



VONOVIA

Informationen zur Vonovia SE, Bochum. Entwicklung in den ersten sechs Monaten 2022.

03. August 2022

Das erste Halbjahr 2022.

Vonovia blickt auf eine stabile Geschäftsentwicklung zurück.



**Das Geschäftsmodell bewährt
sich auch im veränderten
Marktumfeld.**

**Unsere Mieterinnen und Mieter
können sich weiterhin auf uns
verlassen.**



Solide wirtschaftliche Entwicklung in unruhigen Zeiten.

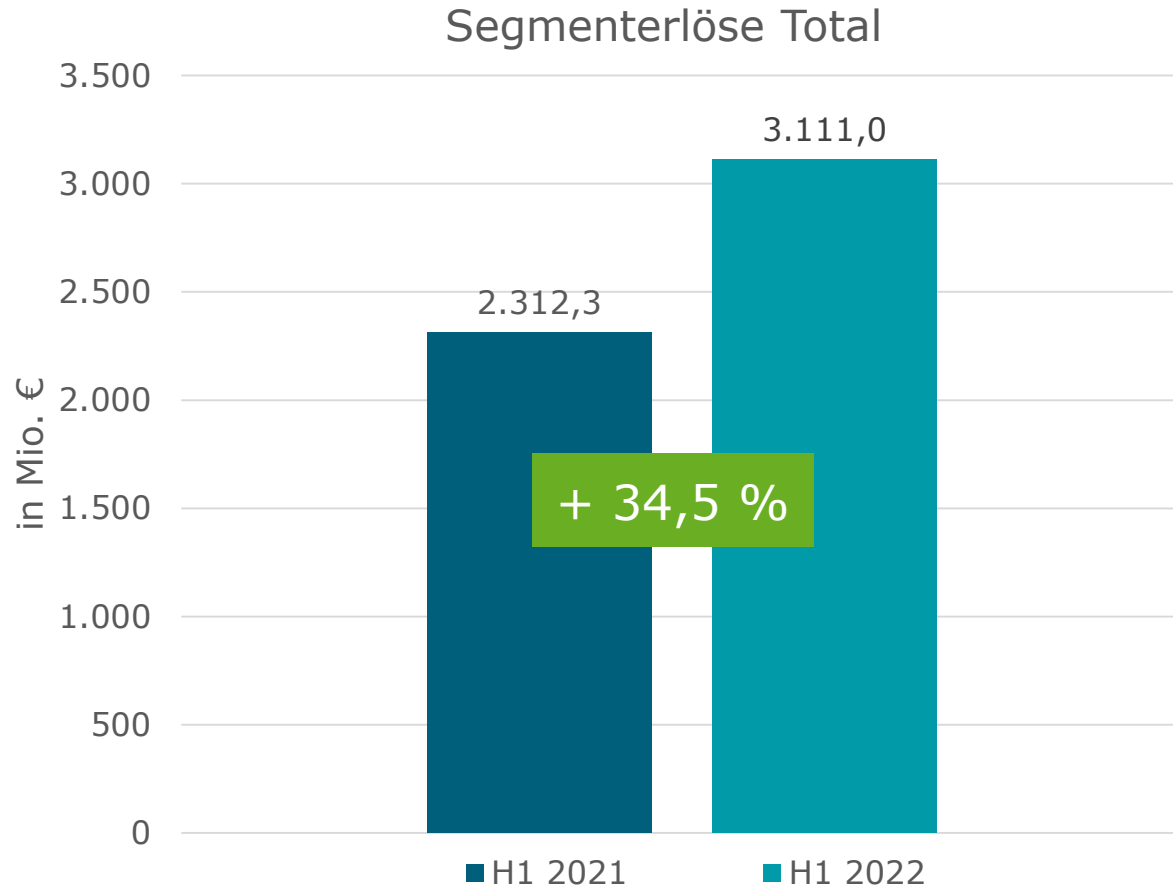
Die ersten sechs Monate im Überblick.



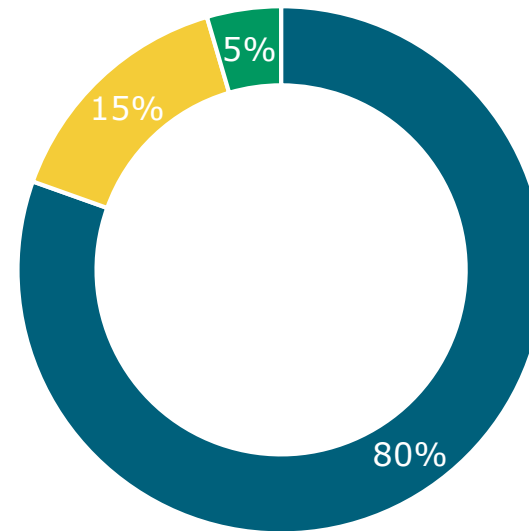
- **Ertrag:** Die Segmenterlöse Total stiegen um 34,5 %, das Adjusted EBITDA Total um 37,2 %, der Group FFO um 36,3 % (Group FFO pro Aktie: + 5,5 %).
- **Mieten** entwickeln sich weiter moderat; marktbedingte Steigerung von 1,0 %.
- **Wert:** Das Nettovermögen (EPRA NTA) steigt gegenüber dem Bilanzstichtag um 2,1 % auf rund 49,8 Mrd. €, der EPRA NTA bleibt aufgrund der durch die Kapitalerhöhung (Aktiendividende) gestiegenen Aktienanzahl mit 62,54 € auf Vorjahresniveau.
- **LTV:** Der Verschuldungsgrad sinkt auf 43,3 %; kein Refinanzierungsbedarf mehr in 2022.
- **Investitionen** in Instandhaltung steigen um 2,2 %; 1.088 neue Wohnungen fertiggestellt.
- **Jahresprognose** 2022 wird bestätigt; Beleg für Stabilität des Geschäftsmodells.

Erlöse.

Wir haben uns deutlich gesteigert.



Die Segmenterlöse bilden neben den Mieteinnahmen im Segment Rental auch die Leistungsfähigkeit in den Segmenten Value-add, Development und Recurring Sales sowie die Integration der Deutsche Wohnen ab.

