

The logo for VONOVIA, featuring the company name in a white, bold, sans-serif font. The background of the slide is a photograph of a modern, multi-story residential building with balconies, partially obscured by lush green trees. The entire image has a semi-transparent teal overlay.

VONOVIA

Unternehmenspräsentation

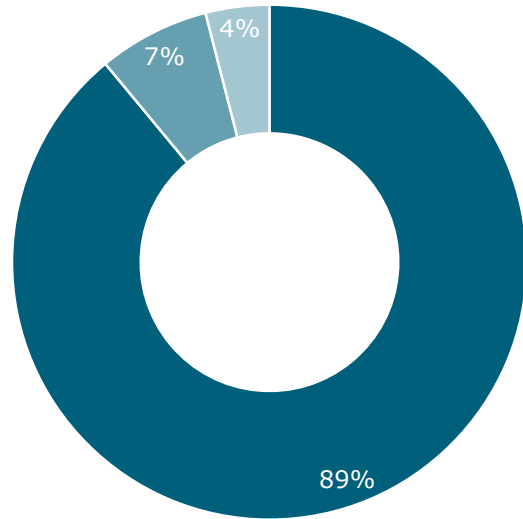
Virtuelle Aktionärsforen
Oliver Larmann – Senior Investor Relations Manager



Europas führender Anbieter für Wohnimmobilien

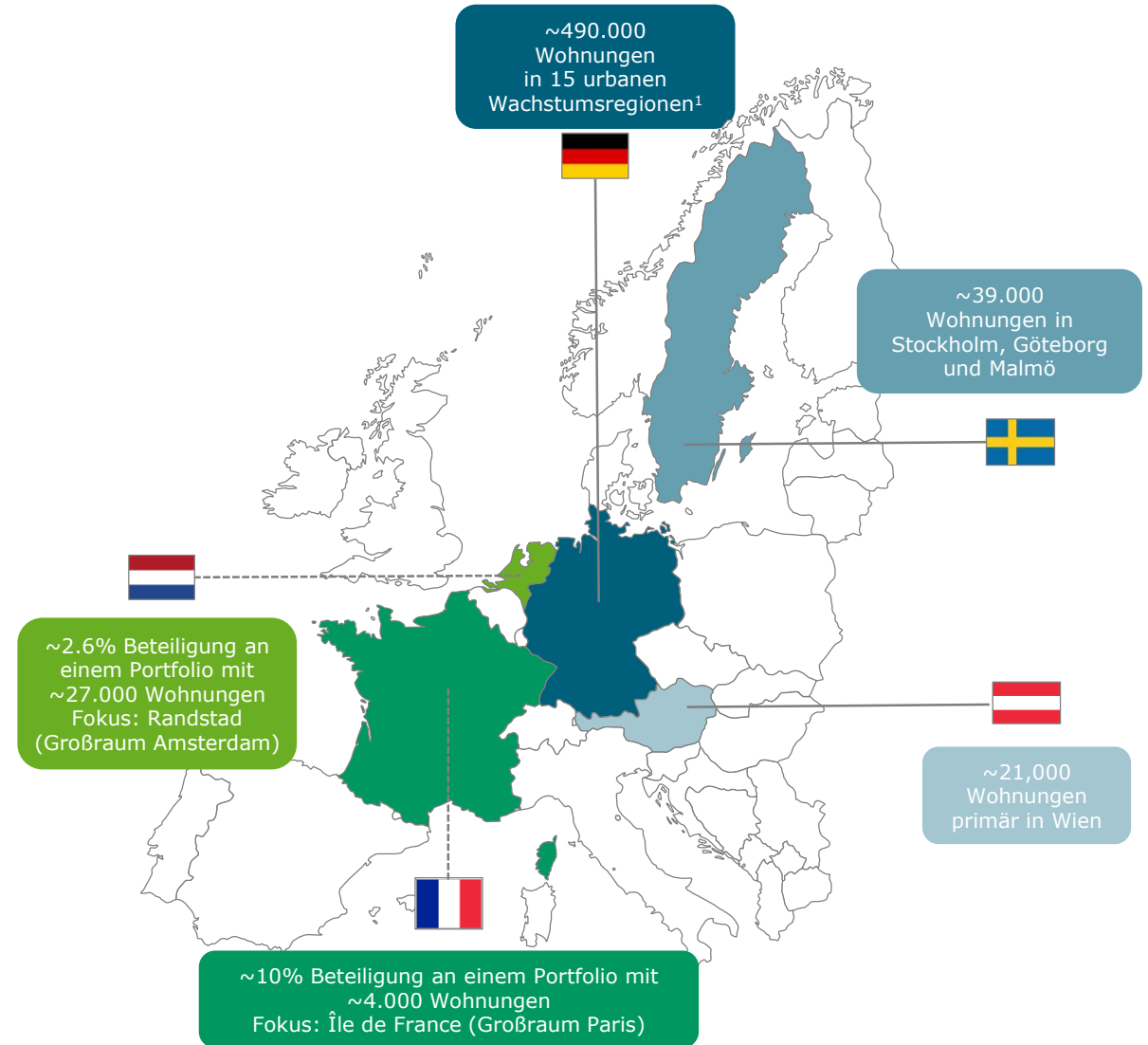
- Langfristig orientierter Vermieter mit hoher Eigenleistungstiefe
- 550.000¹ Wohnungen für kleine und mittlere Einkommen
- ~98 Mrd. € Immobilienvermögen
- ~25 Mrd. € Marktkapitalisierung¹

Immobilienbestand nach Ländern



■ Deutschland ■ Schweden ■ Österreich

¹ Stand: 09.05.2022.



Unsere Segmente deckenden 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 2021



