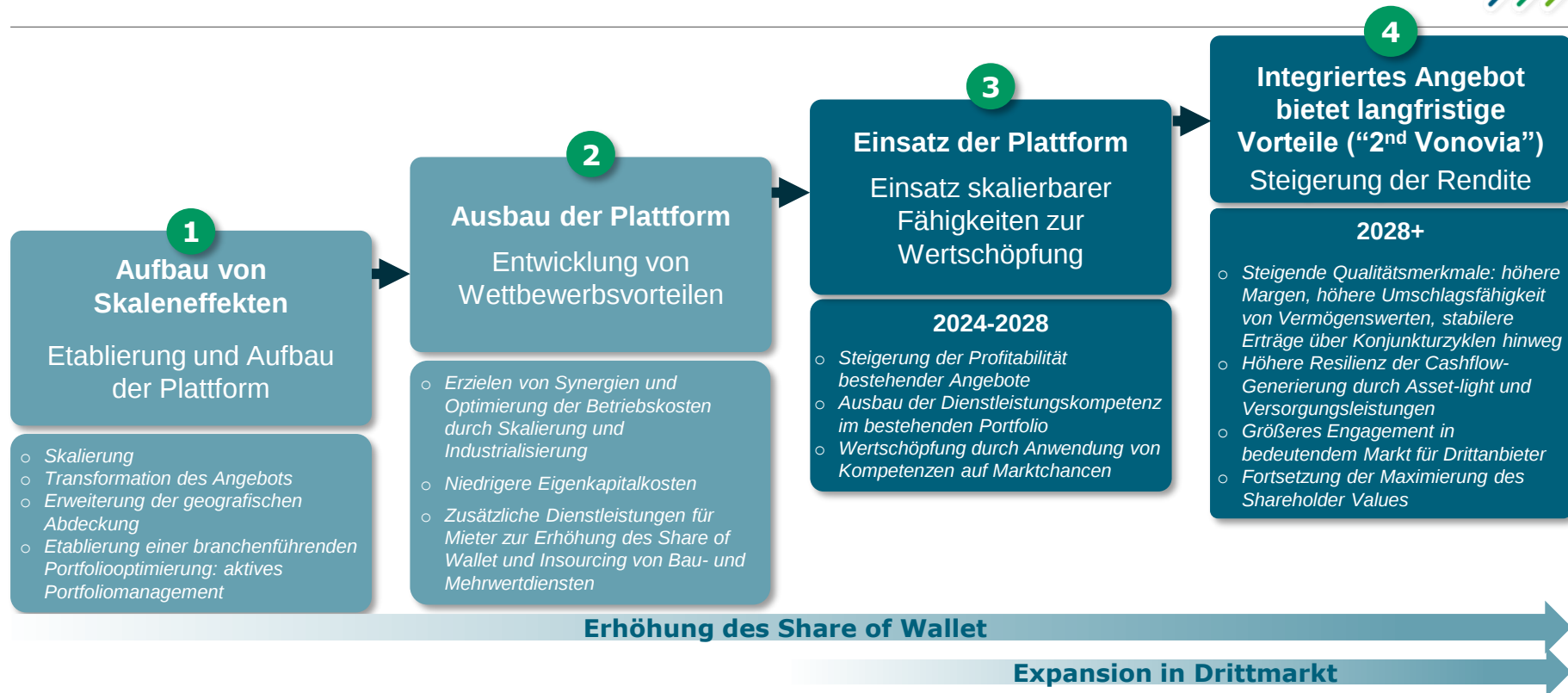


Vonovias strategische Initiativen und Wachstumshebel



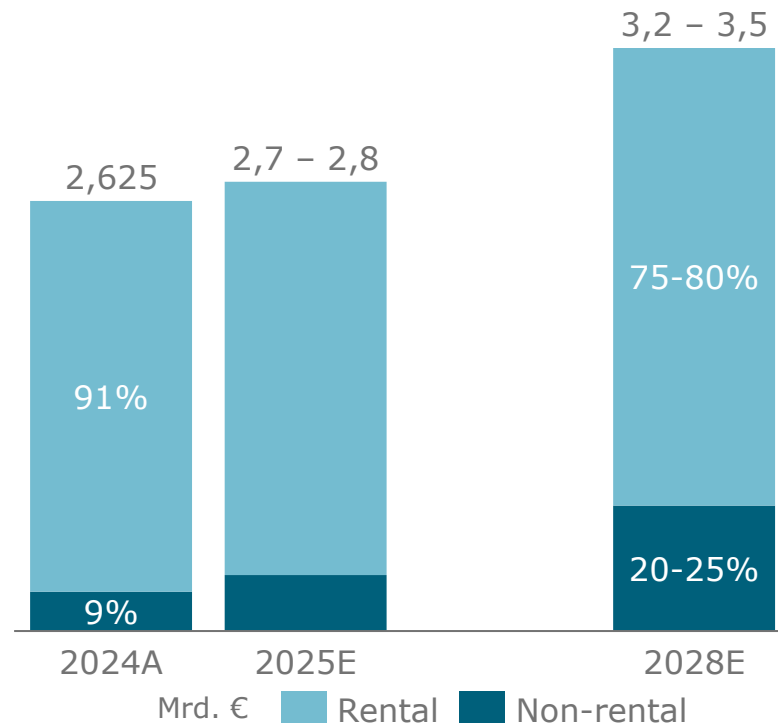


Was wir im November 2024 vorgestellt haben

Erhebliches EBITDA-Wachstum im Non-Rental geplant

2024 – 2028E CAGR

- Bereinigtes EBITDA Rental ~4%
- Bereinigtes EBITDA Non-rental ~30%
- Bereinigtes EBITDA Gesamt ~8%
- Bereinigtes EBT im mittleren einstelligen Bereich



Übersicht der organischen Wachstumstreiber

VONOVIA



2028E Ziel: €3.2bn-€3.5bn Adj. EBITDA Gesamt (€2.7bn-2.8bn Rental¹ und €0.5bn-€0.7bn Non-rental)

	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development
Return To Performance: Steigerung des EBITDA aus etablierten Non-Rental Segment zurück auf das frühere Niveau				
● VTS		✓		
● Recurring Sales			✓	
● Development				✓
Accelerated Tech-Supported Investments: Steigerung von Investitionen in die Modernisierung durch Einsatz von Technologie				
