

The VONOVIA logo is displayed in a white, bold, sans-serif font. It is positioned in the upper right quadrant of the slide, set against a background of a modern building and lush green trees, which is overlaid with a semi-transparent blue-green filter.

VONOVIA

# Unternehmenspräsentation

Deutsche Börse – Eigenkapitalforum

Oliver Larmann – Senior Investor Relations Manager

---

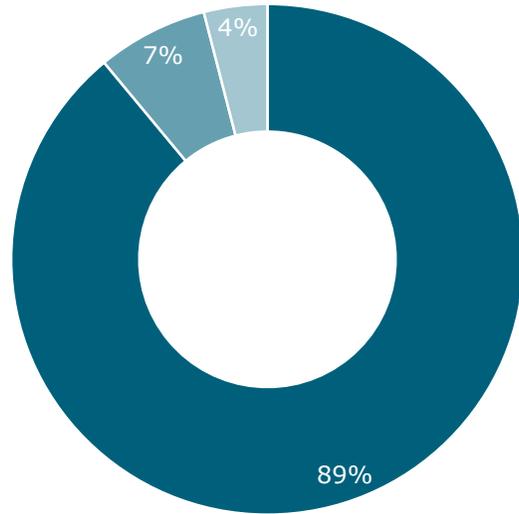


22. November 2021

# Europa's führender Anbieter für Wohnimmobilien

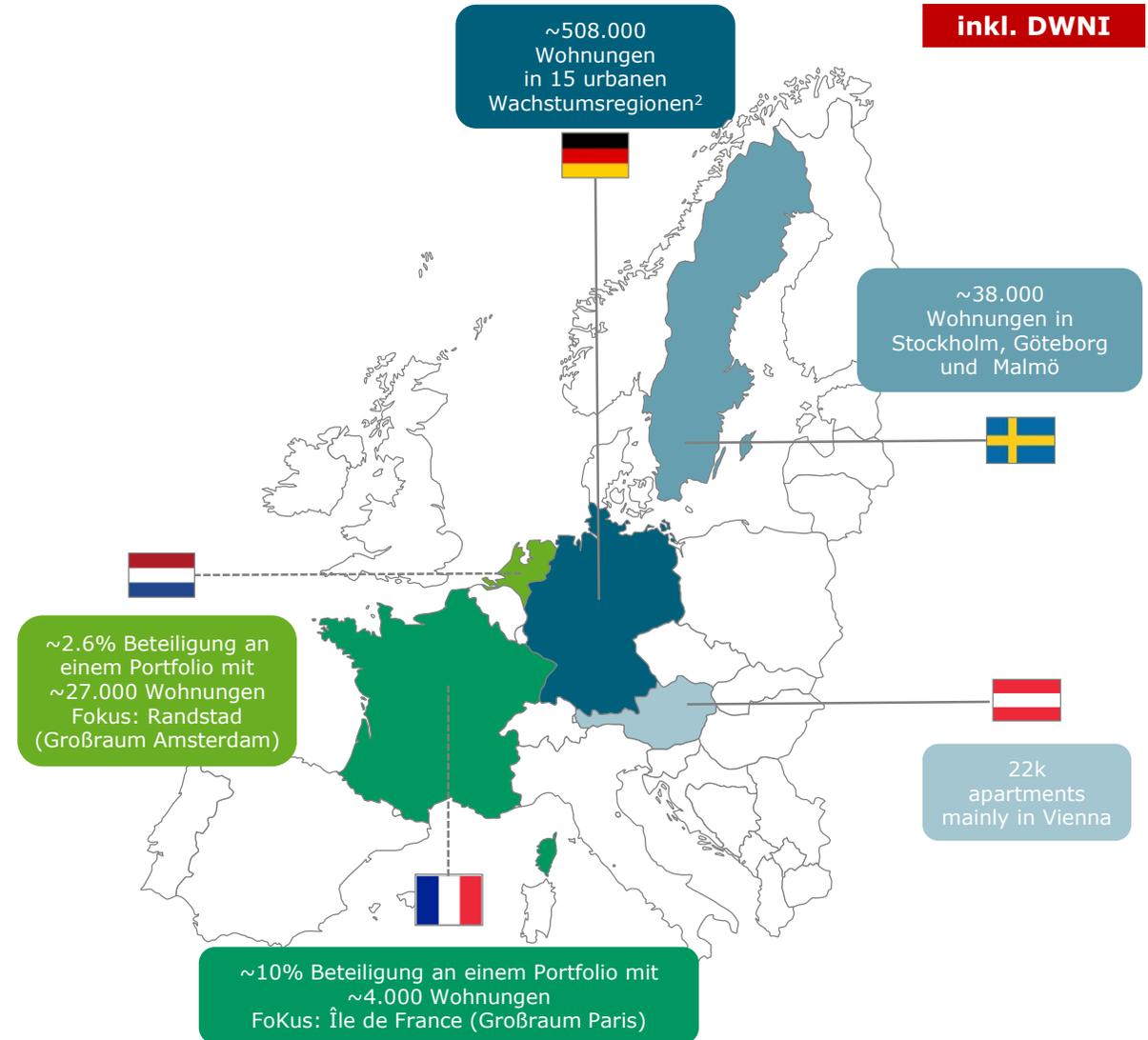
- Langfristig orientierter Vermieter mit hoher Eigenleistungstiefe
- Europas größtes Wohnungsportfolio mit rund 568.000 Wohnungen für kleine und mittlere Einkommen
- ~95 Mrd. € Immobilienvermögen
- ~30 Mrd. € Marktkapitalisierung<sup>1</sup>

