



VONOVIA

Unternehmenspräsentation

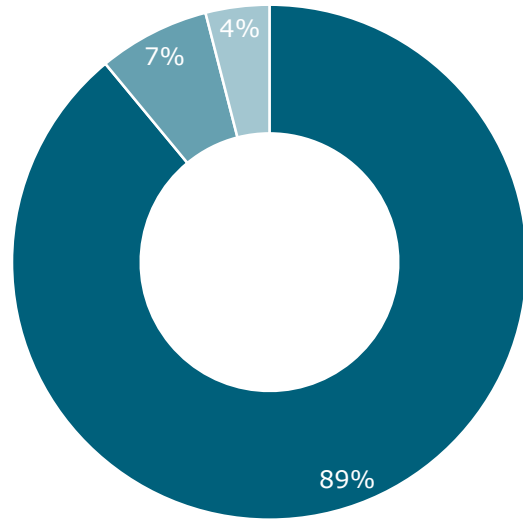


18. März 2022

Europas führender Anbieter für Wohnimmobilien

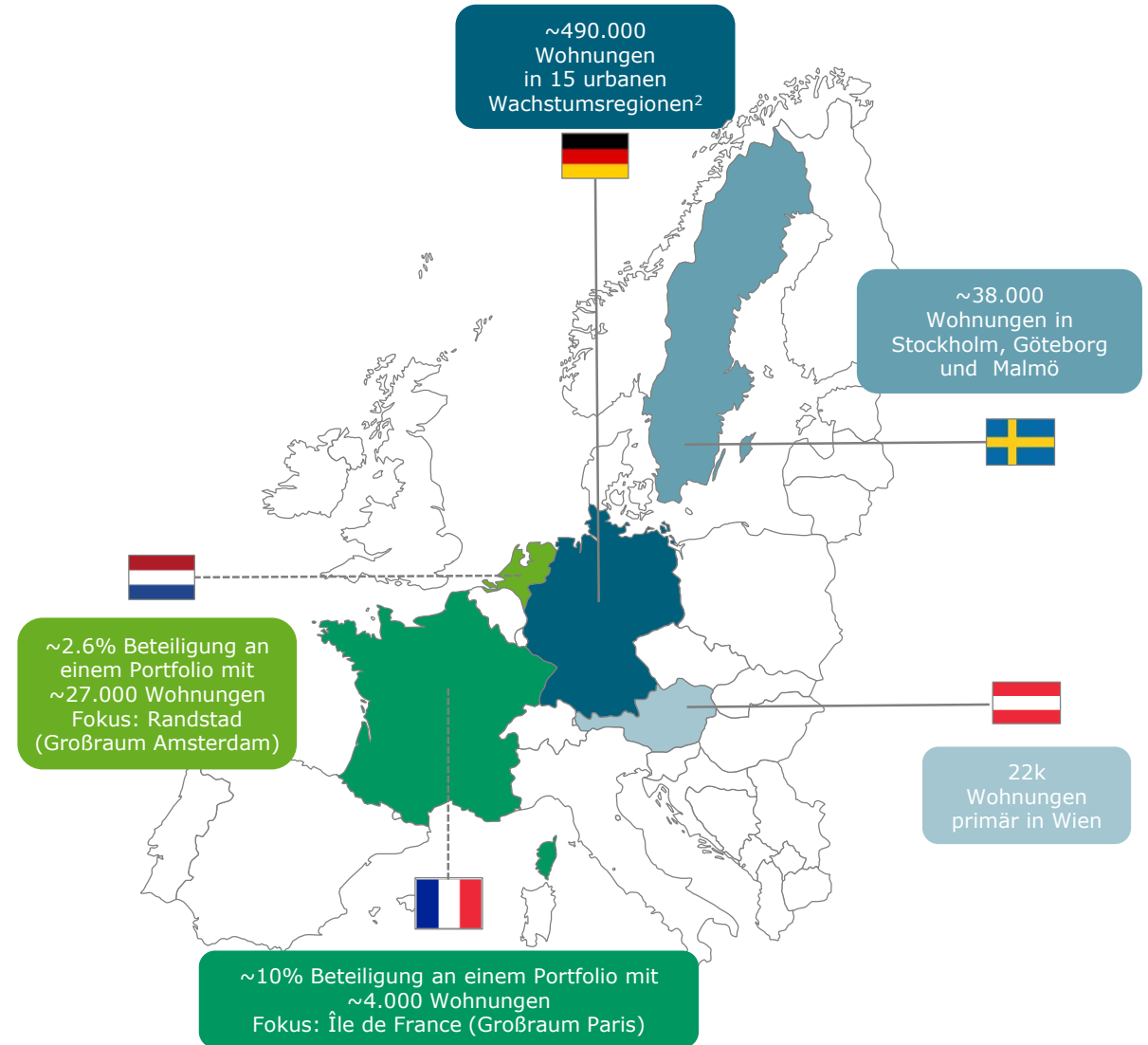
- Langfristig orientierter Vermieter mit hoher Eigenleistungstiefe
- 550.000¹ Wohnungen für kleine und mittlere Einkommen
- ~98 Mrd. € Immobilienvermögen
- ~38 Mrd. € Marktkapitalisierung²