Megatrends – Herausforderung und Chance zugleich



Urbanisierung

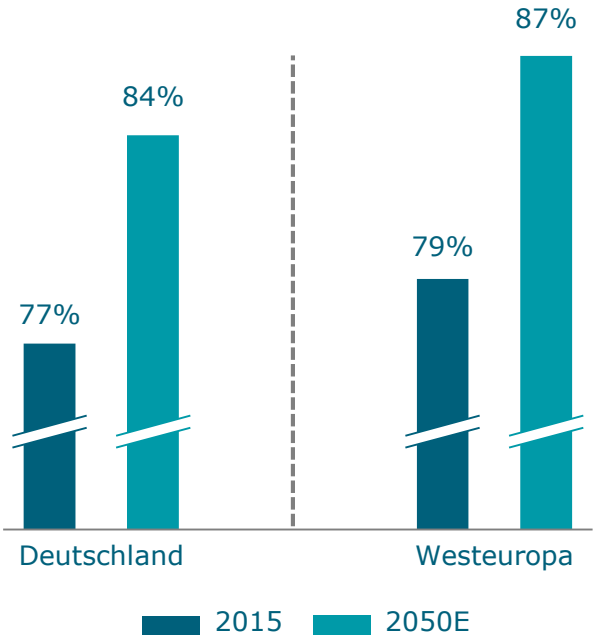


Klimawandel

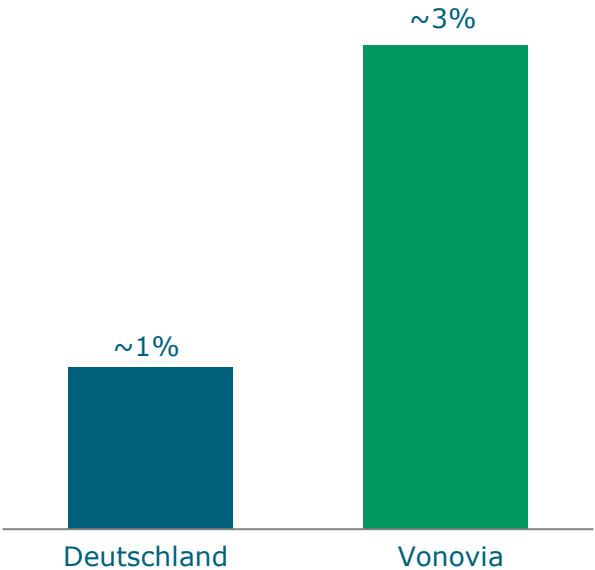


Demografischer Wandel

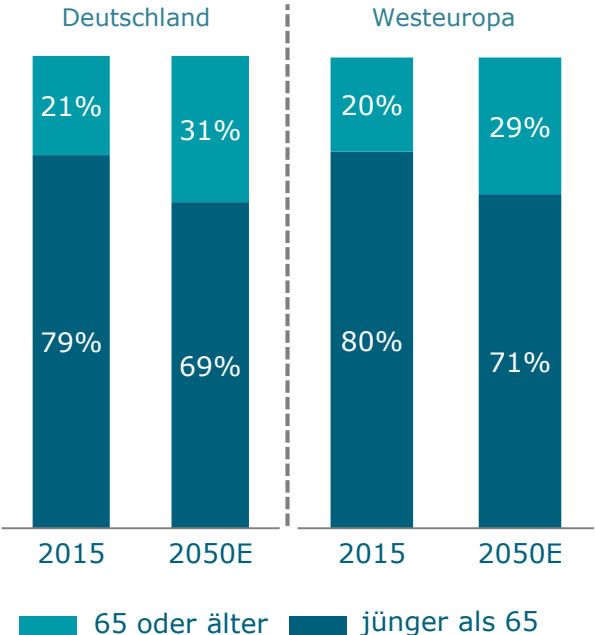
% der Bevölkerung, die in Städten leben



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



% der Bevölkerung die älter/jünger als 65 sind

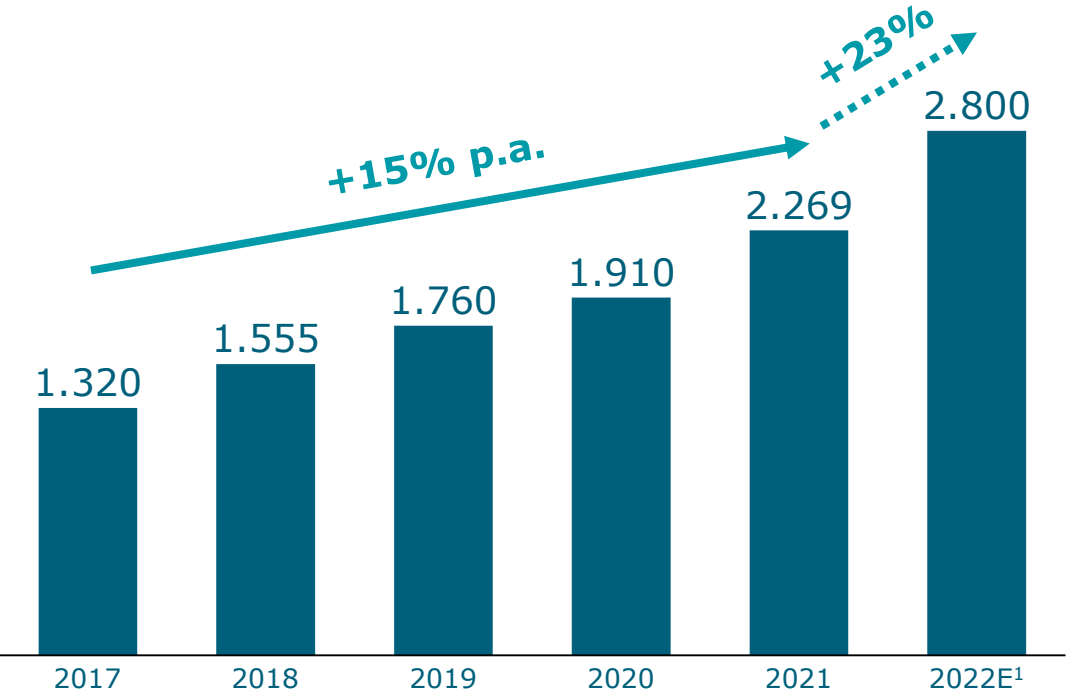


Quelle: Vereinte Nationen, Europäische Union

Kontinuierliches Wachstum von EBITDA und Gewinn

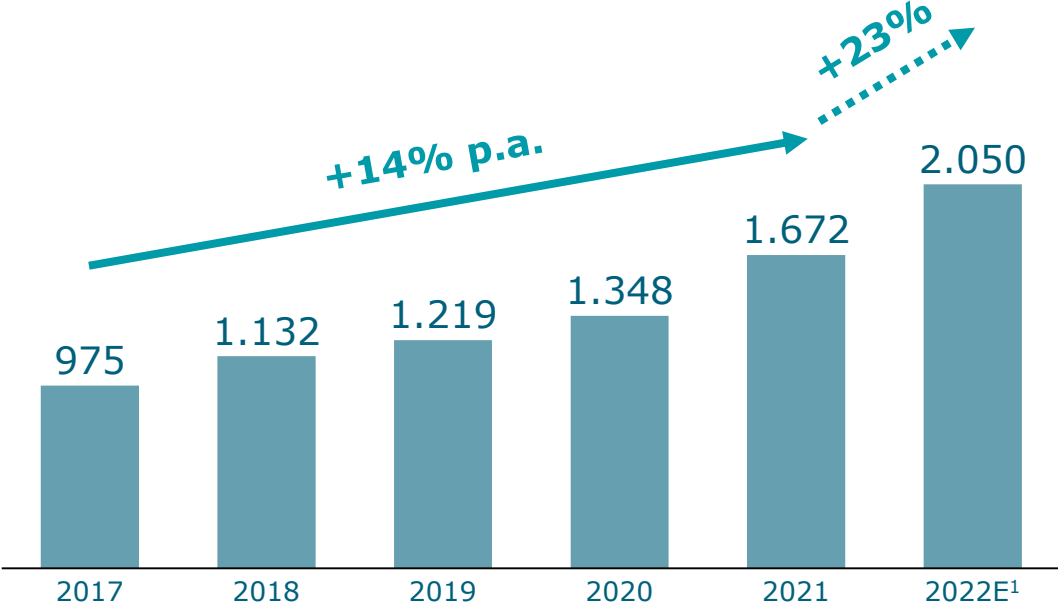
EBITDA

Adjusted EBITDA Total (Mio. €)



Gewinn

Group FFO (Mio. €)



