenannten „großen Wärmepumpe“.
8. Aufbau einer stabilen langfristigen Förderkulisse.
9. Regelung der Stromnetze besprechen: bedarfsgerecht abregeln.

Zensus: Der Wohnraumbedarf steigt.

Miete von Vonovia in Metropolen liegt deutlich unter Bundesniveau.

- Innerhalb von gut zehn Jahren stieg die Zahl der Wohnungen in Deutschland um 2,5 Mio. auf 43,1 Mio. Die Wohnfläche erhöhte sich im selben Zeitraum um durchschnittlich 3 m² pro Wohnung.
- Das zeigt, dass nicht nur die Nachfrage nach Wohnungen weiter wächst, sondern auch der Wohnraum pro Person.



Im Mietenvergleich ist Vonovia auch in den Metropolen günstiger als das bundesweite Niveau – sowohl beim Vergleich zum Referenzzeitraum, aber auch im Vergleich aktueller Durchschnittsmiete zu Zensus-Wert aus 2022.

Stadt	Ø Miete Q2 2022 lt. Zensus	Ø Miete Q2 2022 Vonovia
Berlin	7,67	7,33 (2024: 7,91)
Hamburg	9,16	8,03 (2024: 8,34)
München	12,89	8,79 (2024: 9,82)
Köln	9,39	8,73 (2024: 9,15)

Wiederaufnahme des Neubauprogramms.

Potenzial für 70.000 Wohnungen in den Metropolen – Spatenstich für 3.000 Einheiten in 2025.

- Vonovia hat **Grundstücke für 70.000 Wohnungen**, vor allem in Metropolregionen, um neue Wohnungen zu bauen.
- **Bis Ende 2025** werden wir mit Bauprojekten für 3.000 neue Wohnungen starten, bspw. in Berlin in Wilmersdorf und Lichtenberg, in Wien und in Salzburg.
- Schon November 2024 beginnen wir in der Hauptstadt mit dem ersten Gropyus-Projekt: In Berlin-Wilmersdorf entstehen **Wohnungen in serieller, modularer Holzbauweise**. Im März 2025 folgt der Baustart eines weiteren Neubaus in modularer Holzrahmenbauweise in Berlin-Lichtenberg.
- In Österreich werden wir mit dem Südtiroler Quartier in Salzburg **den größten Holzwohnbau des Landes** umsetzen.
- Hinzu kommen die Wohnungen, die bereits im Bau sind und bereits **in 2025 fertiggestellt** werden.
- **Der Schlüssel zum Neubau:** Wir werden die **Baukosten deutlich reduzieren**, bspw. durch Verzicht auf Tiefgaragen und Optimierung der Energiestandards. Wichtiger Bestandteil ist, dass wir auf einen höheren Anteil an **seriell gefertigten Gebäuden** setzen.



Baubeginn März 2025 mit Gropyus: An der Schlichtallee im Berliner Stadtteil Lichtenberg entstehen 158 Mietwohnungen in serieller, modularer Holzrahmenbauweise.

Probleme im Wohnungsneubau.

Status quo.

- **Ausgangspunkt** für die schwierige Marktlage ist der russische Angriffskrieg.
 - **Die Zinsen** sind rasant angestiegen und haben sich vervierfacht.
 - **Baukosten** sind aus diversen Gründen massiv in die Höhe gegangen. Bspw. kam der Stahl, den wir verbaut haben, fast ausschließlich aus der Ukraine.
 - **Ein Lohneffekt** entsteht zusätzlich durch die Inflation. Der Bau ist lohnintensiv, Bauarbeiter bekommen mehr Gehalt.
 - **Baustandards** haben sich massiv verschärft. Zudem wurden Fördersysteme gestrichen oder verändert.
 - **Die Mietregulierung** ist immer weiter verschärft worden und verhindert leistungsgerechte Mieten.
-
- **FAZIT:** Bei Kosten für Grundstück und Bau von 5.000 €/m² bei 4 % Zinsen ist das kaum finanzierbar. Ein Problem der gesamten Branche.



Diverse Faktoren sorgen für eine schwierige Marktlage beim Neubau.

Lösungen für den Wohnungsneubau.

Forderungen an die Politik.

- **Standards vereinfachen:** Die Kosten für Grundstück und Bau müssen von 5.000 €/m² wieder auf 3.000 €/m² gesenkt werden.
 - **Senkung der Staatsquote:** Diese beläuft sich derzeit auf rund 37 %. Darin enthalten sind die Mehrwertsteuer, die Grunderwerbsteuer und die Auflagen für soziale Infrastruktur und Parkplätze.
 - **Anreize:** Länder wie Frankreich bieten dem Bau ein angepasstes Zinsprogramm. Dort werden die Zinsen im Laufe der Zeit an das Marktniveau angepasst. Die KfW sollte ein entsprechendes Programm auflegen.
 - **Verlässliche Förderung:** Wir brauchen stabile Förderungssysteme, auf die man sich viele Jahre verlassen kann.
 - **Modifikation der Mietgesetze:** Ist es sinnvoll, dass die Mietpreisbremse vermögende Menschen schützt?
-
- **FAZIT:** Die Standards und die Staatsquote müssten gesenkt werden, wir brauchen eine stabile Förderung und eine Änderung des Mietrechts.



Mehrere Hebel können effektiv zu einer Verbesserung der Neubaubedingungen beitragen.

Der deutsche Wohnungsmarkt.

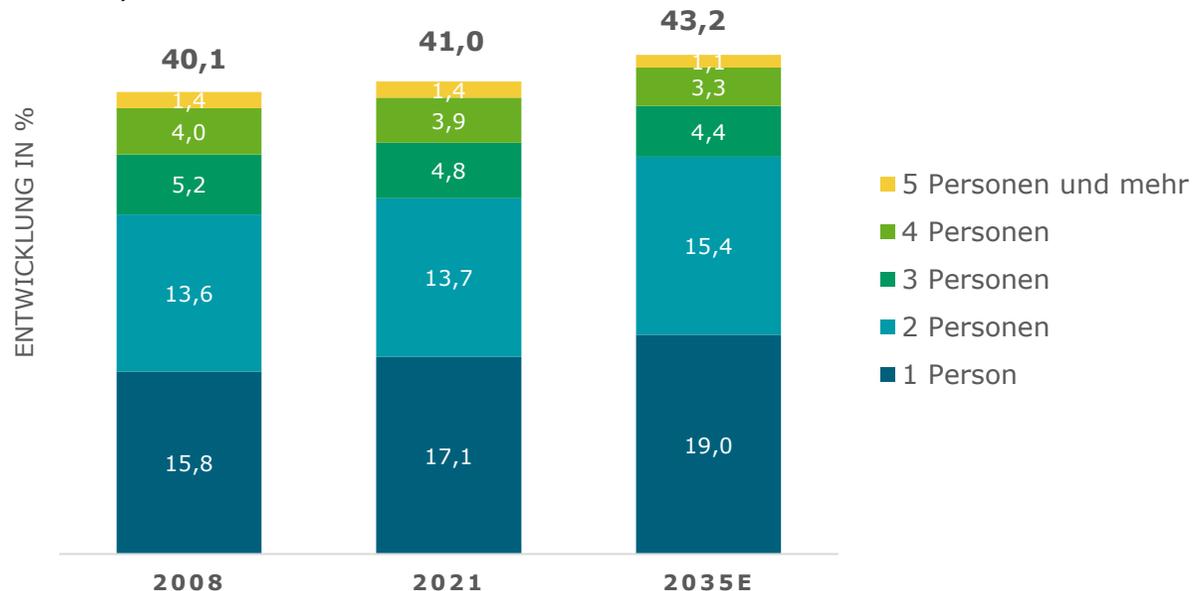
Haushaltsgröße und Eigentümerstruktur.