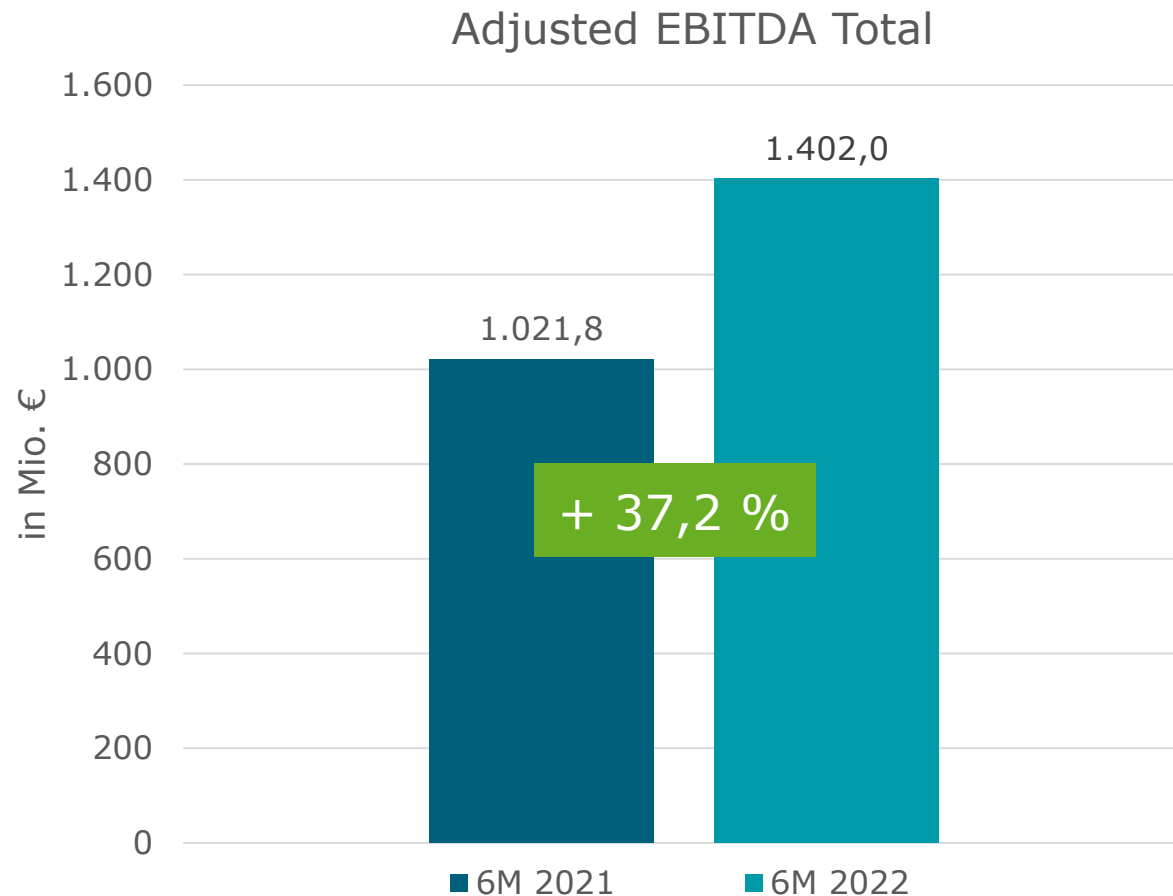


Segmenterlöse Rental
nach Regionen

- Deutschland
- Schweden
- Österreich

Adjusted EBITDA.

Die Werte bleiben trotz steigender Aufwendungen auf hohem Niveau.

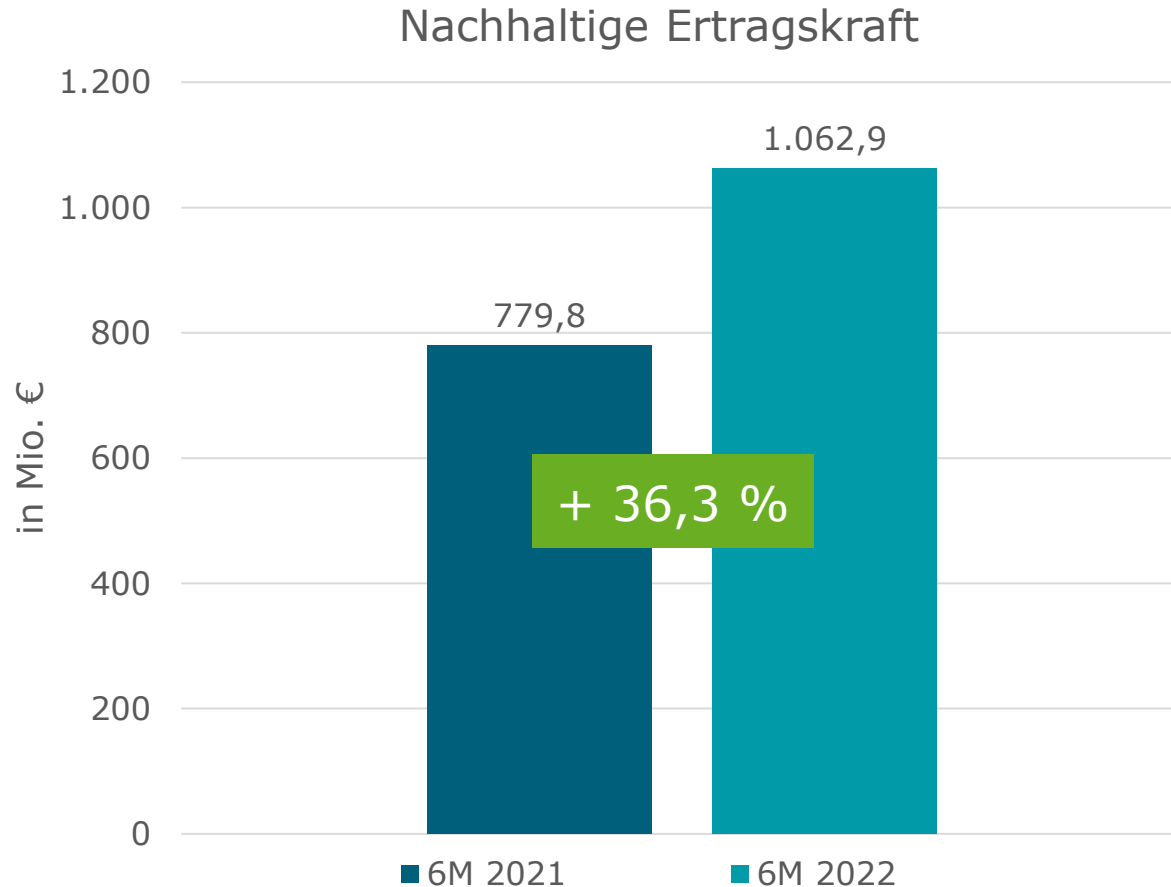


- EBITDA Deutsche Wohnen und Vonovia Rental ergibt in Summe 1.164 Mio. €.
- Ohne Ergebnisbeitrag der Deutsche Wohnen stieg das Adjusted EBITDA Total im Vergleichszeitraum um 3,8 %.

in Mio.	H1 2021	H1 2022	Δ in %
Rental	823,8	822,6	- 0,1
Value-add	79,2	78,5	- 0,9
Recurring Sales	83,5	74,1	- 11,3
Development	35,3	85,4	> 100
Deutsche Wohnen	-	341,4	-

Group FFO.

Unsere nachhaltige Ertragskraft bleibt stabil.



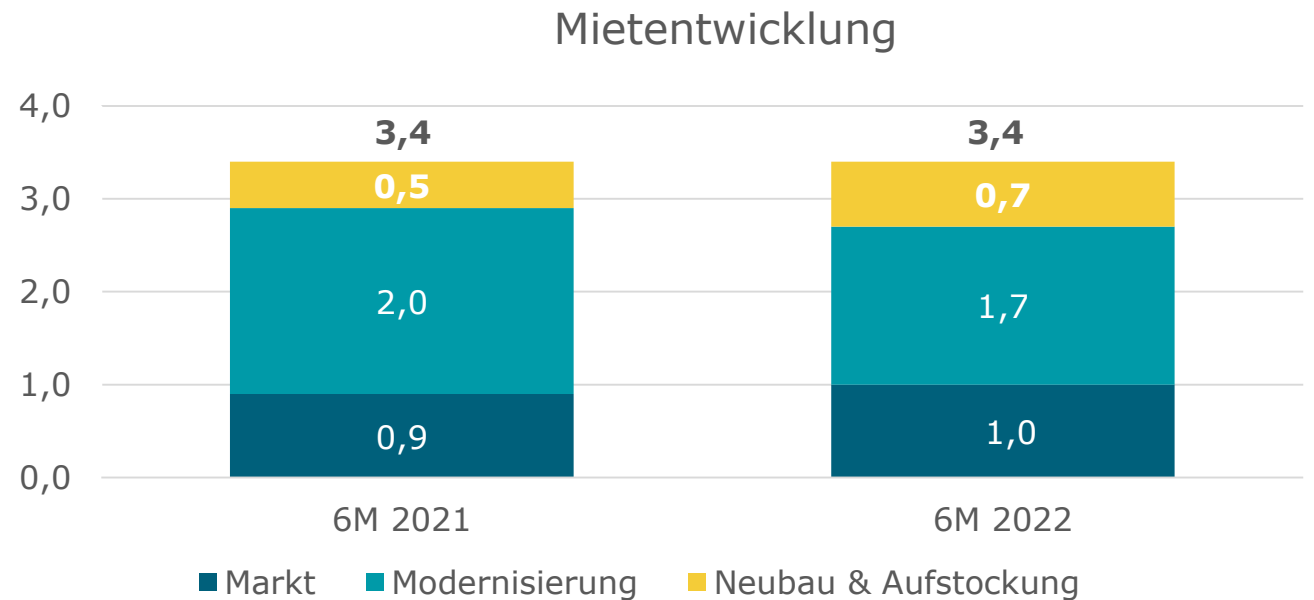
- Der Group FFO pro Aktie stieg um 5,5 % auf 1,34 € unter Berücksichtigung der Kapitalerhöhung in 2021.
- Der Group FFO basiert auf dem Adjusted EBITDA Total und berücksichtigt wiederkehrende Aufwendungen.
- Durch Einbezug der Zinsaufwände und der laufenden Steuern spiegelt die Kennzahl die nachhaltige (ehrliche) Ertragskraft wider.
- Der Group FFO beruht nicht auf dem IFRS-Regelwerk, sondern ist als eine höhere Transparenz schaffende Ergänzung zu betrachten.