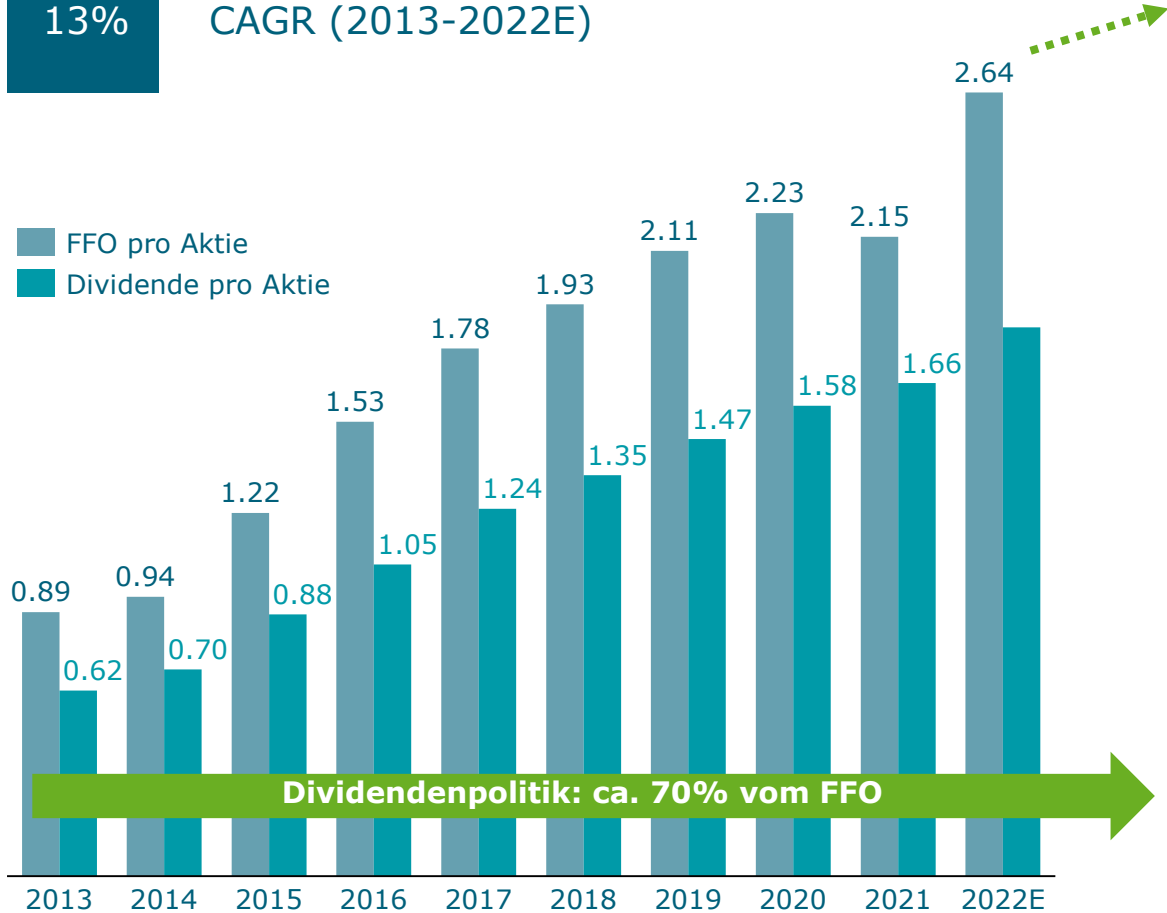
¹ Aktuelle Unternehmensprognose



Nachhaltige Ertrags- und Wertsteigerung

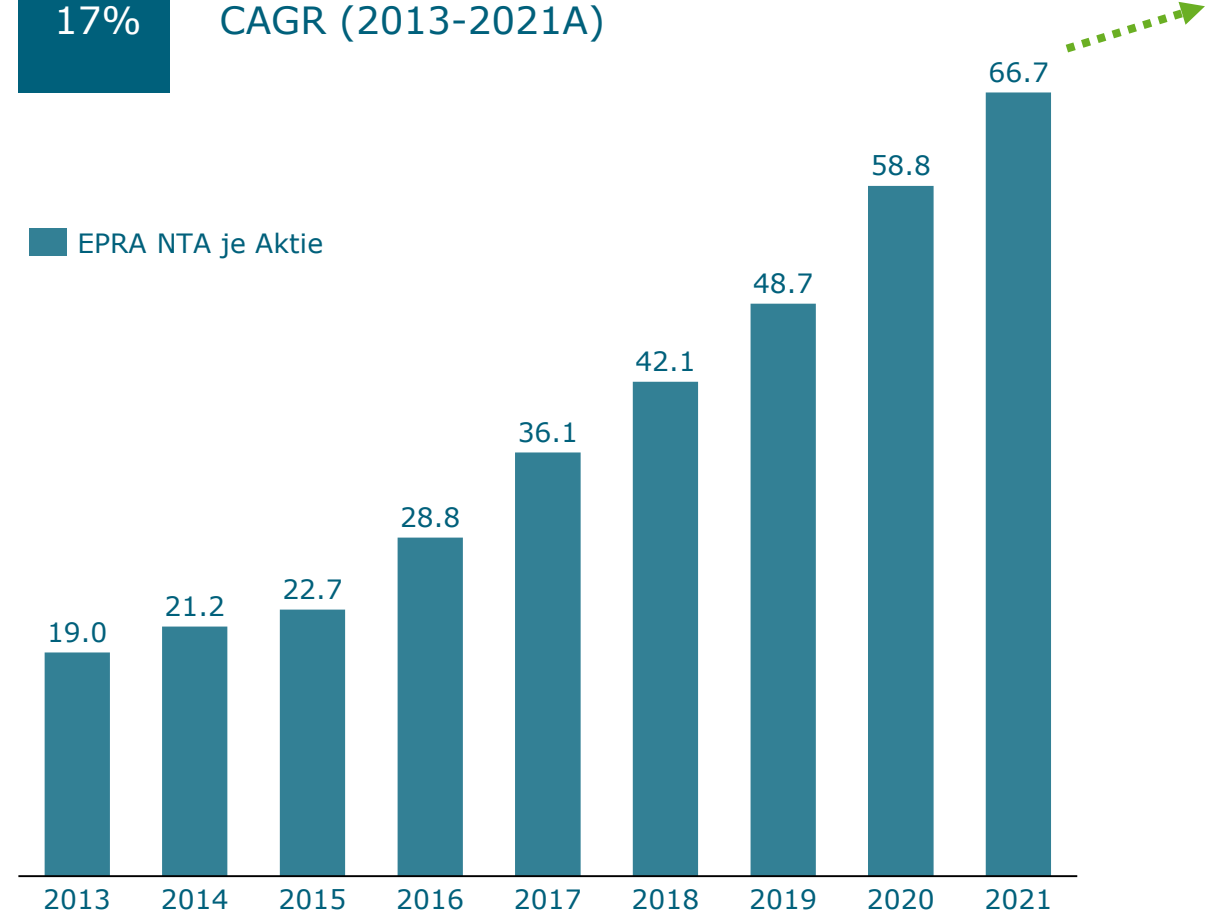
Bereinigtes Cash-Ergebnis (FFO, €/Aktie) | Dividende (€/Aktie)

13% CAGR (2013-2022E)



EPRA NTA Wachstum

17% CAGR (2013-2021A)



2013-2020 Werte pro Aktie TERP-adjustiert. 2013-2018 FFO1 und ab 2019 Group FFO. 2013-2019 Adj. EPRA NAV und ab 2020 EPRA NTA.

Ausblick 2022

Geschäftsentwicklung bleibt trotz unruhigen Umfelds weiter positiv

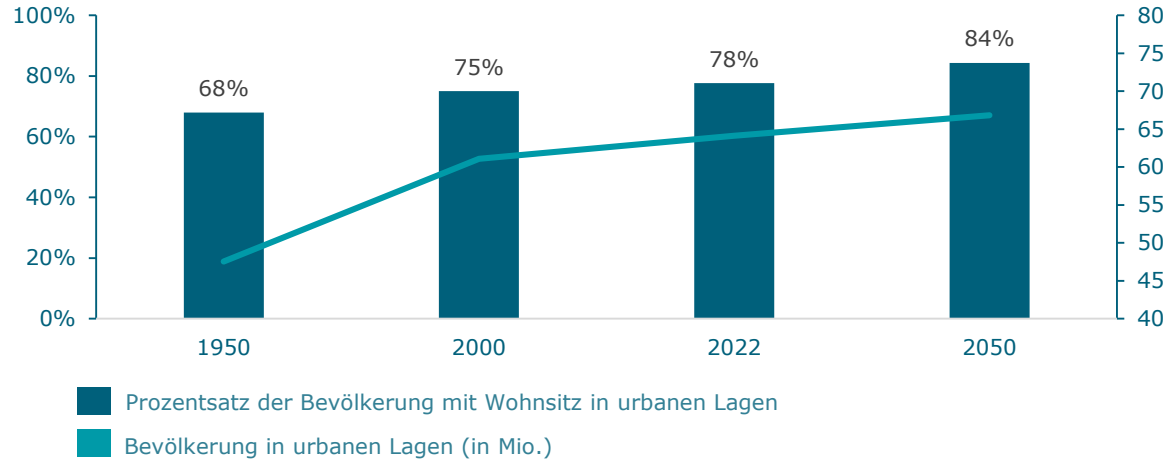
- Wir werden mit unseren wichtigsten finanziellen Kennzahlen voraussichtlich um mehr als 20 % wachsen.
- Die Jahresprognose zu den Ertragswerten wird bestätigt.
- Vor dem weltpolitischen Hintergrund zeichnen sich in den Bereichen Energie und Material weitere Preissteigerungen ab.
- Infolgedessen werden die Investitionsplanungen insbesondere für den Neubau angepasst: von Development to hold zu Development to sell.
- Steigende Zinsen und steigende Inflation verändern auch die Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten.

