

VONOVIA

Unternehmenspräsentation

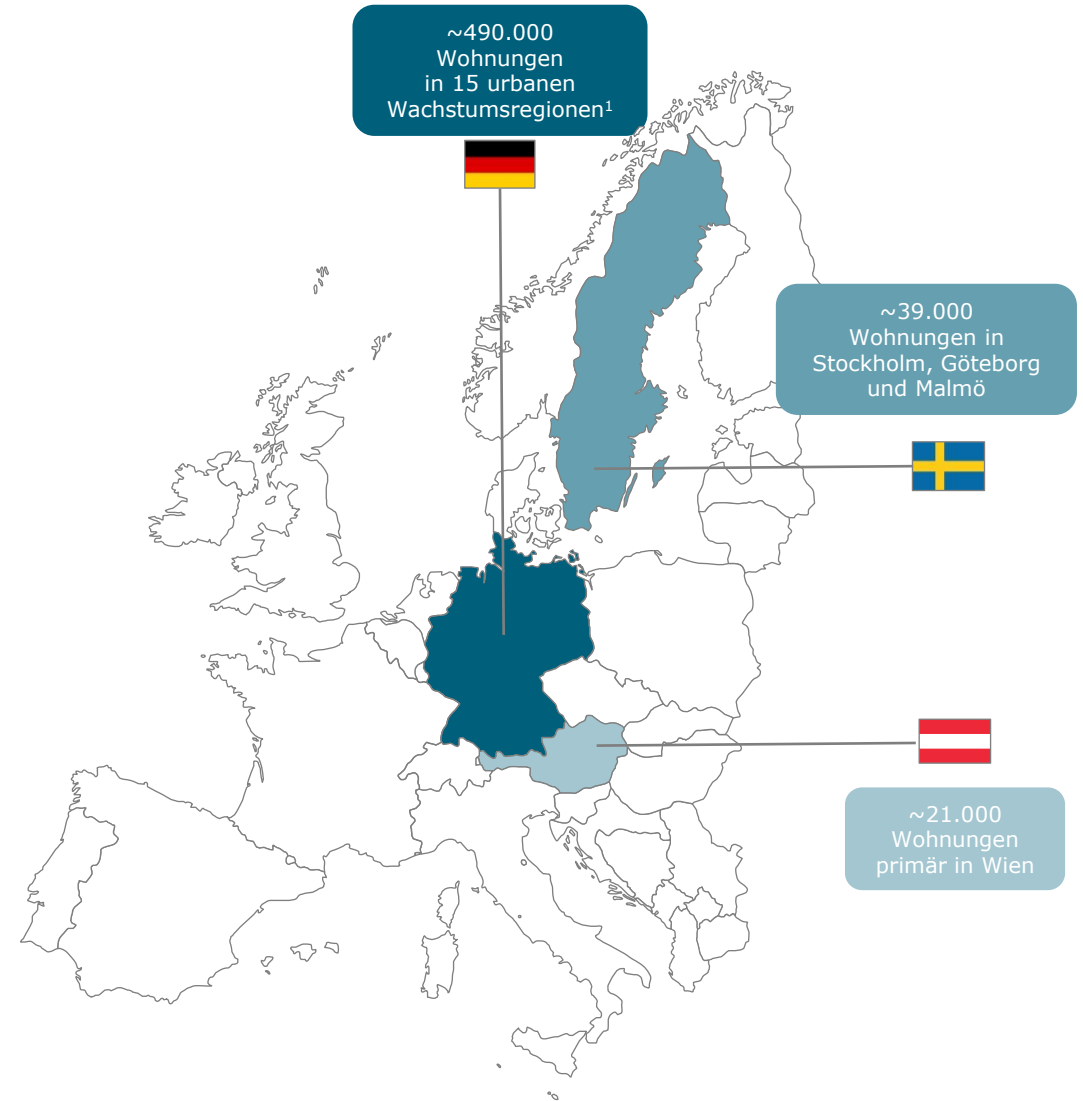
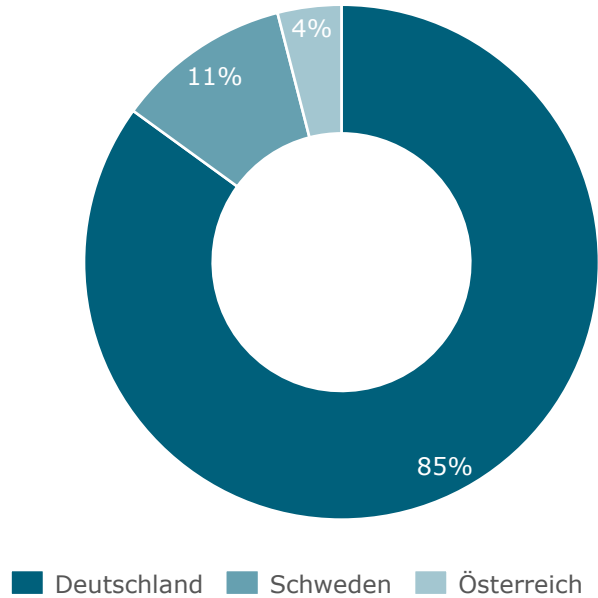
Anlegerforen März 2023
Oliver Larmann – Senior Investor Relations Manager



Europas führender Anbieter für Wohnimmobilien

- Langfristig orientierter Vermieter mit hoher Eigenleistungstiefe
- 550.000¹ Wohnungen für kleine und mittlere Einkommen
- ~95 Mrd. € Immobilienvermögen
- ~16 Mrd. € Marktkapitalisierung¹

Immobilienbestand nach Ländern



¹ Stand: 17.03.2023

Unsere Segmente decken den kompletten Lebenszyklus ab

Rental

**Effizientes
Asset- und
Portfolio-
Management**



Value-add

**Kosteneinsparung
und zusätzliche
Einnahmen durch
Immobiliennahe
Dienstleistungen**



Development

**Wohnungsneubau
für (i) den eigenen
Bestand und (ii) für
den Verkauf**



Recurring Sales

**Veräußerung von
einzelnen
Wohnungen an
Privatanleger**



Wertbeitrag zum EBITDA Total 2022¹

81%

5%

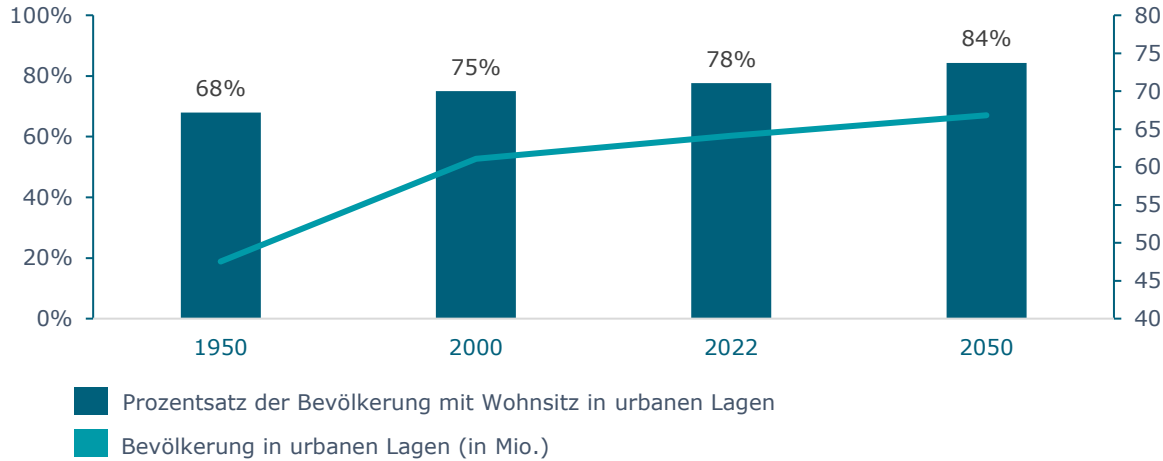
7%

5%

¹ Pflege mit 3% nicht in der Grafik dargestellt

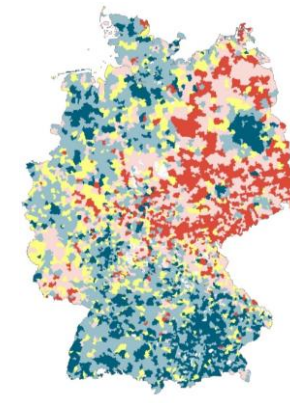
Attraktives Marktumfeld

Immer mehr Menschen ziehen in städtische Gebiete¹



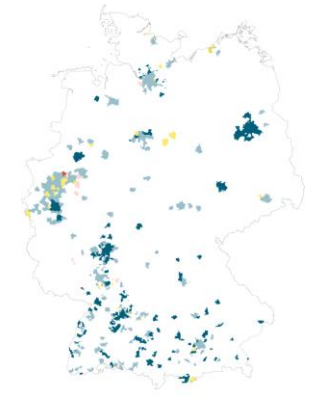
Vonovias Bestand liegt in den urbanen Wachstumsmärkten