## Geografische Verteilung

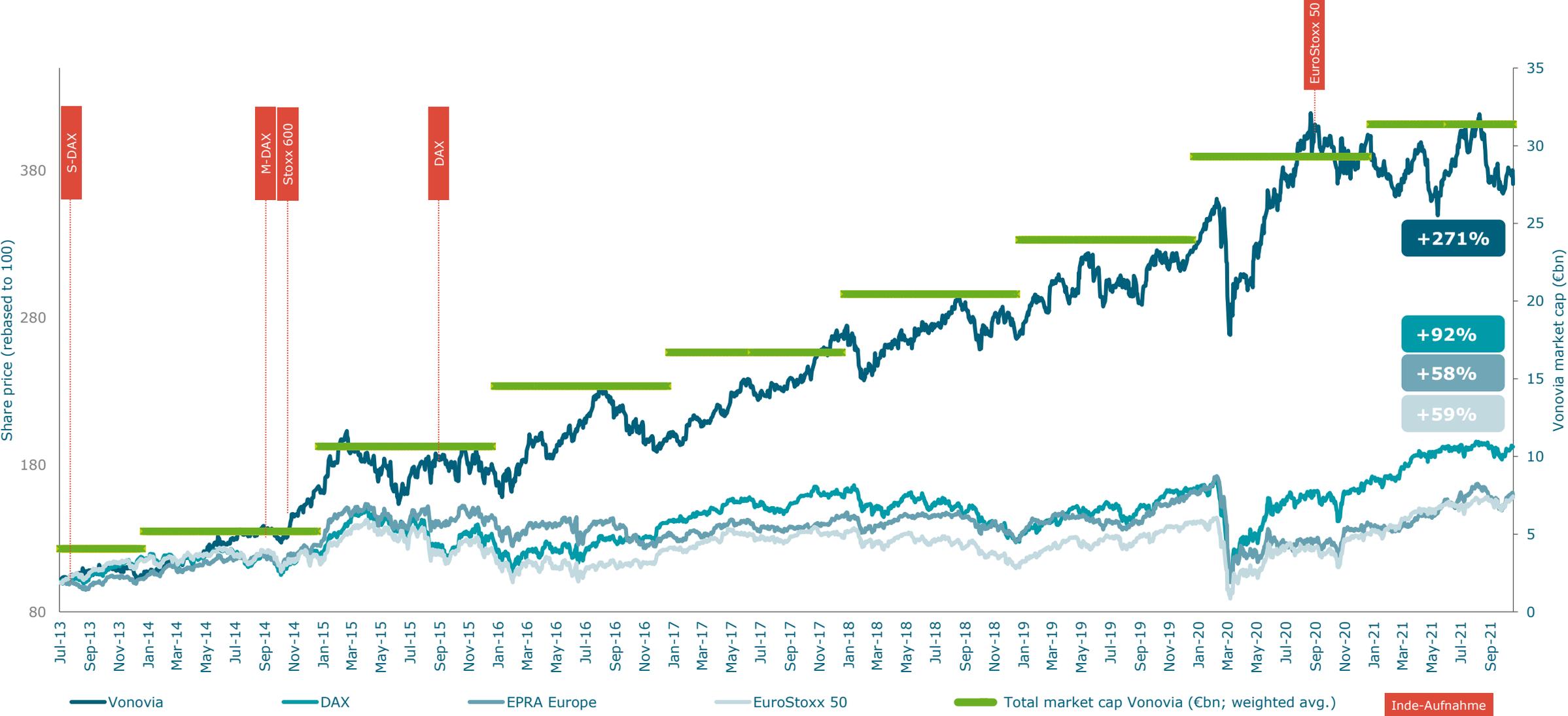


■ Deutschland ■ Schweden ■ Österreich

<sup>1</sup> Stand: 31.09.2021; <sup>2</sup> Inkl. Ca. 15.000 Einheiten zum Verkauf an die Stadt Berlin



# Aktienkursentwicklung seit dem Börsengang



Stand: 31.10.2021; Quelle: Factset; VNA und DAX sind TSR-basierend (Aktienkurs zzgl. Reinvestierter Dividenden; EuroStoxx50 und EPRA Europe zeigen nur den Aktienkurs.  
 Disclaimer: Bei der Darstellung handelt es sich um historische Kursentwicklungen. Darauf basierend lassen sich keinerlei Aussagen auf zukünftige Entwicklungen treffen.