Mieten und Leerstand.

Moderate Mietpolitik, niedriger Leerstand.



- Weiterhin moderate Mietentwicklung weit unterhalb der Preissteigerung anderer Güter wie Lebensmittel oder Energie.
- Die Leerstandsquote sank um 0,5 Prozentpunkte auf 2,2 %.



Organische Mietsteigerung vs. Veränderung Miete.

Zwei unterschiedliche Werte.



Organische Mietsteigerung im H1-Vergleich:

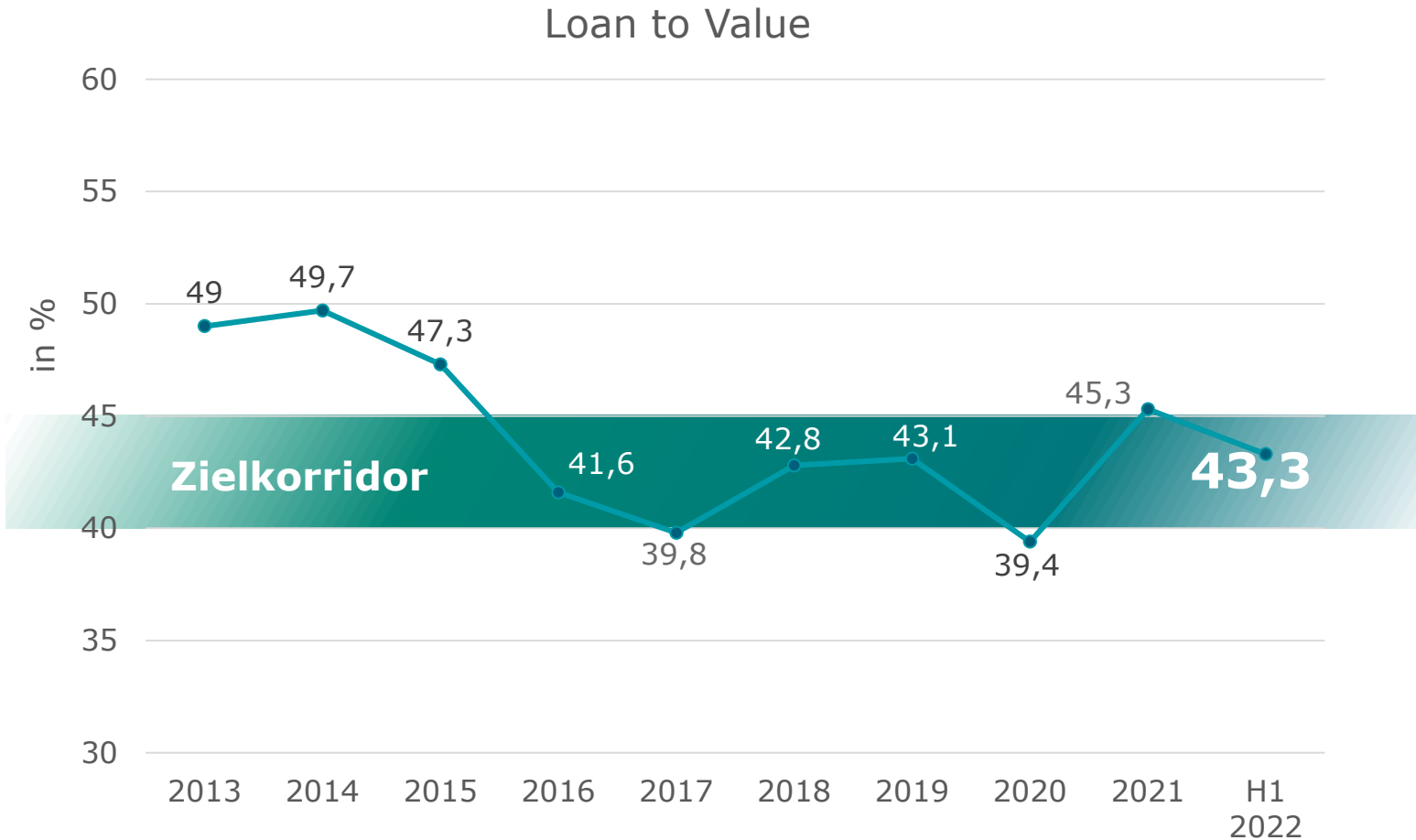
Spiegelt die normale **Mietentwicklung** unseres Wohnungsbestands aufgrund der Marktentwicklung und der Modernisierung wider. Dabei wird der identische Bestand miteinander verglichen. Der Neubau wird der Vollständigkeit halber aufgeführt – eine Mietveränderung gibt es hier im Jahresvergleich jedoch nicht.

Veränderung der Miete im H1-Vergleich:

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.

Verschuldungsgrad.

