

VONOVIA

Management Präsentation

Vonovia Lenders Forum



Umfeld & Financial Update

Rental Update & Umsetzung Initiativen

Der Koalitionsvertrag bringt Fortschritte bei Bau- und Energiewende, jedoch keine Lösungen in der Wohnraumpolitik.

Bauen

- Schnellere Genehmigungsverfahren
- Entlastungen bei Steuern & Bürokratie
- Reform Baugesetz & Gebäudetyp-E
- Vereinfachung KfW-Förderprogramme

Energie

- Technologieoffenes Heizungsgesetz
- Flexibilisierung EU-Gebäude-richtlinie
- Stärkung von Mieterstrom
- Senkung der Energiesteuer

Mietrecht

- Verlängerung der Mietpreisbremse
- Keine Absenkung der Kappungsgrenze
- Expertenkommission mit Mieter- und Vermieterorganisationen
- Weitere Regulierung Mieten & Wohnen

Sehr positive Ansätze, die bei Umsetzung einen Bauturbo auslösen können.

Verlässlichkeit bei Dekarbonisierung **unklar. Umsetzung EU-Gebäude-richtlinie** wird richtungsweisend.

Mietrechtskommission positiv zu bewerten. **Mietpreisbremse** ist **keine Lösung** für Wohnungsproblem.

Wir setzen uns dafür ein, dass ...

1.

... in den ersten 100 Tagen ein Bauturbo gestartet wird.

2.

... die Mietrechtskommission kompetent und ausgewogen besetzt ist.

3.

... eine Bundeswohnungs-gesellschaft gegründet wird.

Transaktions- & Marktumfeld hellt sich deutlich wieder auf.

German Housing Market Off to a Promising Start into 2025. JLL, April 7

"While the transaction volume is somewhat weaker than in the very strong fourth quarter of 2024, we continue to see **high demand from investors**."

Residential Investment Remains Asset Class with Highest Turnover. BNP Paribas Real Estate, April 4

"The increase in the number of larger transactions and the significantly higher overall frequency of completed transactions shows that the **uncertainties for investors are receding** from the market and a **viable price structure has emerged**. The market recovery is likely to gain momentum and breadth over the remainder of 2025."

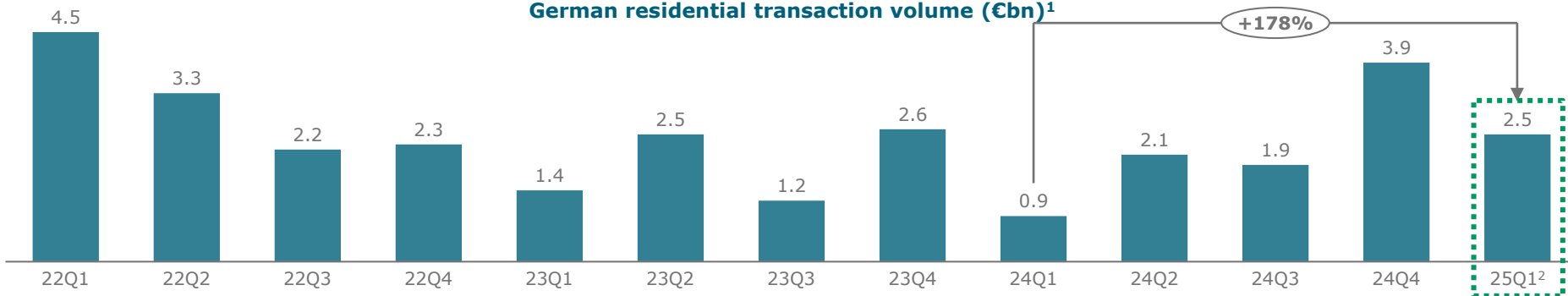
German Residential Transaction Market Continues Its Recovery. CBRE, April 7

"German Resi remains **attractive to investors as a low-risk asset class** and will remain so for the foreseeable future, particularly against the backdrop of constantly rising cash flows coupled with maximum cash flow security. This is particularly true despite the challenging macroeconomic situation and the special effects at the beginning of the year with the unpredictable US policy and the German debt-financed investment package. **Residential investors** have adjusted their business plans in line with the changed financing situation and are now much **more resilient to interest rate adjustments**."

German Residential Investment Market – Strong Start into 2025. Cushman & Wakefield, April 7

"The transaction market is **gaining momentum**; investor interest is increasing and many market participants are becoming more active. [...] The significant increase in transaction volume compared to Q1 2024 shows a **clear stabilization of the market** and strong interest in residential real estate, both from national and international capital. [...] The market is also stabilizing at the start of 2025. Cushman & Wakefield is currently **seeing trends of slightly falling yields in the residential real estate market**."