Die Zahl der kleineren Haushalte steigt.

- Bei einem erwarteten Anstieg der Gesamtbevölkerung wird die Zahl der Haushalte bis 2035 voraussichtlich leicht steigen, bei einem deutlichen Trend zu kleineren Haushalten.
- Diese Entwicklung lässt sich unter anderem aus demografischen und sozialen Trends wie Scheidungsraten und Arbeitsmobilität ableiten.

Haushaltsgrößen

(Anzahl in Mio.)

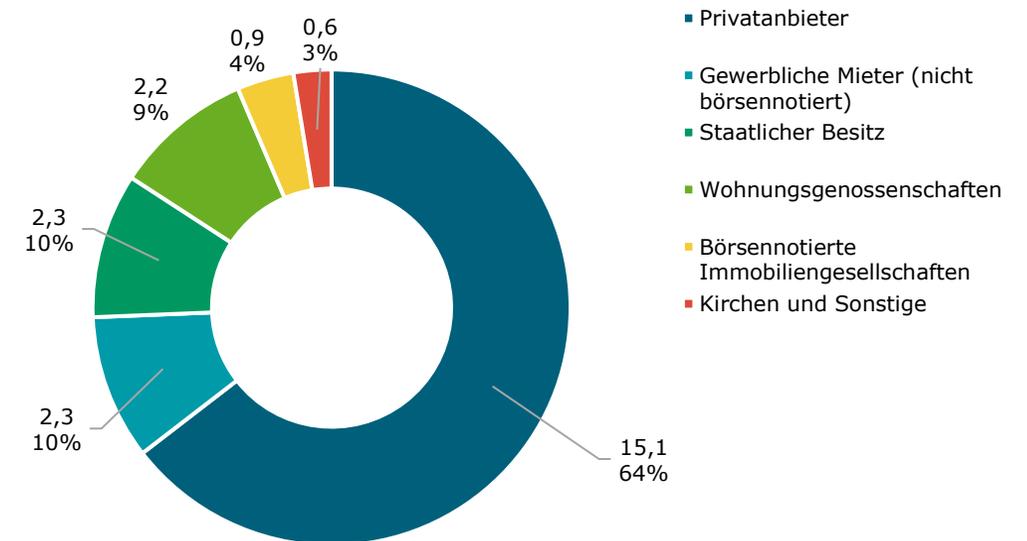


Die Eigentümerstruktur ist zunehmend fragmentiert.

- Mit rd. 43 Mio. Wohneinheiten (davon 24 Mio. Mieneinheiten) ist Deutschland der größte Wohnungsmarkt in Europa.
- Die Eigentümerstruktur ist stark zersplittert; bei der Mehrheit handelt es sich um nicht gewerbliche Vermieter.
- Rund 4 % entfallen auf den börsennotierten Sektor.

Eigentümerstruktur

(Wohneinheiten in Mio.; in %)

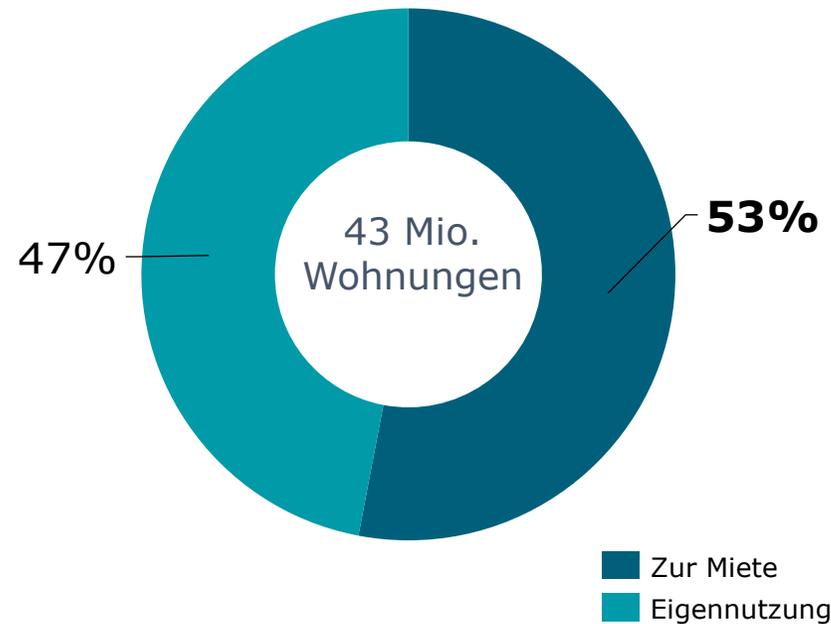


Quellen: Statistisches Bundesamt, GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.). Haushaltszahlen 2035E auf Basis des Trendszenarios des Statistischen Bundesamtes.

Hoher Anteil an Mietwohnungen in Deutschland.

Die Mehrheit der Deutschen sind Mieter.

Ein reguliertes Mieterhöhungssystem bringt **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.

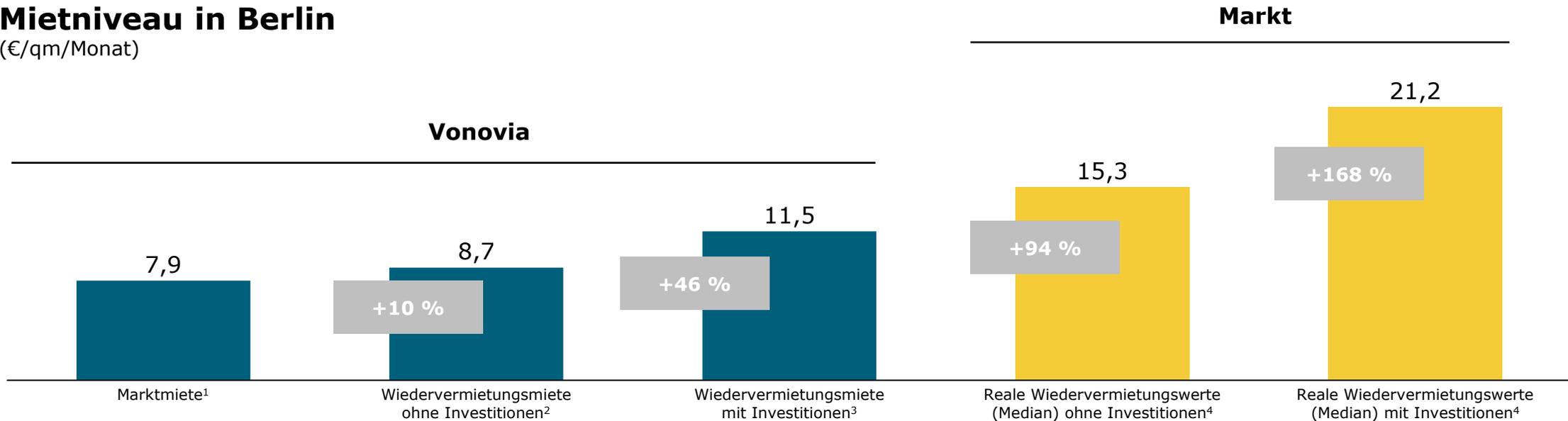
Wohnungsmangel hebt Mietregulierung aus.

Beispiel Berlin zeigt: Besonders in Metropolen liegt das Marktniveau bei Neuvermietung weit über Mietspiegel.