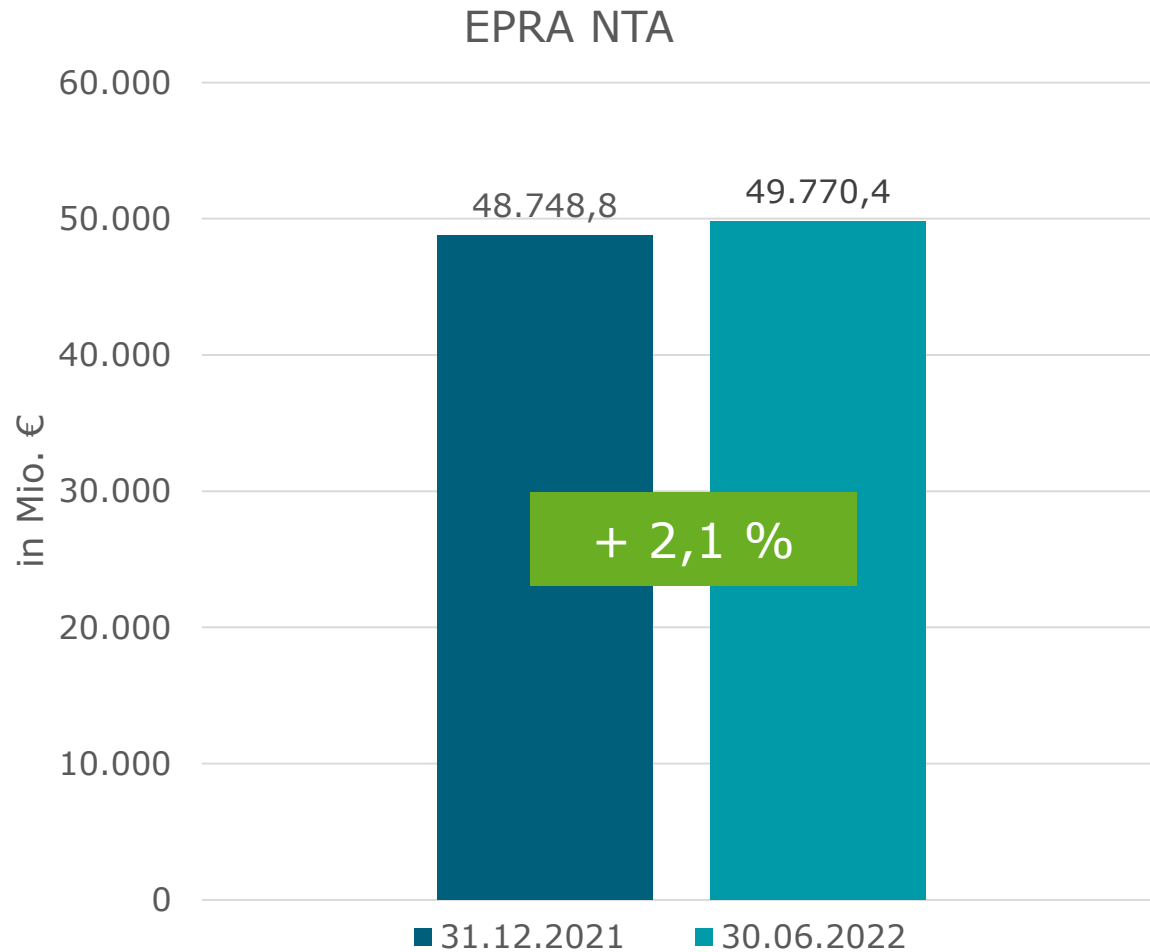
Vonovia bleibt solide finanziert.



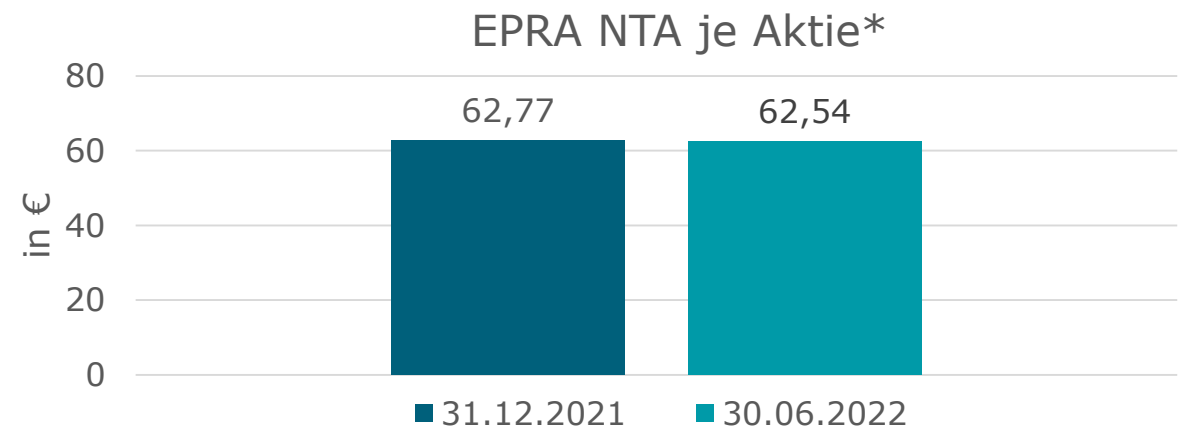
- Der LTV liegt weiterhin im Zielkorridor von 40 bis 45 %. Ziel ist ein LTV in Richtung des unteren Endes des Korridors.
- Für das Jahr 2022 besteht kein weiterer Refinanzierungsbedarf.
- Die geplanten Investitionen sind durch die Innenfinanzierung gesichert.

EPRA NTA.

Das Nettovermögen entwickelt sich weiter positiv.



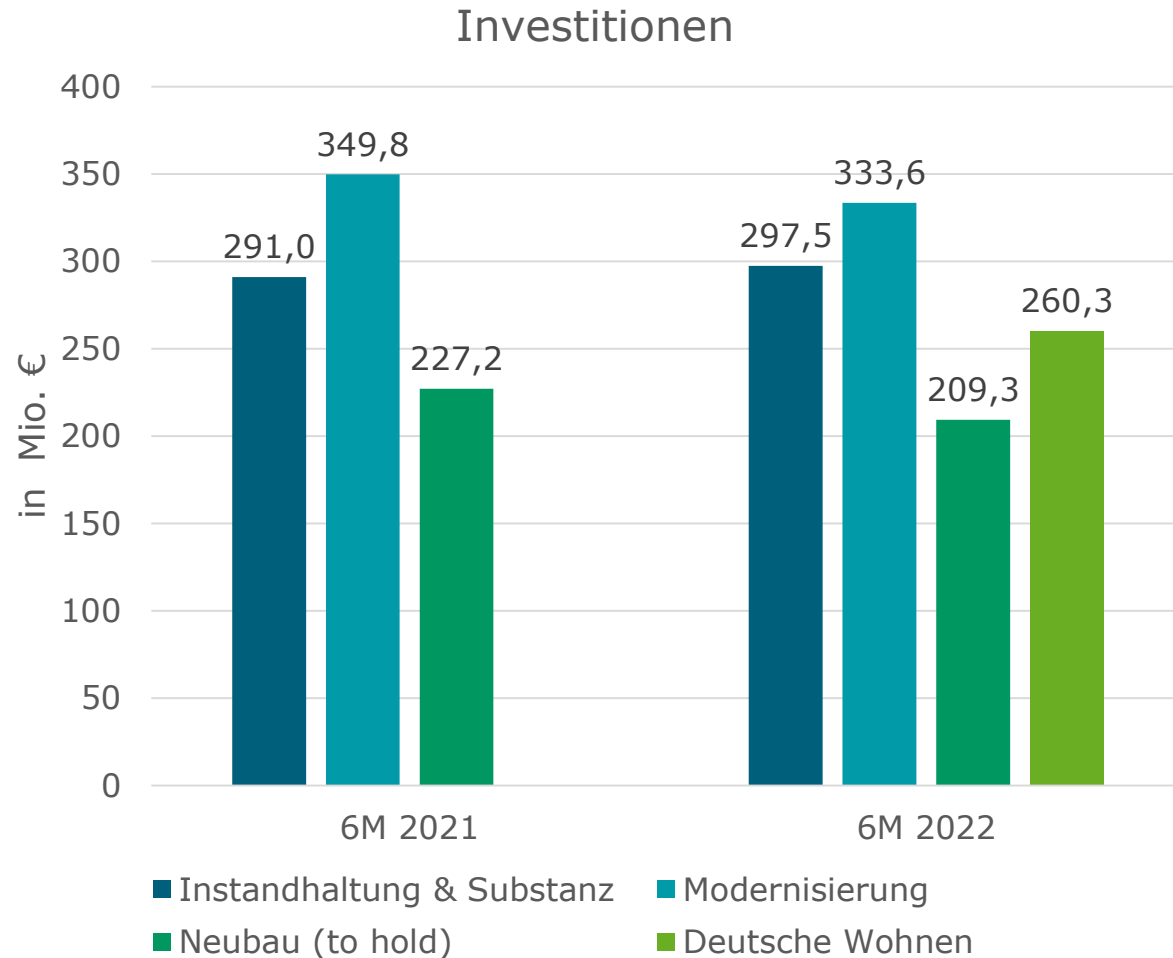
- Der EPRA NTA legt den Fokus auf das langfristig gehaltene Portfolio.
- Die Neubewertung von drei Vierteln des Bestands ergab im 1. Halbjahr im Vergleich zum Vorjahr einen **Wertzuwachs** von 3,8 Mrd. €.
- Die Werttreiber: Marktnachfrage und Investitionen in Modernisierung.