German residential transaction volume (€bn)¹

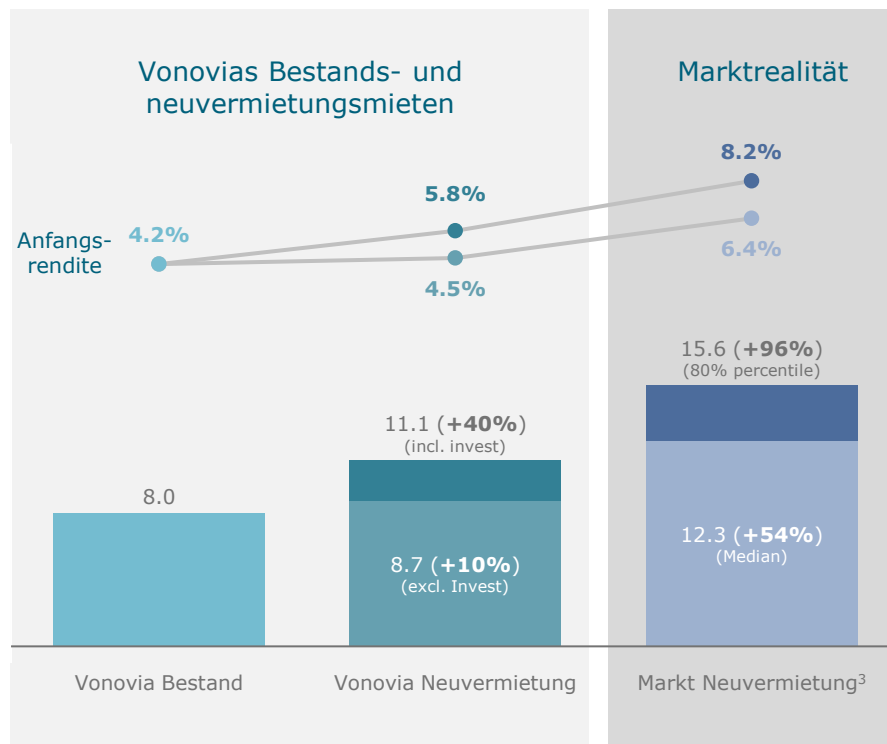
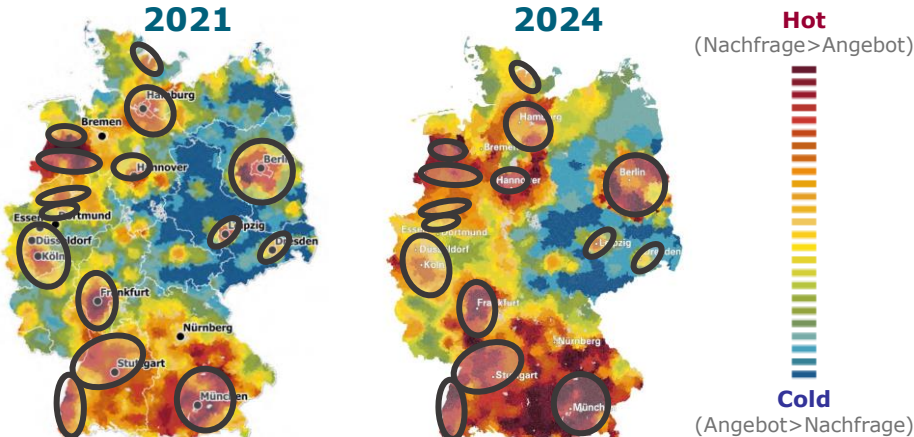


¹ Source: Savills (Wohnimmobilienmarkt Deutschland, January 2025). ² Market reports by Cushman Wakefield, Colliers, CBRE, JLL, and BNP Paribas Real Estate indicate a transaction volume between €2.15bn and €2.5bn for Q1 2025.

Hohe Marktmieten sichern langfristiges Mietwachstum.