- Starker Anstieg der Wiedervermietungsrenten in den Metropolen.
- Preisschere zwischen Bestand und Neubau geht immer weiter auseinander.
- Nur Neubau kann die Preise auf den Wohnungsmärkten langfristig entspannen – besonders in den Metropolen.
- Aber: Mietpreisbremse macht Neubau in Verbindung mit den gestiegenen Baukosten weitgehend unrentabel.

Mietniveau in Berlin

(€/qm/Monat)



¹ Vonovia Ø Bestandsmiete in Berlin seit 31.12.2024. ² Durchschnittliche Mietspiegelrente +10 % auf Basis der *Mietpreisbremse*. ³ Basierend auf der durchschnittlichen Steigerung von Vonovia über alle Wiedervermietungen mit Optimize Apartment Investments in Berlin. ⁴ Quelle: Value Data Insights (ehemals empirica-systeme), Q4 2024. Ohne möblierte Wohnungen und Neubauten.

Smart Factory für serielles Bauen in Baden-Württemberg.

Hochautomatisierte Fabrik von Gropys ermöglicht digitalisierte, bezahlbare und nachhaltige Gebäudekonzepte.

- Vonovia ist am Unternehmen Gropys beteiligt, das sich der Zukunft des seriellen Bauens sowie einer nachhaltigen Transformation der Bauindustrie verschrieben hat.
- In einer weltweit einzigartigen Fabrik in Baden-Württemberg werden ab 2025 Wand- und Deckenelemente aus Holz gefertigt, aus denen mehrgeschossige Holz-Hybrid-Mehrfamilienhäuser nach Bedarf individuell gebaut werden können.
- Die Produktionsanlage ist hochautomatisiert: 50 Roboter fertigen mittels 120 eigens entwickelter Roboterwerkzeuge Wand- und Deckenelemente.
- Rund 16 Minuten dauert die Fertigung eines Wand- oder Deckenelements. So können jährlich mehr als 3.500 Wohnungen bzw. eine Bruttogeschossfläche von 250.000 m² realisiert werden, mit dem Potenzial, die Produktionskapazität perspektivisch um 20 % auf 300.000 m² Bruttogeschossfläche p.a. zu steigern.



Serielle Modernisierung.

Hoher Vorfertigungsgrad - schnell und ressourcenschonend.

- Fassadenelemente werden millimetergenau vorgefertigt. Dabei kommen vor allem nachhaltige Baustoffe zum Einsatz, zum Teil auch recyceltes Material. Die Rahmenelemente aus Holz sind mit einem nachhaltigen Dämmmaterial gefüllt.
- Die Holzrahmenkonstruktion wird auf der Baustelle zusammengesetzt. Das verringert den Aufwand vor Ort und entlastet die Anwohner.
- Photovoltaik-Module auf den Dächern erzeugen grünen Strom. Die CO₂-Emissionen wurden durch das ganzheitliche Konzept auf null reduziert.
- Nach erfolgreichen Pilotprojekten in Bochum und Witten soll das Konzept zukünftig in die ganzheitliche Sanierungsstrategie des Unternehmens überführt werden.

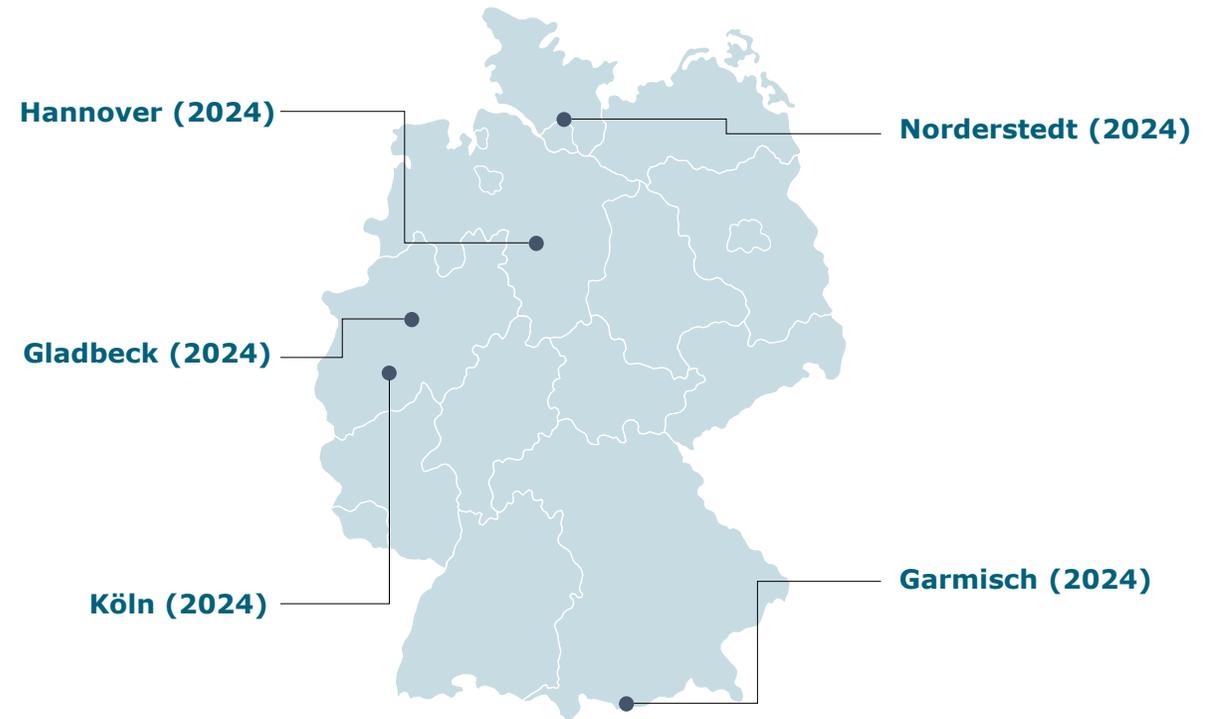


Über die kostensparende Serienbauweise soll die Sanierung – in Verbindung mit grüner Energie – langfristig wärmietenneutral und ohne Mehrbelastung der Mieterinnen und Mieter erfolgen.

Serielle Modernisierung „Next level“.

Erste Sanierung eines Achtgeschossers + Serienmodernisierung.

- 2023 hat Vonovia in Witten ein erstes serielles Sanierungsprojekt für bis zu achtgeschossige Mehrfamilienhäuser umgesetzt.
- Das Projekt umfasste drei Bauabschnitte mit 112 Wohneinheiten und einer Gesamtfläche von 8.284 m². Die Gebäude wurden unter anderem mit 6.300 m² vorgefertigten Energie produzierenden Fassadenelementen versehen.
- Nach der Sanierung wird über die Gebäude im Jahresdurchschnitt so viel regenerative Energie erzeugt, wie die Mieterinnen und Mieter für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom benötigen. Die Energieeffizienzklasse verbessert sich von E auf A+.
- Zudem hat Vonovia fünf Serienmodernisierungsprojekte in Deutschland realisiert und nutzt serielle Modernisierung als schnellen und qualitativ hochwertigen Weg der Modernisierung zum Klimapfad.



Marktentwicklung Serienmodernisierung: Renditeziele werden in verschiedenen Projekten erreicht wie hier an fünf Standorten in Deutschland.

Vonovia investiert überdurchschnittlich.