Deutschland (Marktsicht)

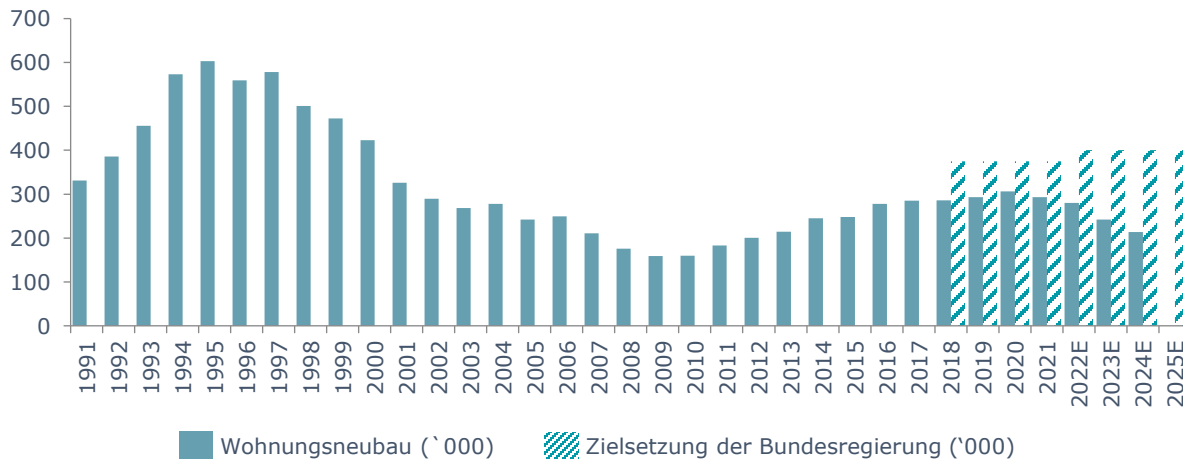


- Überdurchschnittlich wachsend
- Wachsend
- Keine klare Richtung
- Schrumpfend
- Überdurchschnittlich schrumpfend

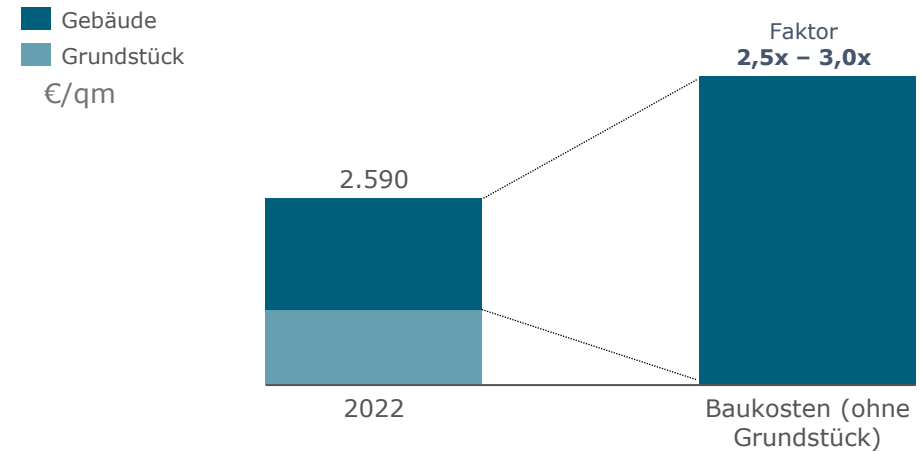
Vonovia



Neubauzahlen liegen weiterhin deutlich unter dem Bedarf



Neubaukosten übersteigen Vonovias Bestandsportfolio deutlich



Quellen: Statistisches Bundesamt für tatsächliche Fertigstellungen; CDU/SPD-Regierung für 2018-2021 und neue Koalition (SPD, Grüne, FDP) für Zielquote 2022-2025. ¹ Quelle: Vereinte Nationen ² Statistisches Bundesamt für tatsächliche Fertigstellungen, GdW-Schätzung 2022E-2024E; CDU/SPD-Regierung für 2018-2021 und aktuelle Regierungskoalition (SPD, Grüne, FDP (Liberalen)) für die Zielquote 2022E-2025E.

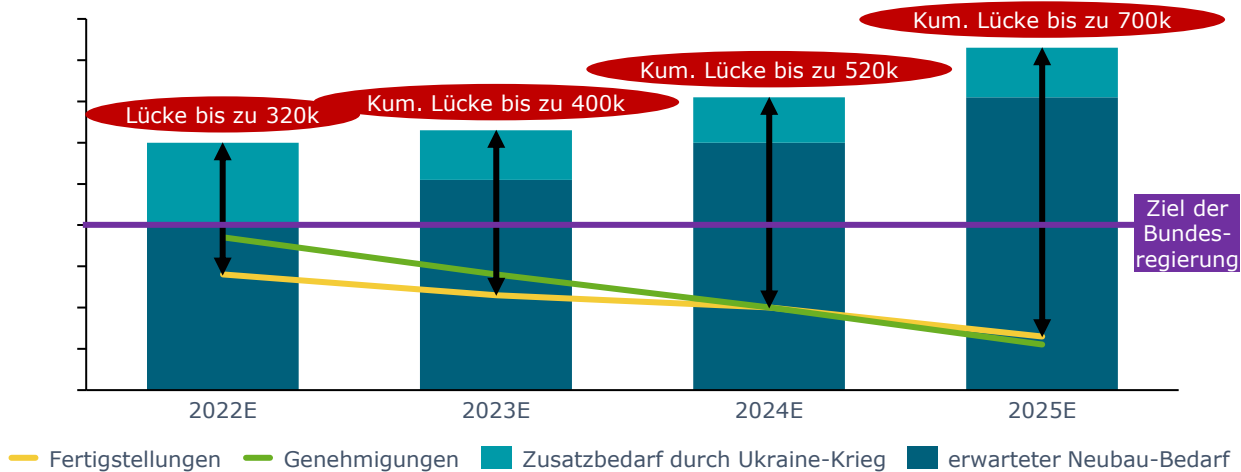
Das aktuelle Umfeld ist eine kurzfristige Herausforderung...

...aber mittel- und langfristig begünstigt es zwei entscheidende Megatrends

- Als Reaktion auf die Folgen des russischen Krieges gegen die Ukraine haben die Zentralbanken weltweit die **Zinssätze in einer noch nie dagewesenen Geschwindigkeit erhöht**.
- Der **Nachteil des stabilen Vonovia-Geschäftsmodells** in einem regulierten Markt ist, dass es nur **langsam** auf das neue Umfeld reagiert. Daher sind die Auswirkungen auf einige Kennzahlen zunächst negativ.
- Das neue Umfeld **beschleunigt** jedoch auch die **relevanten Megatrends**, auf denen wir unser Geschäft aufgebaut haben. Dies wird **mittel- und langfristig zu einer Stärkung der fundamental Rahmenbedingungen** führen.