● Serial Modernization	✓	✓		
● Heat Pump Cube	✓	✓		
● Energy Plan & Build		✓		
Expanded Business Areas: Expansion in Drittmarkt und Einsatz unserer Plattform und Know-how außerhalb unserer Bilanz				
● Operate Energy		✓		
● Manage to Green			✓	
● Occupancy Rights	✓			
● Operating Platform		✓		

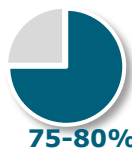
Ziel des Non-Rental Segments für 2028E EBITDA

~2/3 des non-rental Adj. EBITDA

~1/3 des non-rental Adj. EBITDA

% of 2028E gesamtes Adj. EBITDA:

- = Beeinflusst durch Vonovia
- = Beeinflusst durch Marktdynamik



¹ Ohne M&A.



Zielsetzung für den Beitrag des 2028E Adj. EBITDA insgesamt

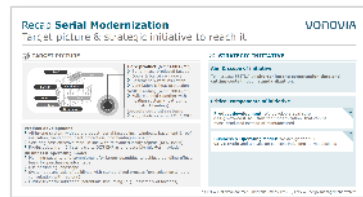
Vorbereitungen für erfolgreiche Projektumsetzung der Initiativen abgeschlossen



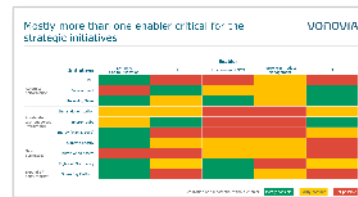
Erfolgreicher Projektaufsatz der 10 Initiativen.