Immobilienbestand nach Ländern

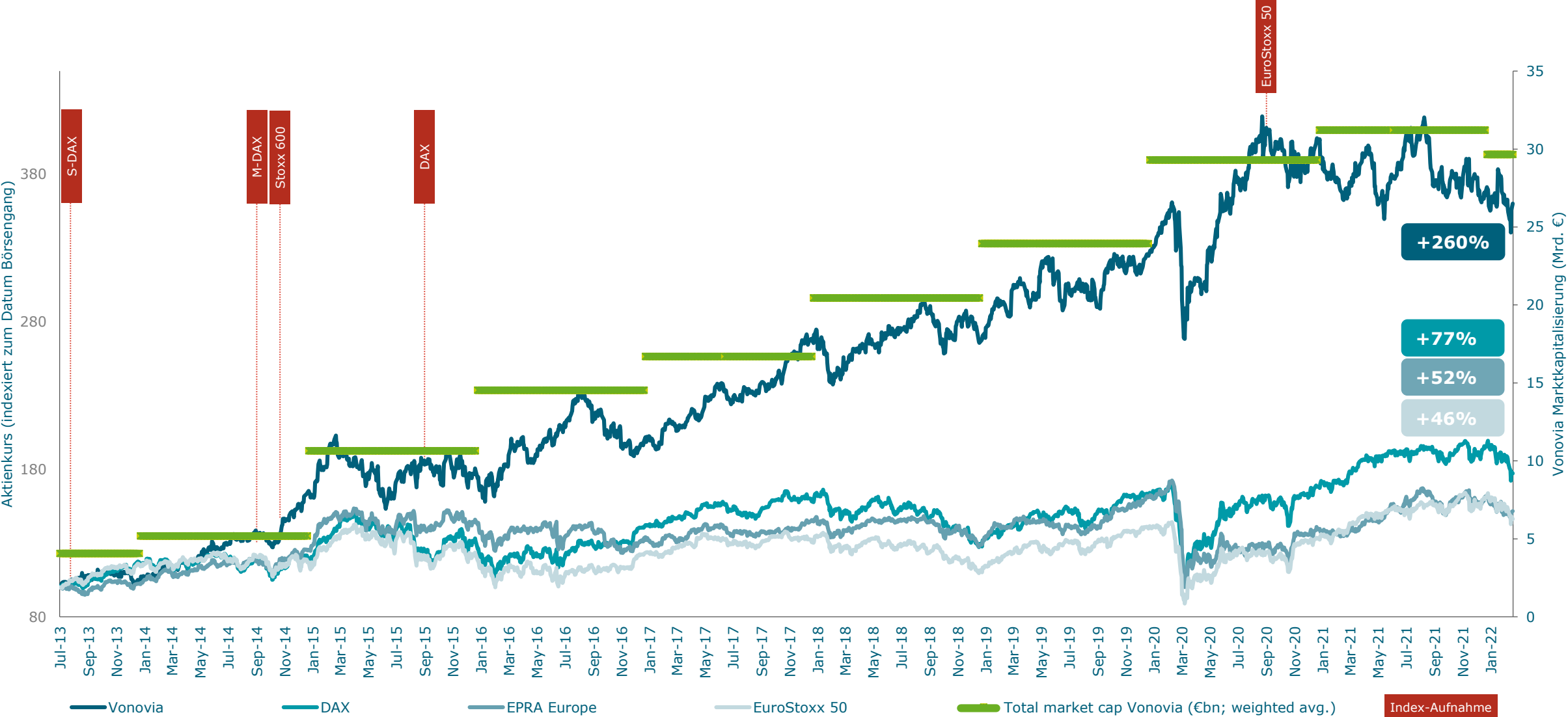


■ Deutschland ■ Schweden ■ Österreich

¹ Exkl. ca. 15.000 Einheiten, die im Januar 2022 an das Land Berlin verkauft wurden. ² Stand: 31.12.2021.



