

Unternehmenspräsentation

Oliver Larmann – Senior Investor Relations Manager

März 2026



Europas führender Anbieter für Wohnimmobilien.



Zwei Formen des Shareholder Return

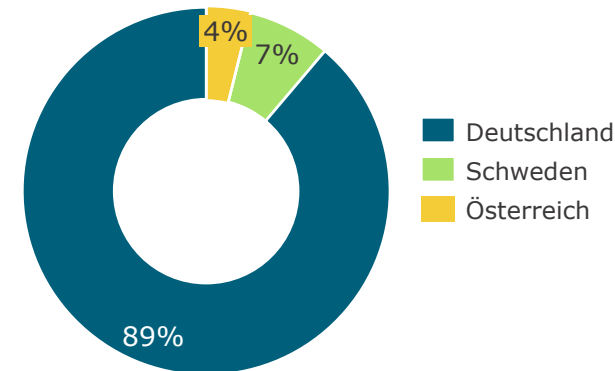
Dividende



Organische
Wertschöpfung
durch Mietsteigerung

- ~ 531.000 Wohnungen für kleine und mittlere Einkommen.
- Portfolio in urbanen Wachstumsregionen.
- Größter europäischer Immobilienwert mit einer Marktkapitalisierung von ~ 21 Mrd. €.
- ~84 Mrd. € Immobilienvermögen.

Bestand (Anzahl Wohnungen)