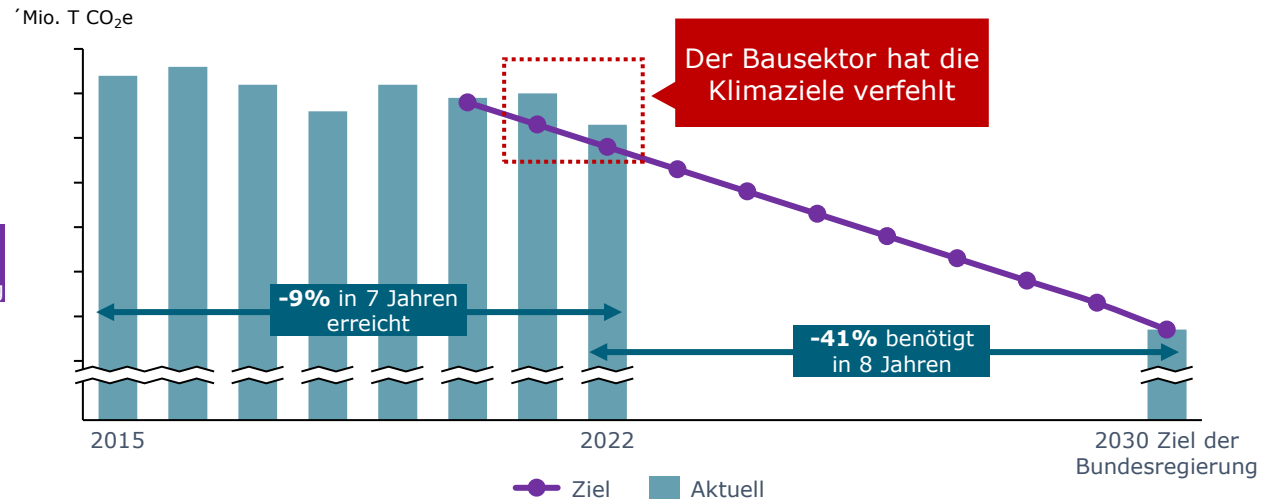
Urbanisierung & Ungleichgewicht zw. Angebot & Nachfrage

Erwartete Nachfrage, Genehmigungen, Fertigstellungen (in 000 Einheiten)¹



Klimawandel

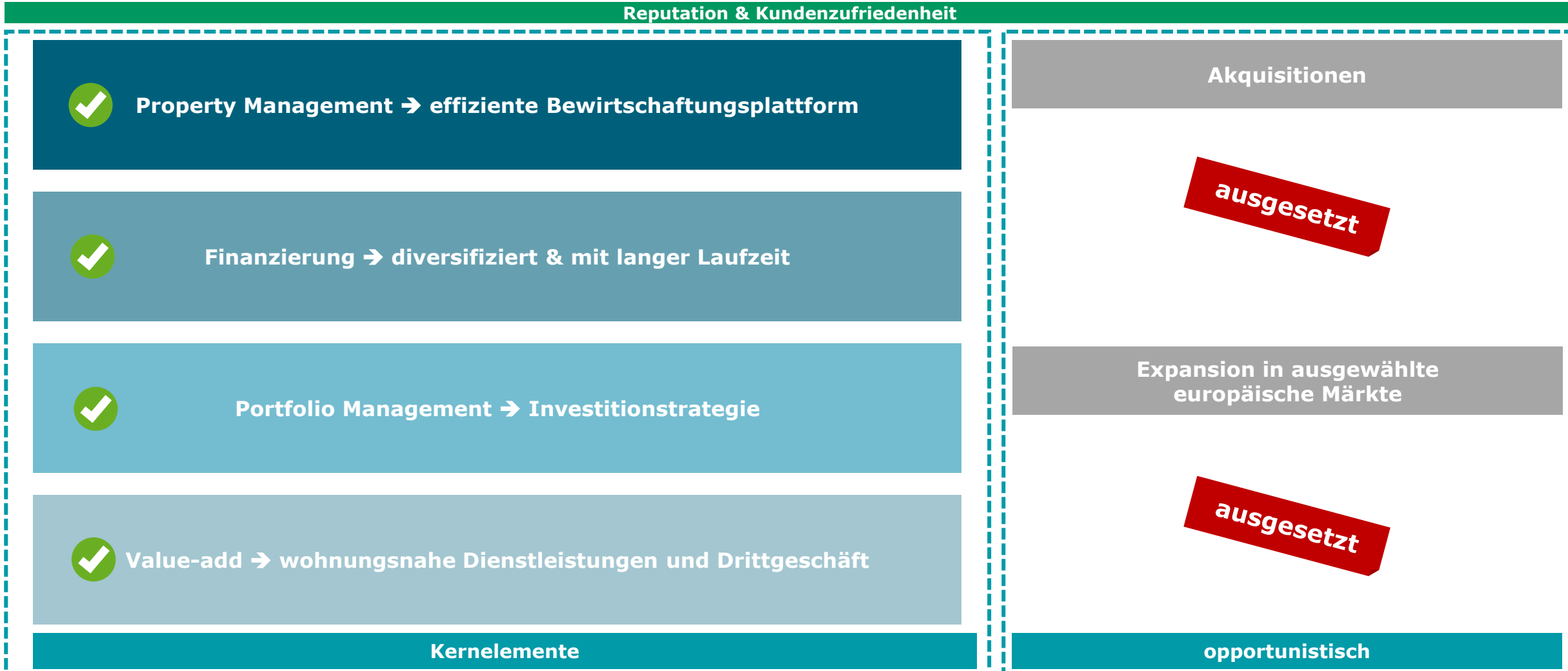
Entwicklung der Treibhausgasemissionen im Immobiliensektor (Deutschland)²



¹ Angepasst an die ZIA-Prognose auf der Grundlage von Empirica und Pestel-Institut. ² Agora Energiewende. Agora Energiewende (2023): Die Energiewende in Deutschland: Stand der Dinge 2022. Rückblick auf die wesentlichen Entwicklungen sowie Ausblick auf 2023. 2022 ist eine Schätzung.

Etablierte 4+2 Strategie weiterhin relevant

Allerdings hat sich der Fokus verschoben



Dividende – Kontinuität und Kapitaldisziplin

Welche Maßnahmen haben wir bisher ergriffen?

Q1

- ✓ Keine zusätzliche Verschuldung
- ✓ Reduziertes Investitionsprogramm
- ✓ Dev (Hold) in Dev (Sell) umgewandelt
- ✓ Analyse der Machbarkeit von JV-Strukturen
- ✓ Entwicklung von Asset-Light-Geschäftsmodellen

Q3

- ✓ Weitere Reduzierung des Investitionsprogramms
- ✓ Free Cashflow-Guidance 2023E
- ✓ Identifizierung von zwei spezifischen Portfolios für mögliche JV-Strukturen

Q2

- ✓ Ambitioniertere Leverage-Ziele
- ✓ Kapitalallokationsstrategie angepasst
- ✓ Neusortierung des Portfolios

Q4

- ✓ **Reduzierte Ausschüttungsquote für das Geschäftsjahr 2022 mit einem Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung von €0,85 pro Aktie**
- ✓ Wahlrecht zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende
- ✓ Dividendenpolitik von ~70% des Konzern-FFO nach Minderheiten bleibt unverändert

Unser **stabiles Geschäftsmodell** reagiert nur langsam auf die rasant gestiegenen Zinsen. Gleichzeitig beschleunigt das aktuelle Umfeld die relevanten Megatrends, wodurch die fundamentalen Rahmendaten **mittel- und langfristig gestärkt** werden