- Vonovias Portfolio konzentriert sich auf urbane Wachstumsmärkte mit der größten Spreizung von Angebot und Nachfrage.
- Strukturelle Ungleichgewichte unterstützen das langfristige Mietwachstum.
- ~4% Adj. EBITDA-Mietwachstum p.a. über viele Jahre. (basierend auf Investitionen i.H.v. rd. 1 Mrd. EUR)

Angebot/Nachfrage Ungleichgewicht¹ 2021 2024

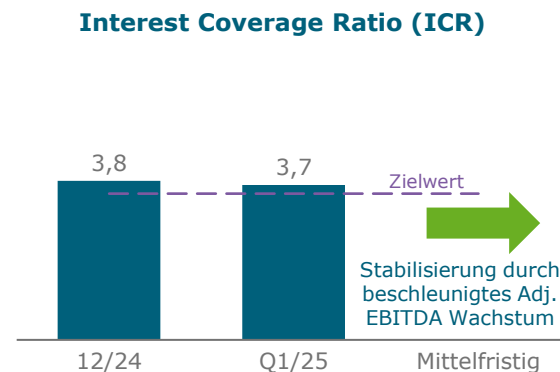
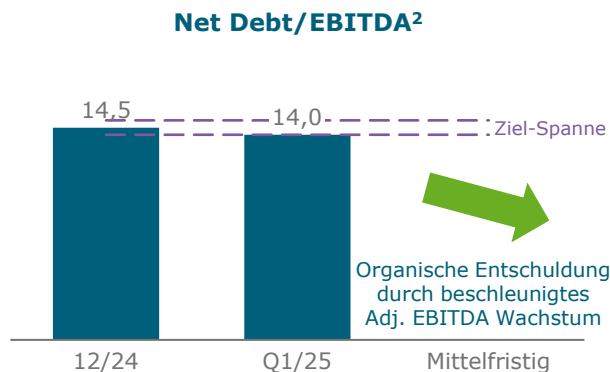
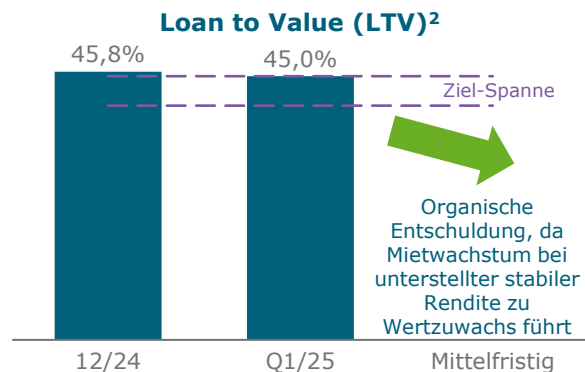


¹ Source: BPD/bulwiengesa Wohnwetterkarte. ² Vonovia's German portfolio. ³ Source: Value Marktdatenbank (formerly empirica-systeme), Q1 2025. Asking rents excluding furnished apartments and new constructions. Market data reflects the weighted average for Vonovia's German portfolio as of Mar. 31, 2025.

Verschuldung gut unter Kontrolle. Weiterer organischer Schuldenabbau in der Zukunft.

- Die Verschuldungskennzahlen und deren erwartete Entwicklung stützen das gute Investment-Grade-Rating.
- Cashflow-Generierung und interne Finanzierung bleiben ein zentraler Fokus, jedoch keine vorrangige Ausrichtung mehr auf „Liquidität vor Profitabilität“.

	Rating	Ausblick	Letztes Update
S&P	BBB+	Stabil	Aug. 23, 2024
Moody's	Baa1	Stabil	Feb. 11, 2025
Fitch	BBB+	Stabil	Feb. 17, 2025
Scope	A-	Negativ	Jun. 19, 2025

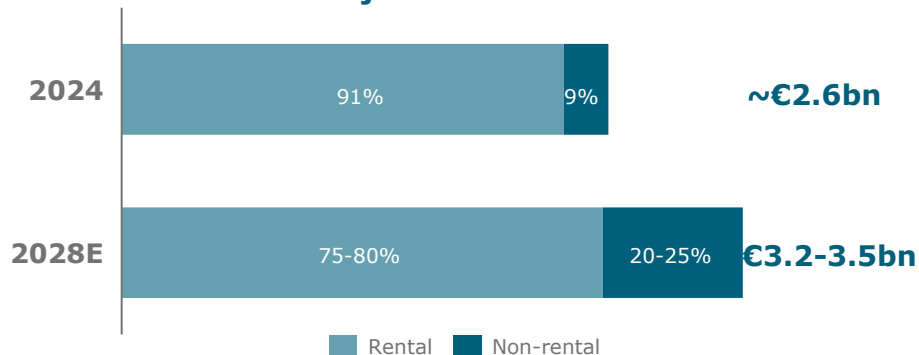


Ambitionierte Wachstumsziele.

2024-2028E CAGR

- Adj. EBITDA Rental ~4%
- Adj. EBITDA Non-rental ~30%
- Adj. EBITDA Total ~8%
- Adj. EBT mid single digit

Adj. EBITDA Total



Miet-Geschäft

zuverlässig, geringes Risiko und prognostizierbar



~4% Adj. EBITDA Mietwachstum p.a. (langfristig).