* Unter Berücksichtigung der durch die Aktiendividende gestiegenen Anzahl von Aktien

Investitionen in Bestand und Neubau.

Investitionsvolumen erhöht sich weiter.



- Die Gesamtinvestitionen steigen gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 um 26,8 %.
- Die Aufwendungen Instandhaltung unseres Bestands stiegen um 2,2 % auf 297,5 Mio. €.
- Bereits zu Jahresbeginn hatte Vonovia angekündigt, die Strategie für den Neubau an die veränderten Marktbedingungen anzupassen. Daher baut Vonovia verstärkt für den Markt und weniger für den eigenen Bestand. Die Investitionen in den Neubau für Dritte (**to sell**) sind nicht enthalten.
- Im Bereich Development **to sell** wurden im ersten Halbjahr 2022 592 Einheiten für Dritte fertiggestellt (H1 2021: 452 Einheiten).

Ausblick 2022.

Geschäftsentwicklung bleibt auch in unruhigen Zeiten weiterhin positiv.



	Prognose 2022 Q1	Prognose 2022 Update H1
Segmenterlöse Total	6,2 – 6,4 Mrd. €	6,2 – 6,4 Mrd. €
Adjusted EBITDA Total	2,75 – 2,85 Mrd. €	2,75 – 2,85 Mrd. €
Group FFO	2,0 – 2,1 Mrd. €	2,0 – 2,1 Mrd. €
Modernisierung/ Bestandsinvestitionen	1,0 – 1,1 Mrd. €	1,0 – 1,1 Mrd. €
Neubau/Nachverdichtung	0,3 – 0,4 Mrd. €	0,3 – 0,4 Mrd. €
SPI*	~ 100 %	~ 100 %

* Ohne Deutsche Wohnen

Energie.

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

Anstieg der Strom-, Gas- und Heizungskosten: Juni 2022 ggü. Juni 2021

+ 58 %



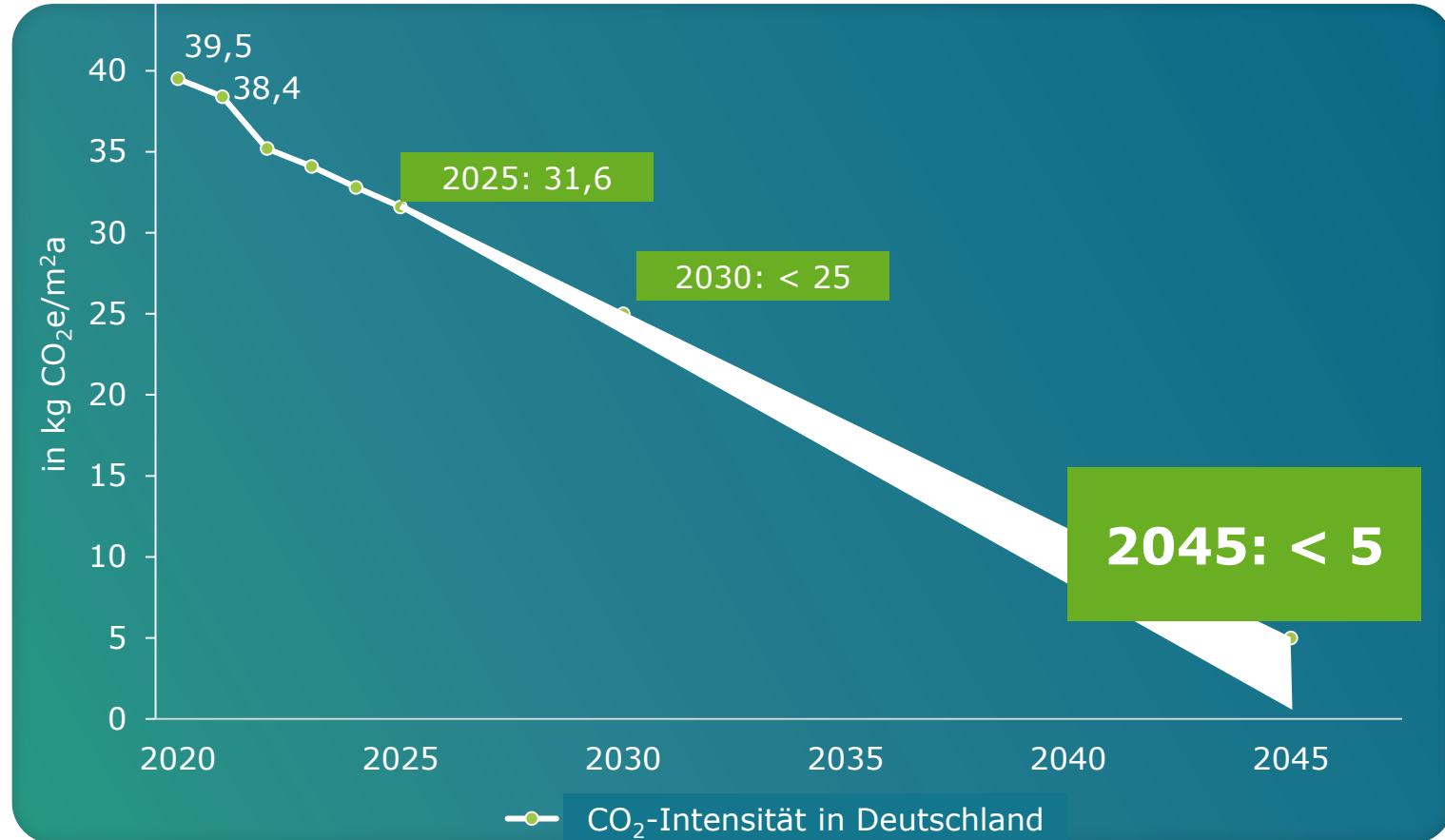
Quelle: Handelsblatt, Check 24

- Wir unterstützen das Mietenmoratorium 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 CO₂-Ausstoß und entlasten unsere Mieterinnen und Mieter.
- Verteuerungen bei den Energiekosten federn wir ab. Die Abschlagszahlungen für Mieterinnen und Mieter passen wir mit Augenmaß auf Basis der jährlichen Abrechnung an.

Klimapfad.

