



VONOVIA

# Jahrespressekonferenz 2023

**Vonovia SE**

Bochum, 17. März 2023

---



# Entwicklung 2022

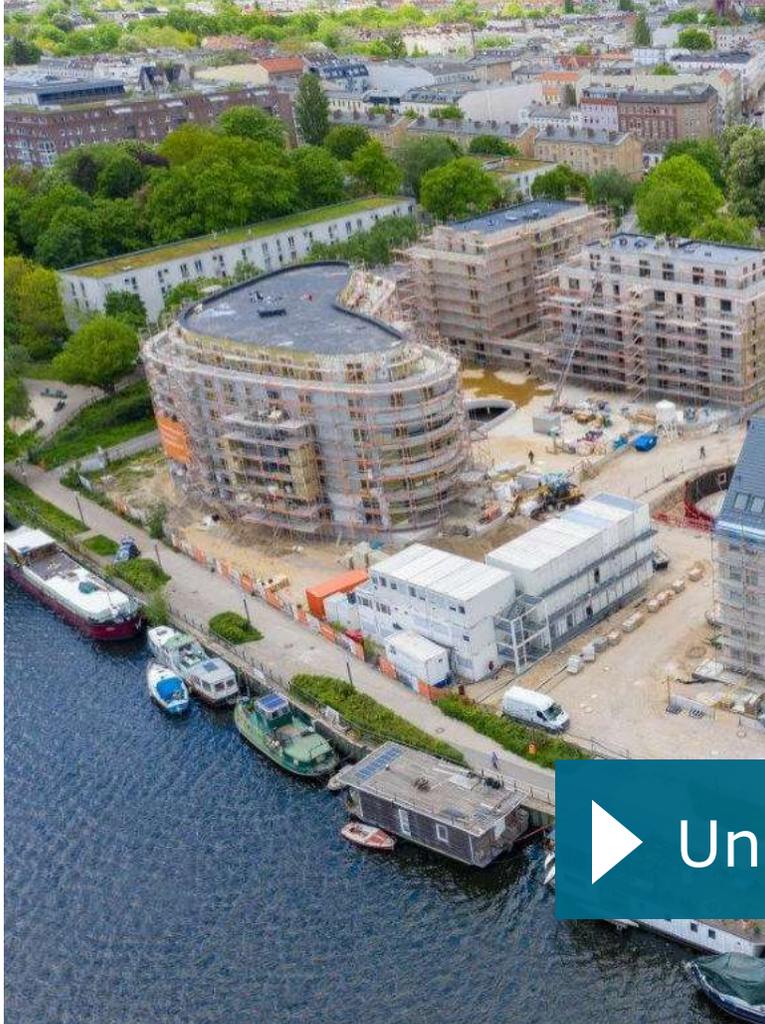
# 2022: Die Rahmenbedingungen haben sich rapide verändert.

Vonovia reagiert frühzeitig und mit Weitsicht.

- **Weltpolitik:** Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hat die weltpolitische Landkarte neu sortiert – mit starken Auswirkungen auf die Lieferketten und den Energiemarkt.
- **Finanzmärkte:** Infolge der hohen Inflation heben die Notenbanken das Zinsniveau stark an. Dementsprechend steigen die Kapitalkosten deutlich.
- **Immobilienwirtschaft:** Steigende Bau- und Grundstückskosten, gekürzte Förderung, höhere Regulierung und Fachkräftemangel erschweren die Umsetzung unternehmerischer Projekte erheblich.
- Dennoch erreicht **Vonovia** auch 2022 die gesetzten Ziele. Die Ertragslage bleibt stabil.
- Aber: Unserem **Geschäftsmodell in einem regulierten Markt** ist immanent, dass es nur langsam auf das neue Umfeld reagiert. Bestimmte Erfolgskennzahlen zeigen diese Entwicklung aktuell.

# Langfristig bleiben die Megatrends bestehen.

Das stärkt das Geschäftsmodell von Vonovia zusätzlich.



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

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

▶ Unser Geschäftsmodell ist intakt.

# Unsere Antwort auf die aktuelle Situation.

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

## Kapitaldisziplin

& Stärken des operativen Handlungsspielraums

### Investitionsprogramm

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

### Joint-Venture-Partnerschaften und Verkäufe

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

### Dividende\*

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

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

\*Unabhängig von der diesjährigen Anpassung der Dividende planen wir zu unserer etablierten Dividendenpolitik mit einer Ausschüttungsquote von ca. 70 % des Group FFO nach Minderheiten zurückzukehren.

# Solide wirtschaftliche Entwicklung.

Solide Leistung in 2022; optimistischer Ausblick auf 2023.



- **Ertrag:** Die Segmenterlöse Total stiegen um 19,9%, das Adjusted EBITDA Total um 22,6%, der Group FFO um 20,1% (Group FFO pro Aktie: +17,3%).
- **Mieten** entwickelten sich weiter moderat; die marktbedingte Steigerung betrug 1,0%.
- **Kundenzufriedenheit** und Mietzahlungsquote auf Rekordhoch; Leerstand auf Allzeittief.
- **LTV:** Der Verschuldungsgrad sank leicht auf 45,1 %.
- **Investitionen** in Instandhaltung stiegen um 13,7%; 3.749 neue Wohnungen fertiggestellt (+70,4%).
- **Integration DW:** Nach erfolgreichem Abschluss ist die Basis für Synergieeffekte von jährlich 105 Mio. € ab 2024 und 135 Mio. € ab 2025 gelegt.
- **Jahresprognose 2023:** Der Ausblick bleibt aufgrund weiterhin hoher Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum optimistisch.

# Kundenzufriedenheit.

Vonovia steht für eine hohe Verlässlichkeit.

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

**Allzeithoch.**

**+1,3 Prozent**

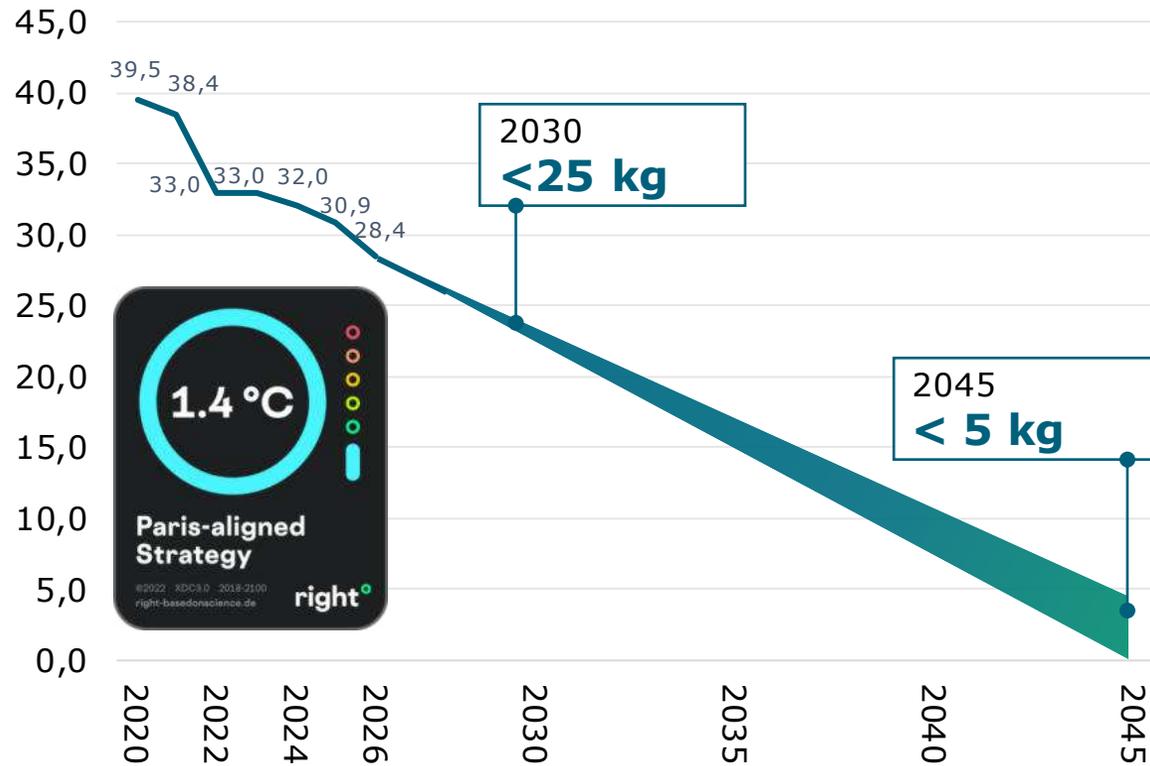
- Der hohe Zufriedenheitswert bestätigt unsere Anstrengungen in der Bewirtschaftung und bildet zusammen mit der niedrigen Leerstandsquote ein solides Fundament für unser Geschäft.



# Ziel: nahezu klimaneutral bis 2045.

Mit einem wissenschaftsbasierten Dekarbonisierungsfahrplan und messbaren Zwischenzielen.

## CO<sub>2</sub>-Intensität in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> und Jahr<sup>1</sup>



## Die 3 Stellhebel für unseren Klimapfad

1

Fortsetzen der umfassenden **energetischen Sanierung**.

2

**Ersetzen konventioneller Heizungen** durch Hybridsysteme und Wärmepumpen.  
**Photovoltaik** auf allen geeigneten Dächern.  
**Eigene Nahwärmenetze** in den Stadtvierteln, die mit erneuerbarer Energie betrieben werden.

3

**Umstellung der Energieversorgung** auf kohlenstofffreie Fernwärme und Ökostrom.

<sup>1</sup> Beinhaltet Scope 1 und 2 sowie Scope 3.3 „Brennstoff- und energiebezogene Emissionen aus der Vorkette“; bezogen auf Gebäudebestand Deutschland. Entwicklung des Energiesektors nach Szenario Agora Energiewende KND 2045; Vergleich: CRREM Pfad MFH 1,5° DE 2045 = 5,4 kg/CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> (07/2021); Entwicklung Klimapfad unterstützt durch Fraunhofer ISE.