Aktienkursentwicklung seit dem Börsengang

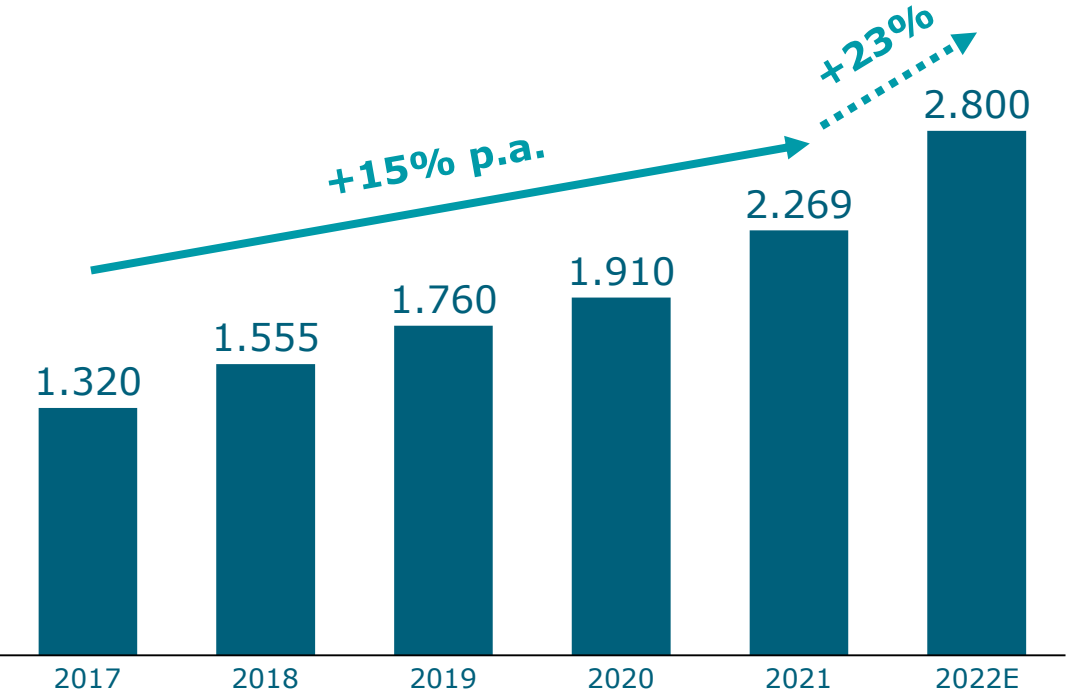


Stand: 31.12.2021; Quelle: Factset; VNA und DAX sind TSR-basiert (Aktienkurs zzgl. Reinvestierter Dividenden); EuroStoxx50 und EPRA Europe zeigen nur den Aktienkurs. Bei der Darstellung handelt es sich um historische Kursentwicklungen. Daraus lassen sich keine verlässlichen Rückschlüsse auf künftige Entwicklungen schließen.

Kontinuierliches Wachstum von EBITDA und Gewinn

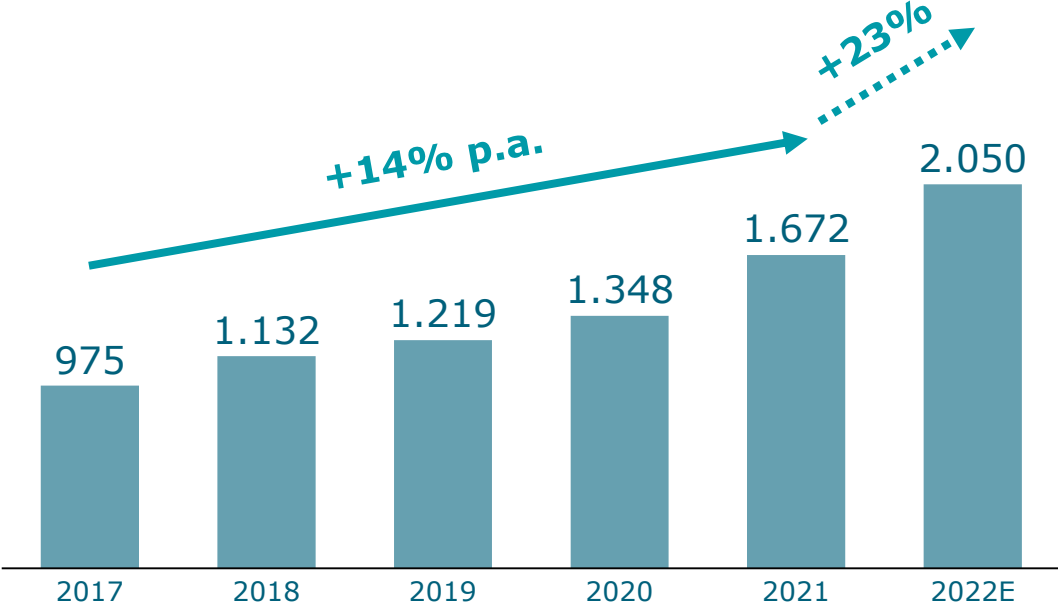
EBITDA

Adjusted EBITDA Total (Mio. €)