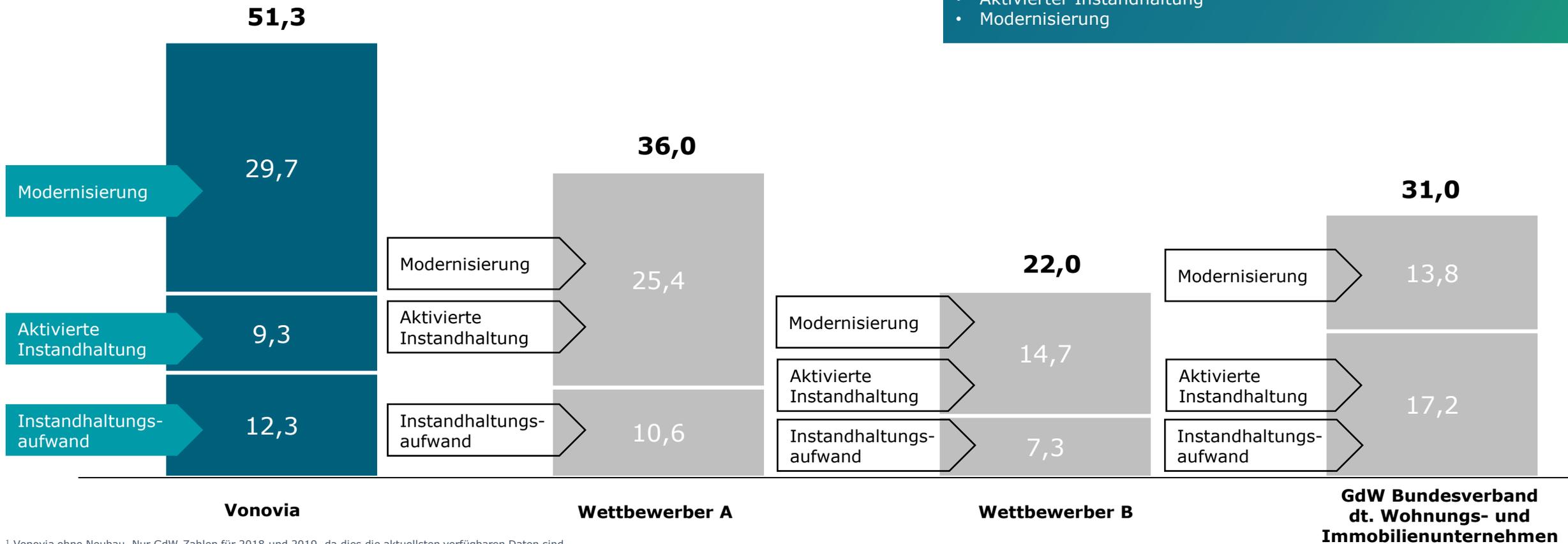
Deutliche Unterschiede im Branchenvergleich.

Benchmark - Instandhaltung und Investitionen (€/m²).

Durchschnitt 2018-2023¹

Die Darstellung/Abgrenzung von Instandhaltung und Investitionen ist in der Branche uneinheitlich. Vonovia bietet eine hohe Transparenz und unterscheidet zwischen

- Instandhaltungsaufwand
- Aktivierter Instandhaltung
- Modernisierung



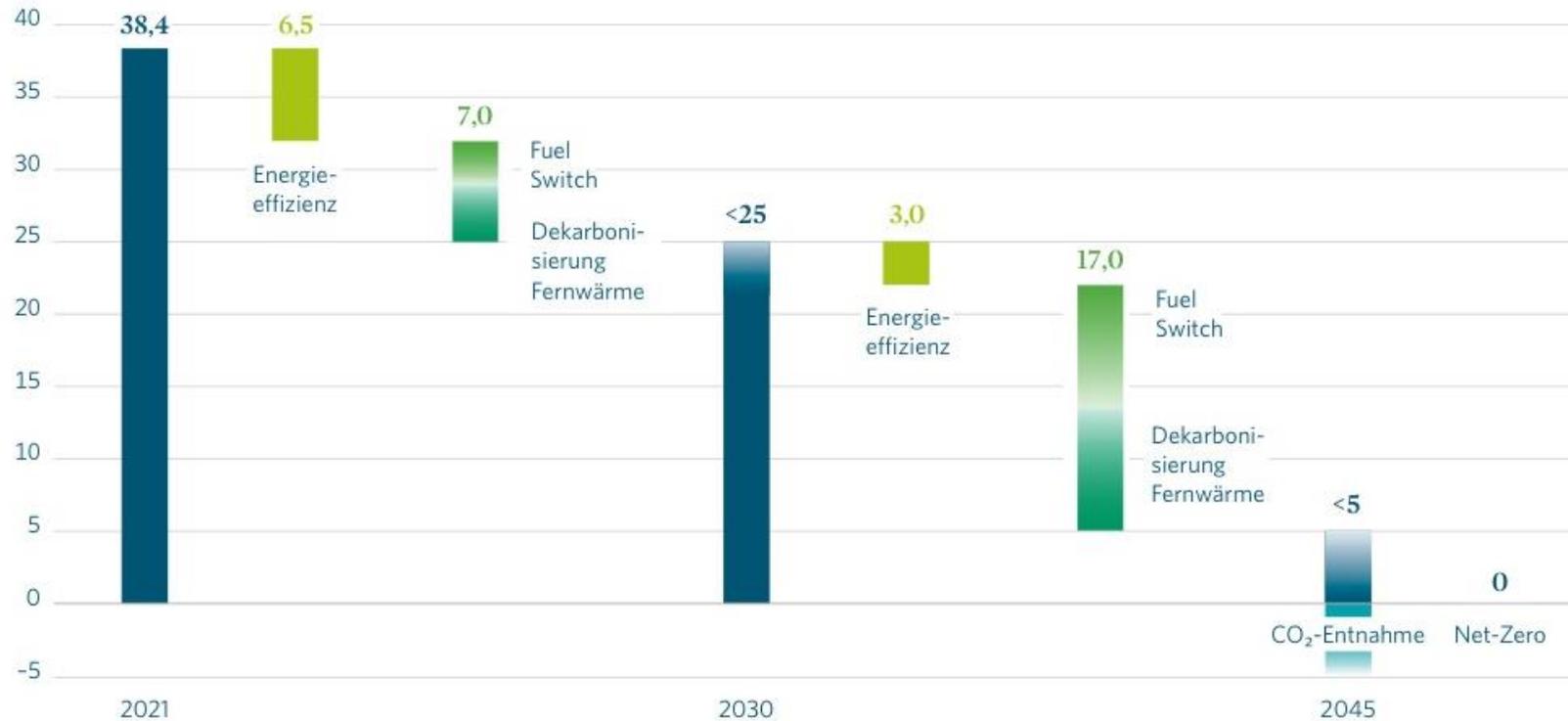
¹ Vonovia ohne Neubau. Nur GdW-Zahlen für 2018 und 2019, da dies die aktuellsten verfügbaren Daten sind.

Der Klimapfad von Vonovia.

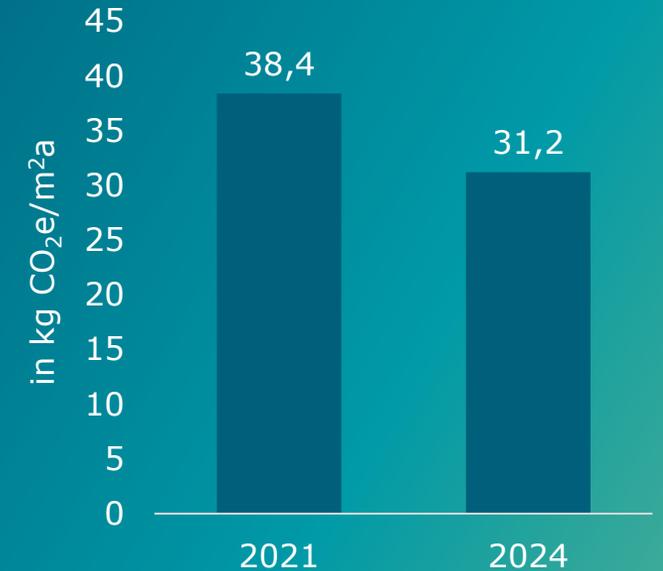
CO₂-Intensität seit Basisjahr um 19 % gesenkt.