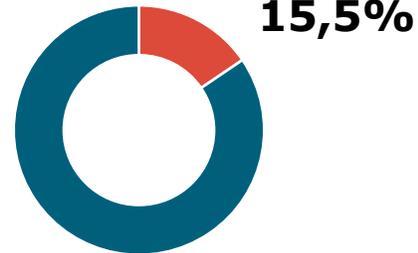
# Aktuelle Bestandsqualität.

Dank unseres rechtzeitigen Starts sind wir schon heute gut aufgestellt.

Die Verordnungen der deutschen Regierung und der Europäischen Union fordern bereits bis 2030 erhebliche Verbesserungen der Energieeffizienz.

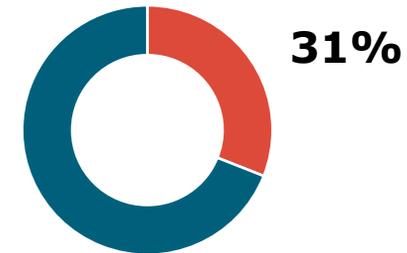
Energieklassifizierung gemäß der **Europäischen Union**

## Vonovia<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Deutsches Portfolio

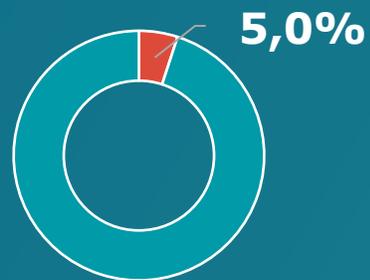
## Markt<sup>2</sup>



■ Gebäude mit den schlechtesten Energieklassen (~ in etwa deutsche Energieeffizienzklasse „F“, „G“ und „H“)

■ Übrige

Energieklassifizierung gemäß der **Bundesregierung**



16%

■ Gebäude mit >200 kWh/qm p.a. (~ in etwa deutsche Energieeffizienzklasse „G“ und „H“)

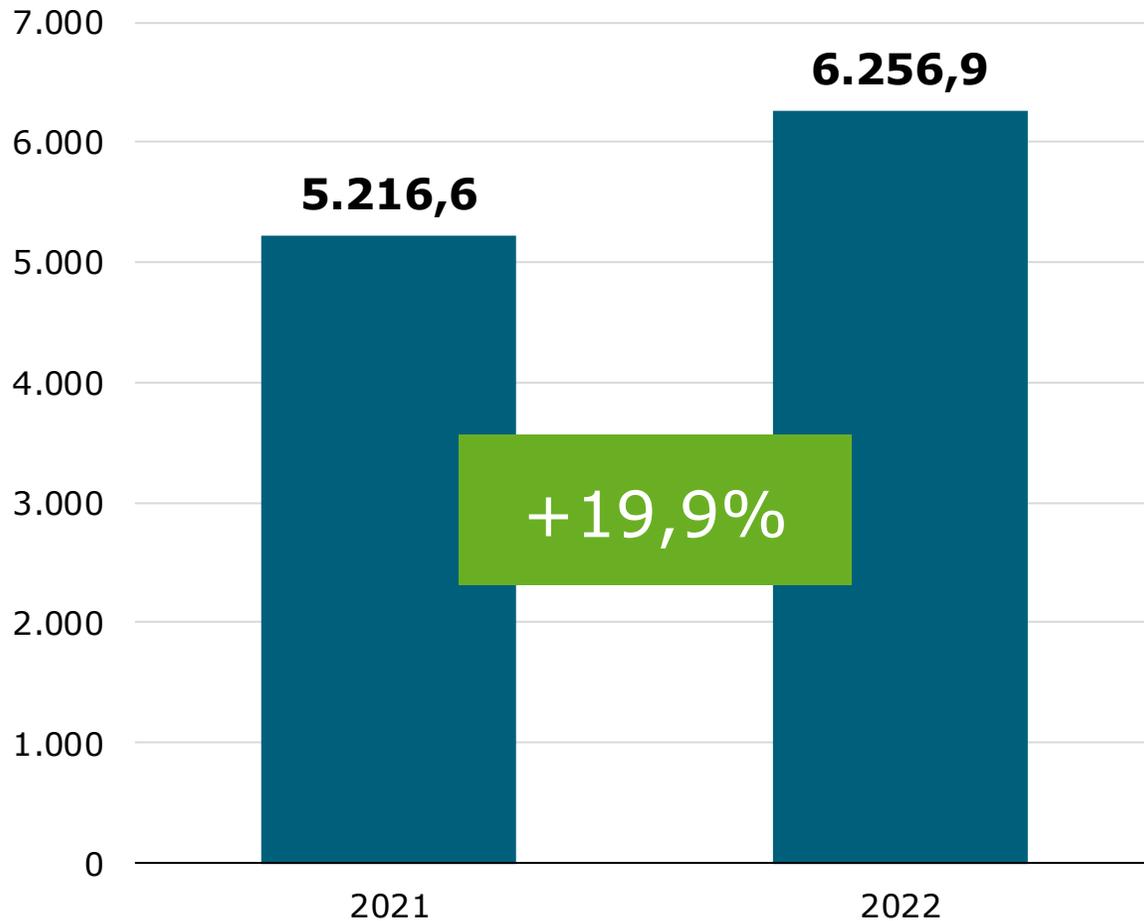
■ Übrige

<sup>2</sup> Quelle: Agora Energiewende

# Erlöse.

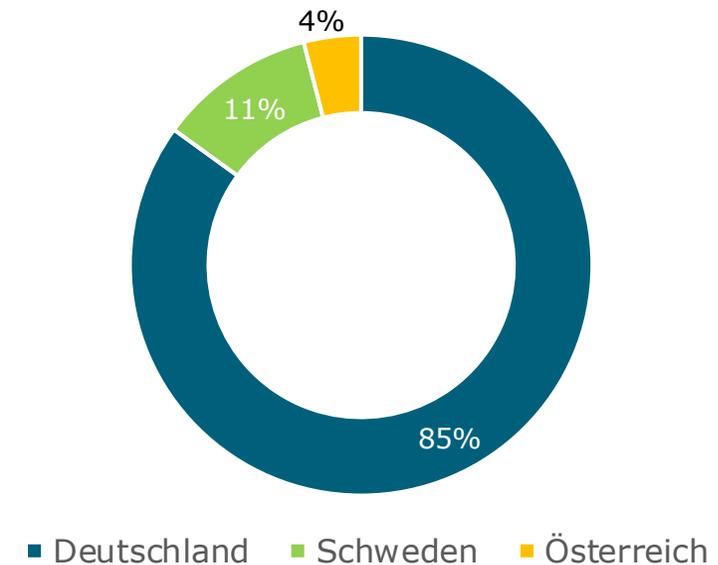
Wir haben uns deutlich gesteigert.

## Segmenterlöse Total (in Mio. €)



- Die Segmenterlöse bilden neben den Mieteinnahmen im Segment Rental auch die Leistungsfähigkeit in den Segmenten Value-add, Development und Recurring Sales sowie Pflege ab.
- Wachstum basiert vor allem auf größerem Portfolio.

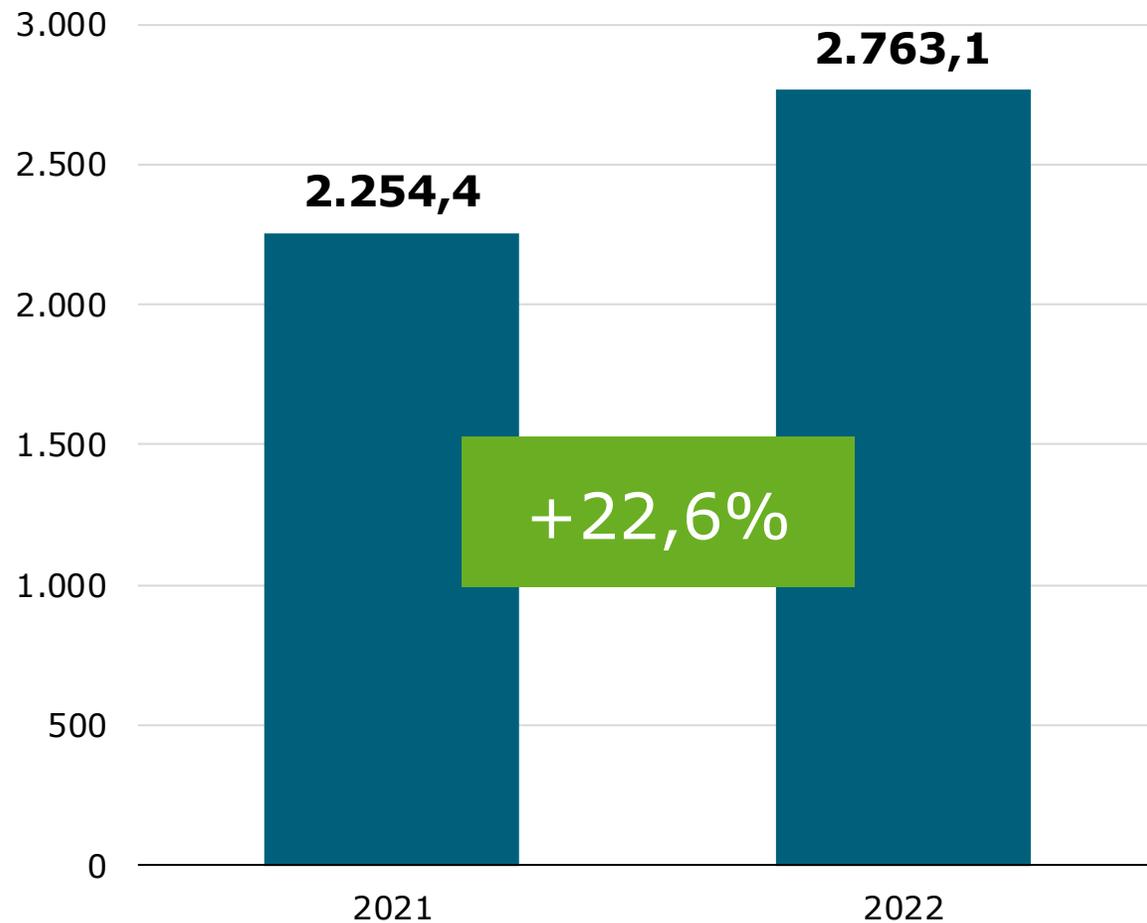
## Segmenterlöse Rental nach Regionen



# Adjusted EBITDA.

Vonovia entwickelt Wachstum.