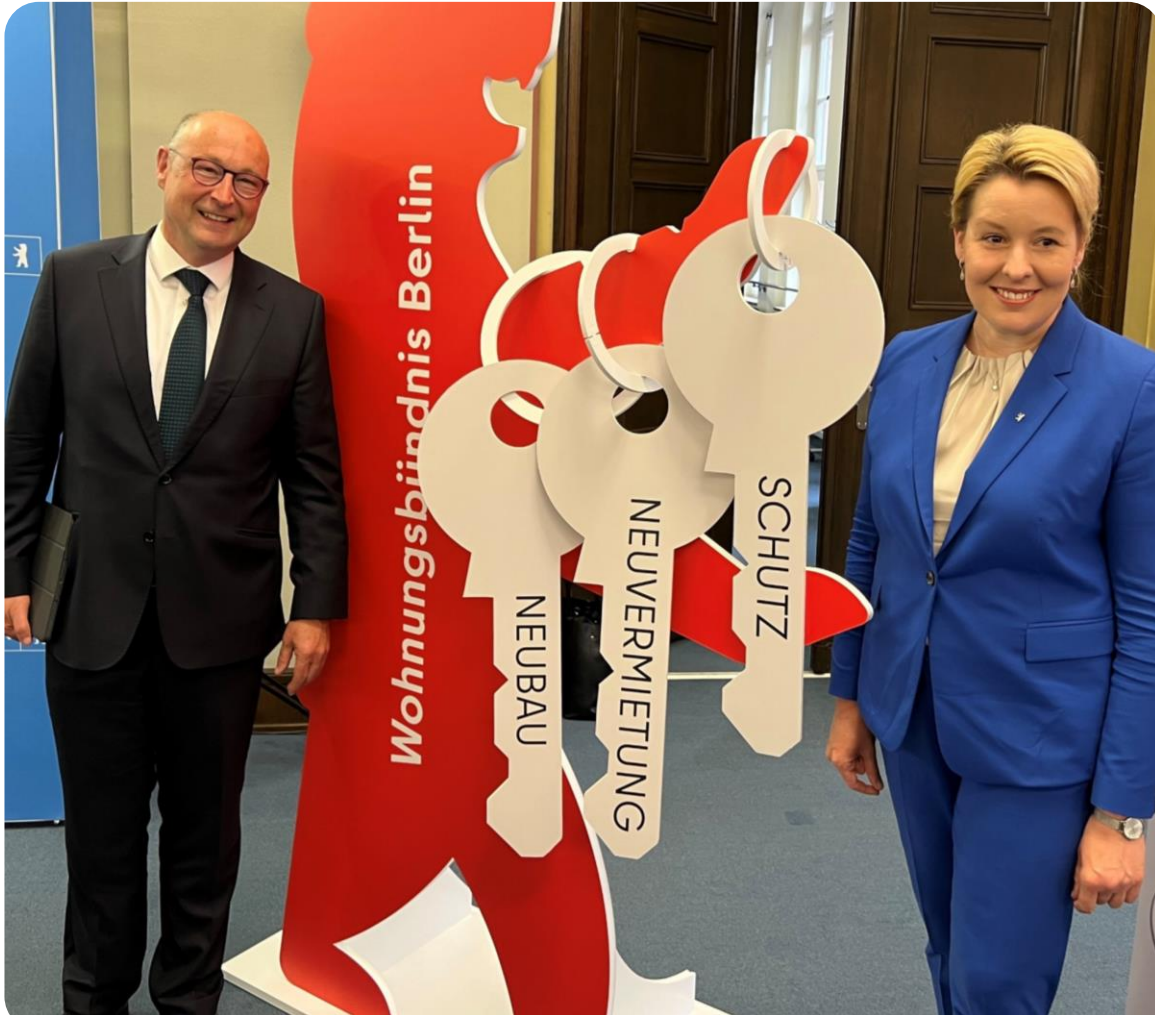
Wir halten an unserem Klimapfad fest und forcieren einen klimaneutralen Gebäudebestand.

- Wir investieren kontinuierlich in die energetische Qualität unseres Bestandes.
- Wir bauen unser Engagement im Bereich der nachhaltigen Energielösungen aus (z. B. Photovoltaik, Wärmepumpen).
- Wir arbeiten an der Umsetzung innovativer Lösungskonzepte wie der Sektorenkopplung.
- Für die Integration neuer Lösungen bedarf es eines diskriminierungsfreien Zugangs zum Stromnetz – und damit der Unterstützung der Politik.



Mieterschutz.

Wir sind ein verlässlicher Partner der Stadtgesellschaft.



- Vonovia hat die Vereinbarung des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin unterzeichnet.
- Das Berliner Bündnis trifft nicht nur Vereinbarungen zu Neubauzielen, sondern auch zur Mietenentwicklung und zum Mieterschutz.
- Das Bündnis ist die Grundlage für die kommenden Jahre, einen gemeinsamen und konstruktiven Weg aus der angespannten Situation am Wohnungsmarkt in der Bundeshauptstadt zu finden.
- Dieser Schulterschluss ist künftig die Basis, verlässlich zu bauen, zu renovieren und zu vermieten – und vor allem auch Mieterinnen und Mieter mit kleineren Einkommen zu schützen.

Kundenzufriedenheit.

Unsere Mieterinnen und Mieter honorieren, dass sie sich auf uns verlassen können.



Customer Satisfaction Index CSI.

+ 23 %

ggü. 2013

Auch in den vergangenen Monaten attestieren uns unsere Mieterinnen und Mieter vor allem eine hohe Servicequalität.

Digitaler Bauantrag.

Pilotprojekt in Bochum soll schnellere Baugenehmigungen ermöglichen.



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

Dr. Markus Bradtke, Stadtbaurat Bochum

- 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 dieses Jahres mit 15 Prozent am Startup VSK Software beteiligt.

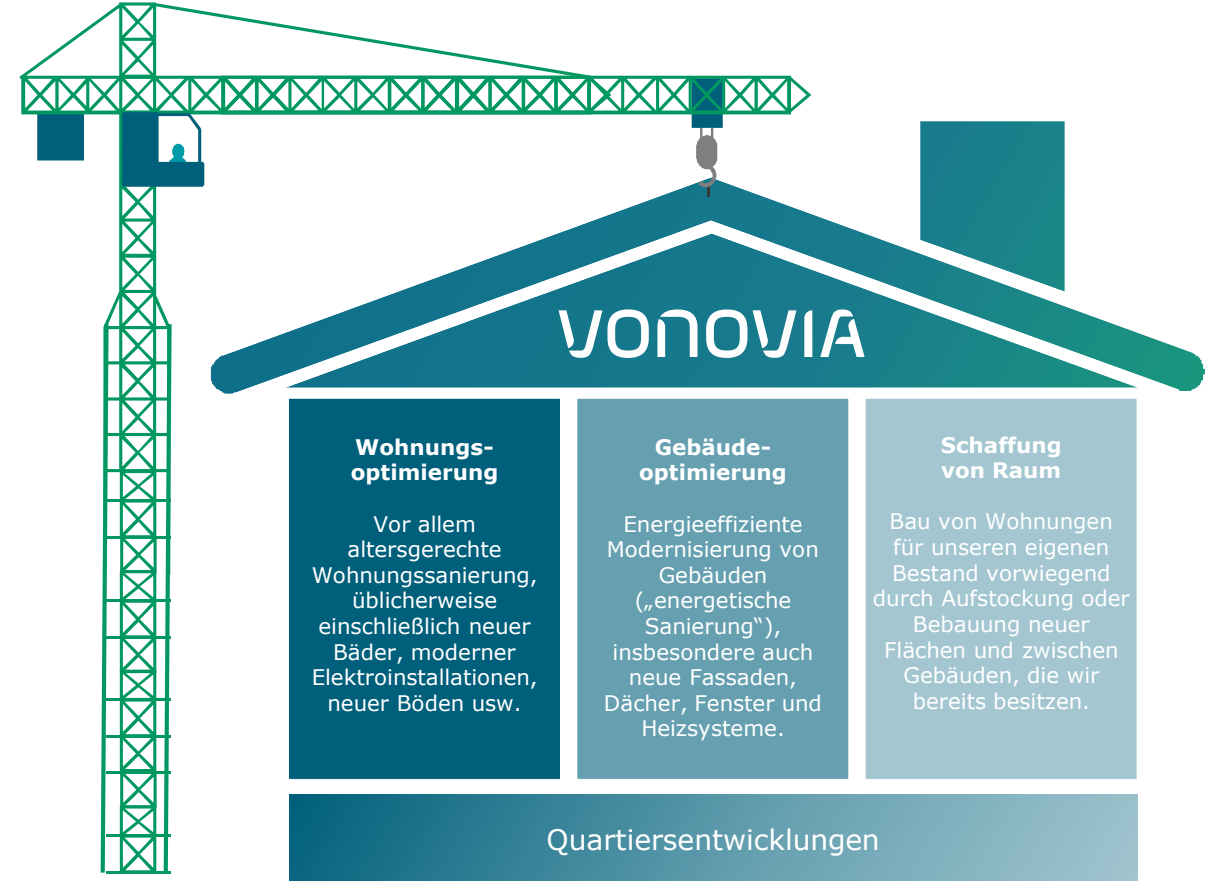
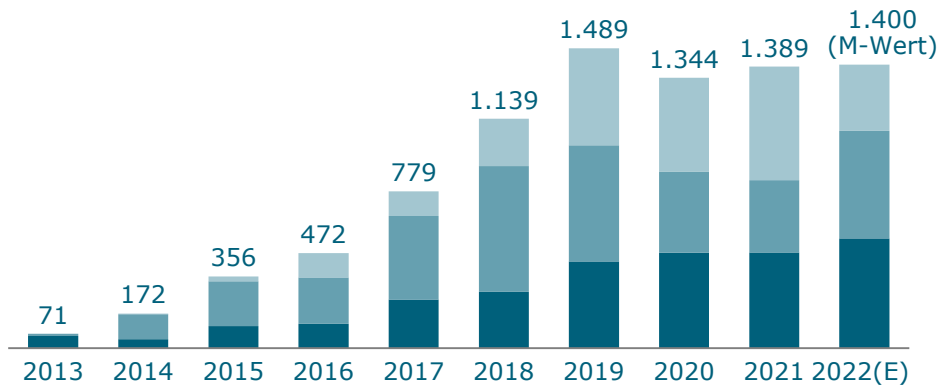
Markt und Investitionsprogramm.