	2021	Prognose 2022
Segmenterlöse Total	5,2 Mrd. €	6,2 – 6,4 Mrd. €
Adjusted EBITDA Total	2,27 Mrd. €	2,75 – 2,85 Mrd. €
Group FFO	1,67 Mrd. €	2,0 – 2,1 Mrd. €
Modernisierung/ Bestandsinvestitionen	1,4 Mrd. €	1,0 – 1,1 Mrd. €
Neubau/Nachverdichtung		0,3 – 0,4 Mrd. €
SPI*	~109 %	~ 100 %

* Ohne Deutsche Wohnen

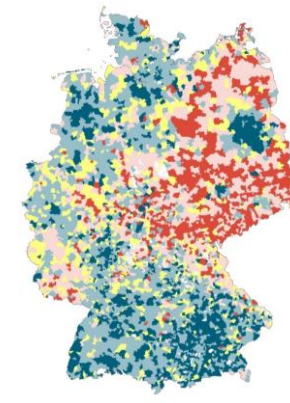
Attraktives Marktumfeld

Immer mehr Menschen ziehen in städtische Gebiete

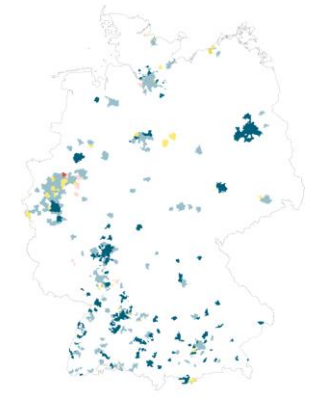


Vonovias Bestand liegt in den urbanen Wachstumsmärkten

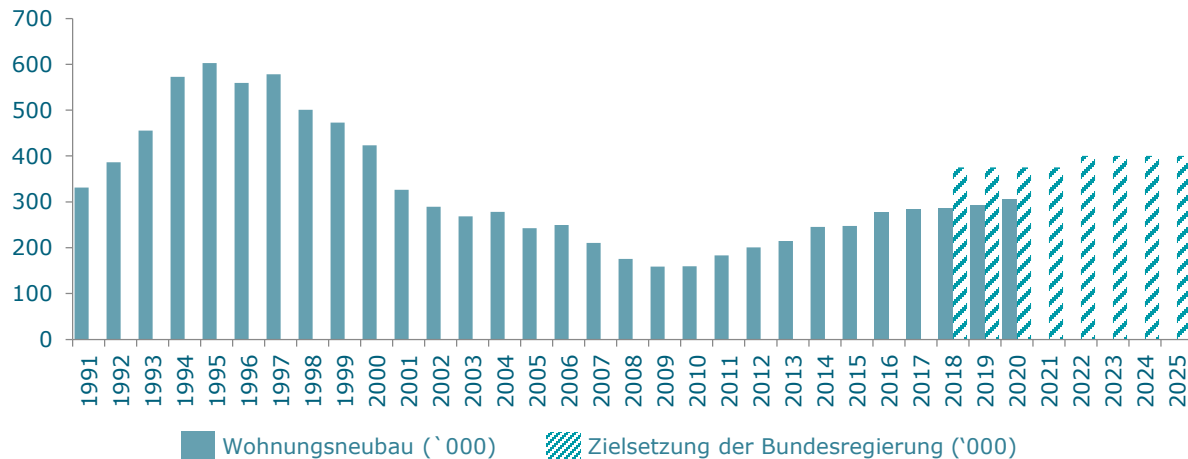
Deutschland (Marktsicht)



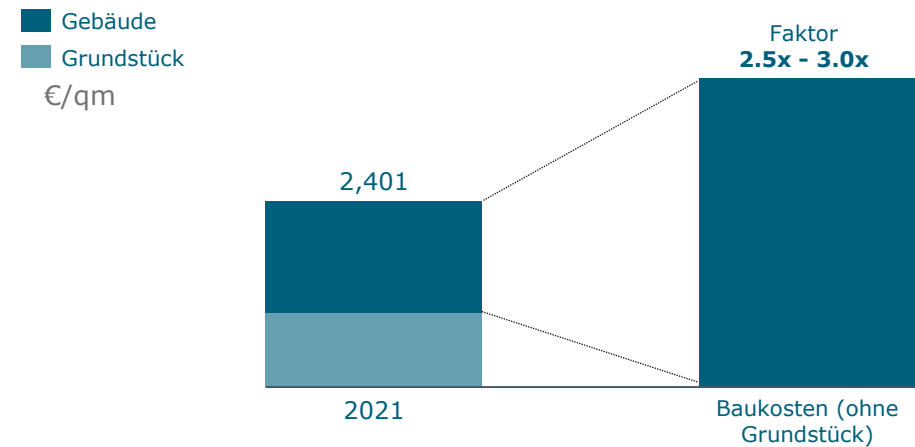
Vonovia



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.

Vier Bereiche, in denen die Inflation für Vonovia von Bedeutung ist

Miet- steigerung

Das Wachstum der Marktmieten folgt der Inflation mit einer zeitlichen Verzögerung. Indexmieten können diese Entwicklung beschleunigen. Das investitionsbedingte Mietwachstum ist de facto inflationsgeschützt.

G&V

Ca. 80% Marge im Vermietungssegment – 1% Mietwachstum kann bis zu 5% der Inflation auffangen.

Zinsen

Das langfristige und ausgewogene Fälligkeitsprofil führt dazu, dass steigende Zinsen sich nicht unmittelbar bemerkbar machen. Die Realzinsen sind deutlich im negativen Bereich, während Immobilien weiterhin als gute "Absicherung" gegen die Inflation gesehen werden.

Immobilien Preise

Die Preise für Wohnimmobilien bewegen sich seit 50 Jahren parallel zu den Baupreisen (nur auf niedrigerem Niveau). Der einzige Zeitraum, in dem sie leicht zurückgingen, war die Phase mit hohem Leerstand.

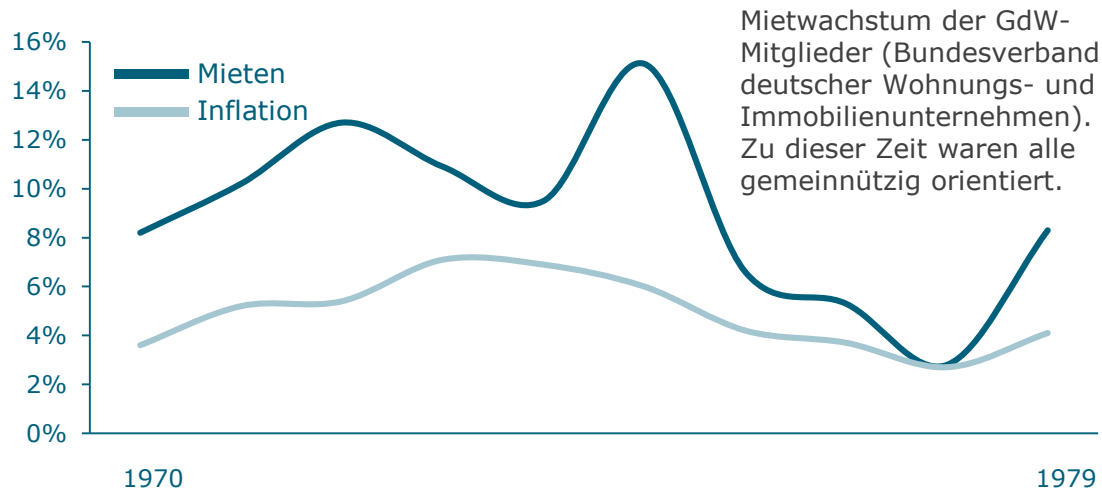
Die Inflation führt zu steigenden Baupreisen, die von dem durch Angebotsengpässe gekennzeichneten Markt absorbiert werden.

Inflation und Mietspiegel

Die beiden Merkmale stehen historisch in einer Korrelation

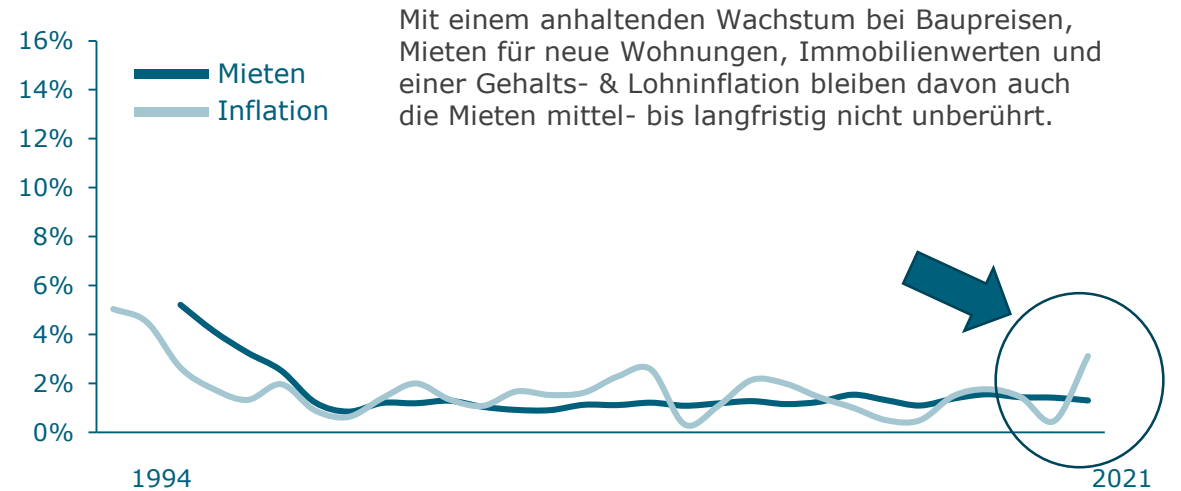
- Die deutlich gestiegene Inflation wird zeitversetzt dazu führen, dass die Mieten weiter steigen.