## Adjusted EBITDA Total (in Mio. €)



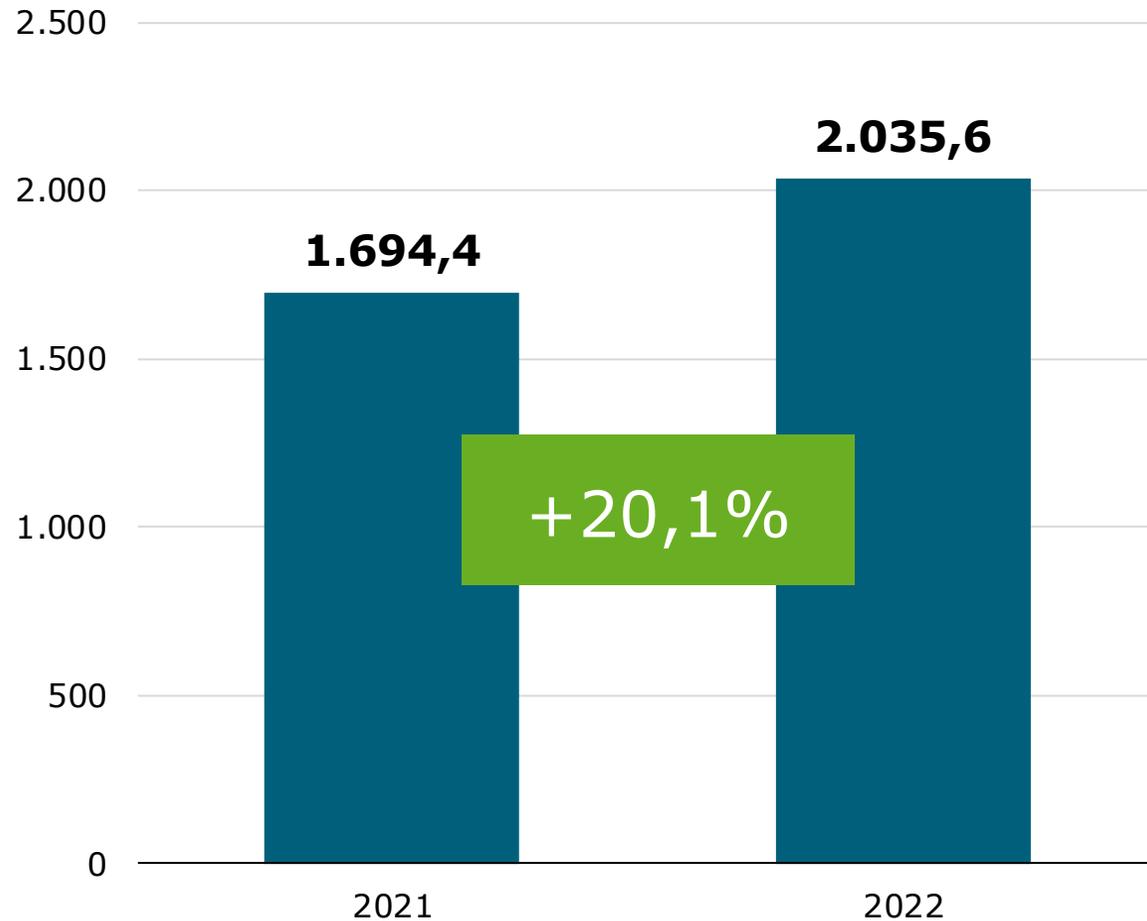
- Deutsche Wohnen wurde erstmals über 12 Monate erfasst. Dies führt zu einem deutlichen Anstieg.
- Synergien durch Zusammenschluss im Mietgeschäft noch nicht voll abgebildet.
- Geringere Investitionen, Baupreissteigerung und Pandemie waren im Bereich Value-add spürbar.
- Recurring Sales: Verkäufe 39 % über Buchwert.
- Development weiterhin profitabel.

in Mio.	2021	2022	Δ in %
Rental	1.778,5	2.233,5	25,6
Value-add	153,8	126,7	-17,6
Recurring Sales	113,2	135,1	19,3
Development	185,4	183,2	-1,2
Pflege	23,5	84,6	>100

# Group FFO.

Unsere nachhaltige Ertragskraft bleibt stabil.

## Nachhaltige Ertragskraft (in Mio. €)



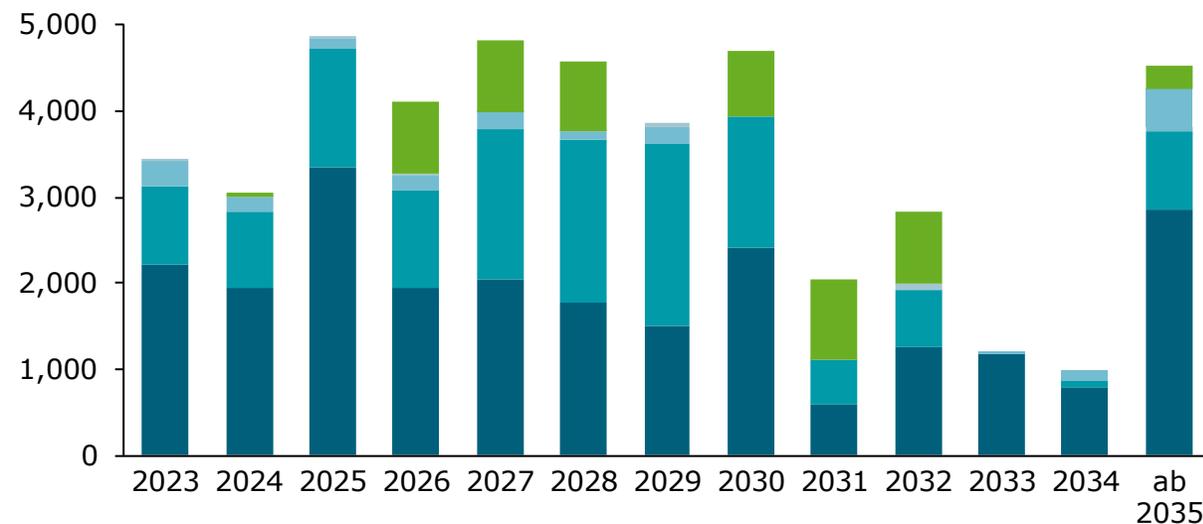
- Der Group FFO ist als nachhaltige Ertragskraft von Vonovia eine wichtige Steuerungsgröße.
- Durch Einbezug der Zinsaufwände und der laufenden Steuern spiegelt die Kennzahl die nachhaltige Ertragskraft wider.
- Der Group FFO pro Aktie stieg um 17,3% auf 2,56 €.
- Der Group FFO basiert auf dem Adjusted EBITDA Total und berücksichtigt wiederkehrende Aufwendungen.

# Fremdkapitalstruktur.

Das Fälligkeitsprofil ist zeitlich ausgewogen und im Finanzierungsmix diversifiziert.

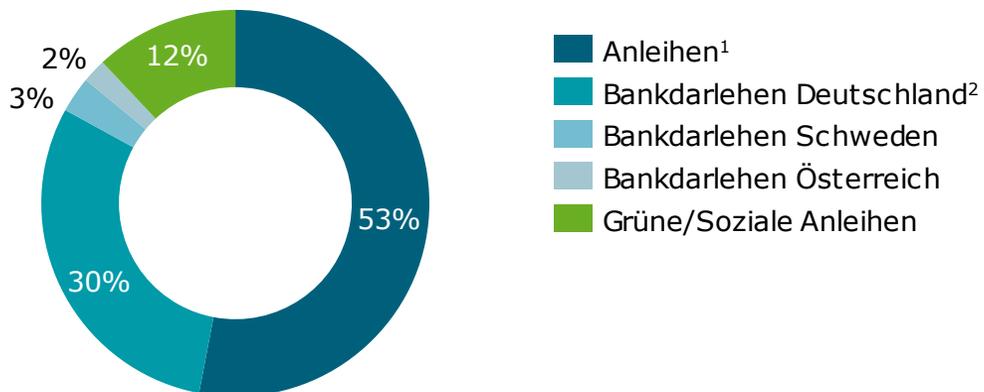
- Die jährliche Fälligkeit beträgt höchstens 11% der Verbindlichkeiten.
- Das ausgewogene Fälligkeitsprofil und der diversifizierte Finanzierungsmix gewährleisten eine ausreichende Flexibilität für künftige Refinanzierungen.

**Fälligkeiten** (in Mio. €)



**KPI / Kriterien**

KPI / Kriterien	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Corporate rating (Scope) <i>Ausblick: stabil</i>	<b>A-</b>	<b>A-</b>
Corporate rating (S&P) <i>Ausblick: stabil</i>	<b>BBB+</b>	<b>BBB+</b>
Corporate rating (Moody's) <i>Ausblick: stabil</i>	<b>Baa1</b>	<b>A3</b>
Verhältnis feste/abgesicherte Schulden	<b>96%</b>	<b>98%</b>
Durchschnittliche Fremdkapitalkosten	<b>1,5%</b>	<b>1,1%</b>
Gewichtete durchschnittl. Laufzeit (Jahren)	<b>7,4</b>	<b>8,0</b>



<sup>1</sup> Inkl. Inhaberschuldverschreibungen.

<sup>2</sup> Inkl. Namensschuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen.

# Finanzierung.

Strategie 2023: Fremdkapital reduzieren, Eigenkapital stärken.