Gewinn

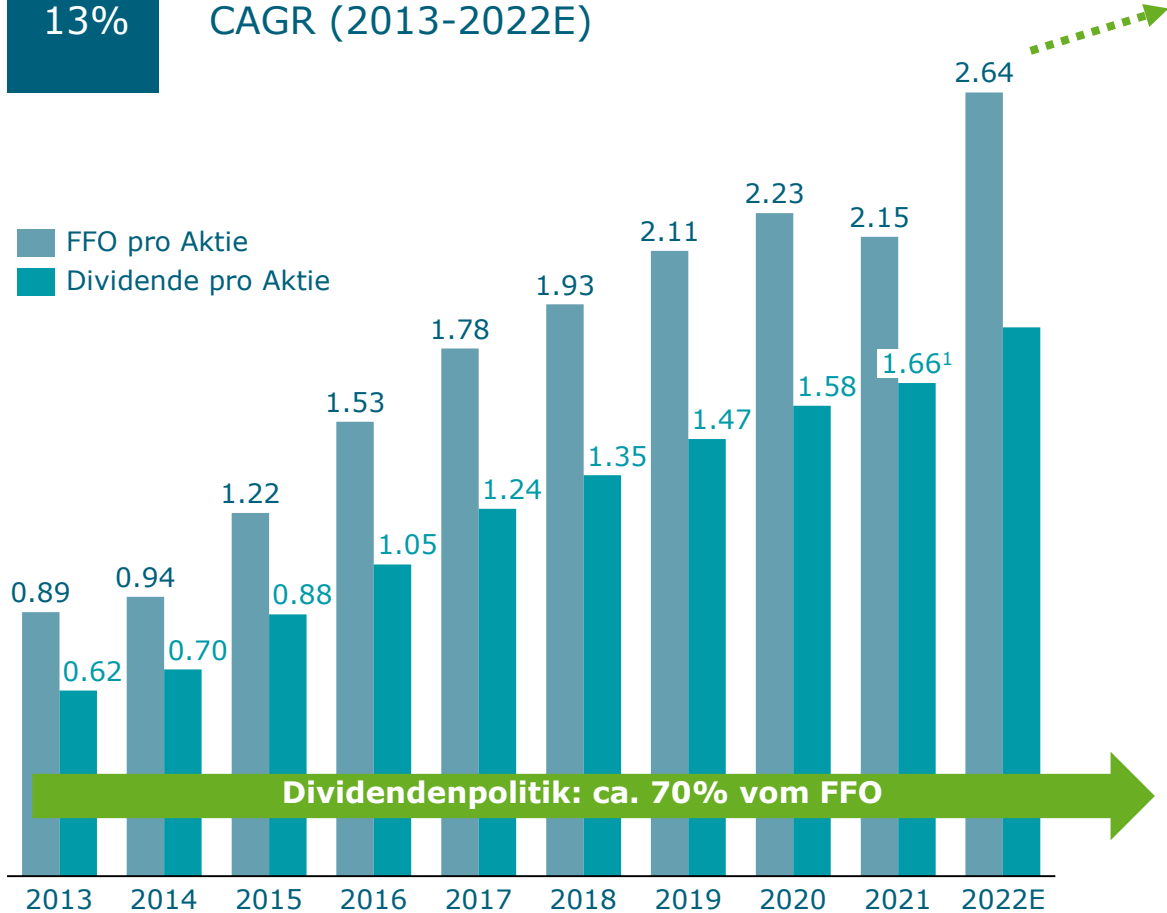
Group FFO (Mio. €)