Hohe Inflation in den 1970-ern



➔ **Zeiten höherer Inflation haben auch zu einem höheren Wachstum der Marktmieten geführt.**

Niedrige Inflation in den vergangenen mehr als 20 Jahren

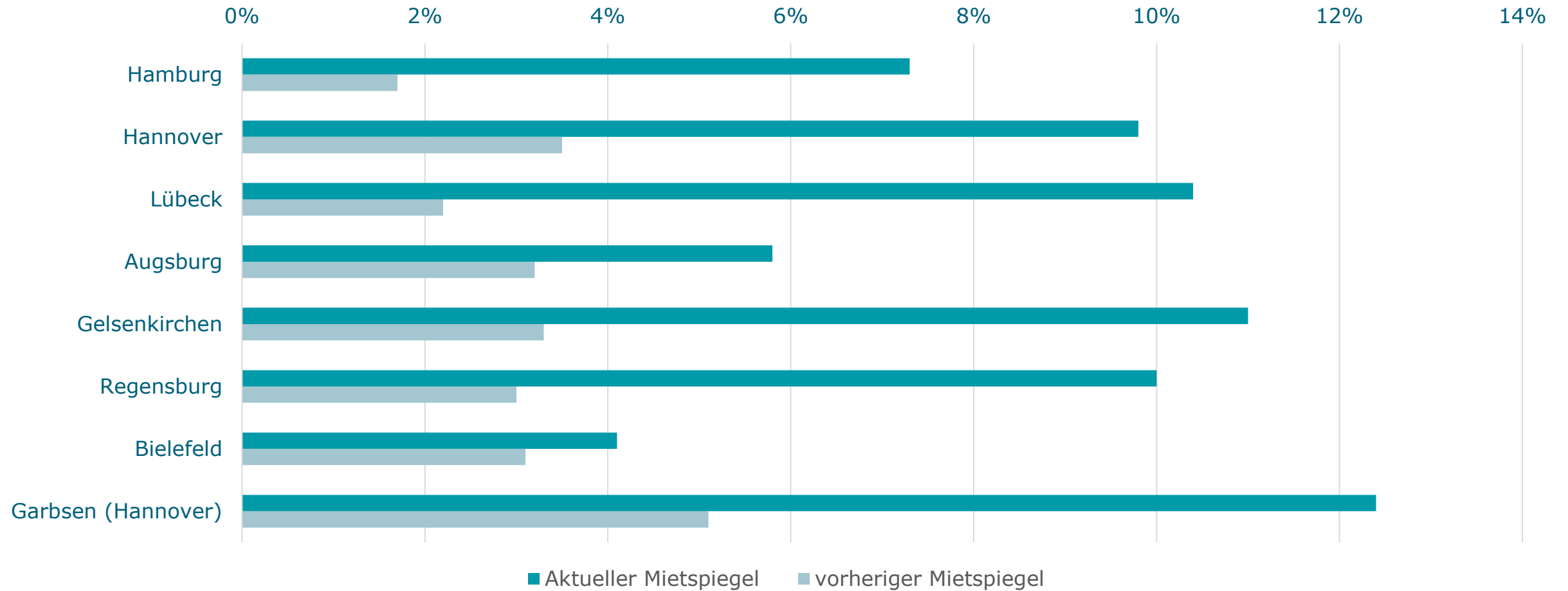


➔ **Das Wachstum der Marktmieten lag in den letzten Jahrzehnten im Durchschnitt „nur“ bei 1,3 %, da die Inflation in diesem Zeitraum nur bei durchschnittlich 1,4 % lag.**

2022 Mietspiegel Updates

Erhebliche Korrekturen nach oben

Top 8 Mietspiegel für das Vonovia-Portfolio seit Jahresbeginn 2022



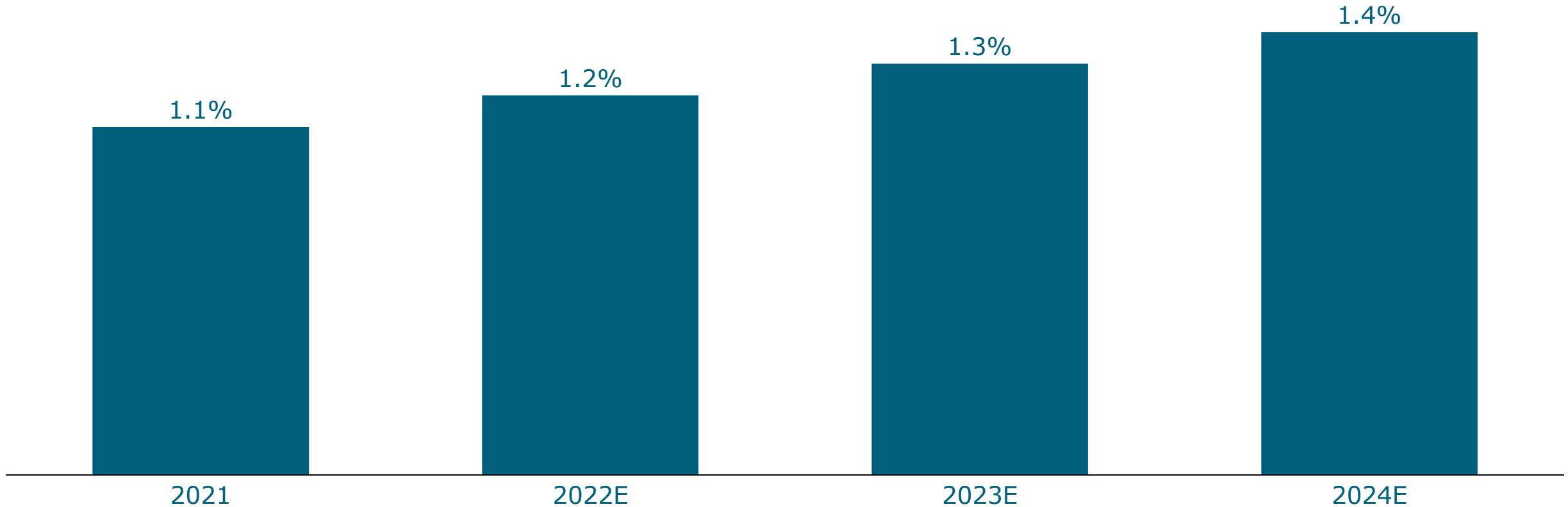
¹ Einschränkungsfaktoren können sein: Wohnungen sind subventioniert (Mietspiegel entfällt), Wohnungen stehen leer, der Mietvertrag ist jünger als 15 Monate, die Kappungsgrenze (derzeit 15 % bzw. 20 %) ist bereits erreicht, das Mietniveau liegt bereits auf oder über dem Mietspiegel (Neuvermietung, Modernisierung), Modernisierungsinvestitionen sind geplant oder im Gange.