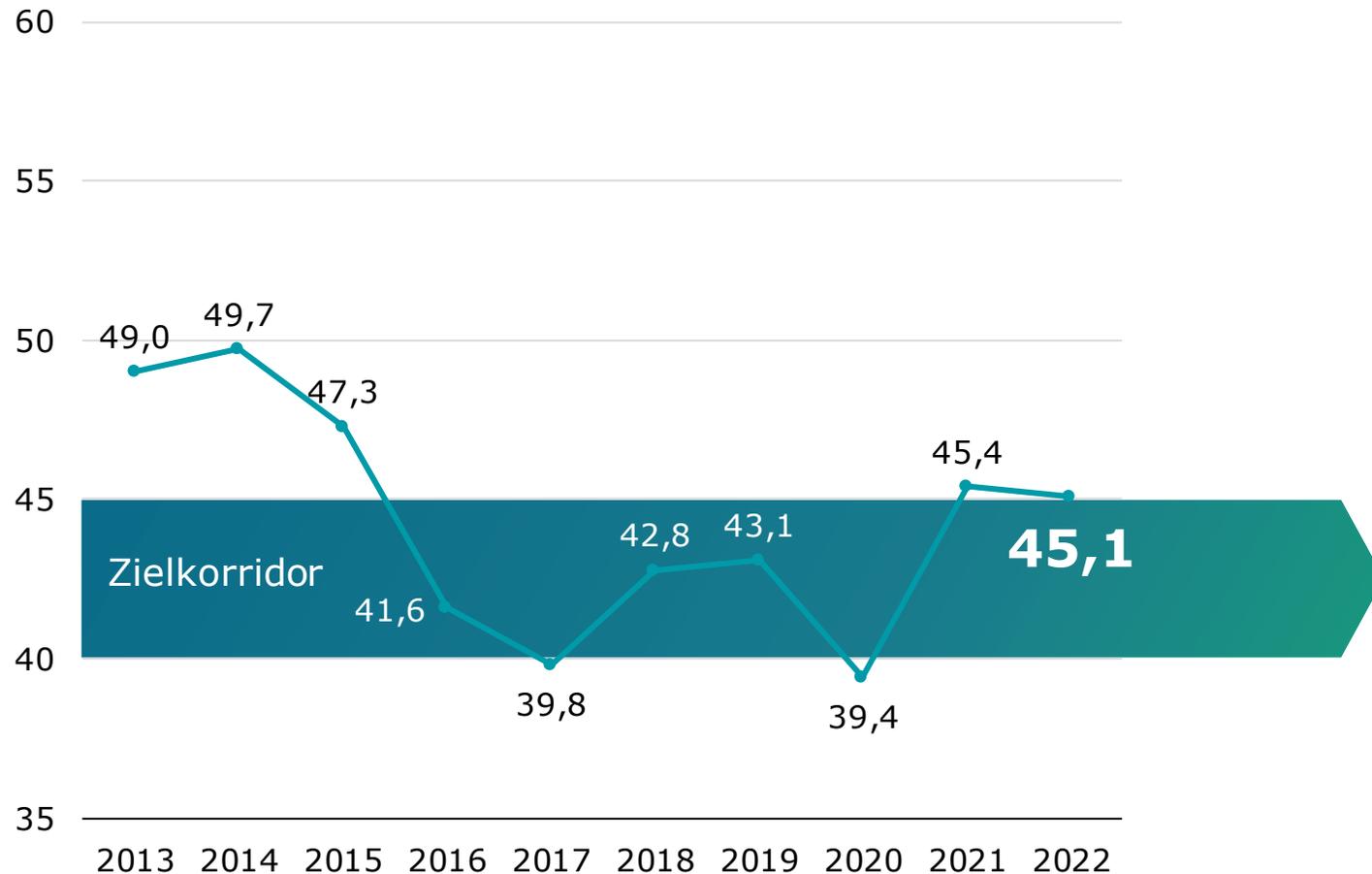
- Allgemeine Strategie für 2023: Prolongation besicherter Finanzierungen und Rückkauf/Rückzahlung unbesicherter Anleihen mit überschüssigen Barmitteln, um Schulden abzubauen und interne KPI-Ziele zu erreichen.
- 2023 bestehen unbesicherte Fälligkeiten in Höhe von 2,2 Mrd. € gegenüber einem erwarteten freien Cashflow in Höhe von rund 4 Mrd. €.
- Unverändert hervorragender Zugang zu Liquidität.

	Besicherte Bankfinanzierungen	Unbesicherte Anleihen
2023	1,2 Mrd. €	2,2 Mrd. €
2024	1,1 Mrd. €	2,0 Mrd. €

# Verschuldung.

Vonovia bleibt solide finanziert.

## Loan to Value (in %)



- Die Verschuldung (LTV) ist 2022 gesunken und liegt knapp über dem Zielkorridor von 40 bis 45%.
- Die Investitionen u. a. für energetische Modernisierung sind durch die Innenfinanzierung gesichert.
- Mit unserer Entscheidung, kein zusätzliches Fremdkapital aufzunehmen, Akquisitionen auszusetzen und Investitionen sinnvoll umzustrukturieren, haben wir wichtige Voraussetzungen für eine angemessene Kapitalallokation geschaffen.
- **Ziel ist das untere Ende des Korridors.**

# Immobilienwert.

Über das Gesamtjahr 2022 nur leicht gesunken – Wertwachstum im 1. Halbjahr wird im 2. Halbjahr aufgehoben.

## • G&V-Auswirkungen:

**-1.270 Mio. €** (Ergebnis aus Investment Properties)

- - 686 Mio. € Bestandsportfolio;
- - 452 Mio. € v.a. Developmentprojekte Deutsche Wohnen (Bilanzierungsumstellung auf Marktwert);
- - 132 Mio. € Pflege und Betreutes Wohnen

## • Bestandswertveränderung: +0,5%.

## • Wertrückgang: 2. Halbjahr: -3,9%.

### Wert pro m<sup>2</sup>

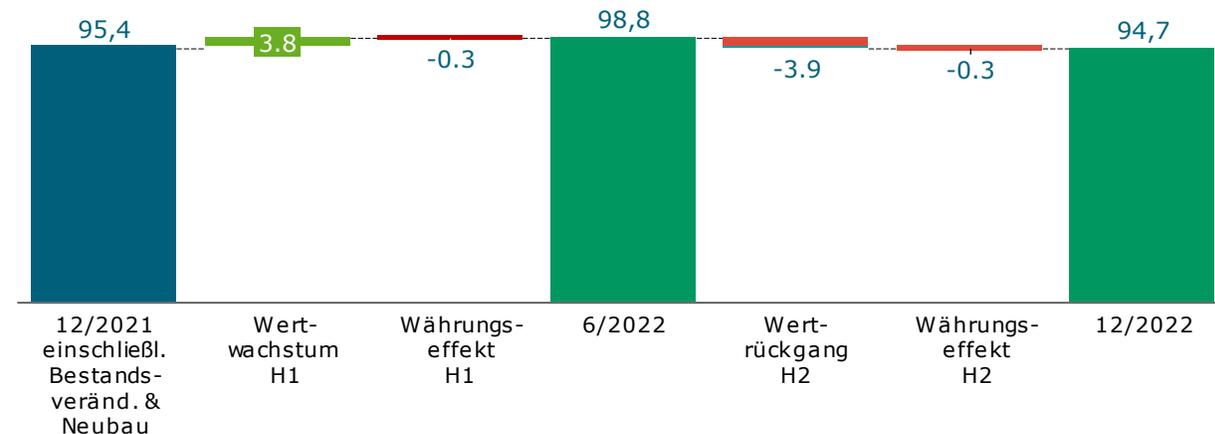
**2.590 €** Vonovia,  
dt. Portfolio

**~ 3.600 €** mittlerer  
Kaufpreis für bestehende  
Eigentumswohnungen

**~5.300 €**  
mittlerer Kaufpreis  
für Neubauten

- Das Wohnportfolio von Vonovia wird künftig 2 Mal im Jahr neu bewertet. Der bilanzierte Marktwert von Vonovia wird durch unabhängige, externe Gutachter bestätigt (CBRE, JLL, Savills).
- Aktiver Einfluss auf Wertentwicklung durch Ankäufe, Verkäufe, Neubau, Investitionen. Passiver Einfluss durch Marktpreientwicklung, Währungseffekte

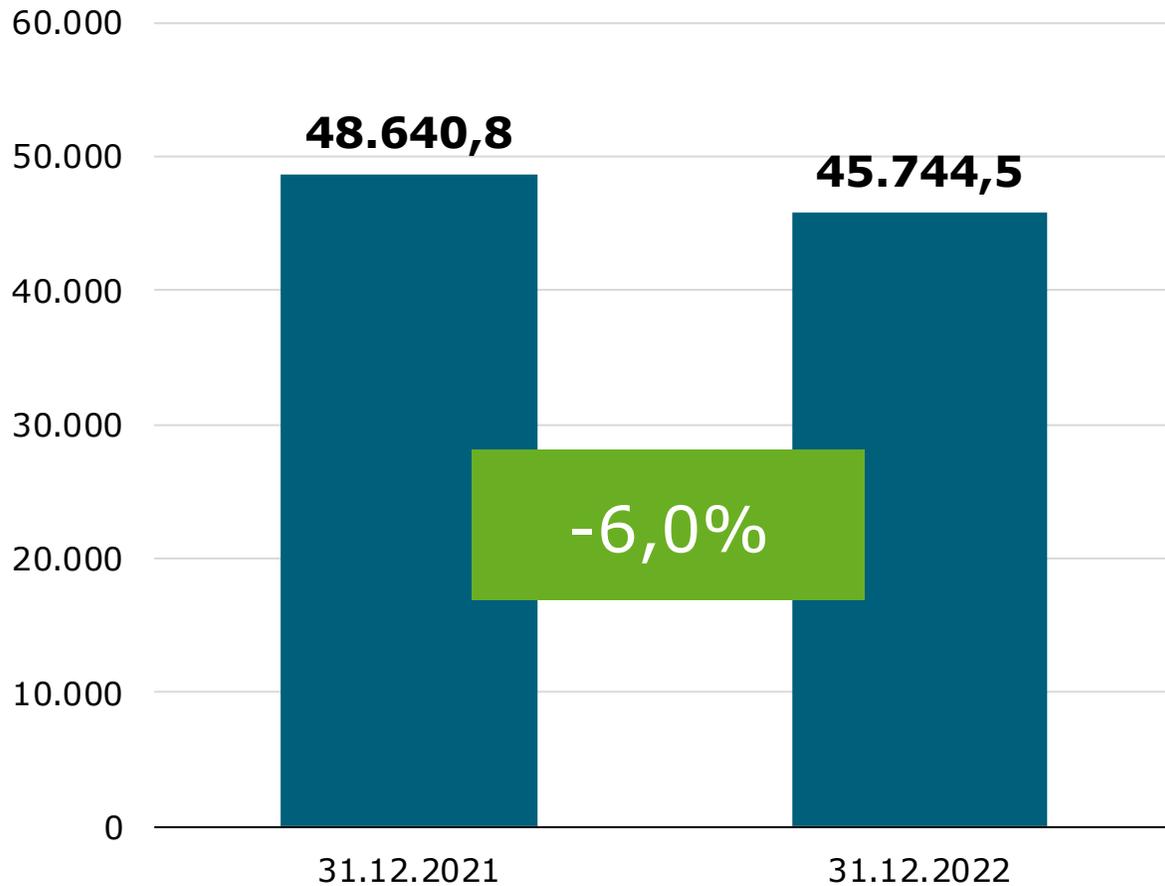
Wertentwicklung 2022 (in Mrd. €)