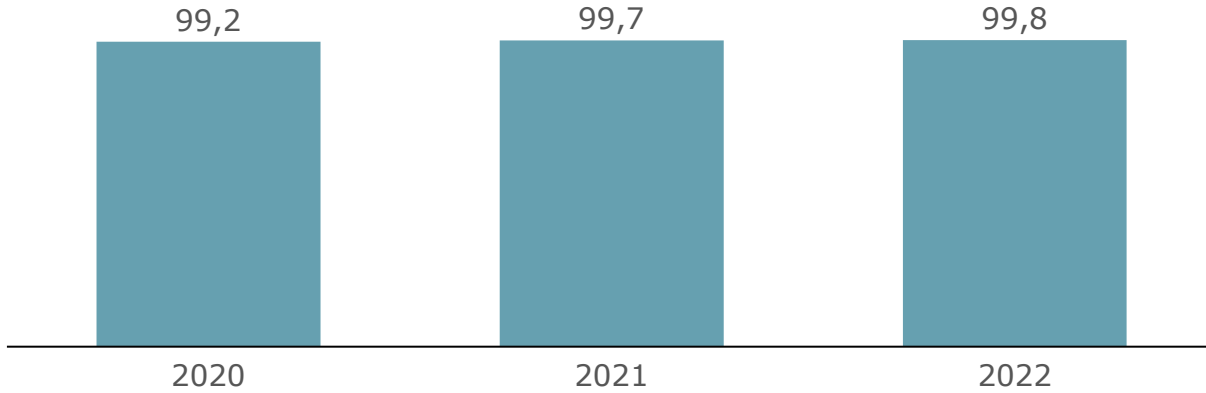
Dividendenkontinuität hat für uns eine zentrale Bedeutung, und deshalb ist eine **angemessene Dividende** ein wichtiges Ziel. Im gegenwärtigen Umfeld ist jedoch auch ein hohes Maß an **Kapitaldisziplin** entscheidend. **Bei der Dividende geht es daher nicht um eine Entscheidung zwischen schwarz oder weiß.**

Vorstand und Aufsichtsrat halten es deshalb für richtig, die **Ausschüttungsquote für das Geschäftsjahr 2022 anzupassen** und so eine **ausgewogene Balance** zwischen Rendite für unsere Aktionäre einerseits und Kapitaldisziplin andererseits zu erreichen.

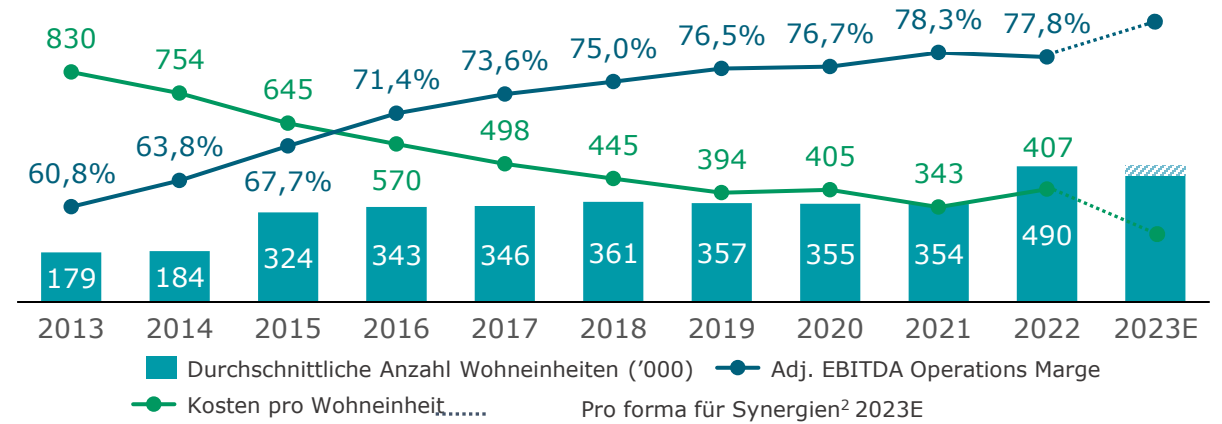
Vorstand und Aufsichtsrat betonen, dass diese Dividendenkürzung eine Ausnahme darstellt und bekräftigen ausdrücklich die generelle und unveränderte Dividendenpolitik von ca. 70% des Group FFO nach Minderheiten. Diese Dividendenpolitik gewährleistet, dass ausreichend Mittel für Investitionen in unseren Klimapfad zur Verfügung stehen.

Operatives Geschäft sehr stabil

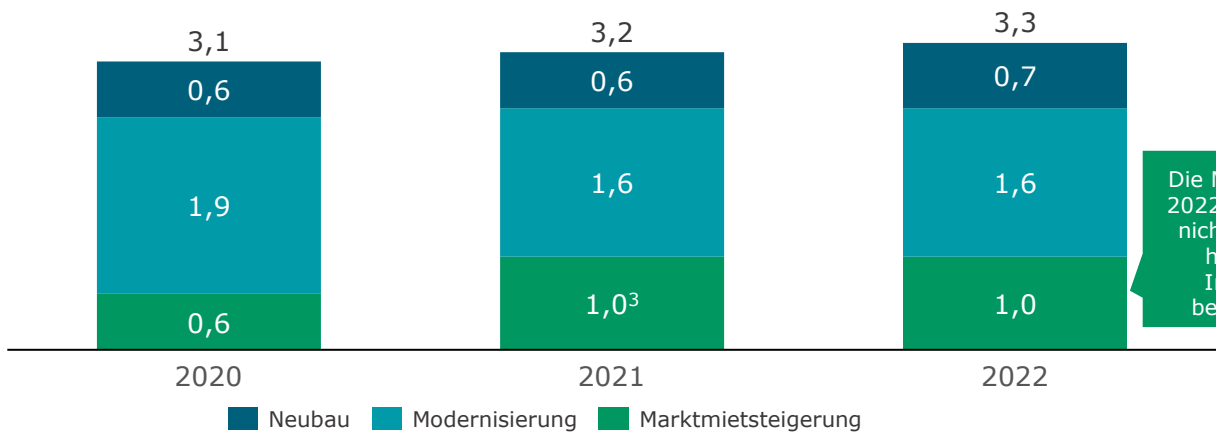
99,8% aller Bruttomieten werden vereinnahmt (%)



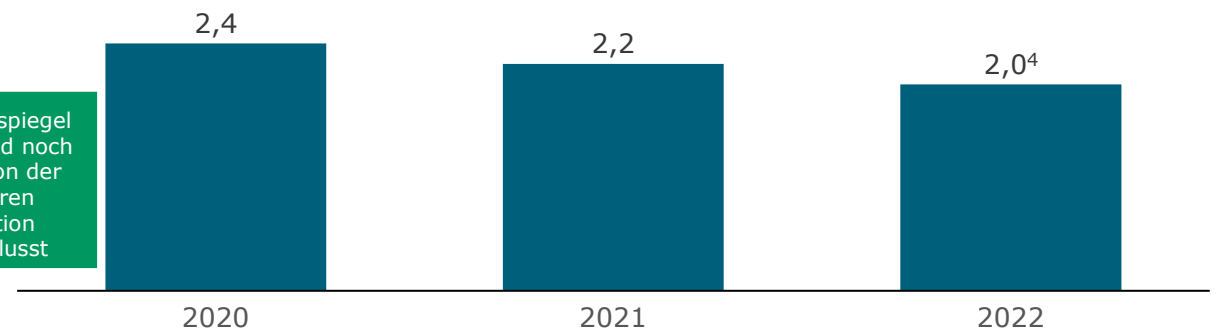
Skalierbarkeit und Effizienzgewinne ¹



Mietsteigerung (y-o-y, %)