- Wir schreiten auch nach Zieljahr 2045 auf dem Klimapfad voran und arbeiten auf Net-Zero hin.

CO₂-Intensität* in kg CO₂e/m²a



Schon
geschafft:
-19 %



Wirtschaftsminister Habeck begeistert von Power-to-Heat.

In Berlin Kooperations-Pilotprojekt erfolgreich gestartet.

- In einem Mehrfamilienhaus in Berlin testet Vonovia den Einsatz von Stromdirektheizungen im Warmwasserspeicher: Erneuerbar erzeugter Strom wird als warmes Wasser immer dann gespeichert, wenn er sonst abgeregelt werden müsste. Gas bleibt im Speicher und springt ein, wenn Grünstrom fehlt.
- Robert Habeck lobt die Power-to-Heat-Anlage bei einem Ortstermin als Beispiel für einen effizienten Beitrag zum Klimaschutz.
- Vonovia steigt mit dem Piloten in die Dekarbonisierung der Wärmebereitstellung im Gebäudebestand ein.
- Der Pilot ist ein Gemeinschaftsprojekt von Vonovia und dem Energiewende-Start-up decarbon1ze.



Ortstermin vor der Pilotanlage (v. l.): Erik Landeck (CEO Stromnetz Berlin GmbH), Stefan Ritter (Leiter Energie Vonovia), der damalige Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck, Arwen Colell (CPO decarbon1ze), Sebastian Jung (Geschäftsführer Ost Vonovia), Stefan Kapferer (CEO 50Hertz), Jan Weil (Co-CTO decarbon1ze).

Pioniergeist für die Wärmewende: Bis zu 75 % Energieersparnis.

Klimafreundlicher Würfel ist eine serielle Heizlösung mit Wärmepumpe mitten im Quartier.

- Im bayrischen Donauwörth bewirtschaftet Vonovia 100 Wohneinheiten. Hier hat Vonovia ein Pilotprojekt gestartet, bei dem der Energiebedarf des Pilotgebäudes von 120.000 kWh Gas auf rund 30.000 kWh Strom reduziert wird. Das entspricht einer Reduzierung von 75 %.
- Gleichzeitig verringert sich der CO₂-Ausstoß des Gebäudes jährlich um rund 17 Tonnen, was in etwa dem Ausstoß von zwölf Autos mit einer durchschnittlichen Jahresfahrleistung entspricht.
- Das System basiert auf modernster Technik: Die Geräte können flüsterleise betrieben werden. Es ist nicht nur für Neubauten, sondern auch für Bestandsgebäude mit Heizkörpern effizient und kostengünstig. Zudem kann es in Serie in größeren Stückzahlen eingesetzt werden.



Grünstrom für 20.000 Haushalte.

Verträge mit RWE & Centrica sind ein weiterer wichtiger Schritt auf dem Klimapfad.

- Vonovia hat mit RWE Supply & Trading sowie Centrica Stromlieferverträge über rund 38 Mio. Kilowattstunden Windstrom unterzeichnet.
- Der Strom stammt aus den Onshore-Windparks Wust-Fischbeck bei Stendal (RWE – Zehn Windräder) und Adlerhorst in Nordfriesland (Centrica – Fünf Windräder).
- Von dem Vertrag profitieren vor allem auch die Kundinnen und Kunden direkt, denn er garantiert stabile Preise.
- Vonovia ist mit diesem Vertrag eines der ersten Wohnungsunternehmen, das sogenannte Power Purchase Agreements (PPA) für Windstrom abgeschlossen hat. Für 2026 sind neue PPA in Verhandlung (jährliche Neuverhandlung für bestmöglichen PPA-Preis [Cent/kWh]).



Über die zwei Onshore-Windparks Wust-Fischbeck und Adlerhorst werden rund 29.000 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart.

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.