# EPRA NTA.

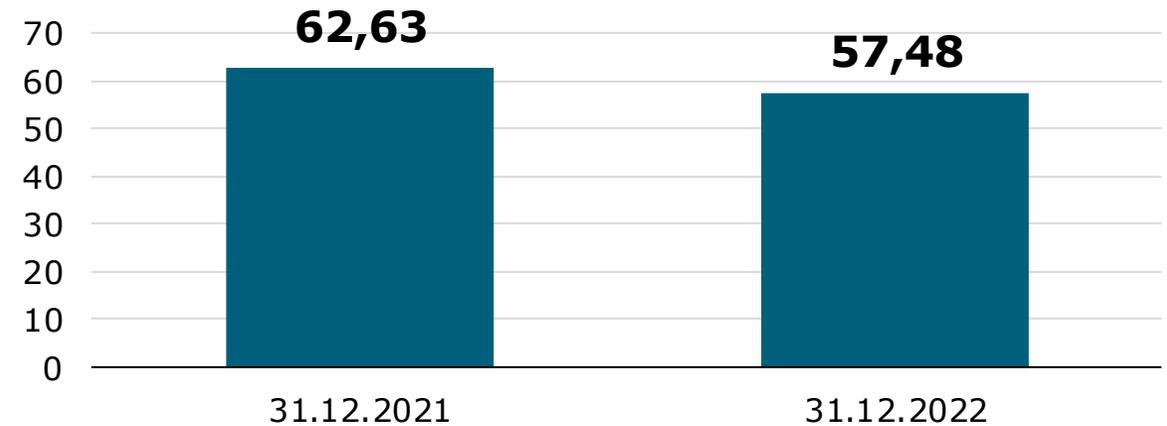
Investitionen in Modernisierung sind ein Wertstabilisator.

## EPRA NTA (in Mio. €)



- Der EPRA NTA legt den Fokus auf das langfristig gehaltene Portfolio.
- Rückgang durch gesunkenes Bewertungsergebnis (-1,3 Mrd. €) und neue Clusterung des Portfolios mit größerem Verkaufsbestand (-2,3 Mrd. €).

## EPRA NTA je Aktie<sup>1</sup> (in €)

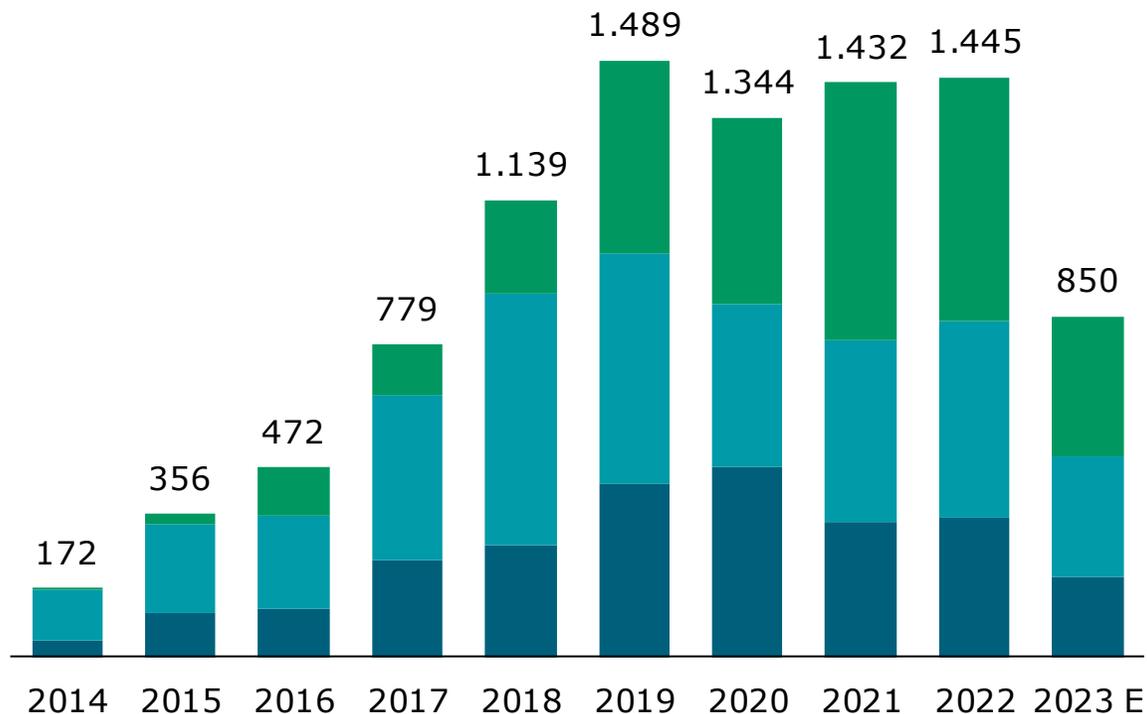


<sup>1</sup> Unter Berücksichtigung der durch die Aktiendividende gestiegenen Anzahl von Aktien.

# Investitionen in Bestand und Neubau.

Investitionsvolumen gegenüber dem Vorjahr ausgebaut.

## Entwicklung Investitionsprogramm (Mio. €)



■ Gebäudeoptimierung ■ Wohnwertverbesserung ■ Schaffen von neuem Wohnraum

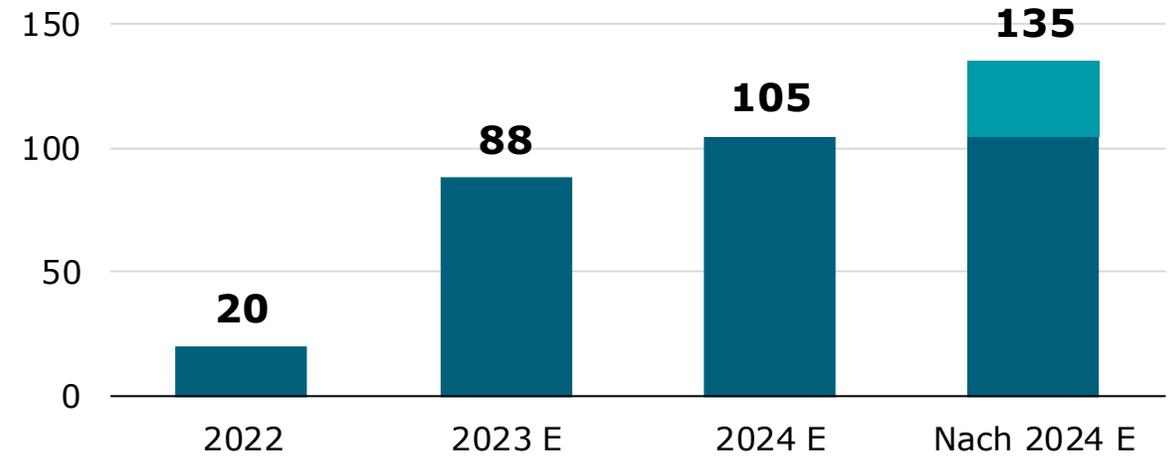
- Die Gesamtinvestitionen stiegen 2022 gegenüber 2021 um 5,3%.
- Die Aufwendungen in die Instandhaltung unseres Bestands stiegen um 13,7% auf 856,2 Mio. €.
- Im Bereich Development wurden 3.749 Einheiten fertiggestellt.
- In den vergangenen Jahren hat Vonovia intensiv in die Bestandsqualität und in den Neubau investiert.
- Mit dem jährlich investierten Volumen (und auch Anteil) liegen wir deutlich über dem Marktumfeld.
- Aufgrund stark gestiegener Preise und wachsender Kapitalkosten redimensionieren wir das Volumen bis auf Weiteres.
- Der Klimapfad bleibt unverändert bestehen.

# Integration Deutsche Wohnen abgeschlossen.

Realisierung der Synergien auf Kurs, mit zusätzlichen Synergien über 2024 hinaus.

- Finanzielle und grundsätzliche operative Integration wurde bis Jahresende abgeschlossen.
- Finale Berechnung bestätigt, dass 2024 jährlich Synergien in Höhe von 105 Mio. € realisiert werden, weitere 30 Mio. € aus dem Value-add Geschäft ab 2025 erwartet.