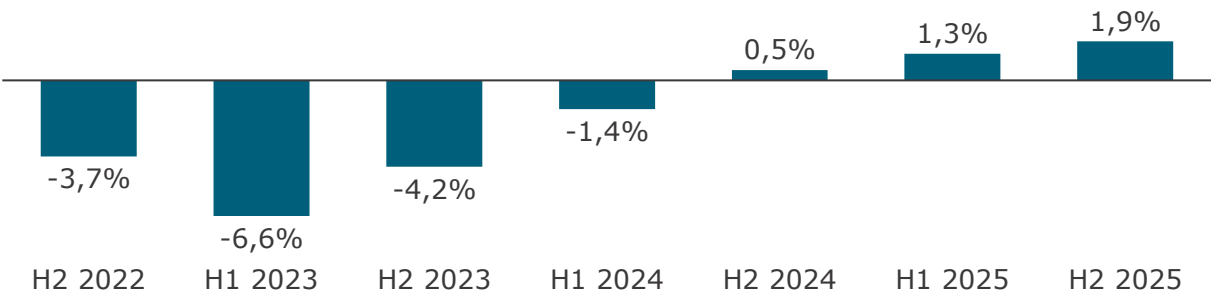


Wir decken den kompletten Lebenszyklus ab

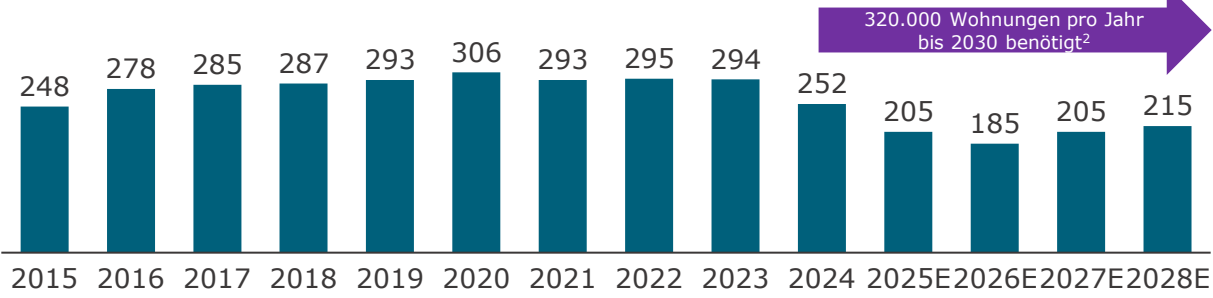


Attraktives Marktumfeld

Bewertung¹ – die Werte steigen wieder

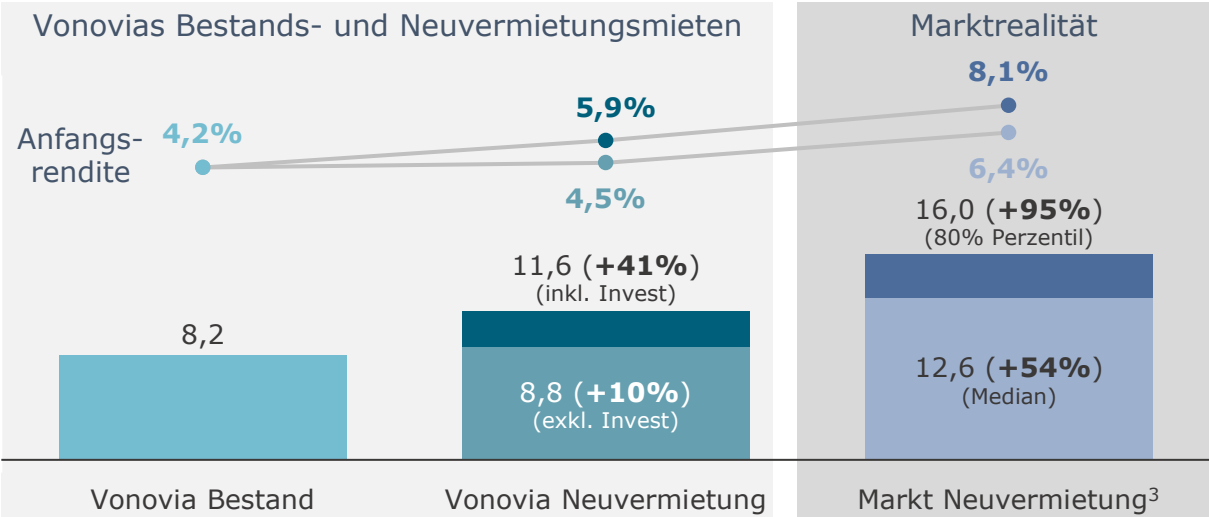


Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage

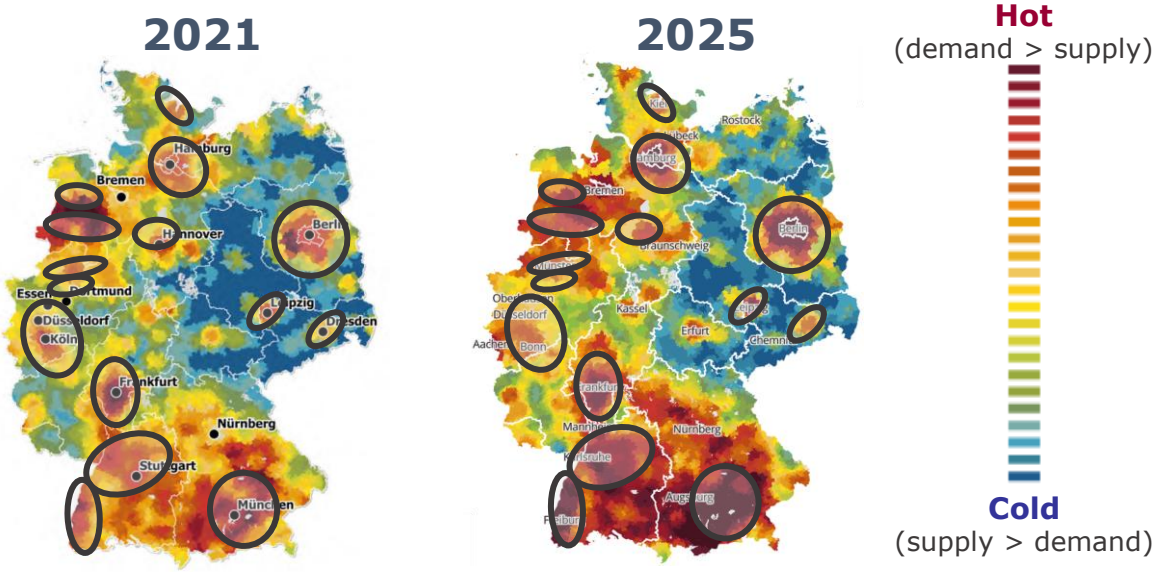


320.000 Wohnungen pro Jahr bis 2030 benötigt²

Große Lücke zwischen Vonovia-Bestandsmiete und Marktrealität (€/qm)