Volle Belegung.



Vollständige Mieteinnahmen.

Nicht-Miet-Geschäft (Value-add, Recurring Sales, Development)

Zusätzliche Einnahmen und Wertschöpfung, die nicht in dem NTA enthalten sind

Return to
Performance

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

Accelerated Tech-
Supported
Investments

- Serielle Modernisierung
- Wärmepumpen Cube
- PV
- Energievertrieb
- Stranded Assets
- Belegungsrechte
- Drittgeschäft / 2nd Vonovia

Expanded
Business Areas

Höheres
Investitions-
volumen durch
OFCF (60 %
Eigenkapital-
beitrag) und
Veräußerungen
von Nicht-
Kerngeschäften
finanziert

Geschätzte jährliche Accounting und Aktionärsrendite.

Zwei Arten von Renditen: Gewinnwachstum + organisches Wertwachstum.

Unter der Annahme stabiler Markttrenditen wird die jährliche Gesamtrendite für 2025E - 2028E für unsere mit BBB+ bewertete Kapitalstruktur auf

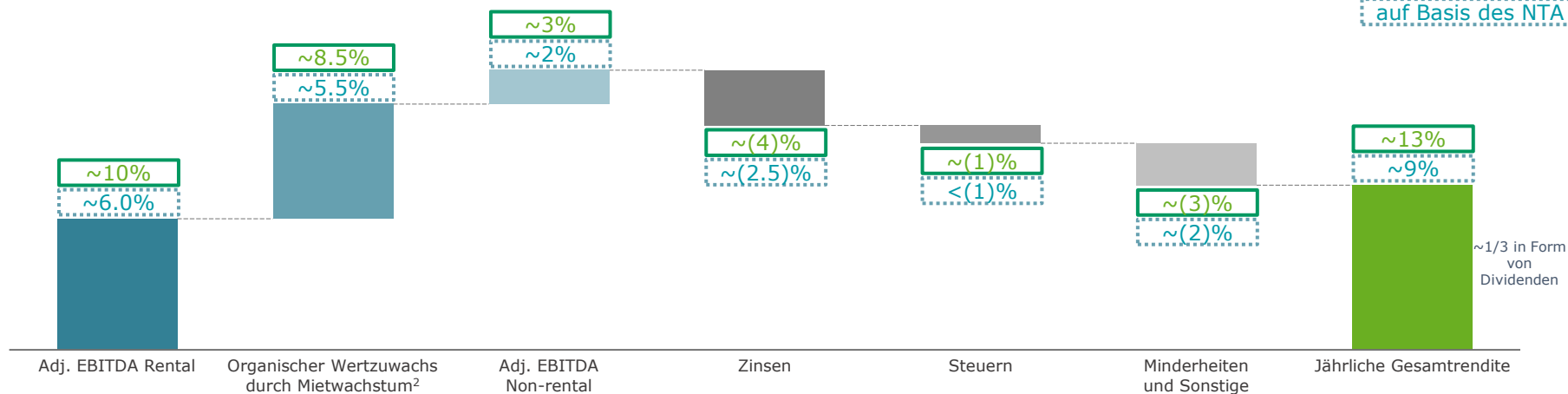
- ~13% basierend auf der aktuellen Marktkapitalisierung¹ und
- ~9% basierend auf dem aktuellen NTA geschätzt.

Moody's Baa1. Stable Outlook ✓

S&P Global Ratings BBB+. Stable Outlook ✓

FitchRatings BBB+. Stable Outlook ✓

Accounting und Aktionärsrendite p.a. 2025-2028E



¹ Based on €23bn market cap. ² Assuming stable market yields.

Umfeld & Financial Update

Rental Update & Umsetzung Initiativen

Rental-Update: Das Kerngeschäft bildet die Basis für eine langfristige, positive Entwicklung.

Sehr guter Jahresstart 2025



EBITDA +8,5 Mio. € gegenüber Vorjahr (bei ~9.000 Wohnungen geringerem Bestand)