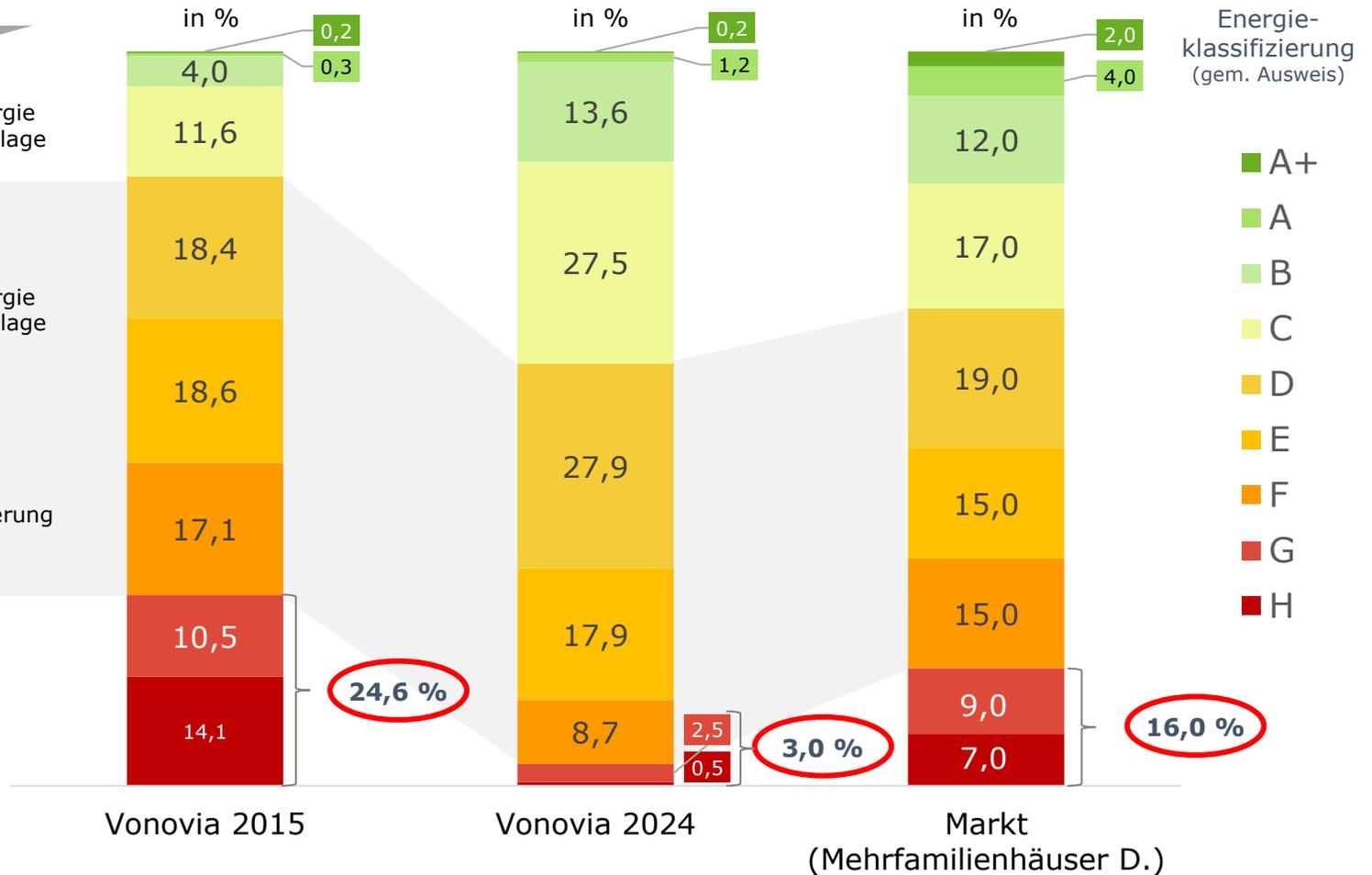
Wichtige Maßnahmen zur CO₂-Neutralität

Mit erneuerbarer Energie betriebene Heizungsanlage

Mit erneuerbarer Energie betriebene Heizungsanlage



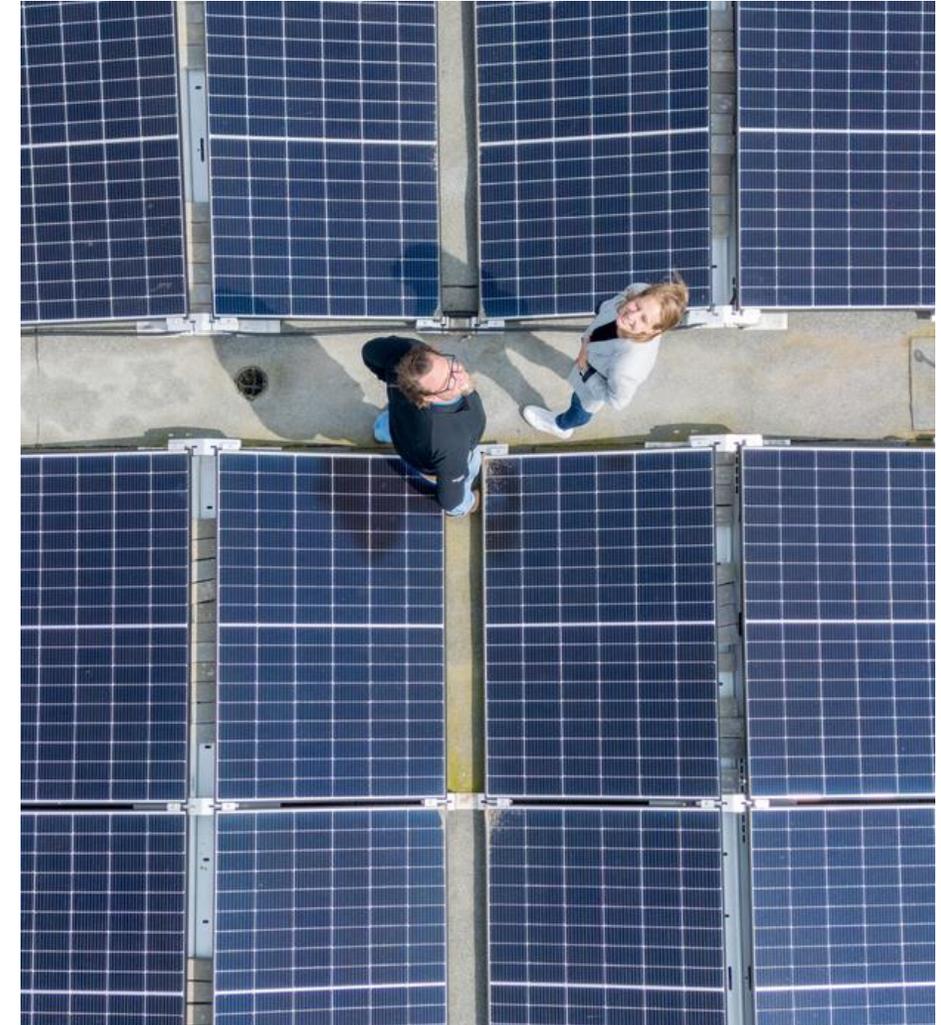
Umfassende Modernisierung der Gebäudehülle



PV-Offensive: Solar-Power mit 700 MWp Leistung.

Vonovia setzt sich noch ehrgeizigere Ziele.

- Vonovia hat ihre ehrgeizigen Ziele zum Photovoltaik-Ausbau noch einmal ambitionierter formuliert: Anstatt 2030 sollen bis Ende des **Jahres 2028** PV-Anlagen mit einer Leistung von **400 MWp** in Deutschland installiert sein. Das langfristige Potenzial beziffert sich auf **700 MWp** Leistung.
- Aktuell verfügt Vonovia über eine PV-Leistung von 135 MWp – und hat damit ihr Zwischenziel übertroffen. Allein in 2025 wollen wir PV-Anlagen mit einer Leistung von weiteren 80 MWp installieren.
- Aktuell sind 4.500 Dächer von Gebäuden von Vonovia mit PV bestückt.
- Mit unseren derzeitigen PV-Anlagen, Grünstrom, Modernisierung von Wohnungen und weiteren Initiativen haben wir im vergangenen Jahr 81.500 Tonnen CO₂ vermieden.
- Wichtige Punkte für Vonovia aus dem Solarpaket 1 der Bundesregierung sind:
 - Nebengebäude im Quartier nutzbar.
 - Anlagenzusammenfassung möglich (Nutzung großer Grundstücke), keine Direktvermarktung erforderlich.
 - Vereinheitlichung der Technischen Anschlussbedingungen.



Kundenzufriedenheit deutlich gestiegen.

Vonovia steht für eine hohe Verlässlichkeit.

- 2024 konnten wir die Kundenzufriedenheit um 2,8 pp gegenüber dem Vorjahreswert steigern.
- Die Zufriedenheit unserer Kundinnen und Kunden ist für uns eine zentrale Erfolgsgröße. Deshalb befragen wir unsere Mieterinnen und Mieter vier Mal im Jahr.
- Die Werte bleiben weiter auf einem hohen Niveau.
- Der hohe Zufriedenheitswert bestätigt unsere Anstrengungen in der Bewirtschaftung und bildet zusammen mit der niedrigen Leerstandsquote ein solides Fundament für unser Geschäft.

Was unsere Mieterinnen und Mieter freut:

- Gute Raumaufteilung
- Gute Infrastruktur und Anbindung an den Nahverkehr
- Freundlichkeit der Mitarbeitenden



Erneut Ausbildungsrekord bei Vonovia.

Rund 300 Nachwuchskräfte starten in ihr Berufsleben.

- Vonovia startet das neue Ausbildungsjahr mit rund 300 Nachwuchskräften. Damit steigen bei dem Wohnungsunternehmen so viele Talente ins Berufsleben ein wie nie zuvor.
- Insgesamt absolvieren derzeit 700 Menschen ihre Ausbildung bei Vonovia.
- Mit einer Ausbildungsquote von 6 % liegt Vonovia deutlich über der Quote anderer DAX-Unternehmen.
- Vonovia bildet deutschlandweit an 22 Standorten aus. In Berlin und Bochum können Azubis ihre Ausbildung mit einem dualen Studium verbinden.



Vonovia bietet Perspektiven: Die Neuzugänge erwarten eine hohe Übernahmechance, attraktive Karrierewege, Zuschüsse und zahlreiche Mitarbeiter Vorteile.

Fachkräftegewinnung aus dem Ausland.

Elektronikexperten aus Kolumbien verstärken Vonovia bei der PV-Offensive.



Gegen den Fachkräftemangel: Vonovia setzt ihr Recruiting außerhalb der EU fort und begrüßt 20 weitere Elektroniker aus Kolumbien. Die neuen Mitarbeitenden unterstützen vor allem beim Ausbau von Photovoltaikanlagen.

- Vonovia setzt Recruiting von Fachkräften außerhalb der EU und Qualifizierung für den deutschen Arbeitsmarkt fort.
- Das Unternehmen beschäftigt jetzt 65 Elektroniker aus Kolumbien. Neu sind 20 Fachkräfte, die Vonovia im Oktober 2024 angeworben hat und die in Berlin eingesetzt werden.
- Bereits Anfang 2024 hat die IHK die Qualifikation von 39 kolumbianischen Fachkräften voll anerkannt.
- Die Fachkräfte sind als zertifizierte Experten für Photovoltaik-Ausbau bundesweit im Einsatz.