Wohnungsmangel – Die Temperatur steigt⁴

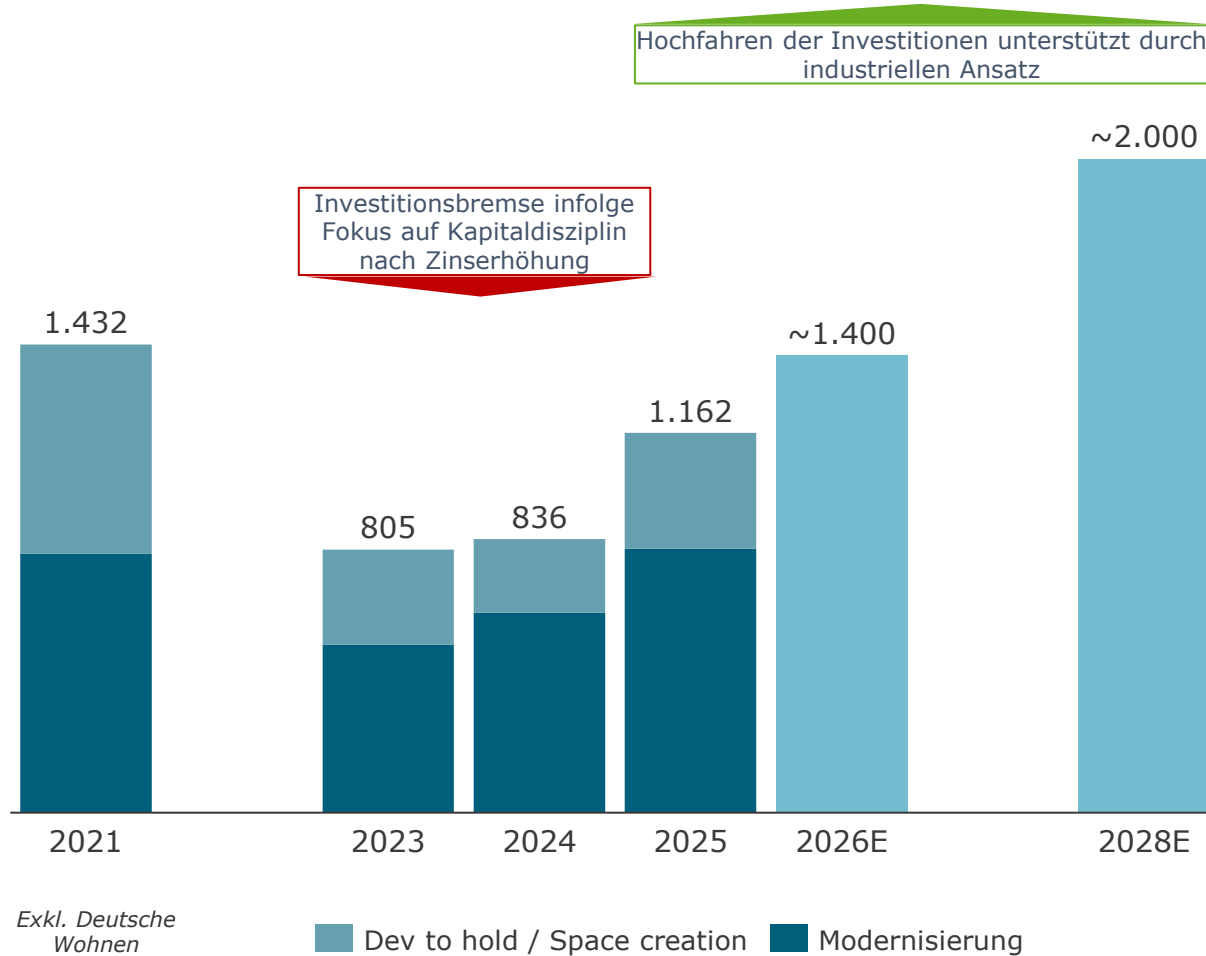


¹ Gesamtveränderung aus Ertragsverschiebung, Wertentwicklung und Investitionen. ² Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung ³ Quelle: Value Marktdatenbank (ehemals empirica-systeme), GJ 2025 ⁴ Quelle: BPD/bulwiengesa Wohnwetterkarte.

Investitionsprogramm unterstützt organisches Wachstum

Attraktive Anfangsrendite von durchschnittlich 6-7%

Investitionsprogramm (Mio. €)



Kategorie	Maßnahme	Beschreibung	Bild
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	
	Energy Cube heat pump	Kompakte Standardlösung Hochmoderne Technologie	
	PV	Ambitioniertes Ziel von ~400 MWp bis 2028 und langfristig ~700 MWp (aktuell 188 MWp).	

Megatrends

Unterstützung durch Megatrends, während andere Immobiliensektoren mit disruptiven Veränderungen kämpfen

Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage

100 Mrd. € Investitionsvolumen¹ jedes Jahr, um das Fertigstellungsziel von 320.000 Wohnungen² pro Jahr zu erreichen.

Klimawandel

Bis zu **120 Mrd. € Investitionsvolumen** jedes Jahr, um den deutschen Wohnungsbestand zu dekarbonisieren.³

Demografischer Wandel

Bedarf an **3,7 Mio. altersgerechten Wohnungen bis 2035.**⁴

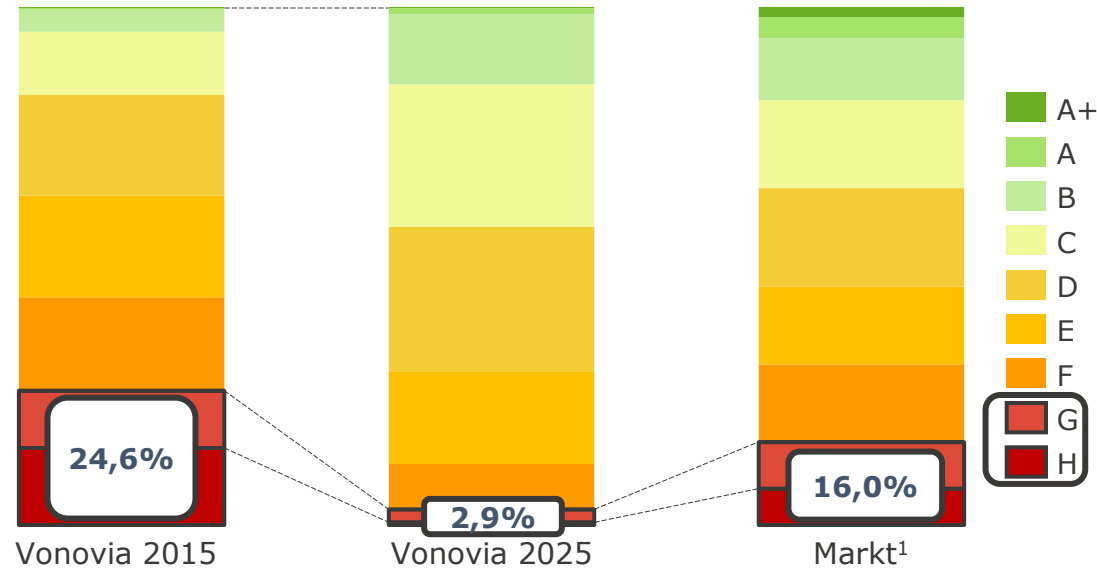
- Eine schrumpfende Bauindustrie und eine immer größer werdende Lücke zwischen Angebot und Nachfrage stellen auf Dauer keine tragfähige Situation dar. Das erforderliche Investitionsvolumen ist viel zu hoch, als dass es vom Staat oder durch Subventionen aufgebracht werden könnte.
- Jedes nennenswerte Investitionsvolumen erfordert in puncto Investitionen und Regulierung ein Umfeld, das für private Finanzierungen ausreichend attraktiv ist.