Nachhaltige Ertrags- und Wertsteigerung

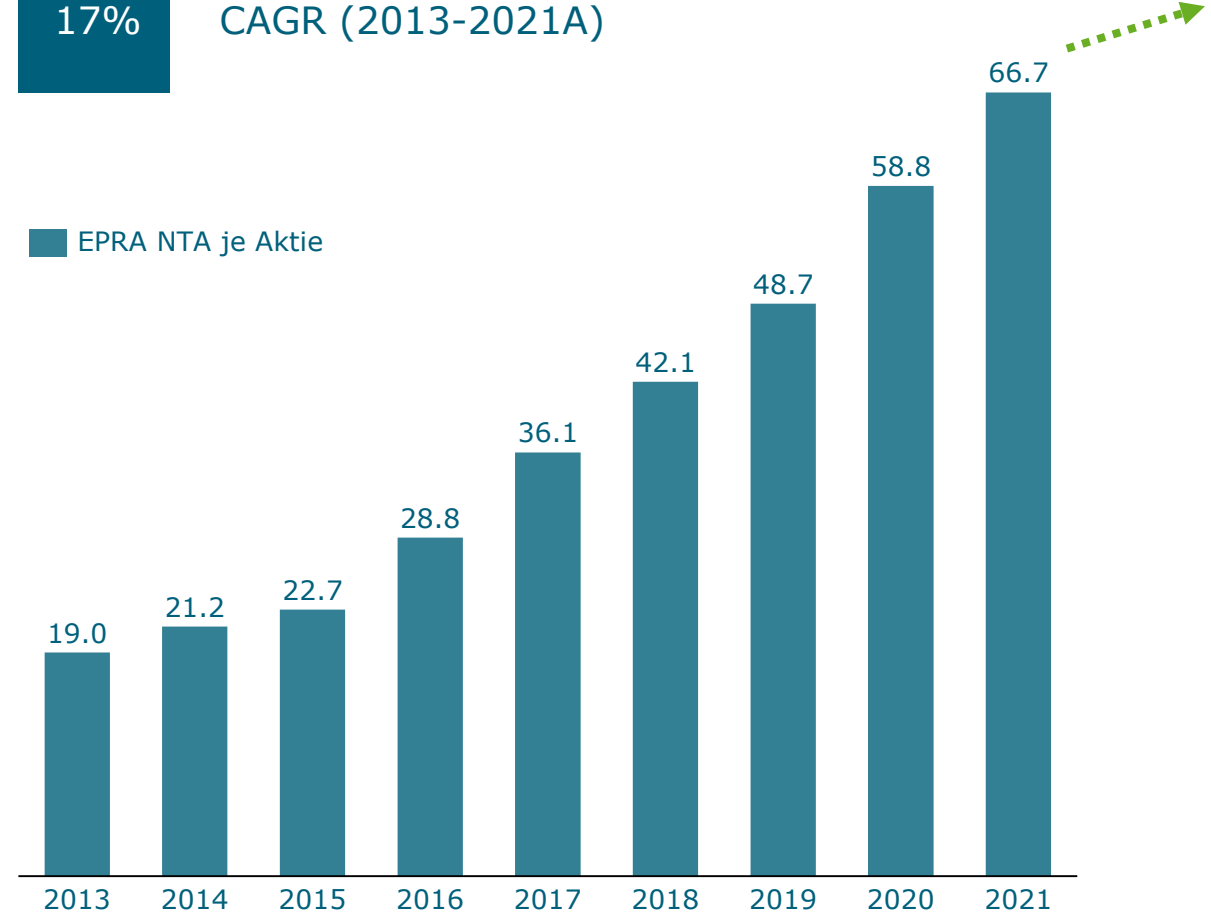
Bereinigtes Cash-Ergebnis (FFO, €/Aktie) | Dividende (€/Aktie)

13% CAGR (2013-2022E)



EPRA NTA Wachstum

17% CAGR (2013-2021A)

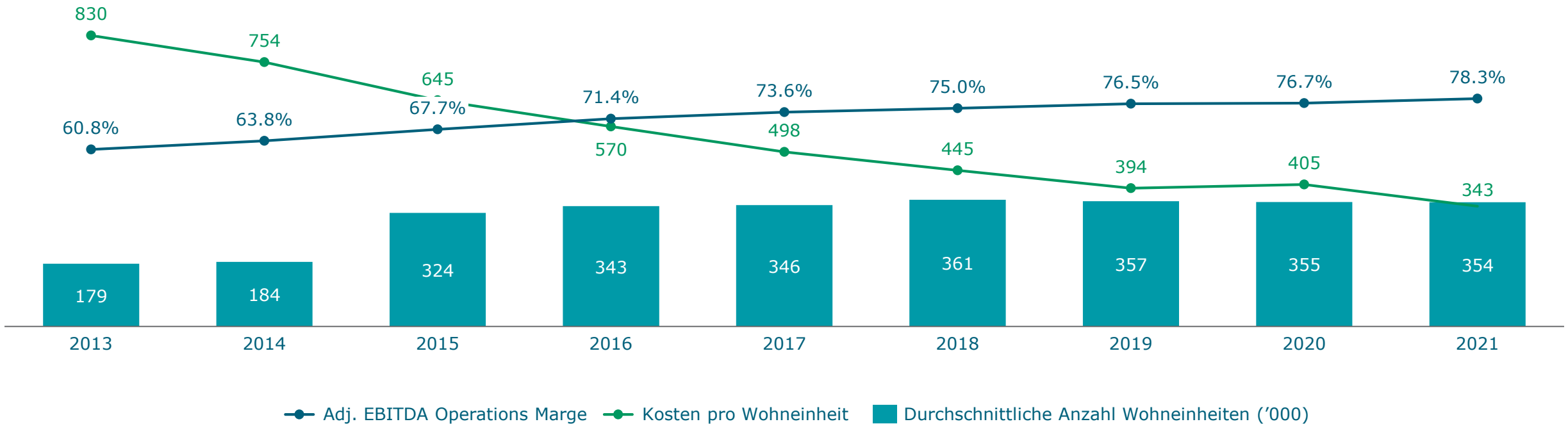


2013-2020 Werte pro Aktie TERP-adjustiert. 2013-2018 FFO1 und ab 2019 Group FFO. 2013-2019 Adj. EPRA NAV und ab 2020 EPRA NTA. ¹ Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung am 29.04.2022

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

Scale and efficiency gains in Germany²



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).