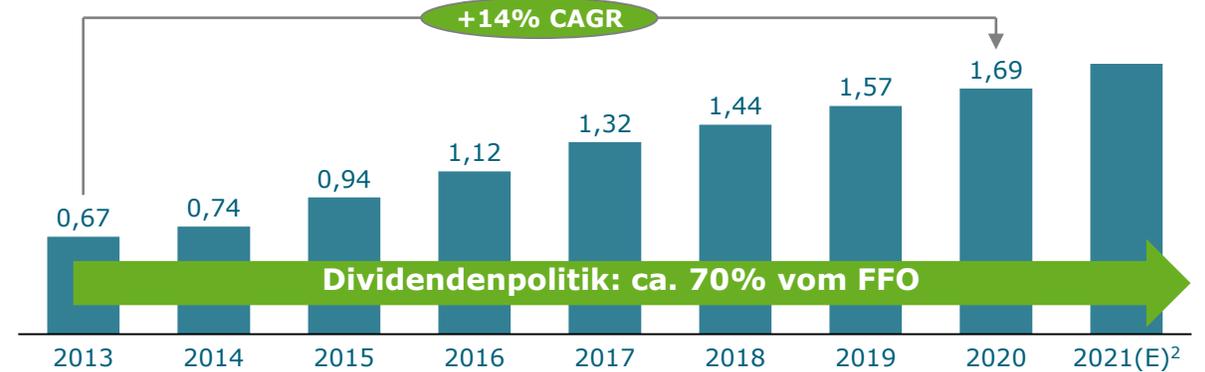


# Nachhaltig erfolgreiches Wachstum

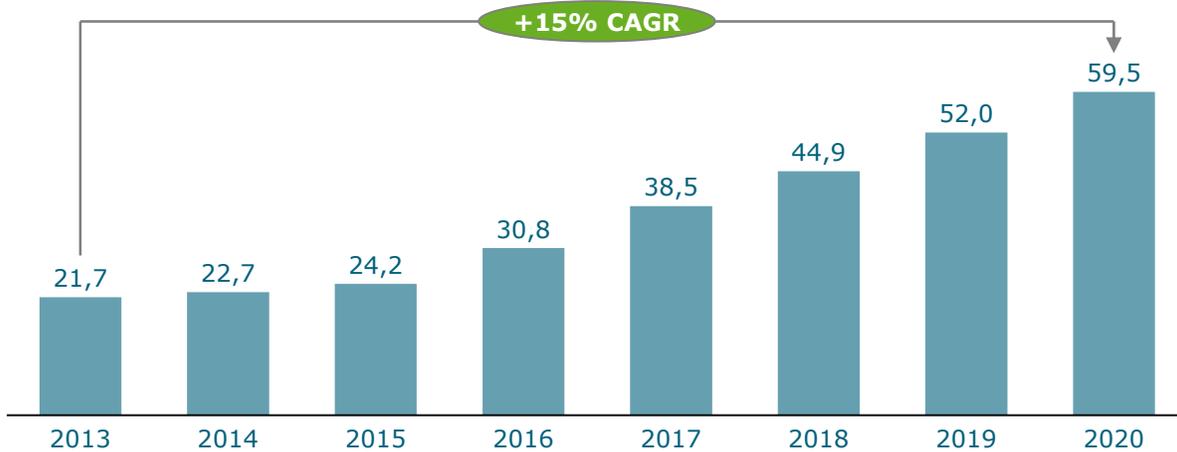
Bereinigtes Cash-Ergebnis (FFO, €/Aktie)<sup>1</sup>



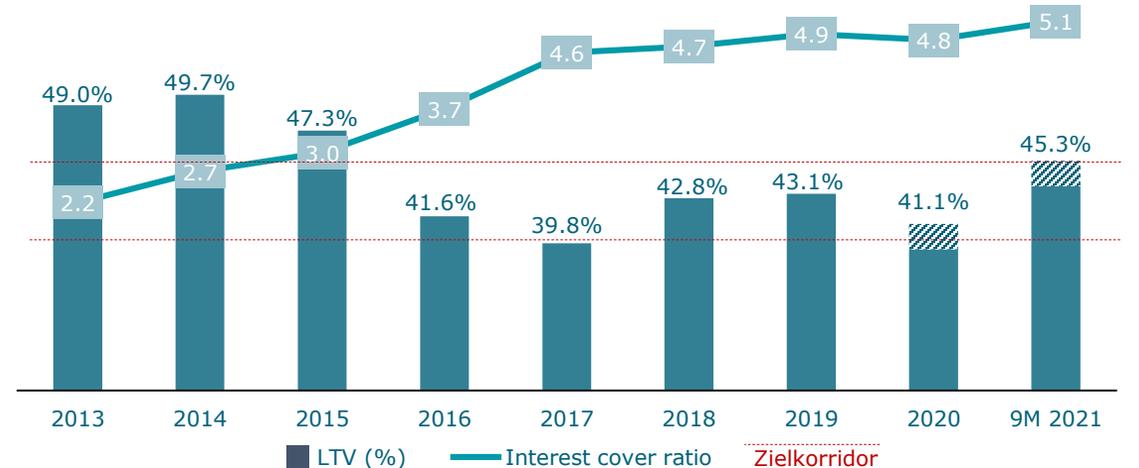
Dividende (€/Aktie)



Nettoimmobilienvermögen (Adj. NAV, €/Aktie)



Verschuldungsgrad (LTV) und Zinsdeckungsgrad (ICR)



<sup>1</sup> 2013-2018 FFO1 und ab 2019 Group FFO. <sup>2</sup> Vonovia stand-alone.