¹ Investitionsvolumen unter der Annahme von 60 m² und Baukosten in Höhe von 5.000 € pro m². ² Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). ³ GdW (Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen). ⁴ Institut der Deutschen Wirtschaft (IW).

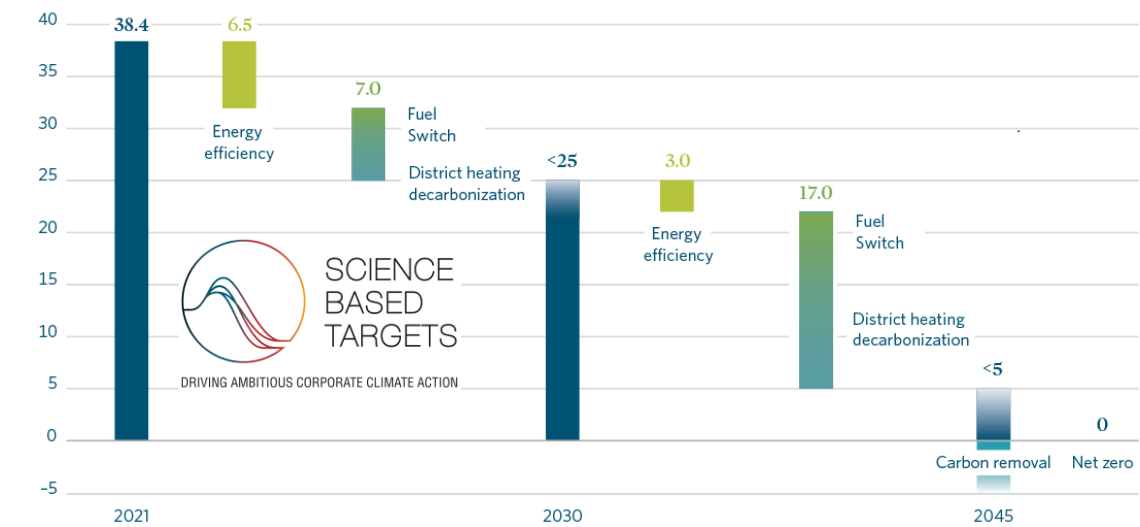
Vonovias Klimapfad

- Vonovia mit konkretem Fahrplan für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045.
- Umfangreiche Investitionen seit Börsengang haben zu deutlich besseren Energieeffizienzklassen als im Gesamtmarkt geführt.

Vonovia mit deutlich besseren Effizienzklassen als der Markt



Klimapfad bis 2045

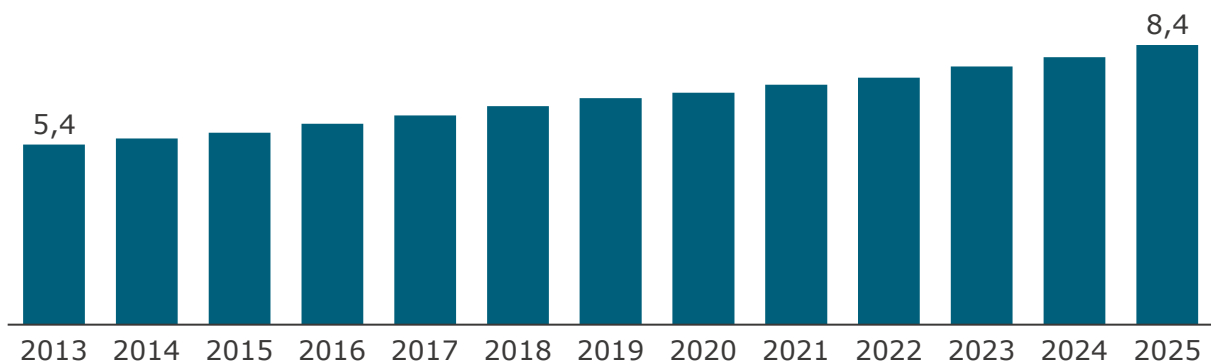


Energieeffizienz	Energieeffiziente Gebäudemodernisierung
Energieträgerwechsel	Wärmepumpen PV Lokale Wärmenetze im Quartier
Dekarbonisierung Fernwärme²	Transformation des Energiesektors Grüne Fernwärme

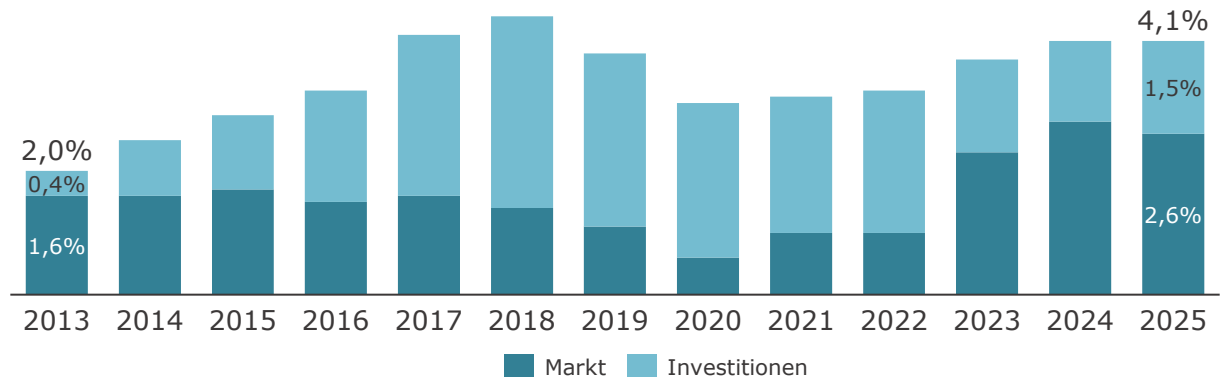
¹ Agora Energiewende (2023): "Die Energiewende in Deutschland: Stand der Dinge 2022. Rückblick auf die wesentlichen Entwicklungen sowie Ausblick auf 2023."