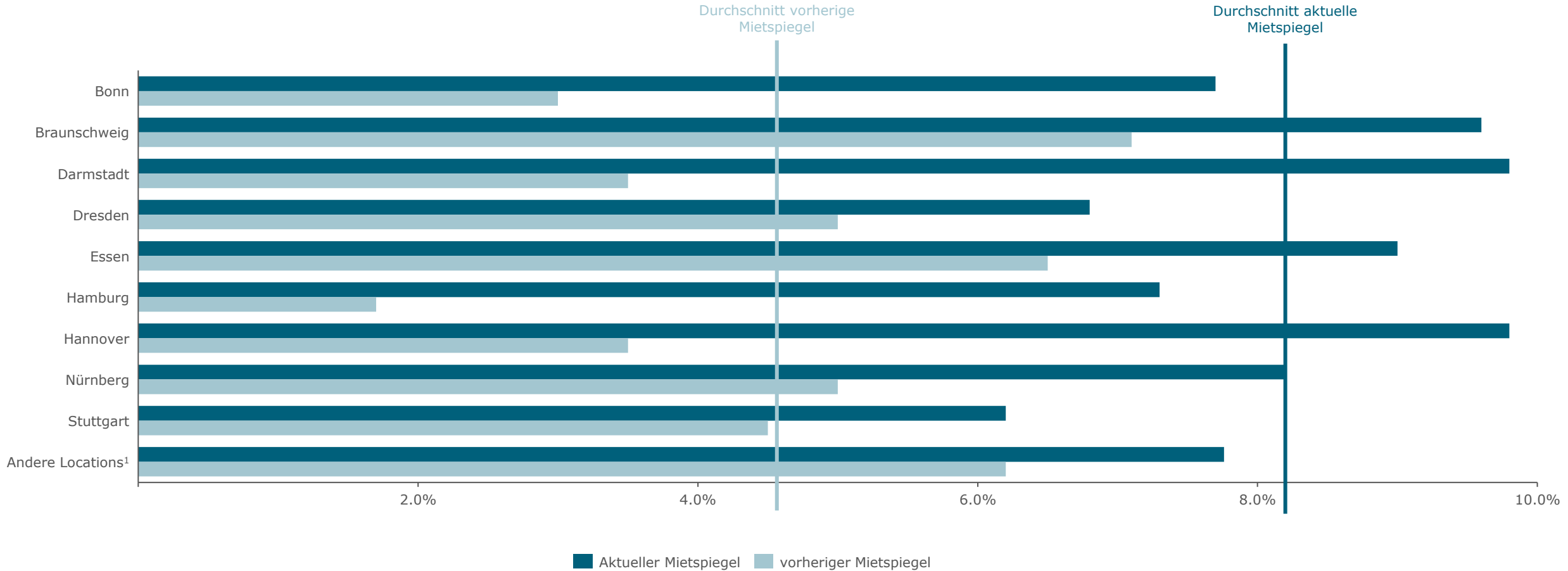


Leerstandsquote auf Rekordtief (exkl. Deutsche Wohnen)



¹ Adj. EBITDA Operations Marge gerechnet als (Adj. EBITDA Rental + Adj. EBITDA Value-add - Zwischengewinne) / Mieteinnahmen. Marge ab 2019 inkl. IFRS 16 Effekten. Kosten pro Wohneinheit gerechnet als (Mieteinnahmen - EBITDA Operations + Instandhaltungsaufwand) / durchschnittliche Anzahl Wohneinheiten, Deutsches Portfolio ² Inklusive der erwarteten Synergien in Höhe von 88 Mio. € für 2023 ³ ohne Einmaleffekte in Höhe von 0,6 % aufgrund der Unwirksamkeit des Gesetzes zur Regelung der Kappungsgrenze für Wohnraum in Berlin (Mietpreisbremse) . Werte 2022 und 2023E inkl. Deutsche Wohnen, Werte 2021 und früher exklusive Deutsche Wohnen.

Beschleunigtes Mietspiegelwachstum in 2022

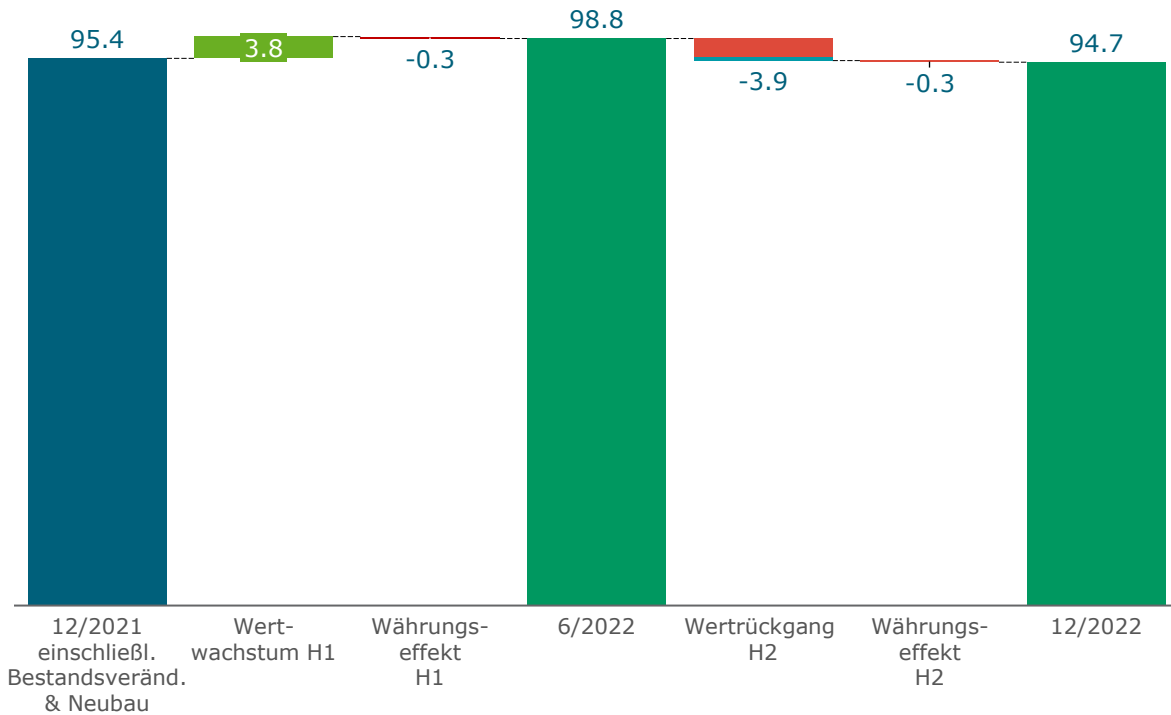


¹Einfacher Durchschnitt, exkl. Berlin.

Immobilienwerte

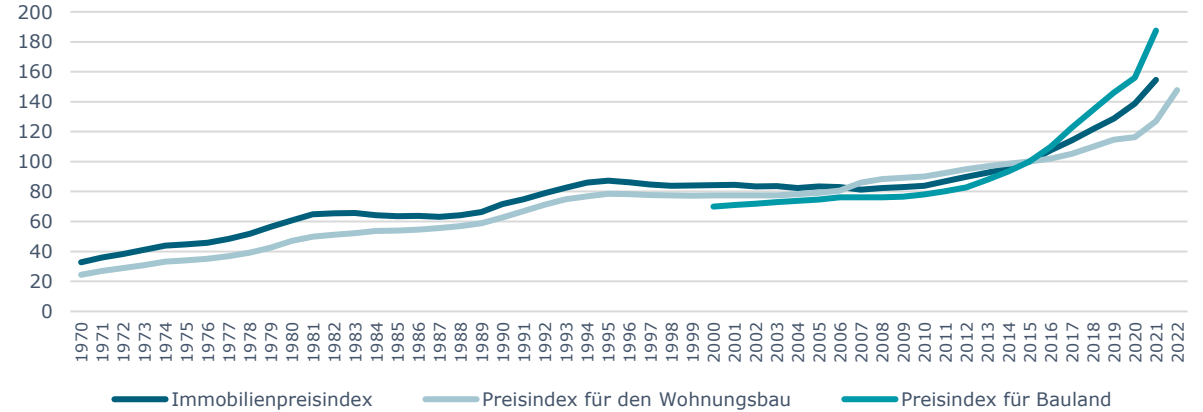
Insgesamt stabile Wertentwicklung in 2022

Der bilanzierte Marktwert von Vonovia wird durch unabhängige, externe Gutachter bestätigt (CBRE, JLL, Savills).