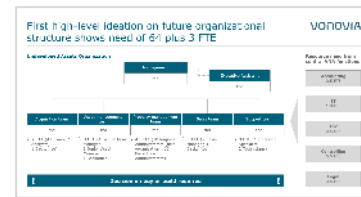
Verantwortlichkeiten



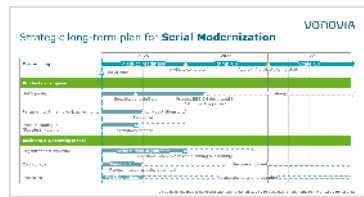
Zielbild



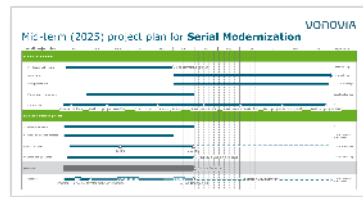
Abstimmung Enabler



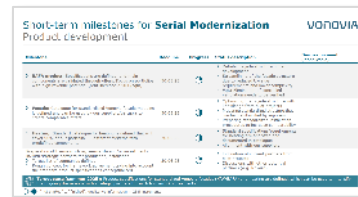
Projektsetup



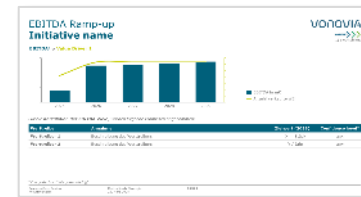
Strategischer Plan



Projektplan



Kritische Meilensteine



EBITDA-Hochlauf

Strategische Wachstumsinitiativen adressieren verschiedene Chancen in unseren Kernmärkten



**Return to
performance**

VTS

Development

Recurring Sales



**Accelerated tech-
supported investments**

Serial Modernization

Heat Pump Cube

Energy (Plan & Build)



**New sources
of growth**

Operate Energy

Manage to Green

Occupancy Rights

Operating Platform



Heutige Break-out-Sitzungen



Wettbewerbsvorteil durch exklusiven Zugang zu gut ausgebildeten und spezialisierten Arbeitskräften; Internalisierung der Marge



Inhaltlicher Fokus

- Ein großer Teil der Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wird intern durchgeführt
- Standardisierte Prozesse
- Zentraler Einkauf
- Zielmarge: 10% des Investitionsvolumens



Erzielte Fortschritte

- Organisatorisch: 37 Projekte mit hoher Priorität sind bereits angelaufen (von insgesamt 90)
- Rekrutierung: 2.700 zusätzliche FTE sollen bis Ende 2027 aufgebaut werden
- Vonovia Handwerker Akademie in Berlin für die betriebliche Ausbildung



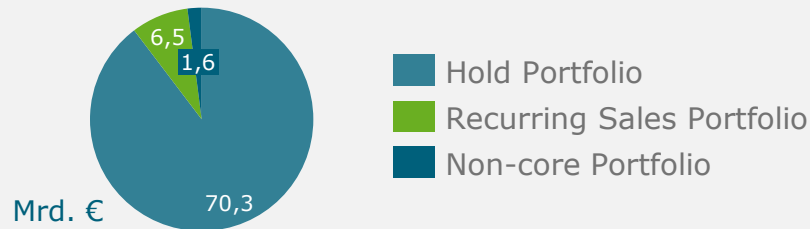


Verkauf einzelner Einheiten, um den Spread zwischen Miet-Cashflow und Verkaufswert zu nutzen



Inhaltlicher Fokus

- Attraktives Produkt angesichts:
 - Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage
 - Private Altersvorsorge
 - Steuereffizienz



Erzielte Fortschritte

- Kontinuierliche Analyse des wiederkehrenden Verkaufspotentials
- 3.700 zusätzliche Einheiten identifiziert
- Ausreichendes Volumen im Markt, um Absatz- und Margenziele zu erreichen



PV-Installation durch VTS-Expertenteams basierend auf einem standardisierten Prozess



Inhaltlicher Fokus

- Hochspezialisierte eigene PV-Installationsteams
- Internalisierung der Marge
- Standardisierte Prozesse
- Zentraler Einkauf



Erzielte Fortschritte

- Organisation: Kapazitäten für jede Stadt festgelegt
- Rekrutierungsbedarf ermittelt und Rekrutierungsprozess eingeleitet