Mietsteigerungen 1,2 Mio € (p.M.) über Vorjahreszeitraum



Investitionen: steigendes Investitionsvolumen



Mietpreisbremse: Keine negativen Ergebnisfolgen



Historisch niedriger **Leerstand**

Herausforderungen



Fluktuationsquote (7,5%) gegenüber Vorjahreszeitraum (8,2%) weiter sinkend



Optimierter Kapazitätseinsatz zur Maximierung der Investitionsvolumina

Weiterer Ausblick 2025



Deutlich **positiver FY-Ausblick** bei Mietsteigerung 4%



Eingeschlagenen Weg weiter erfolgreich Voranschreiten und Ergebnisse bestätigen

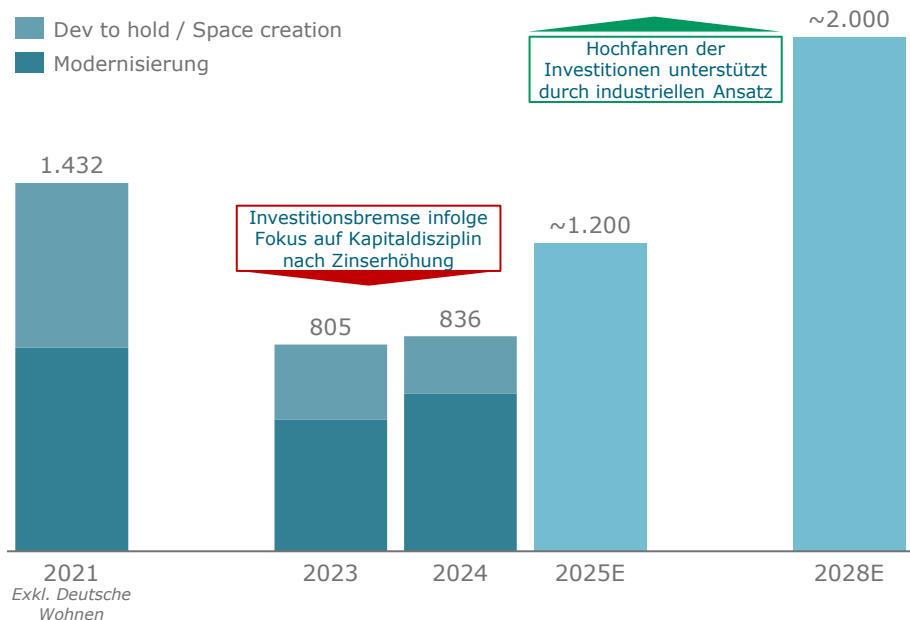


Investitionen:
➢ Renditen über Kapitalkosten

Investitionsprogramm unterstützt organisches Wachstum.

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

Investitionsprogramm (Mio. €)



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

Customer Relations & Sales: Unsere Kernprozesse laufen zuverlässig und effizient.

Bisherige Erfolge in 2025



Customer Relations & Sales



Sehr gut laufende operative Kernprozesse:



77

Kundenzufriedenheit
/ CSI (Allzeithoch)



99,6%

Rent Collection Rate



Herstellung Drittmarktfähigkeit durch Erweiterung
Operating Plattform

Weiterer Ausblick 2025



Go Live neue App-Version mit
KI- & Self Service Funktionen



Ausbau B2C-Sales Initiativen



Go Live Operating Plattform für
BUWOG Immobilien Treuhand

Quartierwerk und Wohnumfeld Services: Weiterer Angebotsausbau und Professionalisierung.

Weiterer Ausblick 2025 >>

Quartierwerk



Kunden (b2c):

Signifikantes Wachstum in Multimedia und Energie angestrebt



Energie: Umsetzung „Accelerate Energie“ mit Einführung Software kVASy von SIV (inkl. Wärme)



Metering : Go-live neue Software



Multimedia: Abschluss weitere Glasfaser Partnerschaften und Wachstum mit eigenen Produkten



IoT: Energie Management weiterentwickelt; Modul Heizungsoptimierung live; Energie Management System im Live Test

Wohn- umfeld Services



Kalibrierung von **Recruiting und Dienstleistereinkauf** zur Steigerung der Marktstandards in Qualität und Effizienz



Finalisierung Umsetzung **der GPS-Sensorik** für Fahrzeuge und Geräte



Erste **Targets** für anorganisches Wachstum im **Garten- & Landschaftsbau/Tiefbau** in Aussicht

In allen Initiativen wurden erste Erfolge erzielt.

Return to Performance



- **Klare Strategie** und **umfassende Transformationsprogramme** zur Performance-Wiederherstellung
- **Deutliche Fortschritte** und positiver Trend in Q1 erkennbar



Accelerated Tech-supported Investments



- **Pilotprojekte** erfolgreich in der **Umsetzung**
- **Skalierung** („from boutique to industrial“) als **größte Herausforderung**
- **Finanziell wettbewerbsfähige Produkte** entscheidend



New Sources of Growth



- Aufbau „**2. Vonovia**“ im B2B Servicegeschäft auf Basis unserer **Stärke im Kerngeschäft**
- Große Fortschritte bei **Drittmarktfähigkeit**
- **Kulturwandel** von B2C zu **B2B** Geschäftsmodell