Makroökonomische Entwicklungen veranlassen uns zur Investitionsverlagerung.

Im Gesamtjahr 2022 investiert Vonovia 0,3 bis 0,4 Mrd. € in den Neubau to hold. Weitere Investitionen werden in den Neubau to sell verlagert. Diese Wohnungen werden für den Markt gebaut.

Entwicklung Investitionsprogramm (Mio. €)

- Schaffen von neuem Wohnraum
- Wohnwertverbesserung
- Gebäudeoptimierung



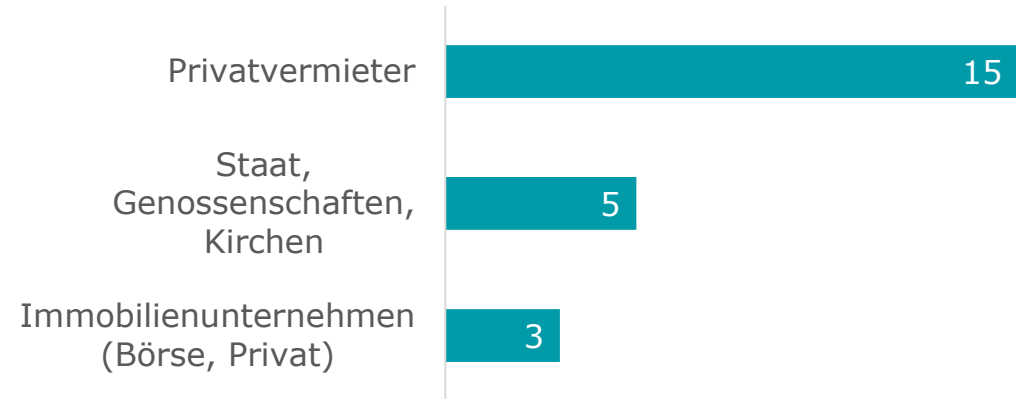
Grundlagen des Wohnimmobilienmarktes.

Struktur der Eigentümerschaft.

Der Wohnungsmarkt:

- Deutschland ist der größte Wohnungsmarkt in Europa mit zirka 42 Mio. Wohnungen.
- Davon: zirka 23 Mio. Mietwohnungen.
- Die Eigentumsstruktur ist stark fragmentiert und die Mehrheit der Eigentümer sind nicht-professionelle Vermieter.
- Auf den börsennotierten Sektor entfallen zirka 4 % des gesamten Mietmarktes.

Eigentumsverteilung der ca. 23 Mio. Mietwohnungen in Deutschland



Mietspiegel:

- Der Mietspiegel ergibt sich aus dem Mittelwert der letzten sechs Jahre. Er hat eine dämpfende Wirkung auf die Mietpreise.



Informationen

Ergänzendes Material
und rechtliche Hinweise

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 Geschäftsverständnis unterstrichen.

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

Strategischer Wohnungsbestand.

Deutschland nach Regionalmärkten*.

Regionalmärkte*	Verkehrswert in Mio. €	Verkehrswert in €/m ²	Wohn- einheiten	Leerstand in %	Ist-Miete in €/m ² /Monat
Berlin	8.667,9	3.163	41.978	1,6	7,26
Rhein-Main-Gebiet	5.670,6	3.230	27.007	1,9	8,91
Südliches Ruhrgebiet	5.657,2	2.099	43.026	2,7	6,76
Rheinland	4.965,3	2.589	28.113	2,0	7,73
Dresden	4.789,3	2.083	38.559	2,7	6,51
Hamburg	3.859,6	3.032	19.620	1,2	7,76
Kiel	3.335,2	2.305	24.395	2,1	6,99
München	2.847,4	4.371	9.656	1,2	8,83
Stuttgart	2.609,8	3.005	13.582	1,9	8,51
Hannover	2.512,8	2.419	16.103	2,2	7,23
Nördliches Ruhrgebiet	2.195,8	1.416	24.886	2,4	6,20
Bremen	1.613,9	2.196	11.815	2,4	6,38
Leipzig	1.302,1	2.157	8.868	3,1	6,45
Westfalen	1.288,6	2.066	9.445	1,7	6,84
Freiburg	791,1	2.842	4.032	1,3	8,07
Sonstige Strategische Standorte	3.623,2	2.117	26.488	2,3	7,35
Gesamt Strategische Standorte	55.729,7	2.512	347.573	2,1	7,28

347.573
Wohnungen

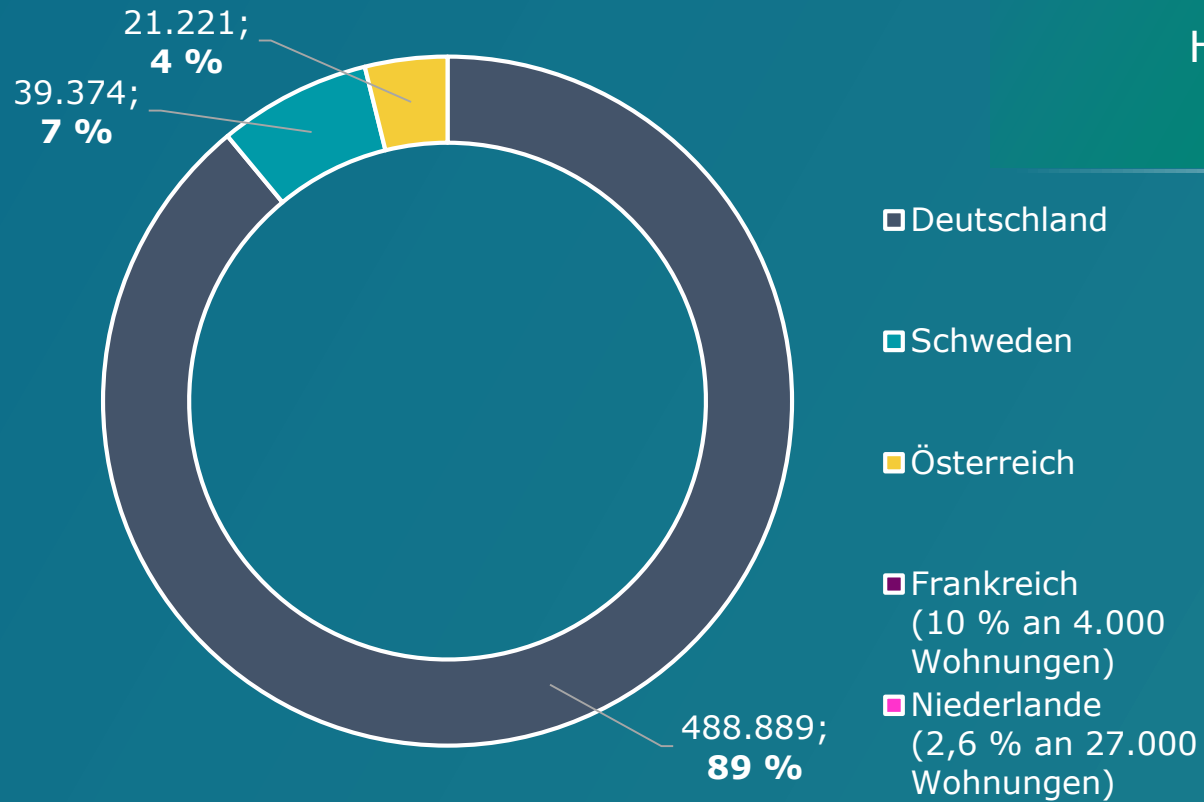
* exklusive Deutsche Wohnen

Internationalisierung.