Stabiles Kerngeschäft

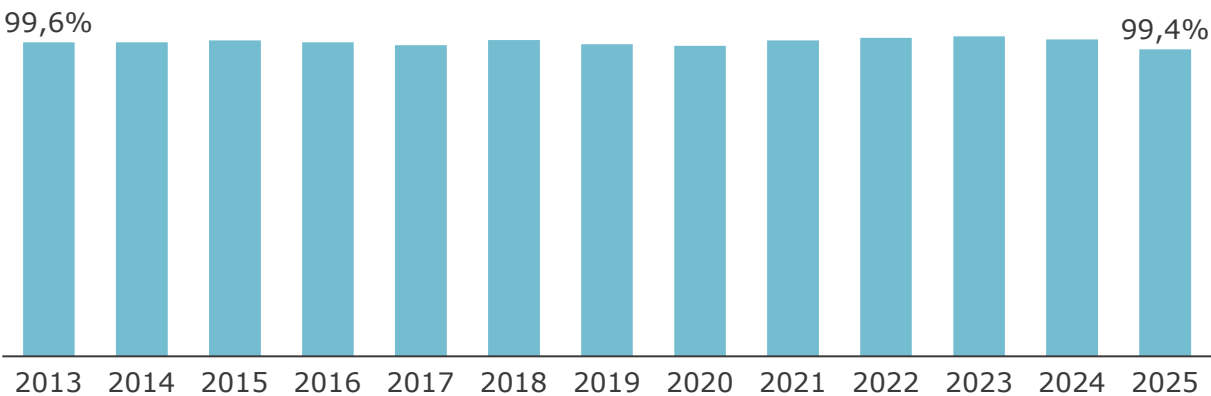
Miete pro Quadratmeter pro Monat



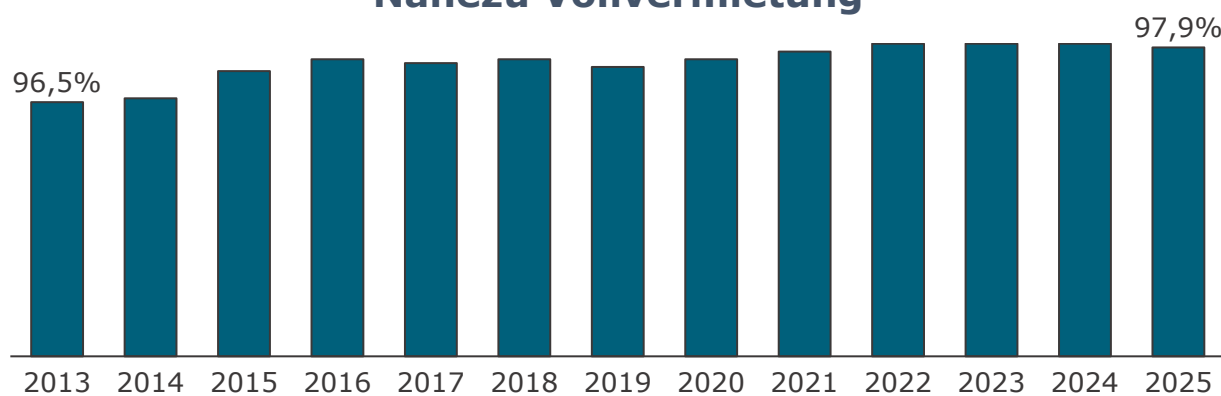
Stabile Mietsteigerung



Praktisch kein Mietausfall¹

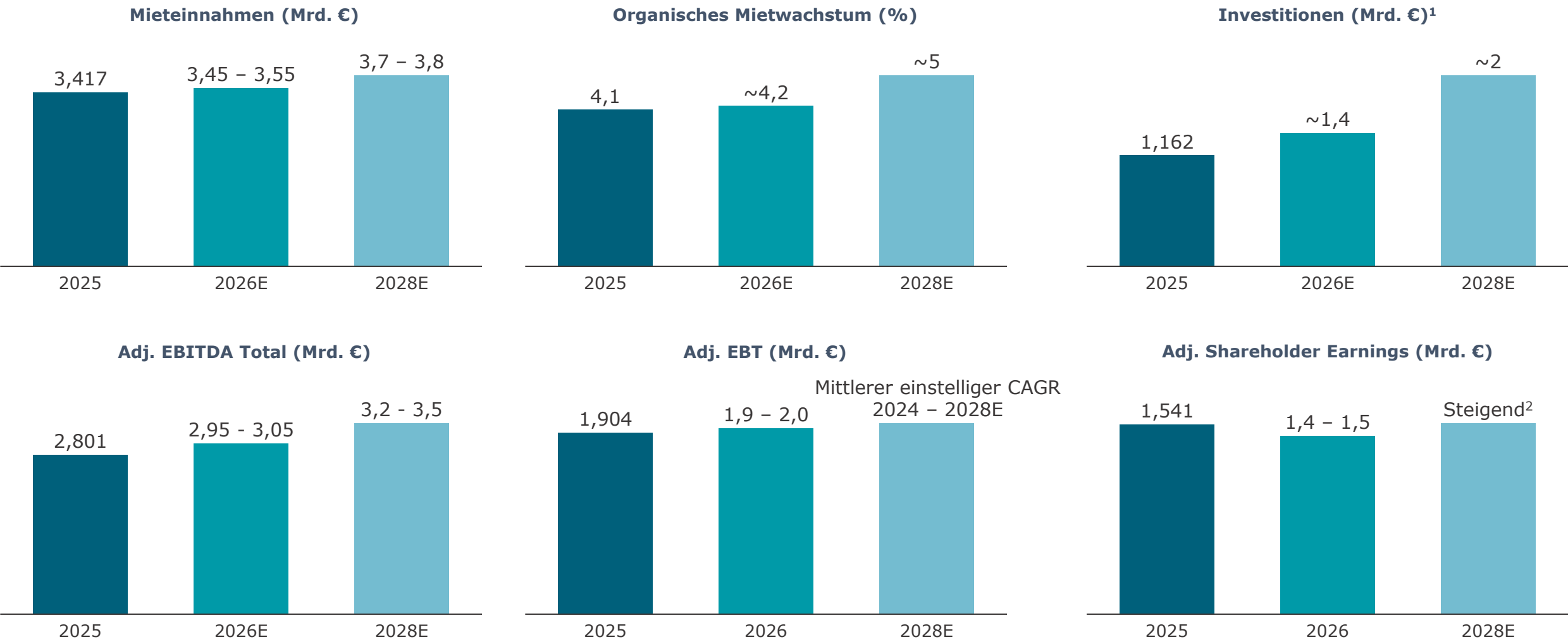


Nahezu Vollvermietung



¹ Bezogen auf Mieteinnahmen inkl. Nebenkosten.

Prognose für 2026 und Ziel für 2028 bestätigt.



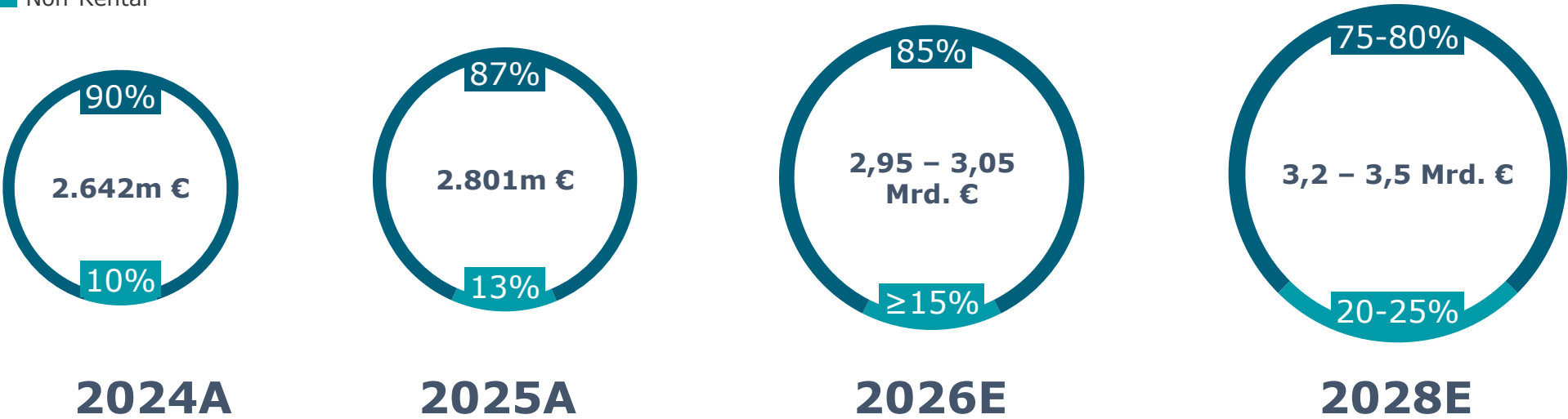
¹ Einschließlich Modernisierung von Gebäuden, Optimierung von Wohnungen, Development to Hold. Neutrale Finanzierung mit 60 % Eigenkapital und 40 % Fremdkapital. Ohne Development to Sell. ² Steigerungsrate i.W. abhängig von Verkäufen und Entscheidung zu Apollo Call Optionen.



Positive Dynamik in Non-rental Segmenten hält an.

■ Vermietung
■ Non-Rental

Adj. EBITDA Total – Beitrag von den Non-rental Segmenten



Mittelfristig: hohes einstelliges Wachstum p.a. im Adj. EBT durch zusätzliche Wachstumschancen und geringere Verschuldung.

- Vermietung solide und mit verlässlichem Aufwärtstrend.
- Non-rental Wachstum gewinnt an Dynamik.