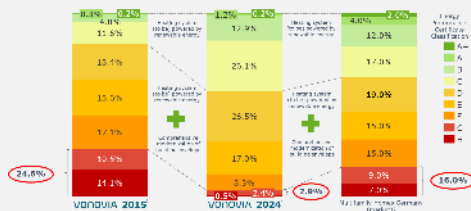


Erwerb von renovierungsbedürftigen Objekten zu niedrigen Mietmultiplikatoren und anschließender Verkauf zu höheren Multiplikatoren nach Modernisierung und Mieterhöhung



Inhaltlicher Fokus

- Identifizierung von Objekten mit schlechter Energieeffizienz an attraktiven Standorten
- Angestrebte Haltedauer rund drei Jahre
- Positive Preisspanne zwischen „braunen“ und „grünen“ Vermögenswerten



Erzielte Fortschritte

- Anpassung des Betriebsmodells, um die Einhaltung der rechtlichen und buchhalterischen Anforderungen zu gewährleisten
- Erstes potenzielles Projekt identifiziert; technische Due Dilligence im Gange



Verkauf von Belegungsrechten an Unternehmen und andere Organisationen



Inhaltlicher Fokus

- Wohnraum als Anwerbe- und Bindungsinstrument für Dritte
- Belegungsrechte sind in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft weithin als anerkannt und akzeptiert

Kann Corporate Housing Gegen den Fachkräftemangel in Deutschland helfen?

„Der angespannte Mietmarkt wird zunehmend zu einer Belastung für die Wirtschaft. Für Unternehmen wird es immer schwieriger, Talente zu gewinnen, weil es an verfügbaren Wohnungen mangelt.“

Handelsblatt 03/2024

Ein neuer Job, aber keinen Platz zum Leben

„Heutzutage ist es einfach, einen Job zu finden - Arbeitskräfte sind sehr gefragt. Eine Wohnung zu finden, kann jedoch schnell zum Albtraum werden“.

Zeit Online 03/2024



Erzielte Fortschritte

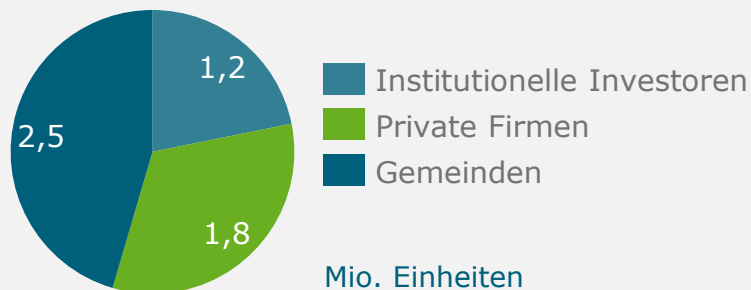
- Marktanalyse
- Kunden- und Branchenzielliste
- Verhandlungen über die Verlängerung und Ausweitung bereits bestehenden Verträge
- Kommunikationsstrategie und PR-Konzept

Öffnung der einzigartigen Plattform von Vonovia für Vermögenswerte Dritter



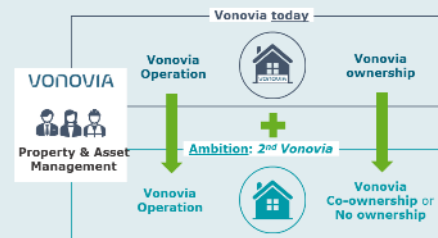
Inhaltlicher Fokus

- Dienstleister für B2B-Kunden entlang der gesamten Wertschöpfungskette („2. Vonovia“) als längerfristiges Ziel



Erzielte Fortschritte

- Produktkatalog für Hausverwaltungsdienstleistungen
- Erstellung des Organisationskonzepts und der Markenstrategie



- 
- Umsetzung der Wachstumsstrategie voll im Plan
 - Initiativen sind fest in der Vonovia Organisation verankert
 - Umfassende Überprüfungen der Geschäftsmodelle in H1 2025 führten zu einer weiteren Verfeinerung der Annahmen und bestätigten die Ziele für 2028
 - Im zweiten Halbjahr 2025 werden weitere operative Fortschritte erzielt, die sich in den Leitlinien für das Jahr 2026 und der internen Aktualisierung des 5-Jahres-Plans niederschlagen werden

This presentation has been specifically prepared by Vonovia SE and/or its affiliates (together, "Vonovia") for internal use. Consequently, it may not be sufficient or appropriate for the purpose for which a third party might use it.