## Erwartete Synergien (in Mio. €)<sup>1</sup>



## Integrations-Zeitplan



<sup>1</sup> geschätzte Werte

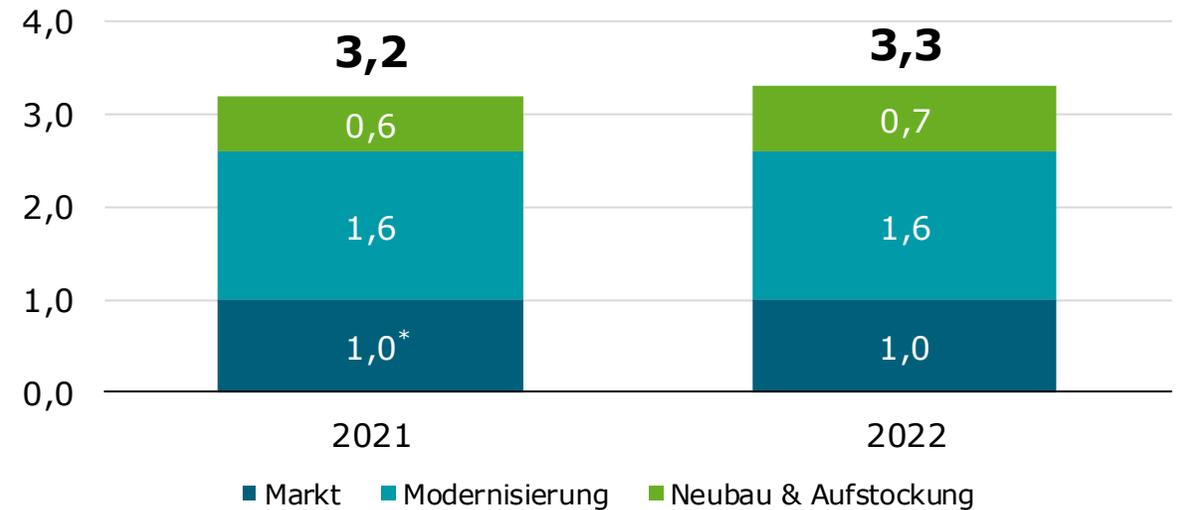
# Mieten und Leerstand.

Moderate Mietpolitik, Leerstand auf Allzeittief.



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

## Mietentwicklung (in %)



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

# Sustainability Performance Index (SPI).

Wir wollen noch besser werden.

KPI <sup>1</sup>	2021	2022	2023 (Ziele)
1 CO <sub>2</sub> Intensität (Deutsches Portfolio)	38,4 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /Jahr	33,0 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /Jahr	weitgehend im Einklang mit dem Vorjahr
2 Durchschnittlicher Primärenergiebedarf von Neubauten	38,6 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	37,7 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	31,3
3 Anteil der barrierearm (teil-) modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen (in Deutschland)	30,0%	32,4%	~10%
4 Kundenzufriedenheit	+4,5%	+1,3%	auf Vorjahresniveau
5 Mitarbeiterzufriedenheit	+5%-P.	-8%-P.	höher als im Vorjahr
6 Anteil Frauen in Führungspositionen (1. und 2. Ebene unterhalb des Vorstands)	28,0%	25,1%	28,6%
Zielerreichung	<b>109%</b>	<b>103%</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> 2021 und für 2022 KPIs 3-5 sowie die Zielerreichung exkl. Deutsche Wohnen. Ziele 2023 inkl. Deutsche Wohnen

**SPI**

Der SPI ist unsere führende quantitative, nicht-finanzielle Messgröße für die Nachhaltigkeitsleistung in den wichtigsten Bereichen.

# Ausblick 2023.

Die Erwartungen bleiben positiv.



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

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



# Business Update

# Energie.

Energiekosten werden zu einer sozialen Frage; Die Situation am Gasmarkt wirkt verschärfend.

## Anstieg der Haushaltsenergie:

Januar 2023 ggü. Januar 2022



Quelle: destatis

- Wir unterstützen das Kündigungsmoratorium und schützen Mieterinnen und Mieter vor Kündigung aufgrund gestiegener Energiepreise.
- Als verantwortungsvoller Vermieter wollen wir möglichst viel Energie sparen. Dazu haben wir uns mit anderen Unternehmen ausgetauscht und am Positionspapier des Zentralen Immobilien Ausschusses ZIA mitgewirkt.
- Rund 55% unserer Wohnungen in Deutschland werden mit Gas versorgt.
- Um einer Gasnotlage im Winter vorzubeugen, senken wir die Heizungsleistung zwischen 23 und 6 Uhr ab.
- Damit sparen wir bis zu 8% des Heizaufwands. So reduzieren wir den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und entlasten unsere Mieterinnen und Mieter.
- Verteuerungen bei den Energiekosten federn wir in Härtefällen ab.

# Neubau.

Die Deckungslücke wird zu groß. Es braucht neue Rahmenbedingungen.

## Früher

Wenig Neubau wegen langer Prozesse und fehlender Verfügbarkeiten.

## Heute

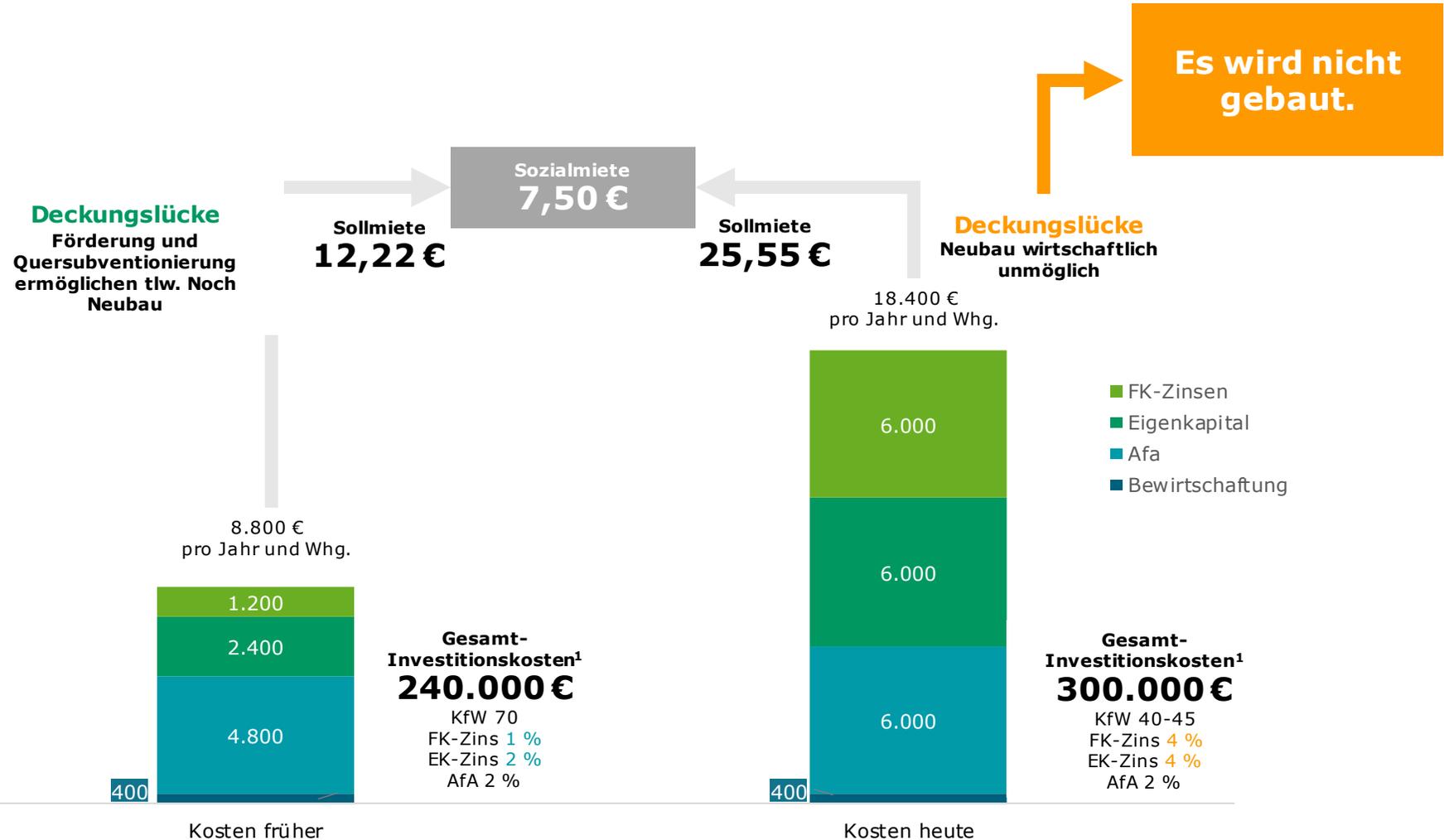
Hinzu kommt das Problem der Finanzierbarkeit.

## Daher

Wenn sich die Rahmenbedingungen nicht ändern, wird es keinen Neubau mehr geben.

Stellschrauben, die gleichermaßen angepasst werden müssen:

1. Baukosten
2. Kosten der FK-Finanzierung
3. Kosten der EK-Finanzierung
4. Förderung



<sup>1</sup> Rechenbeispiel für eine 60 m<sup>2</sup> große Wohnung.

# Neubaufdefizit.

2023 werden in Deutschland nur 200.000 Wohnungen gebaut.



## Treiber des Defizits

- Kosten: Die Zinsen haben sich verfünffacht.
- Demografie: Die Bevölkerung ist 2022 um 1,1 Mio. auf 84,3 Mio. auf einen Rekordwert gestiegen.
- Staatsbeitrag: 1 Mrd. € Förderung (2022) reichen nicht aus, um die benötigten Mittel in Höhe von 100 Mrd. € zu decken.
- Verwaltung: Auflagen und Genehmigungszeiten von 18 bis 36 Monaten verzögern die Prozesse.
- Bauprozess: Fachkräftemangel und Lieferkettenprobleme schränken die Umsetzung ein.

## Folgen

- Dringend benötigte Investoren halten sich zurück.
- Baugenehmigungen gingen 2022 um 6,9% zurück.
- Deutschlands Wettbewerbsfähigkeit sinkt.

Quelle der Zahlen: Pestel-Institut

# Lösen der Neubaubremse.

Der Staat hat es mit seinen Stellschrauben in der Hand, die Neubaubremse zu lösen.