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

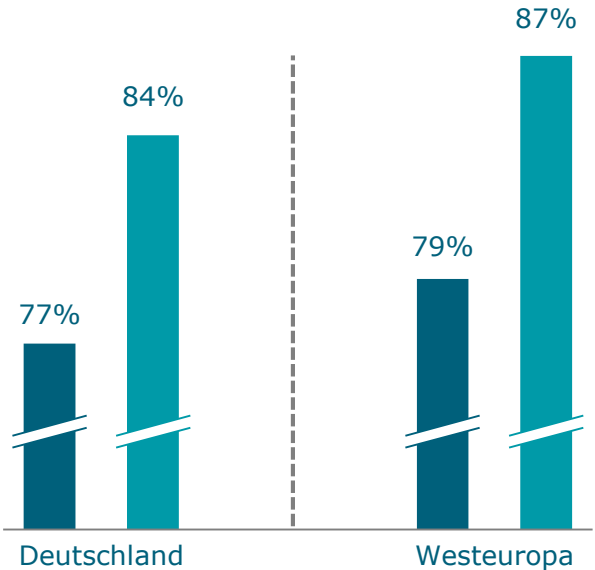


Klimawandel



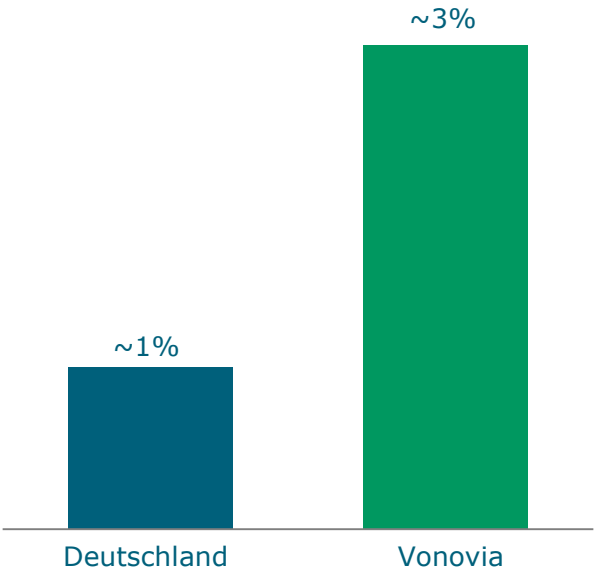
Demografischer Wandel

% der Bevölkerung, die in Städten leben

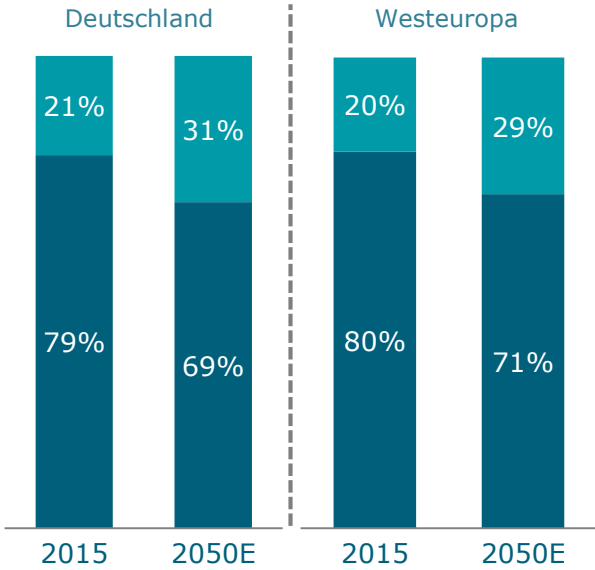


2015 2050E

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