This presentation has been provided for information purposes only and is being circulated on a confidential basis. This presentation shall be used only in accordance with applicable law, e.g. regarding national and international insider dealing rules, and must not be distributed, published or reproduced, in whole or in part, nor may its contents be disclosed by the recipient to any other person. Receipt of this presentation constitutes an express agreement to be bound by such confidentiality and the other terms set out herein.

This presentation includes statements, estimates, opinions and projections with respect to anticipated future performance of Vonovia ("forward-looking statements") which reflect various assumptions concerning anticipated results taken from Vonovia's current business plan or from public sources which have not been independently verified or assessed by Vonovia and which may or may not prove to be correct. Any forward-looking statements reflect current expectations based on the current business plan and various other assumptions and involve significant risks and uncertainties and should not be read as guarantees of future performance or results and will not necessarily be accurate indications of whether or not such results will be achieved. Any forward-looking statements only speak as at the date the presentation is provided to the recipient. It is up to the recipient of this presentation to make its own assessment of the validity of any forward-looking statements and assumptions and no liability is accepted by Vonovia in respect of the achievement of such forward-looking statements and assumptions.

Vonovia accepts no liability whatsoever to the extent permitted by applicable law for any direct, indirect or consequential loss or penalty arising from any use of this presentation, its contents or preparation or otherwise in connection with it.

No representation or warranty (whether express or implied) is given in respect of any information in this presentation or that this presentation is suitable for the recipient's purposes. The delivery of this presentation does not imply that the information herein is correct as at any time subsequent to the date hereof.

Vonovia has no obligation whatsoever to update or revise any of the information, forward-looking statements or the conclusions contained herein or to reflect new events or circumstances or to correct any inaccuracies which may become apparent subsequent to the date hereof.

This presentation does not, and is not intended to, constitute or form part of, and should not be construed as, an offer to sell, or a solicitation of an offer to purchase, subscribe for or otherwise acquire, any securities of the Company nor shall it or any part of it form the basis of or be relied upon in connection with or act as any inducement to enter into any contract or commitment or investment decision whatsoever.

This presentation is neither an advertisement nor a prospectus and is made available on the express understanding that it does not contain all information that may be required to evaluate, and will not be used by the attendees/recipients in connection with, the purchase of or investment in any securities of the Company. This presentation is selective in nature and does not purport to contain all information that may be required to evaluate the Company and/or its securities. No reliance may or should be placed for any purpose whatsoever on the information contained in this presentation, or on its completeness, accuracy or fairness.

This presentation is not directed to or intended for distribution to or use by, any person or entity that is a citizen or resident or located in any locality, state, country or other jurisdiction where such distribution, publication, availability or use would be contrary to law or regulation or which would require any registration or licensing within such jurisdiction.

Neither this presentation nor the information contained in it may be taken, transmitted or distributed directly or indirectly into or within the United States, its territories or possessions. This presentation is not an offer of securities for sale in the United States. The securities of the Company have not been and will not be registered under the US Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act") or with any securities regulatory authority of any state or other jurisdiction of the United States. Consequently, the securities of the Company may not be offered, sold, resold, transferred, delivered or distributed, directly or indirectly, into or within the United States except pursuant to an exemption from, or in a transaction not subject to, the registration requirements of the Securities Act and in compliance with any applicable securities laws of any state or other jurisdiction of the United States unless registered under the Securities Act.

Tables and diagrams may include rounding effects. Per share numbers for 2013-2014 are TERP adjusted (TERP factor: 1.051). Subscription rights offering in 2015 due to Südewo acquisition. Per share numbers for 2013-2020 are TERP adjusted (TERP factor: 1.067). Subscription rights offering in 2021 due to Deutsche Wohnen acquisition.