# Unsere vier Geschäftsbereiche...

...decken den gesamten Lebenszyklus ab

Rental

**Effizientes  
Asset- und  
Portfolio-  
Management**



Value-add

**Kosteneinsparung  
und zusätzliche  
Einnahmen durch  
Immobilien-  
nahe  
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 2020

81%

8%

6%

5%

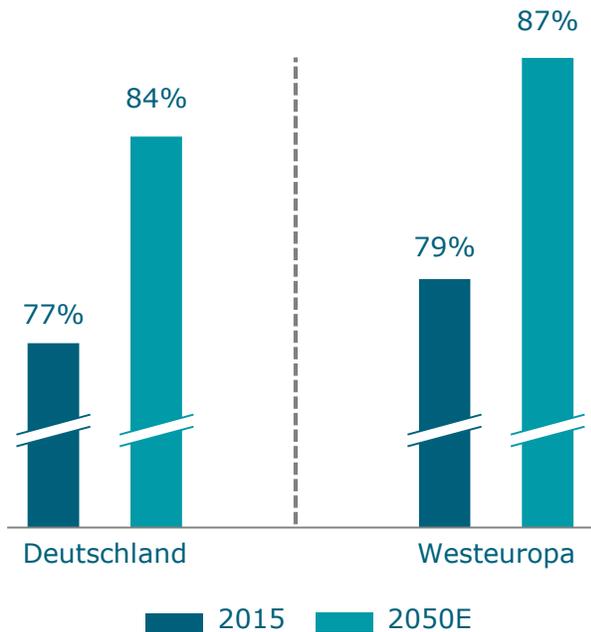
# Megatrends

Chance und Herausforderung zugleich



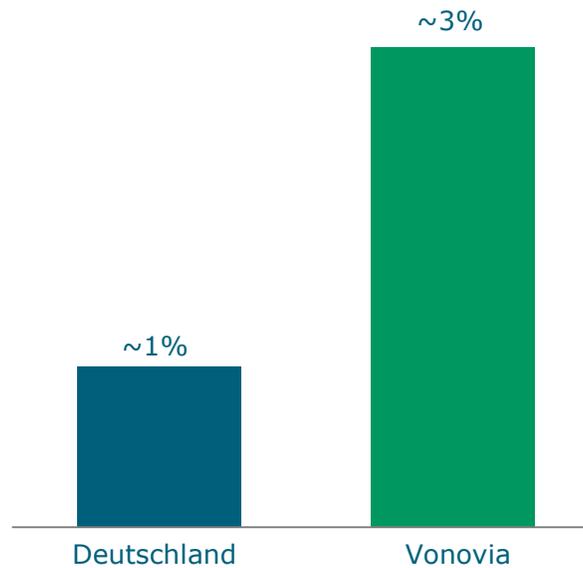
## Urbanisierung

% der Bevölkerung, die in Städten leben



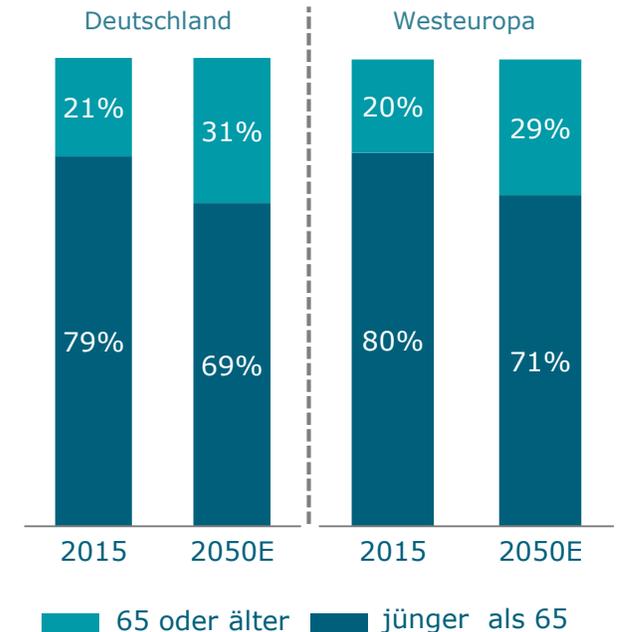
## Energieeffizienz

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



## Demografischer Wandel

% der Bevölkerung die älter/jünger als 65 sind



# 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  
2050