Zinsen und Inflation

Steigende Zinssätze mit sehr begrenzter unmittelbarer Wirkung; Realzinsen auf Rekordtief

Durchschnittliche Kosten der Gesamtverschuldung

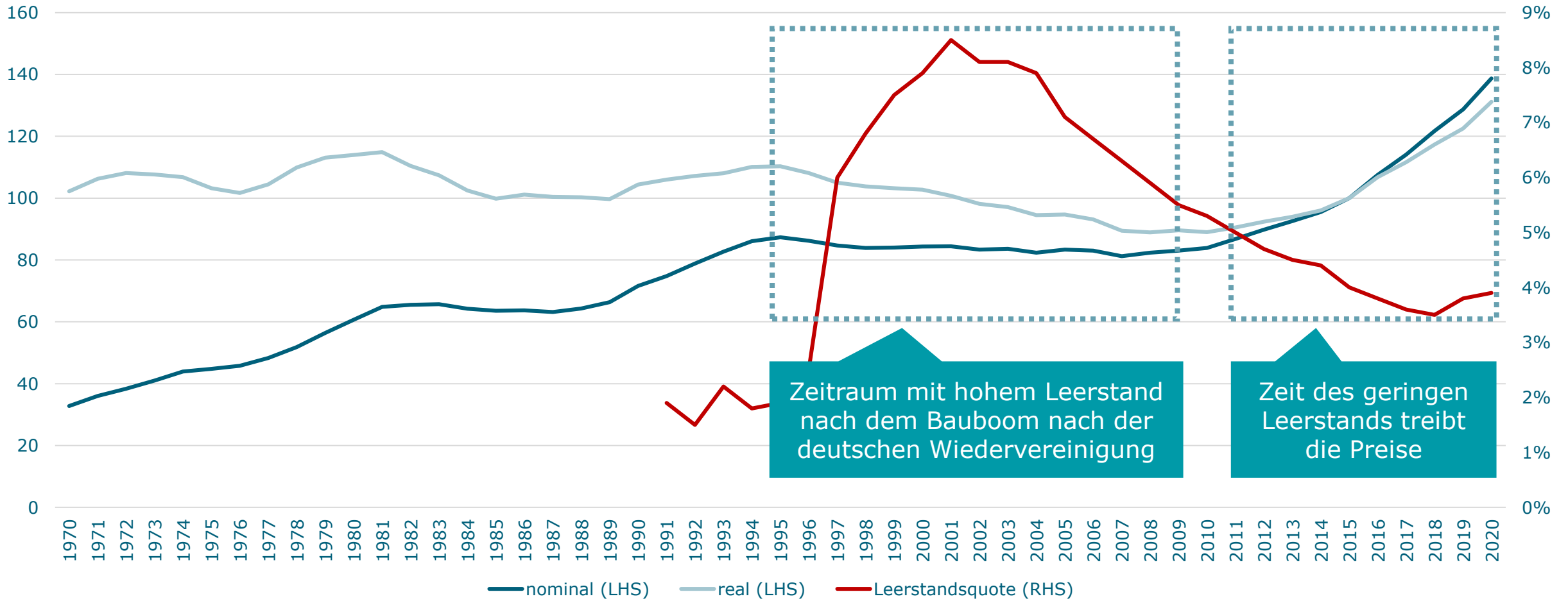
- Das langfristige und ausgewogene Fälligkeitsprofil ist eine Absicherung gegen steigende Finanzierungskosten



Wohnimmobilienpreise haben seit 50 Jahren keine echte Schwäche gezeigt

Der einzige Zeitraum mit leichtem Rückgang fiel in die Phase mit hohem Leerstand

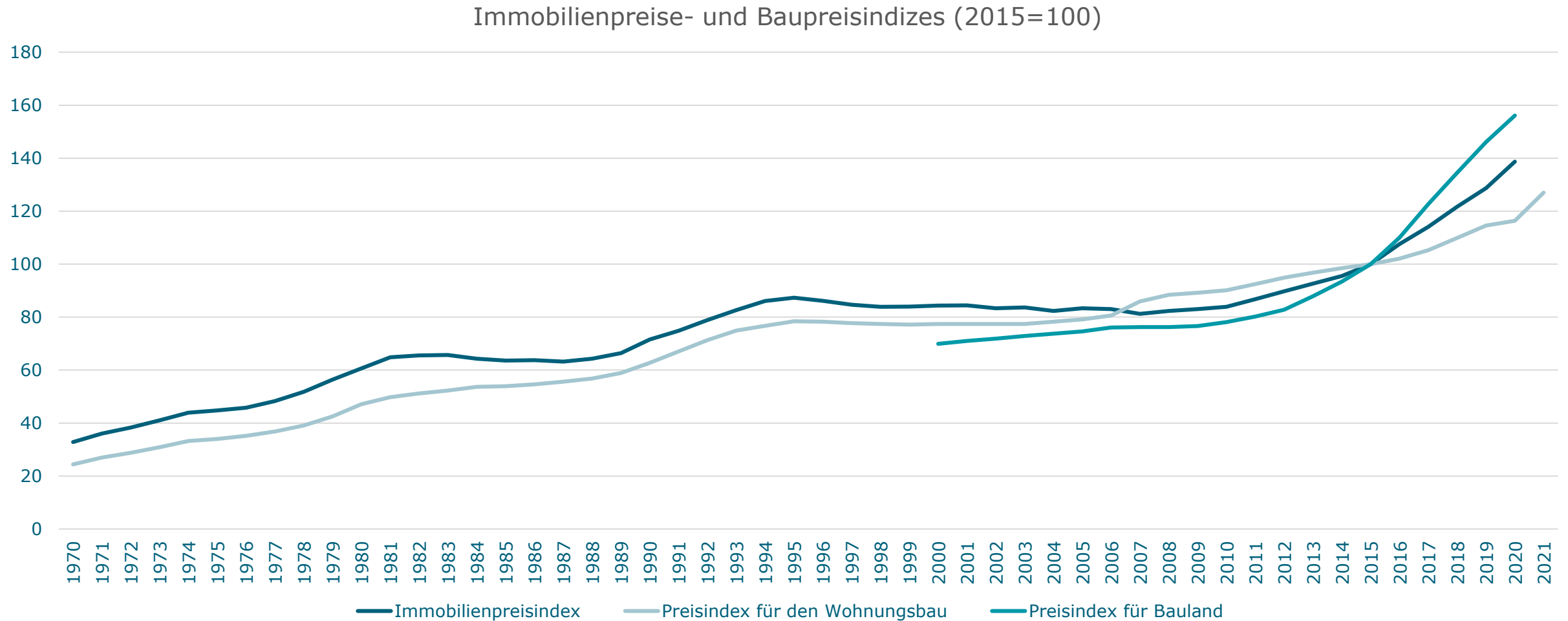
OECD-Immobilienpreisindex Deutschland (2015=100) und Leerstandsquote



Quelle: OECD für Wohnungspreise und GdW (Verband deutscher Wohnungsunternehmen) für die Leerstandsquote. Es gibt keine zuverlässigen nationalen Statistiken über die Leerstandsquote vor 1991.

Die Preise für Wohnimmobilien bewegen sich seit 50 Jahren parallel zu den Baupreisen

Starke Korrelation zwischen Immobilienpreisen und Baukosten

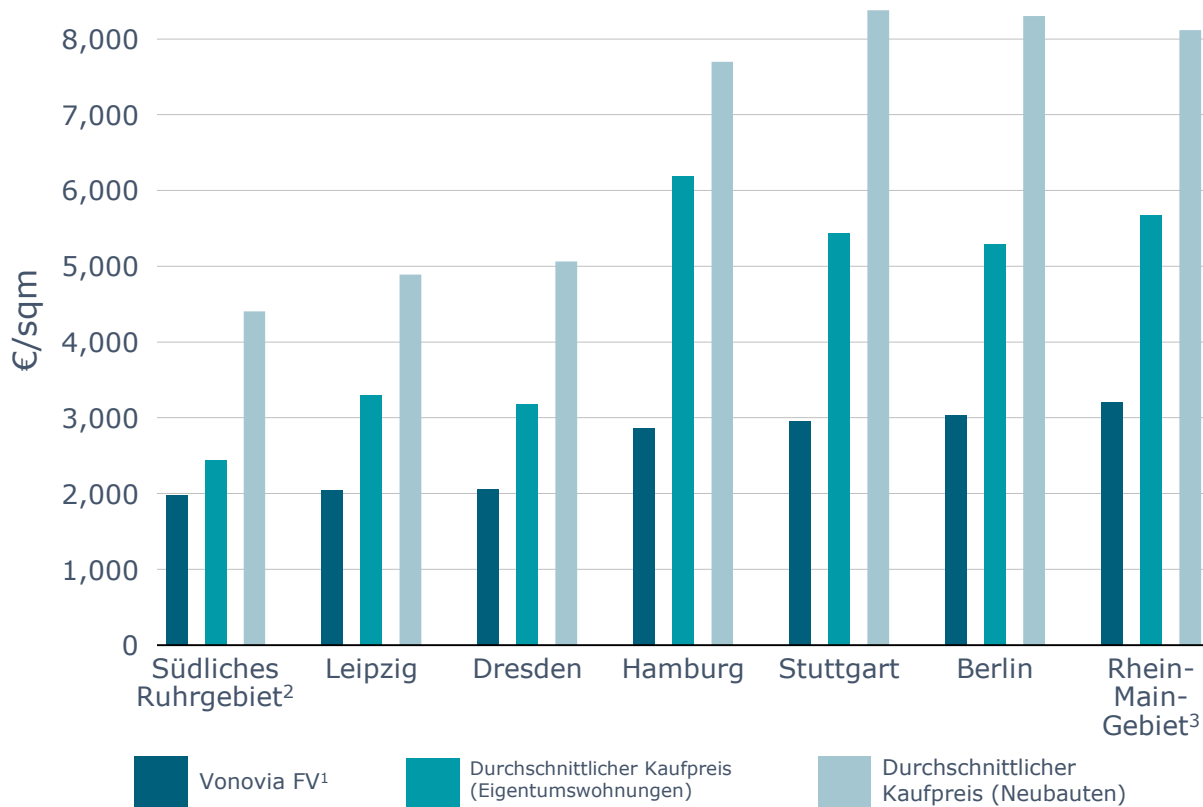


Quelle: OECD: Hauspreisindex. Statistisches Bundesamt: (a) Baupreisindex für Wohngebäude und (b) Preisindex für Bauland.