## Politik (Staat)

## Vonovia (Wirtschaft)

### Gezielt fördern

- Substanzielle Subvention
- Ausweitung der KfW-Kredite



### Angemessen Regulieren

- Fokussierung auf Energiestandard 55
- Harmonisierung der Bauordnungen
- Schnellere Genehmigungsprozesse



### Mietrecht entschärfen

- Abbau der Überregulierung



### Effizient bauen

- Serielle und nachhaltige Baukonzepte (Holz-Hybrid, Energie-Sprung)
- Nachverdichtung



### Substanziell finanzieren

- Gewinnen von Investoren für eine angemessene & nachhaltige Rendite (im Einklang mit den Mieterinteressen)



### Vorantreiben von Innovationen

- Entwicklung von Konzepten



**Substanzieller  
Bauschub**

# Nachhaltiges serielles Bauen.

Strategische Zusammenarbeit mit dem Proptech-Unternehmen Gropyus.



- Vonovia ist am österreichischen Proptech-Unternehmen Gropyus beteiligt.
- Das Startup errichtet in serieller Produktion digitalisierte Gebäude in Holz-Hybrid-Bauweise. Der Fokus von Gropyus richtet sich auf die Digitalisierung von Neu- und Bestandswohnungen sowie das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum.
- Das Unternehmen beschäftigt derzeit rund 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an Standorten in Deutschland, Österreich und Liechtenstein.

„Smartes und leistbares Wohnen ist der Weg der Zukunft. Hier liegt unsere Expertise, hier sind wir der perfekte Partner für Vonovia.“

Markus Fuhrmann, CEO von Gropyus

# Ukraine.

Vonovia bringt sich mit umfassender Unterstützung ein.



## Наша допомога людям з України

Ви евакуювалися з України? Ми допоможемо Вам і надамо житло швидко та без бюрократії. Таким чином, Ви зможете безпечно прибути до нас і віднайти душевний спокій. Зателефонуйте нам, і ми Вам з радістю допоможемо!

Телефон: 0234 / 414 700 945  
Електронна пошта: [service@vonovia.de](mailto:service@vonovia.de)  
[www.vonovia.de/ukraine](http://www.vonovia.de/ukraine)

# Jede 10.

frei werdende Wohnung ging  
2022 an Geflüchtete

Wie bereits 2015 hat Vonovia auch bei der Linderung der Folgen des Angriffskriegs gegen die Ukraine 2022 schnell und unbürokratisch unterstützt:

- Insbesondere in den Ballungszentren Berlin und Dresden stellte Vonovia Wohnraum bereit.
- Weitere Unterstützung erfolgte durch Möbelspenden, freiwilliges Engagement oder Spenden an Hilfsorganisationen.
- Deutsche Wohnen – mit ihrem Fokus auf Berlin – führte unter dem Hashtag „Wirhelfen“ zahlreiche Aktionen durch.
- Über die Unternehmenswebsite sind wir für die Geflüchteten in ihrer Muttersprache jederzeit erreichbar.



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit.**

Zeit für Ihre Fragen



# Q&A.

Jahrespressekonferenz Vonovia SE

# Kontakt.

Wenden Sie sich bei weiteren Fragen gern an unser Presseteam.



## Nina Henckel

Leiterin Corporate Media Relations

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

Tel: 0234 314 – 1909

[Nina.Henckel@vonovia.de](mailto:Nina.Henckel@vonovia.de)



## Presse

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



## Jana Kaminski

Pressesprecherin

**Finanzen**  
**HR**

Tel: 0234 314 – 1926

[Jana.Kaminski@vonovia.de](mailto:Jana.Kaminski@vonovia.de)



## Silke Hock

Pressesprecherin

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

Tel: 0234 314 – 1582

[Silke.Hock@vonovia.de](mailto:Silke.Hock@vonovia.de)



## **Informationen**

Ergänzendes Material  
und rechtliche Hinweise

# Neue Ansätze gegen den Fachkräftemangel.

Vonovia verstärkt Team mit Fachkräften – auch aus Kolumbien.



- Im Rahmen des Projekts „TEAM“ der Bundesagentur für Arbeit (BA) hat Vonovia im Herbst 13 Elektronikerinnen und Elektroniker sowie vier Gärtnerinnen und Gärtner aus Kolumbien eingestellt.
- Berufsbegleitende Kurse unterstützen bei der Integration in den Job und den Alltag.
- Inzwischen wurde ein zweiter Durchlauf der Initiative angestoßen.
- Vonovia zählt zu den ersten, die die neue Option der BA (Rekrutierung außerhalb der EU) nutzt.
- Für Vonovia soll das Anwerbeverfahren ein dauerhafter Baustein der Recruiting-Strategie sein.

„ Sprachbarrieren und nationale Grenzen sollten keine Rolle spielen, wenn am Ende alle Seiten profitieren. “

Dr. Berend Lindner, Staatssekretär

# Housing First für Frauen.

Langfristige Zusammenarbeit mit dem Sozialdienst katholischer Frauen e.V. Berlin vereinbart.



- Beim Gemeinschaftsprojekt „Housing First für Frauen in Berlin“ erhalten von Wohnungslosigkeit betroffene Frauen und Mütter mit ihren Kindern schnellstmöglich eigenen Wohnraum mit eigenem Mietvertrag.
- Nun werden der Projektträger, Vonovia sowie die weiteren unterstützenden Wohnungsgesellschaften „Housing First“ fortführen.
- Vonovia unterstützt das Projekt zusätzlich mit regelmäßigen Geldspenden.
- Vonovia unterstützt deutschlandweit weitere Projekte gegen Wohnungslosigkeit.

„ Es zählt nicht nur jede Wohnung, die wir den Frauen anbieten können, auch finanzielle Zuwendungen sind für uns essenziell. “

Esther Maria Köb, SkF Berlin

# Digitaler Bauantrag.

Pilotprojekt in Bochum soll schnellere Baugenehmigungen ermöglichen.



- Gemeinsam mit dem Startup VSK Software und der Stadt Bochum treibt Vonovia eine digitale Lösung für die Bauantragsprüfung voran. Die Lösung erfolgt modellbasiert und berücksichtigt die jeweilige Landesbauordnung.
- Das Verfahren entlastet sowohl die antragstellende Seite als auch das zuständige Bauamt. Der Genehmigungsprozess wird effizienter bei gleichzeitig hoher Prüfqualität.
- Vonovia ist seit Mai 2022 mit 15% am Startup VSK Software beteiligt.

„ Ein schnelleres und effizienteres Prüfverfahren wird den Neubau in Deutschland weiter ankurbeln. “

Dr. Markus Bradtke, Stadtbaurat Bochum

# Klimafreundliche Heizenergie.

Erste Wärmepumpenheizungen für fast 700 Wohnungen.



- Bis zum Ende des 1. Quartals 2023 werden in Dortmund 671 Wohnungen von Erdgas- auf Wärmepumpen-Heizungen umgestellt sein.
- Wärmepumpen sind ein klimafreundlicher Weg, Heizenergie und damit Kosten zu sparen.
- Mittelfristig besteht im Vonovia Portfolio das Potenzial für jährlich dreistellige Millioneninvestitionen in den Energieträgerwechsel.
- Bis Ende 2027 könnte damit der Erdgasbedarf um bis zu 30% sinken.

„ Allein durch die ersten Projekte in Dortmund sparen wir mehr als 400 Tonnen CO<sub>2</sub> im Jahr. Dies ist eine Reduzierung um rund 40%. “

Lars Dittmann, Abteilungsleiter Portfoliomanagement

# Heizanlagen effizient überwachen.

Innovatives Fernüberwachungssystem spart Kosten und Energie.

- Gemeinsam mit dem Startup othermo hat Vonovia ein System für die Fernüberwachung von Heizungen entwickelt. Es erkennt über Mobilfunk Heizungsausfälle in Echtzeit und unterstützt bei der optimalen Einstellung der Anlagentechnik.
- Mithilfe der einfach zu implementierenden Lösung können Energiekosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen um bis zu 15% gesenkt werden.
- Die Auswertung der Betriebsdaten erfolgt in Echtzeit, so dass Störungen schneller behoben oder ganz vermieden werden können.
- Die ersten 1.000 Gaszentralheizungen und Wärmepumpen sind im Vonovia Bestand mit der Technik ausgestattet, mehr als 1.500 sollen 2023 dazukommen.
- Vonovia hat sich im vergangenen Jahr an der othermo GmbH beteiligt, um die Vonovia-IoT-Strategie weiterzuführen.



# Geschäftsverständnis.

Wir haben unser Handeln berechenbar gemacht. Und wir liefern Belege.

## Unser Geschäfts- verständnis.

Dafür stehen wir.

2013

haben wir uns  
aufgemacht, unser  
Unternehmen neu  
auszurichten.

2015

haben wir unseren  
Weg mit einem  
neuen Namen und

2019

mit einem  
Geschäfts-  
verständnis  
unterstrichen.

- Berlin: Rückforderungsverzicht nach Mietendeckel-Aus
- Beteiligung am Berliner Wohnungsbündnis für bezahlbaren Wohnraum
- Schutz von Kundinnen und Kunden in der Energiekrise
- Härtefallmanagement
- Besonderer Schutz für Mieterinnen und Mieter ab 70

# Strategischer Wohnungsbestand.

Deutschland nach Regionalmärkten.