PropTech-Start-ups für das urbane Wohnen der Zukunft

Kooperation mit Founders Factory: Vonovia fördert Entwicklung innovativer Geschäftsideen.

- Vonovia kooperiert mit dem Start-up-Studio Founders Factory, um innovative Geschäftsmodelle rund um nachhaltige Konzepte in der Wohnungsbranche zu entwickeln.
- Ziel ist es, das Leben der Menschen zu verbessern und mithilfe technologischer Innovationen zentrale ökologische, finanzielle und soziale Herausforderungen anzugehen.
- Fokus der so gegründeten Start-ups liegt auf zukunftsweisenden Technologien wie generativer KI, digitalen Zwillingen und intelligenter Infrastruktur.
- Für die Unterstützung erhält Vonovia eine Minderheitsbeteiligung an den neuen Start-ups.



Founders Factory etabliert und finanziert weltweit Start-ups mit dem Ziel, Geschäftsideen zu schneller Marktreife bzw. zu schnellem Wachstum zu bringen. Gemeinsam wollen Vonovia und Founders Factory innovative Geschäftsideen rund um nachhaltiges Wohnen fördern.

Neue Kennzahlen für Performance.

Ab 2024 deutlichere Differenzierung zwischen Ergebnis und Liquidität.

- Group FFO: Mischung aus Ergebnis und Cash-Flow. Keine Steuerungs-, sondern Erfolgsgröße.

- Anpassung an Sichtweise internationaler Investoren.
- Abbildung der Liquiditätszuflüsse bei Verkäufen aus dem Kerngeschäft.
- Direkte Überleitung zum IFRS-Jahresabschluss.

Ablösung des
Group FFO
durch

Kennzahl für Ergebnis

- Abgeleitet vom Adj. EBITDA Total.
- Beinhaltet planmäßige Abschreibungen als Maß des Werteverzehrs, aber keine laufenden Ertragssteuern. Diese sind nicht Teil der Wertschöpfung.
- Gängige Steuerungsgröße, insbesondere für kapitalintensive Unternehmen. Hohe Transparenz und Vergleichbarkeit mit anderen Industrien.

**Adj. EBT
(Earnings
Before
Taxes)**

**OFCF
(Operating
Free Cash
Flow)**

Kennzahl für Liquidität

- Basierend auf dem Adj. EBT.
- Bildet Mittelzufluss aus dem operativen Geschäft ab.
- Enthält Liquiditätsbeiträge der Segmente Recurring Sales und Development to Sell.
- Eigene Mittel für Investitionen, Dividendenzahlungen an Minderheiten sowie Ertragssteuern werden abgezogen.

NEARBYK erhöht die Mobilität im Quartier.

Konzerneigenes Start-up bietet E-Bikes sowie Fahrrad-Service.

- › Mit dem neu gegründeten Start-up NEARBYK bietet Vonovia E-Bikes zum Kauf oder zur Miete sowie Service-Points für die Reparatur und Wartung der Räder an.
- › Die Service Points können von allen Radfahrenden genutzt werden. Das Angebot umfasst auch den Verkauf von Zubehör wie Fahrradhelmen, Schlössern oder Ersatzteilen.
- › Das Geschäftsmodell wird zunächst gut eineinhalb Jahre lang an den Standorten Essen, Dresden und Bremen getestet.
- › Die Umsetzung des neuen Konzepts trägt nicht nur zur Mobilitätswende bei, sondern bedient auch ein hohes Nachfragepotenzial: Nach einer Umfrage von Vonovia unter Mieterinnen und Mietern würde rund die Hälfte der Befragten über Vonovia ein Fahrrad beziehen wollen.



Der Name NEARBYK vereint die englischen Wörter „Near“ (nah) und „Bike“ (Fahrrad) und drückt aus, dass es sich um ein umfangreiches Angebot rund ums Rad gleich in der Nachbarschaft handelt.

Housing First.

Vonovia holt Wohnungslose von der Straße.

- Vonovia arbeitet mit unterschiedlichen Landesinitiativen zusammen, um Wohnungen bereitzustellen und obdachlosen Menschen ein Zuhause zu geben.
- Für das Gelingen des Integrationsprozesses in das „normale“ Leben spielen die Unterstützung und die Betreuung der Menschen eine sehr wichtige Rolle.
- Bisher konnten bereits 200 Wohnungen vermittelt werden.
- Damit Menschen ihre Wohnung nicht verlieren, bedarf es auch bei bestehenden Mietverhältnissen Präventionsarbeit. Dazu betreibt Vonovia bereits seit längerem ein aktives Härtefallmanagement und soziales Förderungsmanagement.



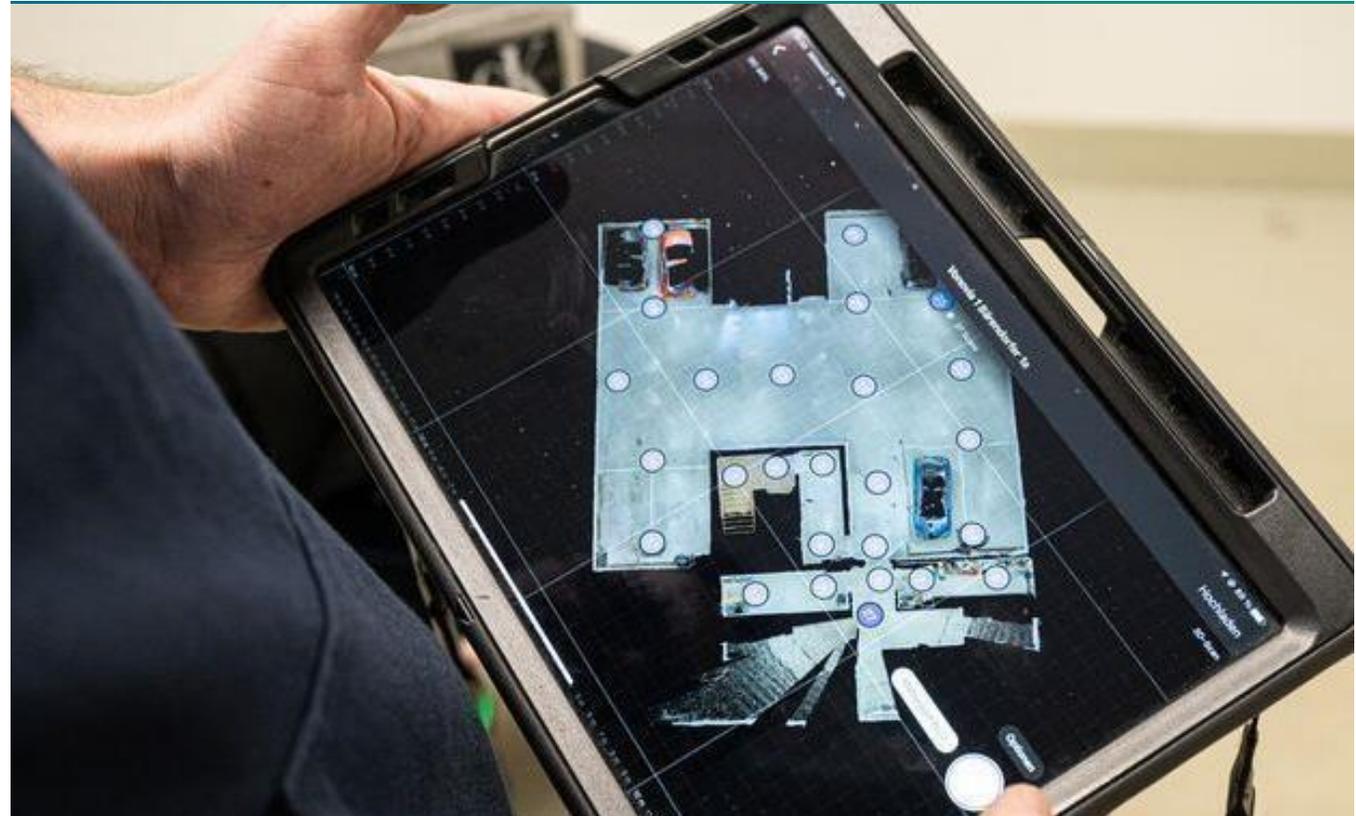
Über alle Altersgruppen hinweg sind in Deutschland gegenwärtig etwa eine halbe Million Menschen von Wohnungslosigkeit betroffen.