Die Verkehrswerte und Mieten von Vonovia liegen erheblich unter dem Marktniveau

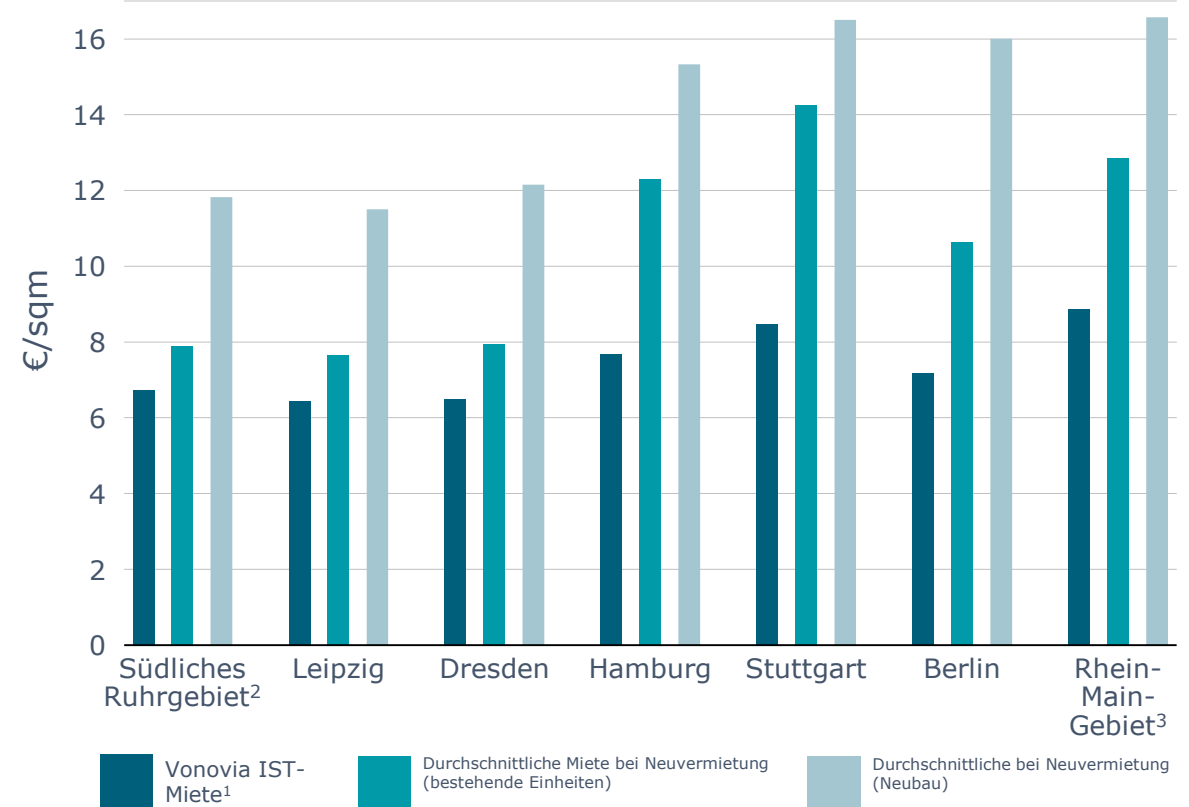
Verkehrswerte

Erhebliche Diskrepanz zwischen den **Verkehrswerten von Vonovia** und den Preisen für Eigentumswohnungen und Neubauten.



Mietniveau

Erhebliche Diskrepanz zwischen dem **Vonovia Mietniveau** und den Marktmieten für bestehende Gebäude und Neubauten



Vonovia ergreift verschiedene Maßnahmen, um die Differenz zwischen unseren Werten und dem Markt zu überwinden. Quelle: Value Data Insights (empirica), Q1 2022; Vonovia stand-alone (ohne DWNI) Q1 2022. Alle Werte inklusive Grundstücke. ¹ Die Werte für Vonovia beziehen sich auf den Durchschnitt dieses Regionalmarktes. ² Die Marktdaten sind ein einfacher Durchschnitt für Dortmund und Essen. ³ Die Marktdaten sind ein einfacher Durchschnitt für Frankfurt und Wiesbaden.

Warum Vonovia?



Langfristig orientierter Eigentümer von Europas größtem Wohnimmobilienportfolio mit hoher Eigenleistungstiefe



Operatives Endkundengeschäft mit hohem Maß an Stabilität



Nachhaltiges Geschäftsmodell mit fest verankertem Stakeholder-Ansatz

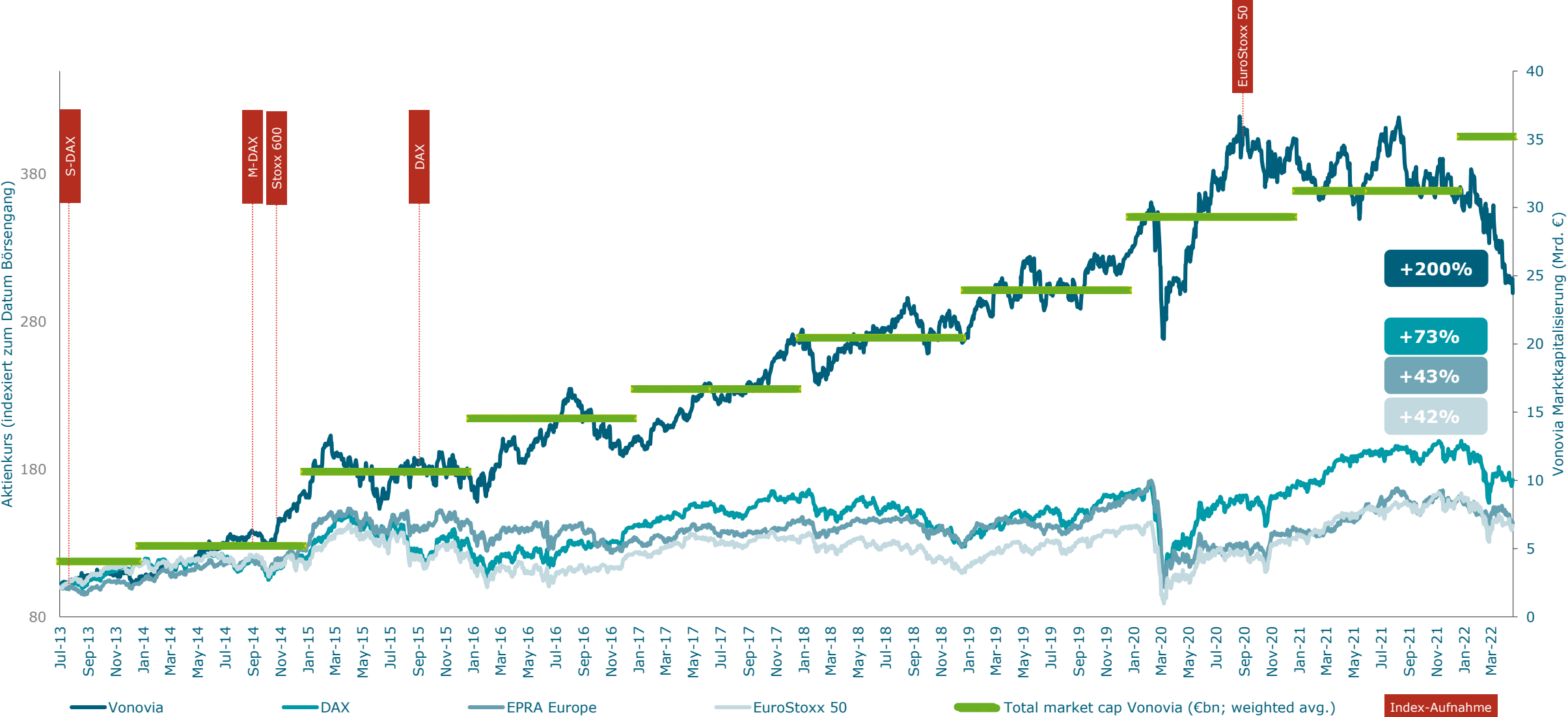


Strukturelle Unterstützung durch die drei langfristigen Megatrends Urbanisierung, Klimawandel und demografischer Wandel