Zusätzliches Potenzial für Wachstum durch Digitalisierung und Neugestaltung von End-to-End-Prozessen mit KI, Partner-Ökosysteme und B2B-Geschäft.

Kurzfristig mittleres einstelliges Wachstum im Adj. EBT.

Ratingagenturen bestätigen Vonovia hohe Kreditwürdigkeit

Ambitionierte Ziele definiert.

2028E

Festzins /
gesicherter Zins **98%**

Ø Fremdkapitalkosten **2,1%**

Ø gewichtete Laufzeit
(in Jahren) **6,3**

Verschuldungsgrad **45,4%**

Net debt/EBITDA **13,8x**

ICR **3,8x**

~40%

<12x

**komfortabel
>3x**

MOODY'S

Baa1. Ausblick stabil



S&P Global
Ratings

BBB+. Ausblick stabil



FitchRatings

BBB+. Ausblick stabil



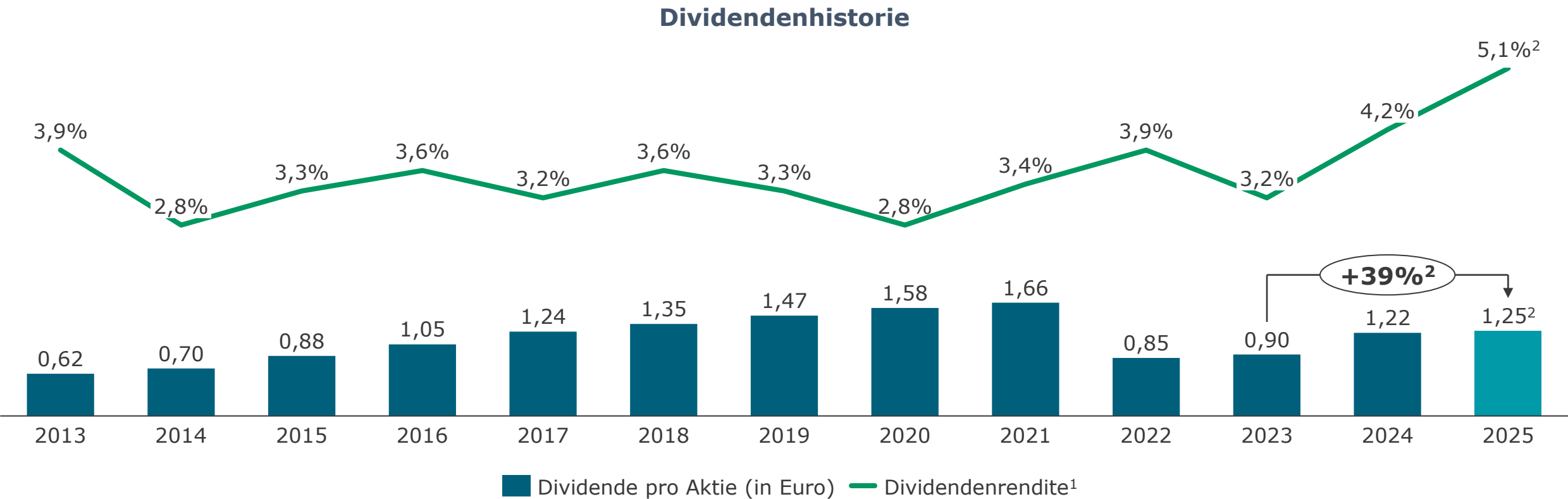
SCOPE Scope
Ratings

A-. Ausblick negativ



¹ Letzte Updates: Moody's 8. Dezember 2025, S&P 19. August 2025, Scope 19. Juni 2025, Fitch 3. Dezember 2025.

Dividende



**Progressive
Dividenden-
politik**

Ausschüttung von 50 – 60 % des Adj. EBT aus dem Operating Free Cash Flow nach Investitionen.

Quelle: Geschäftsbericht 2025; Die Dividendenrendite basiert auf den Schlusskursen des 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres; Dividenden 2013 – 2023 basieren auf dem Group FFO pro Aktie (2022 und 2023 mit reduzierter Ausschüttungsquote aufgrund angepasster Kapitalallokation). Ein Wahlrecht zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende wird nur angeboten, wenn der Discount zwischen Aktienkurs und EPRA NTA bei max. 10% liegt. ¹ Basierend auf der Marktkapitalisierung von 21. Mrd. €. auf Basis des Schlusskurses ² Basierend auf dem Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung 2026.



2026

- | | |
|----------------------|--|
| 07. Mai 2026: | Zwischenbericht 1. Quartal 2026 |
| 21. Mai 2026: | ordentliche Hauptversammlung
Präsenzveranstaltung in Bochum |
| 05. August 2026: | Halbjahresbericht 2026 |
| 04. November 2026: | Zwischenbericht 3. Quartal 2026 |

**Weitere Finanztermine
finden Sie unter**

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

A photograph of a multi-story building with a light-colored facade and red brick accents. A large, leafy green tree stands in the foreground on the left. The building features several windows with green awnings and a balcony. A blue semi-transparent overlay on the right side contains white text.

Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit!

BEAUTY SALONG

Disclaimer

Diese Präsentation ist von der Vonovia SE und/oder ihren Tochtergesellschaften (zusammen „Vonovia“) zu Informationszwecken erstellt worden. Sie kann daher nicht als ausreichende oder angemessene Grundlage für irgendeine Entscheidung angesehen werden.