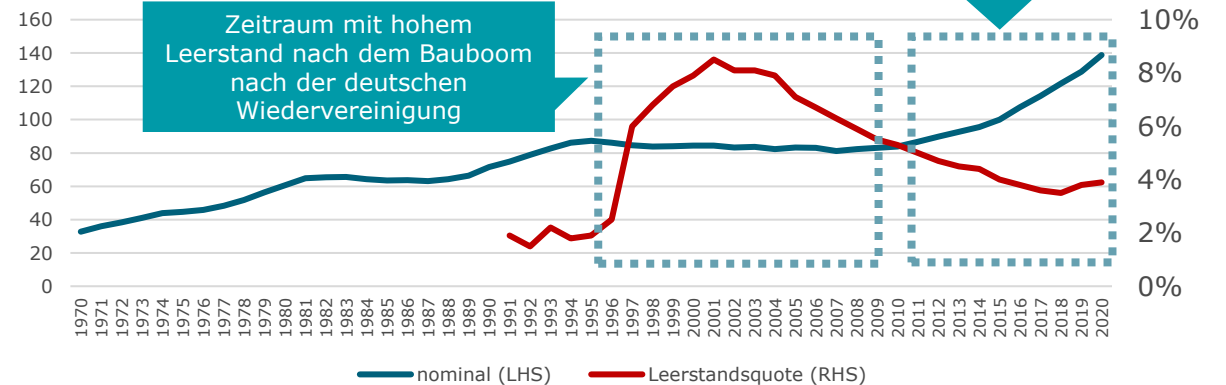


Kaum Wertverlust in den letzten 50 Jahren

Immobilienpreise- und Baupreisindizes (2015=100)



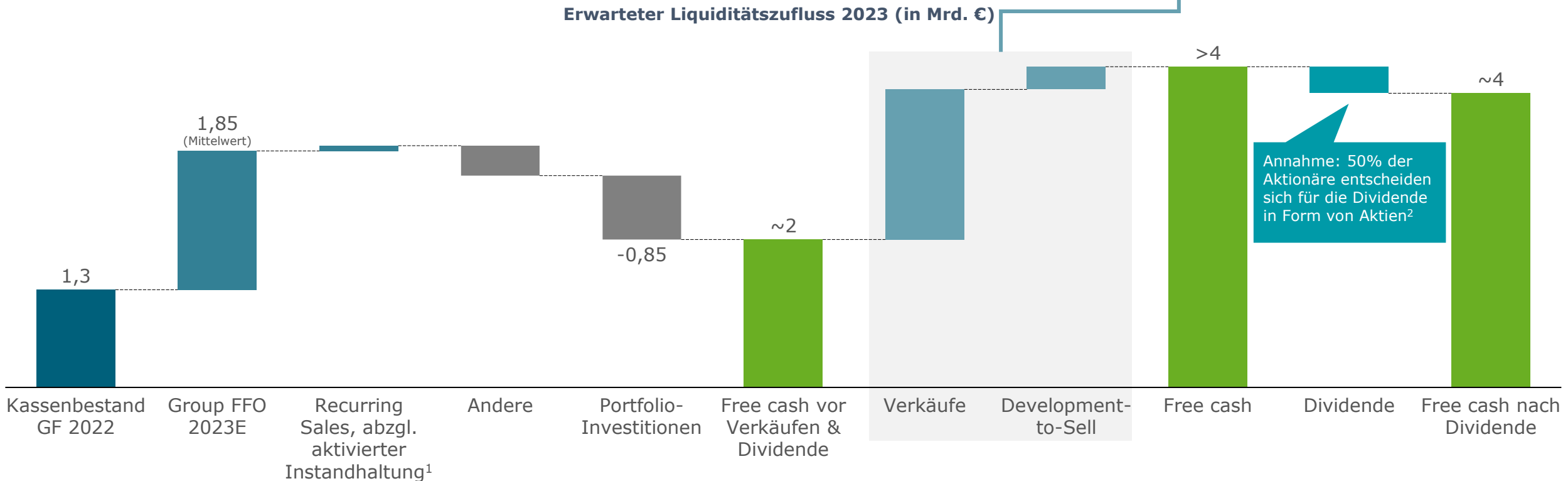
OECD-Immobilienpreisindex Deutschland (2015=100) und Leerstandsquote



Erwarteter Liquiditätszufluss 2023

- Erwartung: positiver Cashflow im Geschäftsjahr 2023.
- Geringeres Investitionsprogramm aufgrund gestiegener Kapitalkosten.

Joint Ventures	MFH
Kommunale	Gewerbeimmobilien
DW-Pflege	Development
Non-core	



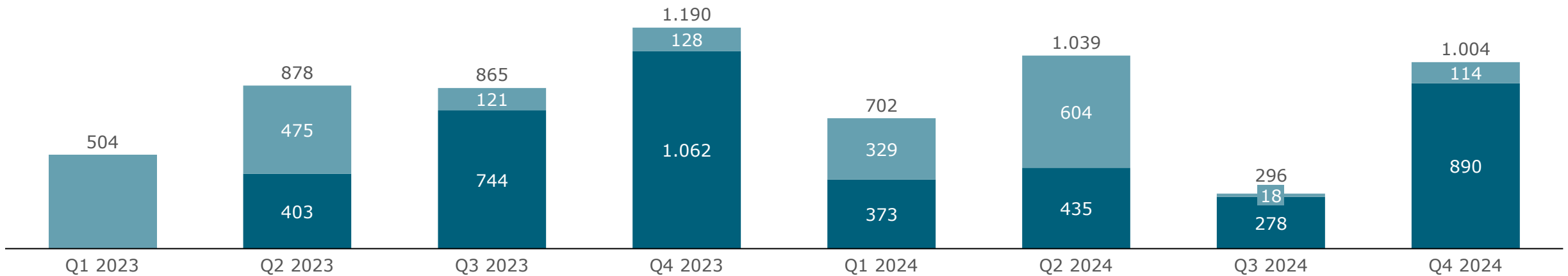
Anmerkung: Free Cashflow ohne Berücksichtigung möglicher Erlöse aus Co-Investor-Strukturen oder einem Verkauf des Pflegesegments der Deutsche Wohnen. ¹ Cash vom Verkauf von 3.000 Einheiten ² In den letzten 6 Jahren wählten durchschnittlich 46% der Aktionäre die Dividende in Form von Aktien.

Fälligkeitenprofil 2023 & 2024

- Anschlussfinanzierung für besicherte Darlehen geplant. Zuletzt 550 Mio. € für 10 Jahre vereinbart; Verhandlungen über weitere besicherte Finanzierungen laufen.
- Freie Liquidität soll zur Rückzahlung von unbesicherten Anleihen eingesetzt werden.

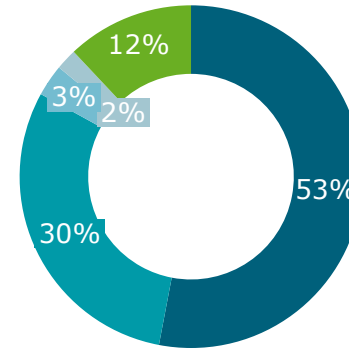
	Besicherte Darlehen	Unbesicherte Anleihen
2023	1,2 Mrd. €	2,2 Mrd. €
2024	1,1 Mrd. €	2,0 Mrd. €

Fälligkeiten der Verbindlichkeiten für 2023 and 2024 (in Mio. €)