Einzigartig positioniert in 15 Wachstumsregionen in Deutschland. Sukzessives Ausrollen des Geschäftsmodells in ausgewählten Metropolregionen Europas

Aktienkursentwicklung seit dem Börsengang



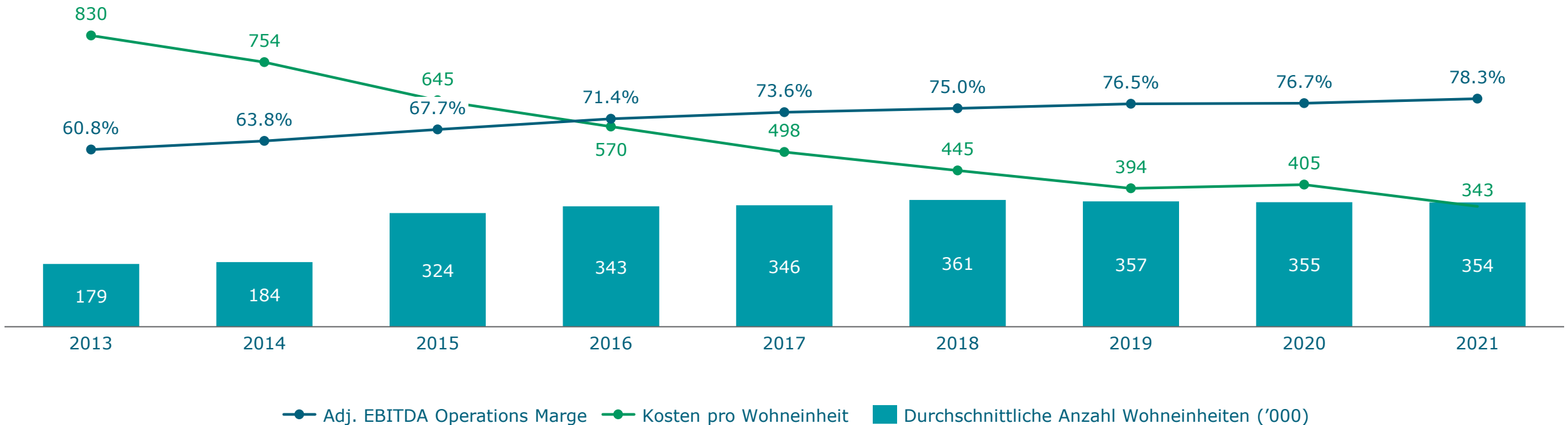
Stand: 31.03.2022; Quelle: Factset; VNA und DAX sind TSR-basiert (Aktienkurs zzgl. Reinvestierter Dividenden); EuroStoxx50 und EPRA Europe zeigen nur den Aktienkurs. Bei der Darstellung handelt es sich um historische Kursentwicklungen. Daraus lassen sich keine verlässlichen Rückschlüsse auf künftige Entwicklungen schließen.



Skalierbarkeit und Effizienz

- EBITDA-Marge seit dem IPO um knapp 20 Prozentpunkte gesteigert.
- Durchschnittliche Verwaltungskosten pro Wohneinheit seit dem IPO mehr als halbiert.
- Best-in-class Asset- & Property-Management-Gebühr von 0,2% des Immobilienvermögens. Marktübliche Gebühren extern verwalteter Immobilienfonds liegen allein für das Asset Management zwischen 0,5% und 1% (zuzüglich Gebühr für das Property Management).¹

Skalierbarkeit und Effizienzgewinne in Deutschland²



¹ Vonovia Gebühr entspricht Bewirtschaftungskosten in Deutschland im Verhältnis zum Immobilienvermögen in Deutschland (jeweils ohne Deutsche Wohnen). Marktvergleich basiert auf einer Analyse von 87 europäischen Immobilienfonds. Total expense ratio (TER) im Verhältnis zum Immobilienvermögen. ² 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 (Portfolio in Deutschland ohne Deutsche Wohnen).

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



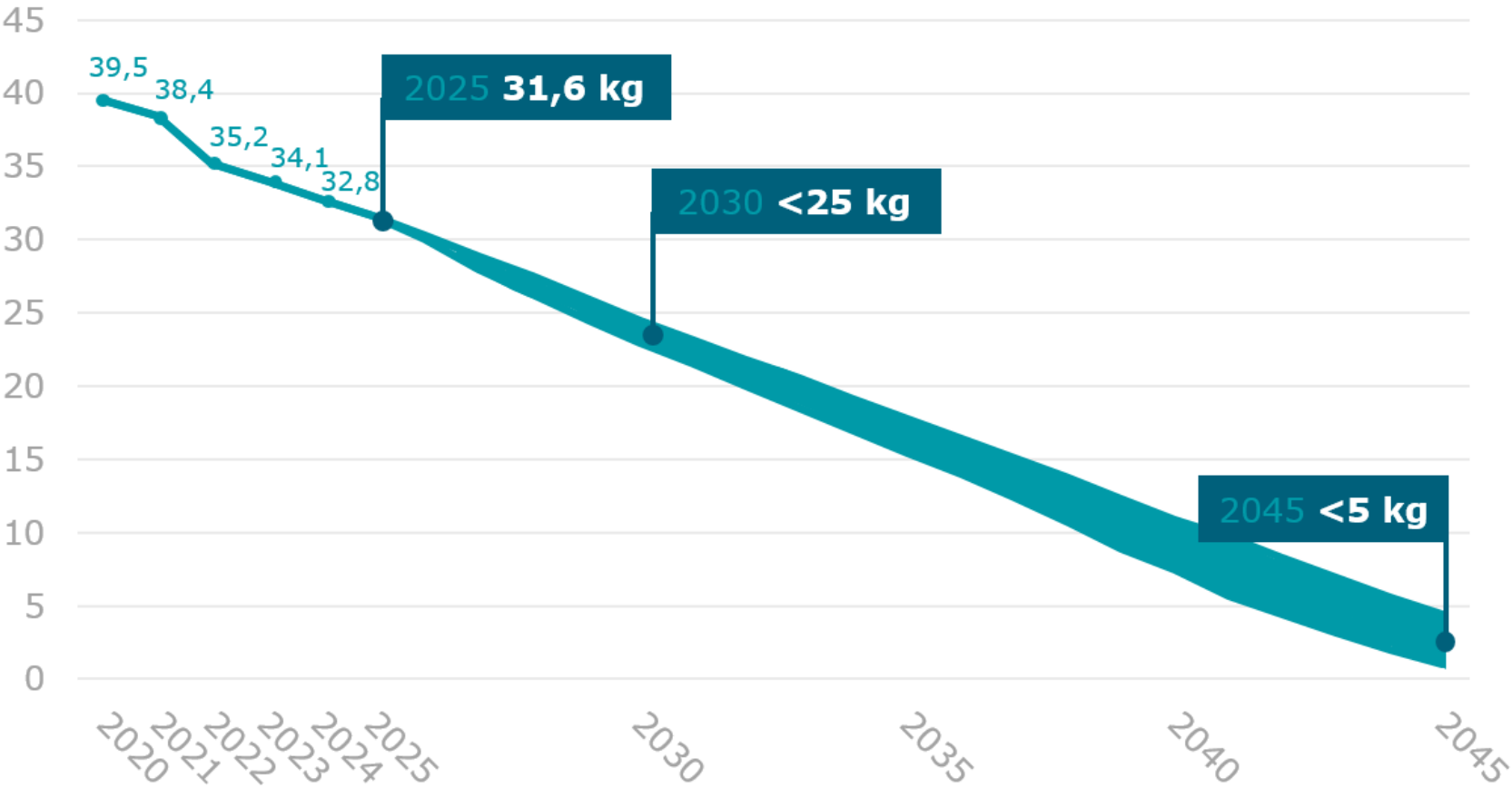
Verantwortung für
Kunden, die
Gesellschaft und
unsere Mitarbeiter



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

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.