Diese Präsentation darf nur in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht verwendet werden. Die Präsentation darf weder ganz noch auszugsweise verteilt, veröffentlicht oder reproduziert werden, noch darf der Inhalt gegenüber dritten Personen offen gelegt werden. Mit der Entgegennahme dieser Präsentation erklärt der Empfänger sich einverstanden, die nachfolgenden Bedingungen anzuerkennen.

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

Vonovia ist unter keinem rechtlichen Anspruchsgrund dafür haftbar zu machen, dass die zukunftsgerichteten Aussagen und Annahmen erreicht werden oder eintreffen.

Vonovia schließt jedwede Haftung im gesetzlich weitestgehenden Umfang für jeden direkten oder indirekten Schaden oder Folgeschaden oder jede Strafmaßnahme aus, die dem Empfänger durch den Gebrauch der Präsentation, ihres Inhaltes oder im sonstigen Zusammenhang damit entstehen könnten.

Vonovia gibt keine Garantie oder Zusicherung (weder ausdrücklich noch konkludent) in Bezug auf die mitgeteilten Informationen in dieser Präsentation oder darauf, dass diese Präsentation für die Zwecke des Empfängers geeignet ist.

Die Zurverfügungstellung dieser Präsentation enthält keine Zusicherung, dass die darin gegebenen Informationen auch nach dem Datum ihrer Veröffentlichung zutreffend sind.

Vonovia hat keine Verpflichtung, die Informationen, zukunftsgerichteten Aussagen oder Schlussfolgerungen in dieser Präsentation zu aktualisieren, korrigieren oder nachgekommene Ereignisse oder Umstände aufzunehmen oder Ungenauigkeiten zu berichtigen, die nach dem Datum dieser Präsentation bekannt werden.

Diese Präsentation stellt kein Angebot zum Verkauf oder Kauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf, zur Zeichnung oder zum sonstigen Erwerb, Tausch oder Verkauf von Wertpapieren einer Gesellschaft oder Unternehmens und keinen Bestandteil eines solchen Angebots oder einer solchen Aufforderung dar, und ist nicht als ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung gedacht und darf nicht entsprechend ausgelegt werden. Diese Präsentation (oder ein Teil davon) darf nicht als Grundlage oder Anreiz für einen Vertragsabschluss oder das Eingehen einer Verpflichtung oder eine Anlageentscheidung gleich welcher Art dienen oder in diesem Zusammenhang als verlässlich angesehen werden.

Diese Präsentation stellt weder Werbung noch einen Prospekt oder Angebotsunterlage dar und wird mit dem ausdrücklichen Hinweis zur Verfügung gestellt, dass sie nicht alle Informationen enthält, die erforderlich sein können, um den Kauf, Tausch oder Verkauf von oder die Anlage in Wertpapieren der Gesellschaft zu bewerten, und wird von den Teilnehmern bzw. Empfängern nicht im Zusammenhang mit einem solchen Kauf, Tausch oder Verkauf oder einer solchen Anlage verwendet werden. Diese Präsentation hat naturgemäß selektiven Charakter und erhebt nicht den Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die erforderlich sein können, um die Gesellschaft und/oder ihre Wertpapiere zu bewerten. Niemand darf oder sollte sich für irgendeinen Zweck auf die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen oder auf ihre Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit verlassen.

Diese Präsentation ist nicht für eine natürliche oder juristische Person oder zur Weitergabe oder Verwendung durch eine natürliche oder juristische Person bestimmt, die die Staatsbürgerschaft eines Ortes, Staates, Landes oder sonstigen Hoheitsgebiets besitzt oder in einem Ort, Staat, Land oder sonstigen Hoheitsgebiet ansässig ist oder sich dort aufhält, in dem eine solche Weitergabe, Veröffentlichung, Verfügbarkeit oder Verwendung gegen Rechtsvorschriften verstoßen würde oder eine Registrierung oder Zulassung in diesem Hoheitsgebiet erfordern würde.

Weder diese Präsentation noch die darin enthaltenen Informationen dürfen unmittelbar oder mittelbar in die Vereinigten Staaten, ihre Territorien oder Besitzungen gebracht oder in die Vereinigten Staaten, ihre Territorien oder Besitzungen (oder innerhalb von diesen) übermittelt oder verteilt werden. Diese Präsentation stellt kein Angebot zum Verkauf von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten dar. Die Wertpapiere der Gesellschaft sind und werden nicht nach dem Securities Act der Vereinigten Staaten von 1933 in der geltenden Fassung (der „Securities Act“) oder bei einer Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaats oder sonstigen Hoheitsgebiets der Vereinigten Staaten registriert. Daher dürfen die Wertpapiere der Gesellschaft weder unmittelbar noch mittelbar in die Vereinigten Staaten (oder innerhalb der Vereinigten Staaten) angeboten, verkauft, weiterverkauft, übertragen, geliefert oder vertrieben werden, außer aufgrund einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act oder im Rahmen einer Transaktion, die diesen Registrierungspflichten nicht unterliegt, und im Einklang mit allen anwendbaren wertpapierrechtlichen Vorschriften eines Bundesstaates oder sonstigen Hoheitsgebiets der Vereinigten Staaten, sofern keine Registrierung gemäß dem Securities Act erfolgt.

Tabellen und Diagramme in dieser Präsentation können gerundete Werte enthalten.