% der Bevölkerung die älter/jünger als 65 sind



65 oder älter jünger als 65

Quelle: Vereinte Nationen, Europäische Union

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



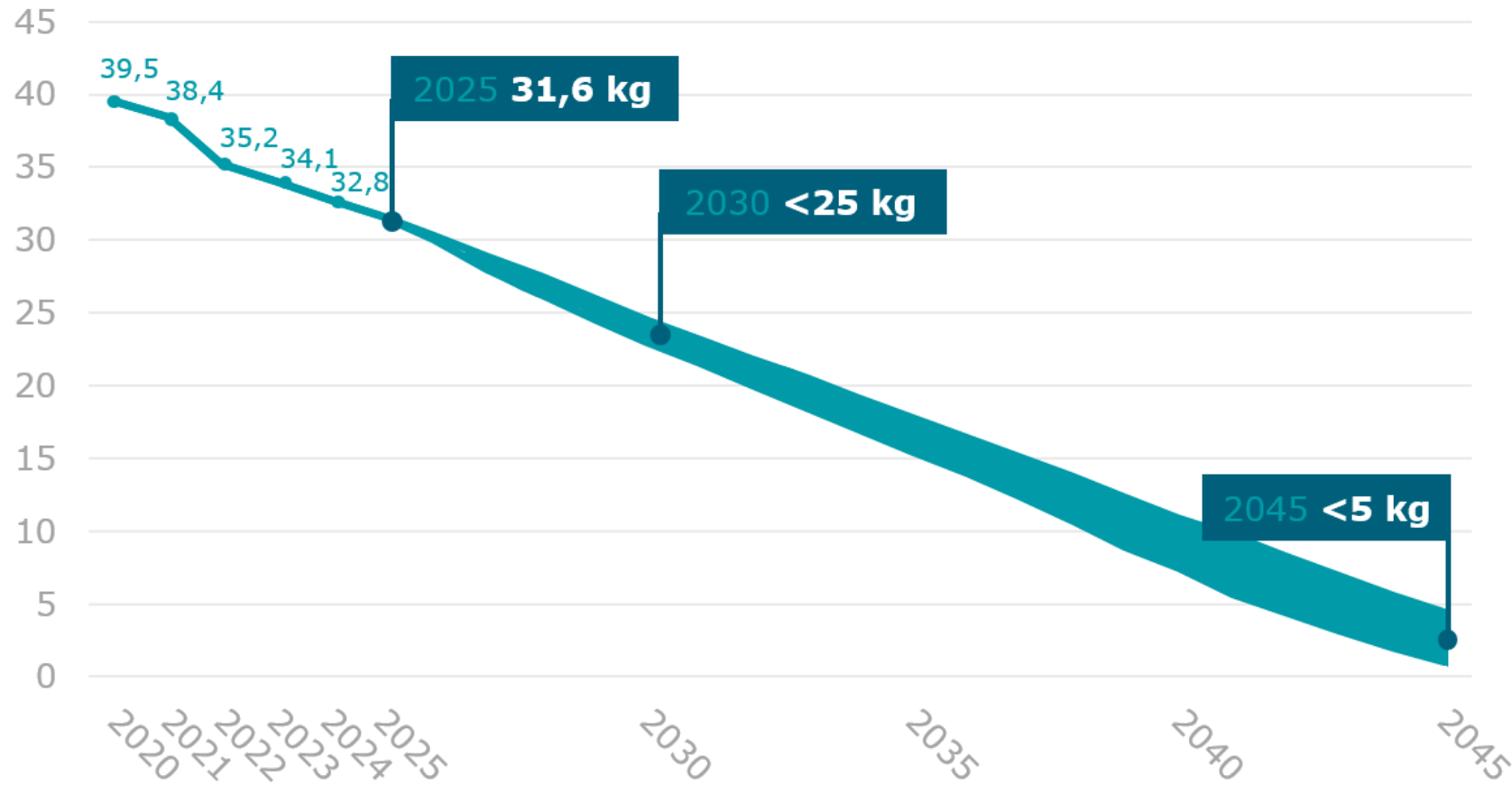
Verantwortung für
Kunden, die
Gesellschaft und
unsere Mitarbeiter