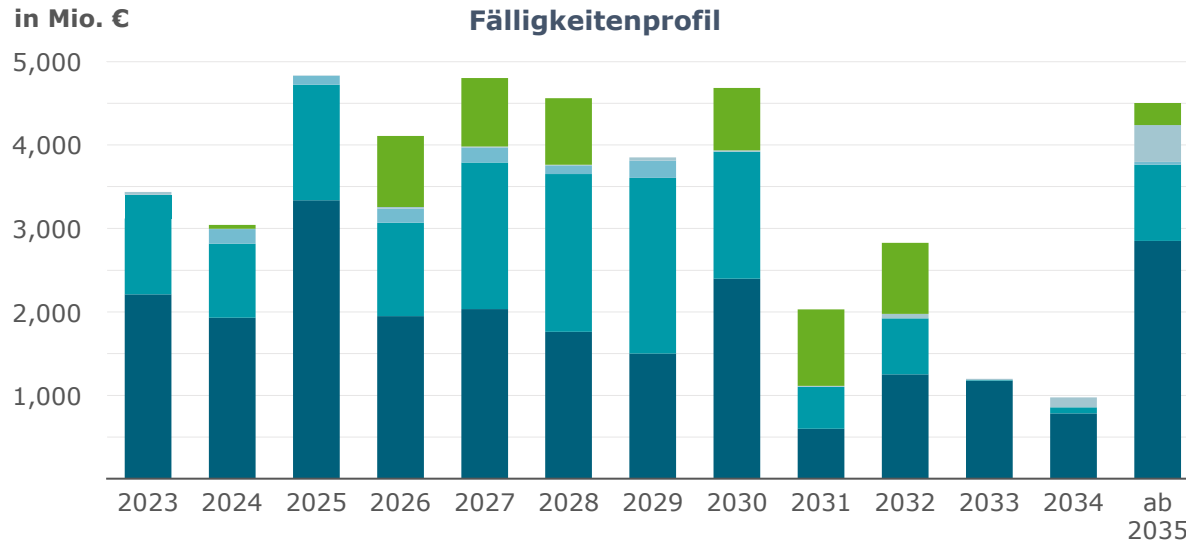


Langfristige Finanzierung

- Langfristiges Fälligkeitsprofil.
- Der Zinsanstieg wirkt sich nur langsam aus, weil Zinsen langfristig gesichert sind.
- Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten haben sich im Jahresvergleich um 0,4% erhöht.



- Anleihen
- Bankdarlehen (deutsche Kreditgeber)
- Bankdarlehen (schwedische Kreditgeber)
- Bankdarlehen (österreichische Kreditgeber)
- Green/Social Bonds



KPI / Kriterien	31. Dez. 2021	31. Dez. 2022
Unternehmensrating (Scope) Ausblick: Stable	A-	A-
Unternehmensrating (S&P) Ausblick: Stable	BBB+	BBB+
Unternehmensrating (Moody's) Ausblick: Stable	A3	Baa1
Festzins/gesicherter Zins	98%	96%
Ø Fremdkapitalkosten	1,1%	1,5%
Ø gewichtete Laufzeit (in Jahren)	8,0	7,4
Verschuldungsgrad (LTV)	45,4%	45,1%

Ausblick 2023

	2021	2022	Prognose 2023
Segmenterlöse Total	5.180 Mrd. €	6.257 Mrd. €	6,4 – 7,2 Mrd. €
Adjusted EBITDA Total	2.254 Mrd. €	2.763 Mrd. €	2,6 – 2,85 Mrd. €
Group FFO	1.694 Mrd. €	2.036 Mrd. €	1,75 – 1,95 Mrd. €
Modernisierung/ Bestandsinvestitionen	1,398 Mrd. €	837 Mio. €	~ 500 Mio. €
Neubau/Nachverdichtung		607 Mio. €	~ 350 Mio. €
Nachhaltigkeitsperformanceindex (SPI)*	109 %	103 %	~ 100 %

* 2021 ohne Deutsche Wohnen.

Warum Vonovia?



Langfristig orientierter Eigentümer von Europas größtem Wohnimmobilienportfolio mit hoher Eigenleistungstiefe



Operatives Endkundengeschäft mit hohem Maß an Stabilität



Strukturelle Unterstützung durch die drei langfristigen Megatrends Urbanisierung, Klimawandel und demografischer Wandel

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.

Fragen?

Appendix

Megatrends – Herausforderung und Chance zugleich



Urbanisierung

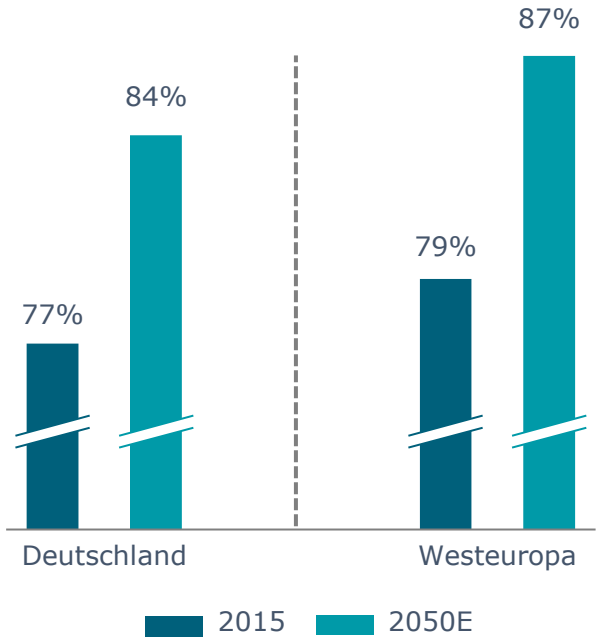


Klimawandel

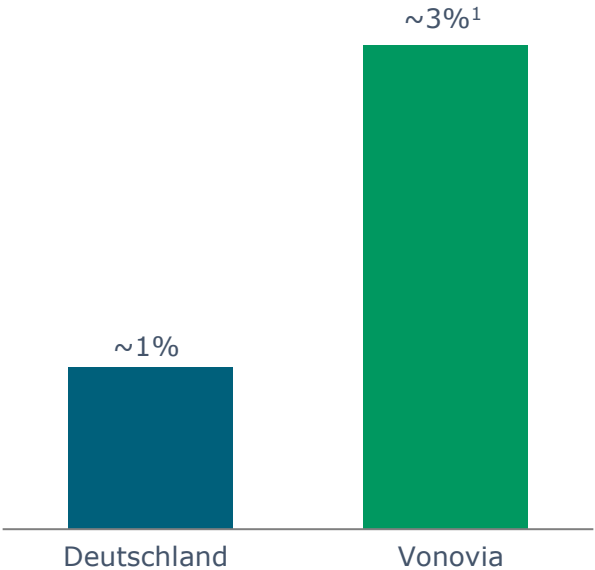


Demografischer Wandel

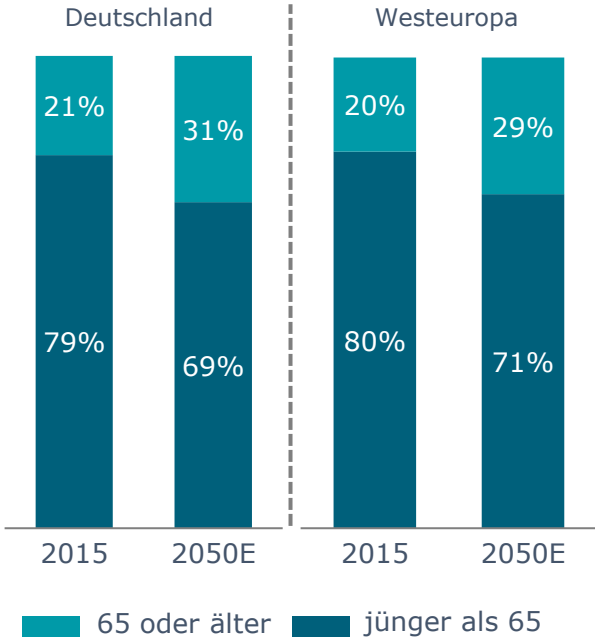
% der Bevölkerung, die in Städten leben



% des Portfolios mit energieeffizienter Modernisierung (p.a.)



% der Bevölkerung die älter/jünger als 65 sind



Quelle: Vereinte Nationen, Europäische Union. ¹ Durchschnitt.

Nachhaltigkeit ist fest in unserem Geschäft verankert

„ Unser Handeln hat niemals nur eine rein wirtschaftliche Dimension und erfordert stets einen Interessenausgleich zwischen allen relevanten Stakeholdern. “

- Wir bieten mehr als 1 Million Menschen aus ca. 150 Ländern ein Zuhause.
- CO2-Emissionen im Zusammenhang mit Wohnraum gehören zu den größten Verursachern von Treibhausgasemissionen.
- Als großes, börsennotiertes Unternehmen im Prime Standard sind die Erwartungen an uns zurecht hoch.
- Über einen Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) messen und berichten wir transparent die Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele. Ein wesentlicher Teil der Vergütungsstruktur der Entscheidungsträger bei Vonovia ist an den SPI geknüpft.