Digitaler Gebäudezwilling.

Vonovia schafft Ausgangspunkt für effizientes Datenmanagement und digitale Transformation.

- Vonovia testet derzeit die Erstellung des digitalen Zwillings von Häusern – also eines identischen Gebäudeabbildes – und ihrer unmittelbaren Umgebung. Ziel ist ein wirtschaftlicheres und nachhaltigeres Gebäudemanagement.
- Im Rahmen des Pilotprojekts im Bochumer Stadtteil Weitmar überfliegen Drohnen die zwei Gebäude in engen Rasterflugzonen. Die öffentlichen Verkehrswege in den Häusern werden ebenfalls systematisch erfasst. Die Aufnahmen werden anschließend in ein BIM*-basiertes 3D-Modell umgerechnet.
- Auf Basis des digitalen Gebäudezwillings lässt sich zum Beispiel fundiert entscheiden, ob es sinnvoll ist, ein Gebäude mit Photovoltaik- oder Windenergieanlagen auszustatten.

* Building Information Modeling



Die Kombination von Daten auf einer modernen Cloud-Architektur ermöglicht es perspektivisch, den gesamten Lebenszyklus der Immobilien mit den zugehörigen Prozessen digital und in Echtzeit zu begleiten.

Strategischer Wohnungsbestand.

Deutschland nach Regionalmärkten.

Regionalmärkte	Verkehrswert in Mio. €	Verkehrswert in €/m ²	Wohn- einheiten	Leerstand in %	Ist-Miete in €/m ² /Monat
Berlin	23.446,4	2.666	142.941	0,7	7,91
Rhein-Main-Gebiet	6.436,5	2.776	35.875	2,1	9,71
Südliches Ruhrgebiet	5.096,0	1.893	42.891	2,3	7,32
Rheinland	5.001,7	2.371	31.296	1,8	8,38
Dresden	4.899,8	1.846	43.461	2,1	6,97
Hamburg	3.204,4	2.502	19.992	1,3	8,34
Hannover	2.799,7	1.969	21.975	2,2	7,66
Kiel	2.673,9	1.817	24.954	1,6	7,66
München	2.623,7	3.819	10.351	0,9	9,82
Stuttgart	2.215,7	2.625	13.122	1,6	9,09
Nördliches Ruhrgebiet	1.987,7	1.318	24.222	2,6	6,67
Leipzig	1.928,3	1.907	14.444	2,3	6,89
Bremen	1.399,6	1.928	11.642	2,0	6,95
Westfalen	1.106,1	1.786	9.404	2,5	7,41
Freiburg	730,3	2.716	3.845	0,5	8,79
Sonstige Strategische Standorte	3.270,5	1.895	26.867	3,3	7,76
Gesamt strategische Standorte	68.820,3	2.284	477.282	1,7	7,89

477.282
Wohnungen

Stand:31.12.2024

Unser Vorstand.



Rolf Buch
CEO

Jahrgang 1965

Studium:
Maschinenbau, BWL

Stationen:
Vorstandsmitglied
Bertelsmann,
Vorstandsvors.
Arvato



Arnd Fittkau
CRO

Jahrgang 1973

Studium:
BWL

Stationen:
Leitungsfunktionen
bei GAGFAH,
Deutsche Annington
und Vonovia



Philip Grosse
CFO

Jahrgang 1970

Studium:
BWL

Stationen:
Vorstandsmitglied
Deutsche Wohnen,
Leitungsfunktionen
Credit Suisse



Mag. Daniel Riedl
CDO

Jahrgang 1969

Studium:
Handelswissenschaft

Stationen:
CEO der BUWOG
Group, Vorstands-
tätigkeiten bei der
IMMOFINANZ AG



Ruth Werhahn
CHRO

Jahrgang 1971

Studium:
Rechtswissenschaften

Stationen:
Vorstandsmitglied
TÜV Rheinland, E.ON
Nordic AB, EON
Konzern, Veba

Finanzkalender.

Termine zum Vormerken.



2025

7. Mai 2025:	1. Quartal 2025
28. Mai 2025:	Hauptversammlung 2024
31. Juli 2025:	2. Quartal 2025
5. November 2025:	3. Quartal 2025

**Weitere Finanztermine
finden Sie unter**

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

Kontakt.

Das Corporate-Presseteam.

Sie haben
Fragen oder
Anregungen?
**Sprechen Sie
uns gerne an!**

www.vonovia.de/presse
presse@vonovia.de



Nina Henckel

Leiterin Corporate Media

Finanzen
Unternehmensstrategie
Wohnungspolitik
Kultur

Tel: 0234 314 – 1909
Nina.Henckel@vonovia.de



Marc Friedrich

Pressesprecher

Finanzen
Digitalisierung & Innovation
VfL Bochum
Neubau

Tel: 0234 314 – 3074
Marc.Friedrich@vonovia.de



Jana Kaminski

Pressesprecherin

Finanzen
HR
Ausbildung
Studien

Tel: 0234 314 – 1926
Jana.Kaminski@vonovia.de



Silke Hoock

Pressesprecherin

Nachhaltigkeit
Erneuerbare Energie
Fachkräfte im Ausland
(serieller) Neubau

Tel: 0234 314 – 1582
Silke.Hoock@vonovia.de

Glossar.

Ausgewählte Begriffe kurz erklärt.

Adjusted EBT	Maßgebliche Kennzahl für das Ergebnis; Abgeleitet vom Adj. EBITDA Total; Beinhaltet planmäßige Abschreibungen als Maß des Werteverzehrs, aber keine laufenden Ertragssteuern; Gängige Steuerungsgröße insbesondere für kapitalintensive Unternehmen; Ermöglicht hohe Transparenz und Vergleichbarkeit mit anderen Industrien.
EPRA	European Public Real Estate Association; die gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen.
EPRA NTA	Net Tangible Assets gemäß EPRA-Berechnung; Nettoinventarwert. Wertbestimmung unter der Annahme, dass An- und Verkauf von Immobilien stattfinden. Ein Teil der latenten Steuern wird hierdurch unvermeidbar realisiert werden.
EPRA NRV	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.
Investitionen	Aufwendungen zum Erhalt der Bestandsqualität (Sanierung), zur Wohnwerterhöhung (Modernisierung) und zum Schaffen von neuem Wohnraum.
LTV-Ratio	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.
OFCF	Führende Kennzahl für Liquidität; basierend auf dem Adj. EBT.; bildet Mittelzufluss aus dem operativen Geschäft ab; enthält Liquiditätsbeiträge der Segmente Recurring Sales und Development to Sell; eigene Mittel für Investitionen, Dividendenzahlungen an Minderheiten sowie Ertragssteuern werden abgezogen.

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

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.