Verlässliche und
transparente
Unternehmensführung

Unser Weg in die Klimaneutralität

CO₂-Intensität in kg CO₂e/m²a*



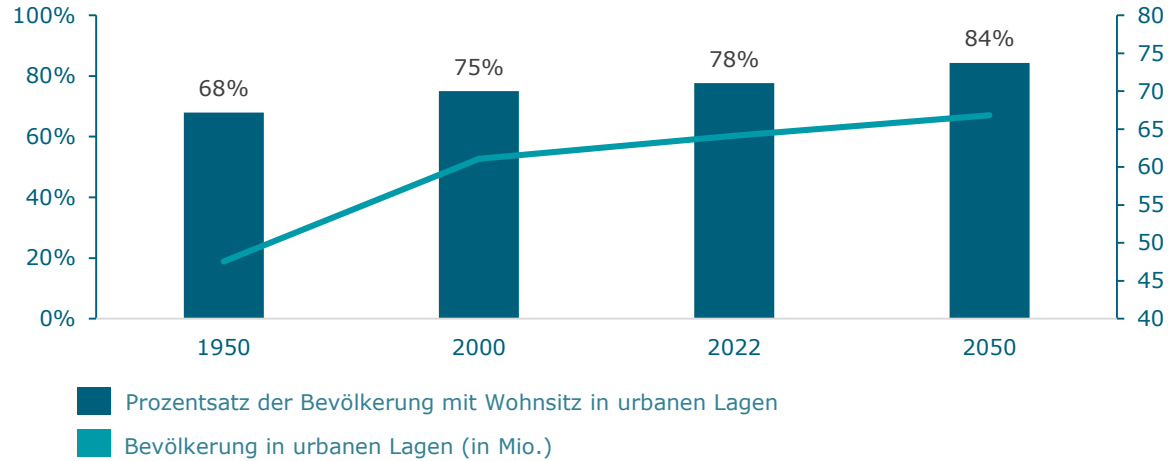
Die 3 Hebel des Klimapfads

- 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

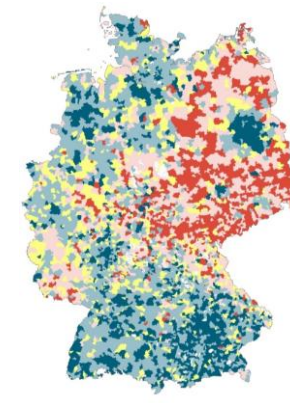
Attraktives Marktumfeld

Immer mehr Menschen ziehen in städtische Gebiete

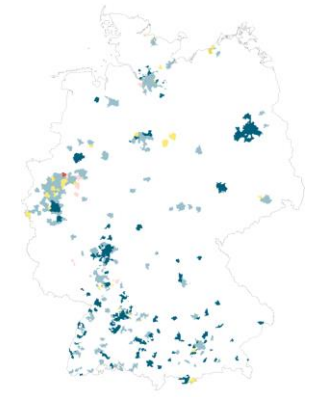


Vonovias Bestand liegt in den urbanen Wachstumsmärkten

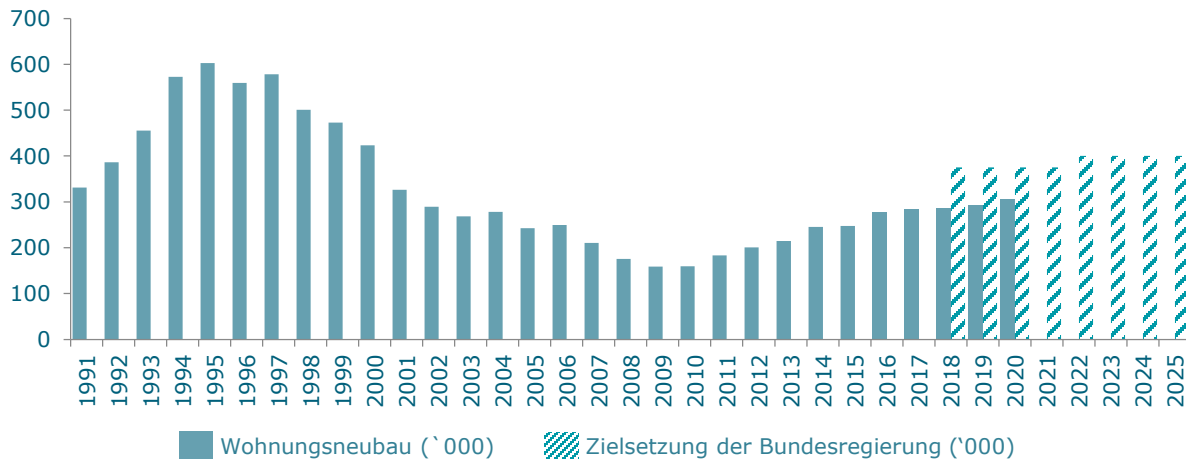
Deutschland (Marktsicht)



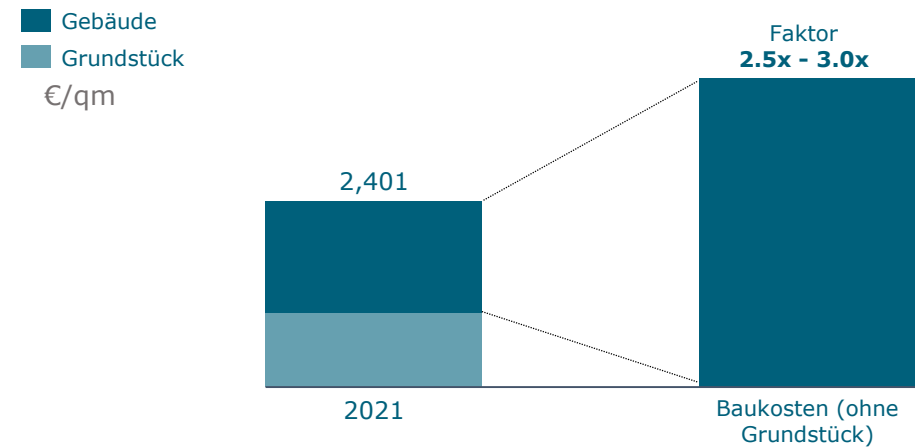
Vonovia



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.

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 langfristige Megatrends Urbanisierung, Klimawandel und demografischer Wandel



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

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.