Verbindlicher Klimapfad
für CO2-neutralen
Gebäudebestand bis
2045



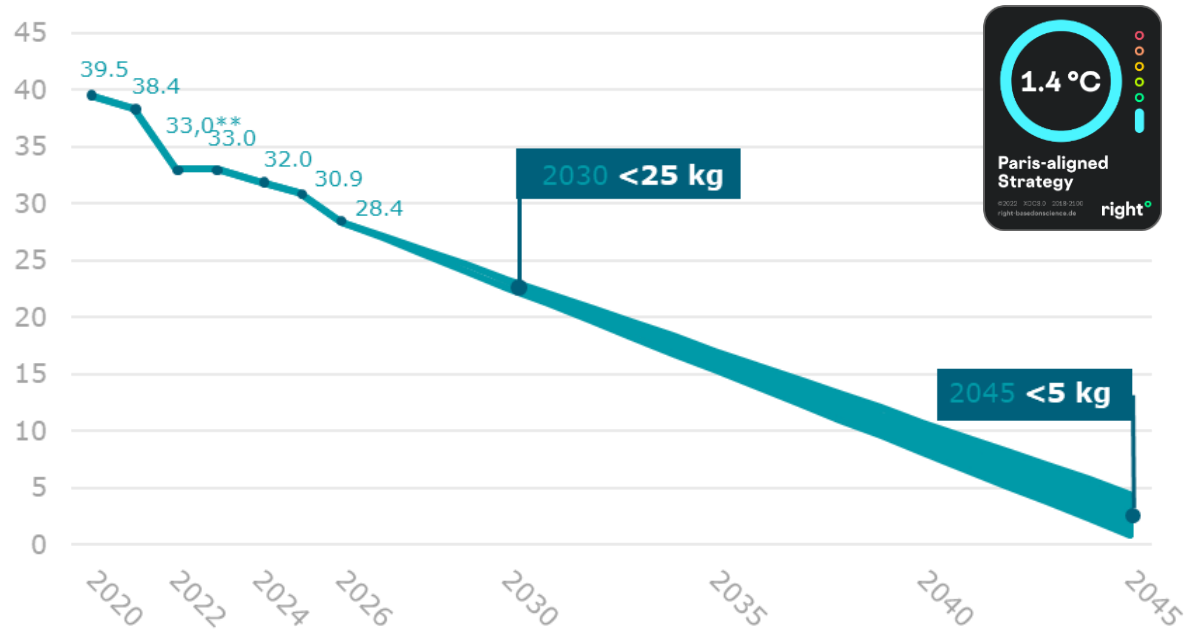
Verantwortung für
Kunden, die
Gesellschaft und
unsere Mitarbeiter



Verlässliche und
transparente
Unternehmensführung

Unser Weg in die Klimaneutralität

CO₂-Intensität in kg CO₂e/m²a*



Die 3 Hebel des Klimapfads

- 1 > Fortsetzung der umfassenden **energetischen Sanierung**
- 2 > **Ersatz konventioneller Heizungen** durch Hybrid-Anlagen und Wärmepumpen
> **Photovoltaik** auf allen geeigneten Dächern
> Aufbau eigener **Nahwärmenetze im Quartier mit erneuerbaren Energien**
- 3 > **Umbau des Energiesektors** zu CO₂-freier Fernwärme und grünem Strom

*Beinhaltet scope 1&2 sowie scope 3.3 „Brennstoff- und energiebezogene Emissionen aus der Vorkette“; bezogen auf Gebäudebestand Deutschland ohne Deutsche Wohnen. Entwicklung des Energiesektors nach Szenario Agora Energiewende KND 2045; Vergleich: CRREM Pfad MFH 1,5° DE 2045=5,4kg CO₂e/m² (07/2021); Entwicklung Klimapfad unterstützt durch Fraunhofer ISE

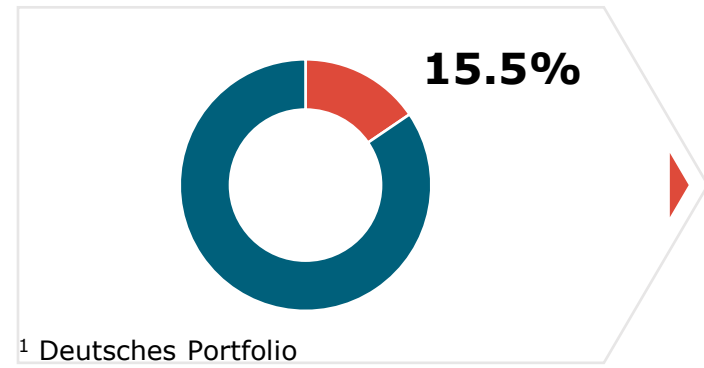
Aktuelle Bestandsqualität

Dank unseres rechtzeitigen Starts sind wir schon heute gut aufgestellt.

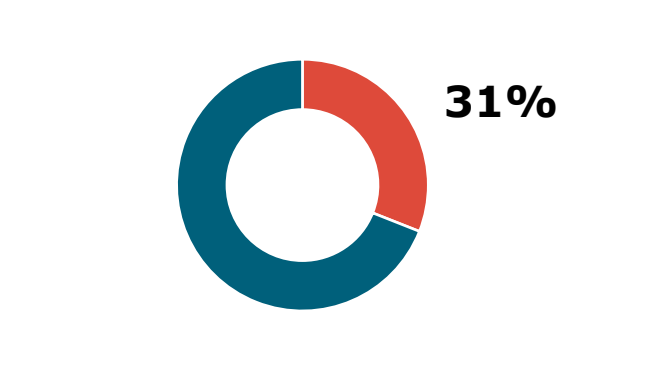
- Die Verordnungen der deutschen Regierung und der Europäischen Union fordern bereits bis 2030 erhebliche Verbesserungen der Energieeffizienz.

Energieklassifizierung gemäß der **Europäischen Union**

Vonovia¹



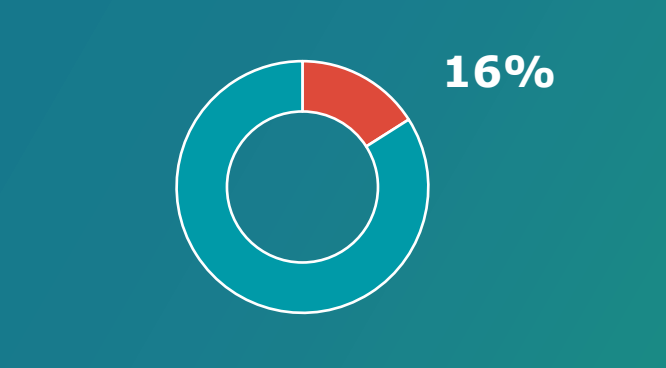
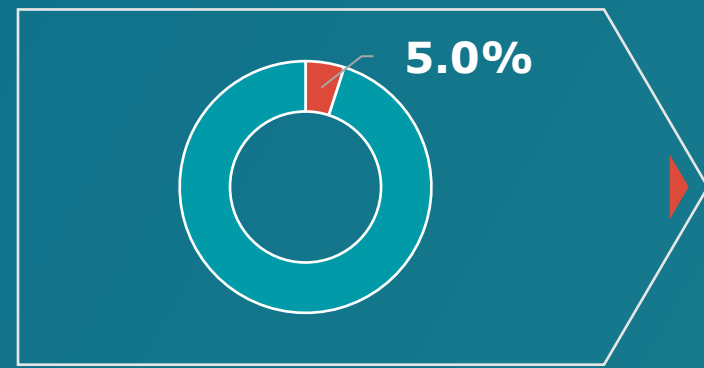
Markt²



■ Gebäude mit schlechtester Energieklasse (~ in etwa deutsche Energieeffizienzklasse „F“, „G“ und „H“)

■ Übrige

Energieklassifizierung gemäß der **Bundesregierung**



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

■ Übrige

¹ Deutsches Portfolio ² Quelle: Agora Energiewende

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 Registrierungsspflichten des Securities Act oder im Rahmen einer Transaktion, die diesen Registrierungsspflichten 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.