Verantwortung für  
Kunden, die  
Gesellschaft und  
unsere Mitarbeiter

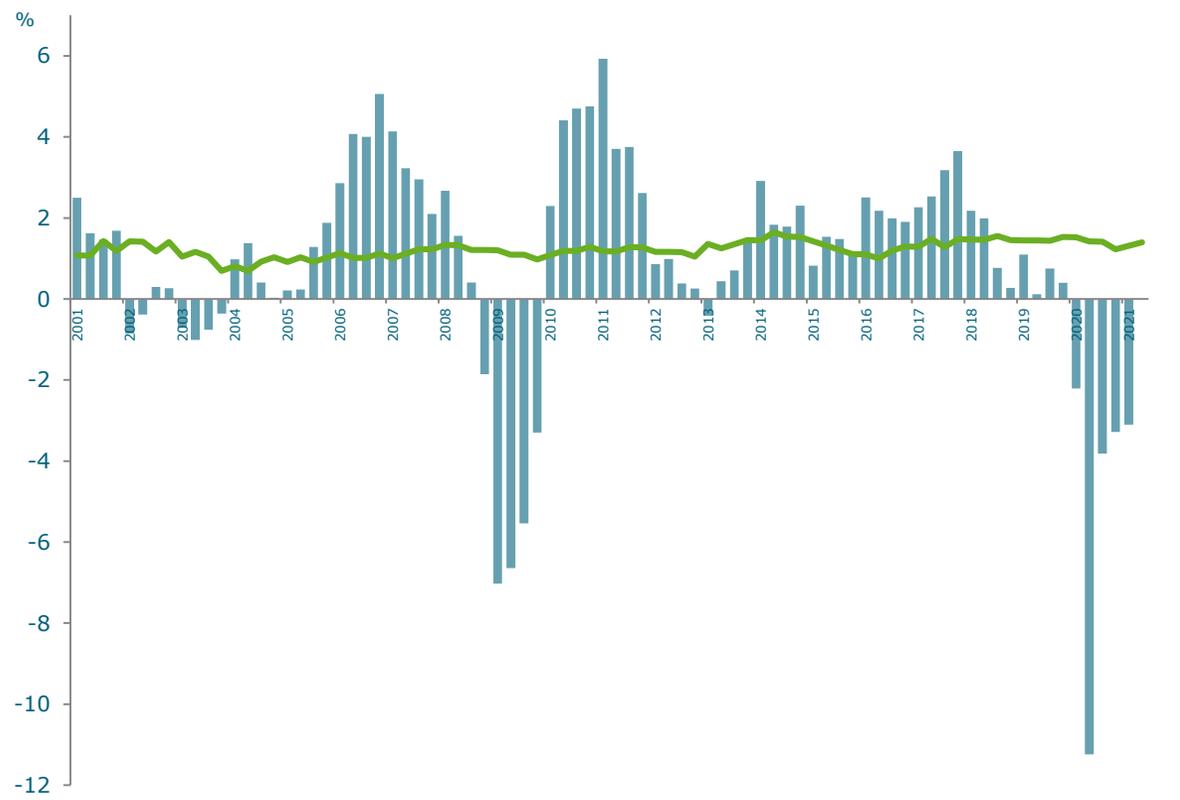


Verlässliche und  
transparente  
Unternehmensführung

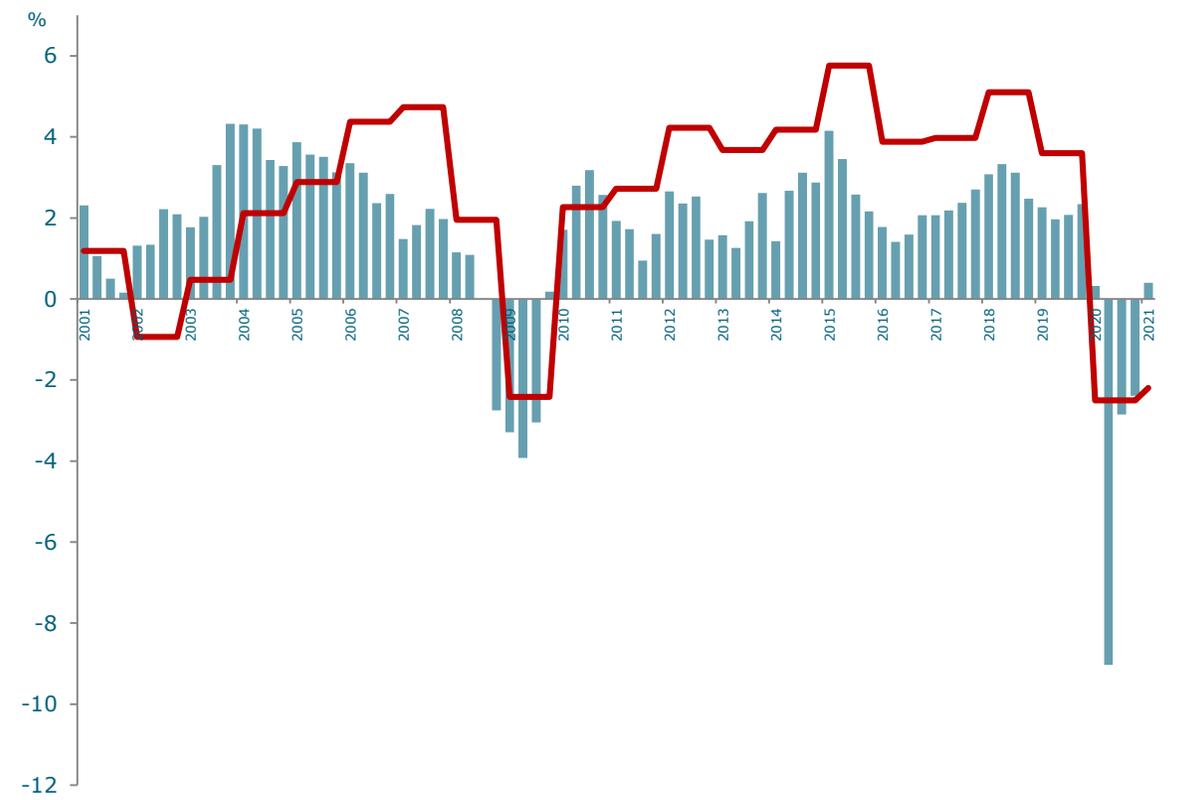
# Regulierung sorgt für Stabilität und Planbarkeit

- Die Mietentwicklung ist in regulierten Märkten deutlich stabiler als in freien, nicht regulierten Märkten.

### Regulierter Mietmarkt (Deutschland)



### Freier, nicht regulierter Mietmarkt (USA)



■ BIP (Veränderung zum Vorjahresquartal) ■ Mietsteigerung (Veränderung zum Vorjahresquartal)

Quellen: Statistisches Bundesamt, GdW, REIS, BofA Merrill Lynch Global Research, OECD, Anmerkung: Aufgrund fehlender unterjähriger Mietsteigerungsdaten für die USA, wurden die Jahreswerte auch für die einzelnen Quartale desselben Jahres unterstellt.



# Die Nachfrage übersteigt das Angebot

- In den meisten Städten Deutschlands trifft eine hohe und weiter steigende Nachfrage auf ein viel zu geringes Angebot. Auch zuletzt gestiegene Neubauzahlen ändern wenig an dem strukturellen Ungleichgewicht.



Quellen: Statistisches Bundesamt für tatsächliche Fertigstellungen; CDU/SPD-Regierung für 2018-2021 und mögliche neue Koalition (SPD, Grüne, FDP (Liberale)) für Zielquote 2022-2025.

# Warum Vonovia?



Langfristig orientierter Eigentümer von Europas größtem Wohnimmobilienportfolio in Europa 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, Energieeffizienz 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.