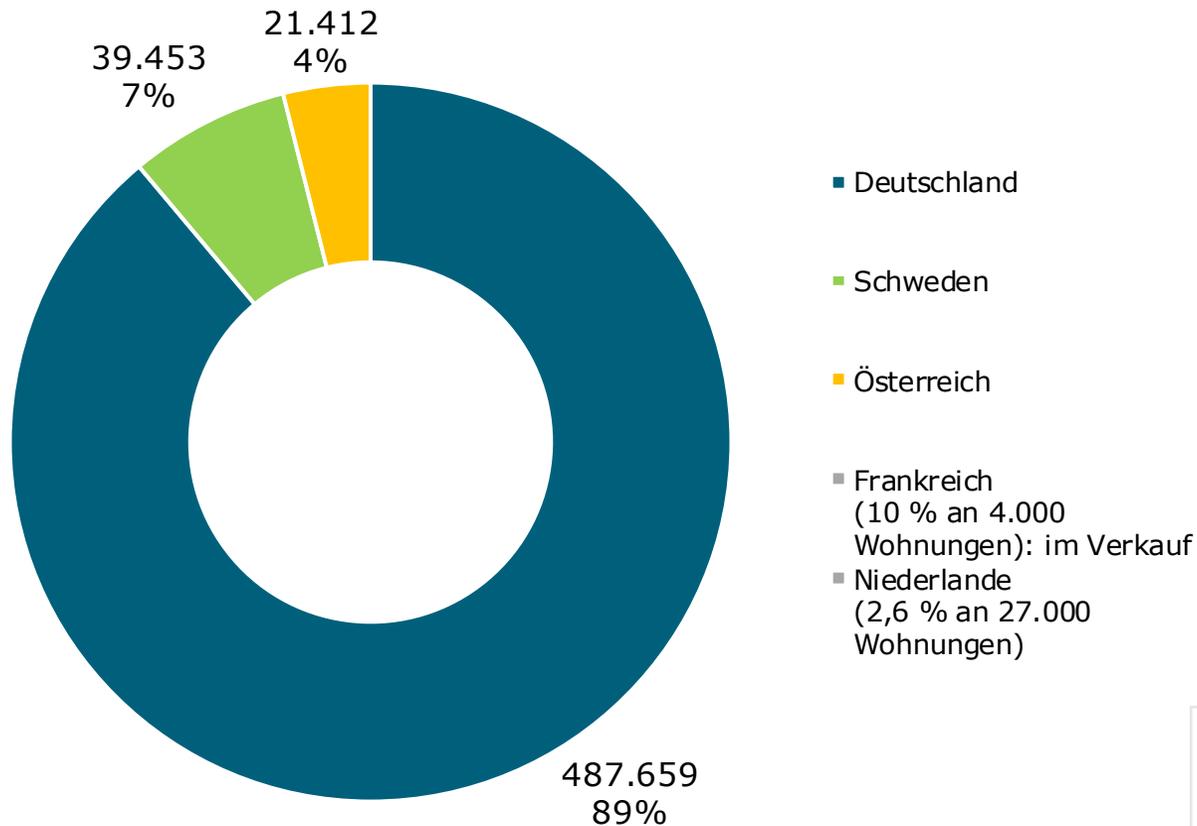
Regionalmärkte <sup>1</sup>	Verkehrswert in Mio. €	Verkehrswert in €/m <sup>2</sup>	Wohn- einheiten	Leerstand in %	Ist-Miete in €/m <sup>2</sup> /Monat
Berlin	27.793,9	3.123	144.094	1,1	7,38
Rhein-Main-Gebiet	7.545,4	3.164	36.869	2,7	9,14
Dresden	5.769,2	2.081	45.318	2,4	6,63
Rheinland	5.631,7	2.628	31.744	1,9	7,98
Südliches Ruhrgebiet	5.509,3	2.045	42.997	2,3	6,85
Hamburg	3.653,7	2.825	20.131	0,9	7,87
Hannover	3.211,9	2.226	22.099	2,2	7,21
Kiel	3.137,3	2.088	25.331	1,9	7,09
München	3.062,1	4.309	10.560	1,1	9,10
Stuttgart	2.514,2	2.939	13.359	1,6	8,63
Nördliches Ruhrgebiet	2.227,0	1.461	24.490	2,2	6,30
Leipzig	2.161,3	2.148	14.200	2,2	6,46
Bremen	1.559,5	2.131	11.736	1,9	6,51
Westfalen	1.235,8	1.980	9.442	1,9	6,92
Freiburg	802,1	2.889	4.036	1,2	8,22
Sonstige Strategische Standorte	3.750,2	2.096	27.618	2,5	7,30
<b>Gesamt Strategische Standorte</b>	<b>79.564,5</b>	<b>2.596</b>	<b>484.024</b>	<b>1,8</b>	<b>7,41</b>

Stand: 31.12.2022

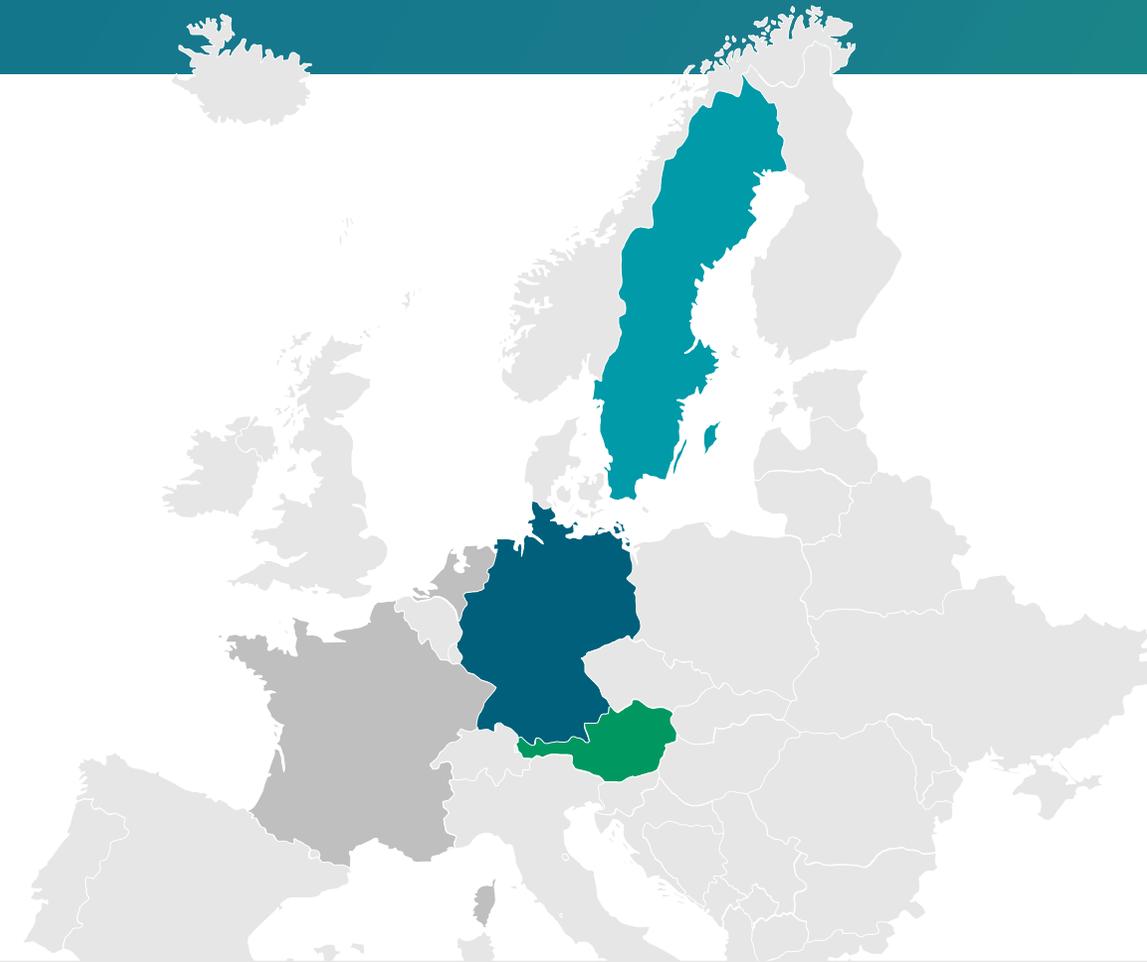
# Internationalisierung.

Wir haben verwandte Märkte erschlossen.

## Bestandsverteilung nach Ländern (absolut; in %)



Stand: 31.12.2022



**Seit 2013 haben wir unser Geschäftsmodell sukzessive in neue Märkte getragen. Heute und morgen bleibt Deutschland unser Kernmarkt.**

# Ratings und Indizes.

Wir sind eine gute Adresse für nachhaltigkeitsorientierte Investoren.

	2020	2021	2022
S&P Global CSA	57	68	71
Sustainalytics ESG Risk-Rating	7,7	6,7	6,7
MSCI ESG	A	A	AAA
CDP Climate Change	B-	B	B
ISS ESG	C <sup>1</sup>	C <sup>1</sup>	C <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Mit Prime-Status

Member of  
**Dow Jones  
Sustainability Indices**  
Powered by the S&P Global CSA

**Sustainability Yearbook**  
Member 2022  
**S&P Global**

**MSCI**  **CDP**  
DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES

 **EPRA**  
EUROPEAN PUBLIC  
REAL ESTATE ASSOCIATION

**ISS ESG** 



# Mietentwicklung und durchschnittliche Miete.

Zwei unterschiedliche Werte.



## **Mietentwicklung:**

Spiegelt die normale **Mietentwicklung** unseres Wohnungsbestands aufgrund der Marktentwicklung und der Modernisierung wider. Dabei wird der identische Bestand miteinander verglichen. Der Neubau wird separat aufgeführt.

## **Durchschnittliche Wohnungsmiete:**

Spiegelt die durchschnittlichen **Mieteinnahmen pro Quadratmeter** insgesamt wider: Über alle Länder, einschließlich aller Mietformen (z.B. Inklusiv-Miete in Schweden), Modernisierung und Mieten, die sich durch Bestandsveränderungen ergeben (Neubau, Verkauf, Zukauf). Es werden also unterschiedliche Bestände verglichen.

# Energiewende im Quartier.

Sektorenkopplung: Quartiere sind wesentlicher Bestandteil der Mobilitäts- und Energiewende.



## Wir brauchen die Mitwirkung der Politik.

- Gesetze und Regelungen auf die Energiewende ausrichten.
- Wirtschaftliche Förderung, um die Energiewende planungssicher und für Unternehmen und Mieter bezahlbar zu halten.
- Offenheit für innovative Verfahren und Technologien.
- Unterstützung für die Quartiersprojekte bei den Menschen.

# Finanzkalender.

Termine zum Vormerken.



## 2023

4. Mai 2023

Drei-Monats-Zwischenbericht

17. Mai 2023

Virtuelle Hauptversammlung

4. August 2023

Sechs-Monats-Zwischenbericht

3. November 2023

Neun-Monats-Zwischenbericht

**Weitere Finanztermine  
finden Sie unter**

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

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

# Rechtlicher Hinweis.

## Disclaimer.

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

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

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

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.