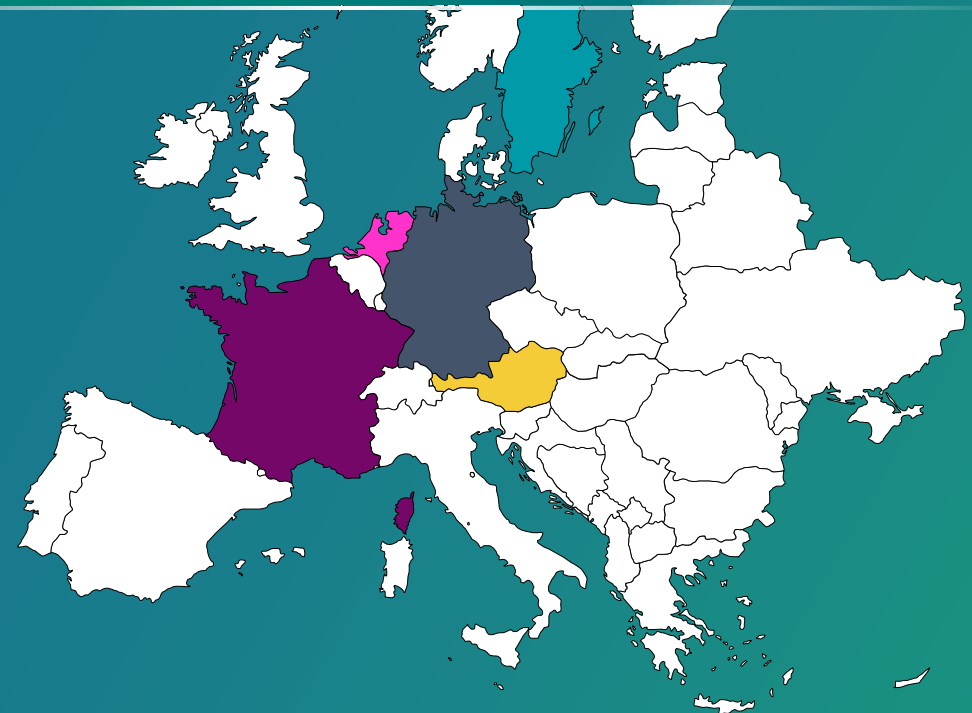
Wir haben verwandte Märkte erschlossen.

Bestandsverteilung nach Ländern

(absolut; in %)



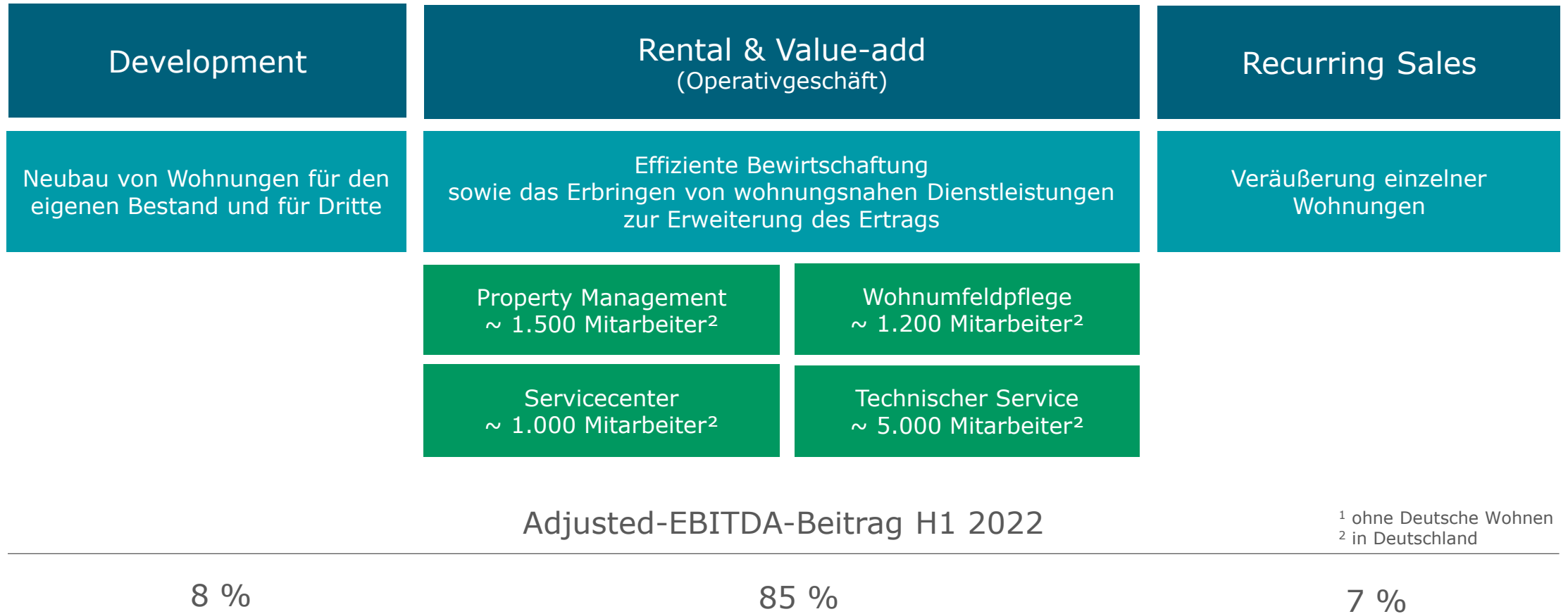
Seit 2013 haben wir unser Geschäftsmodell sukzessive in neue Märkte getragen. Heute und morgen bleibt Deutschland unser Kernmarkt.



Stand: 30.06.2022

Unternehmenssteuerung.

Wir visieren Ertrags- und Wertwachstum über vier Segmente an¹.



¹ ohne Deutsche Wohnen
² in Deutschland

Ratings und Indizes.

Wir sind erste Adresse für nachhaltigkeitsorientierte Investoren.

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

ISS-oekom 

EPRA
EUROPEAN PUBLIC
REAL ESTATE ASSOCIATION

SUSTAINALYTICS
ESG
GLOBAL 50
TOP RATED 

DJSI-Index Europe

Platzierung unter den
ersten 7 % aller
Immobilienunternehmen weltweit.

	2020	2021
S&P Global CSA	57	68
Sustainalytics ESG Risk-Rating	7,7	6,7
MSCI ESG	A	A
CDP Climate Change	B-	B
ISS ESG	C	C

Wohnungsmarkt.

Wir sind bereit, mitzugestalten und uns einzubringen.



Urbanisierung & Wohnraummangel



Demografischer Wandel



Klimawandel & Energieeffizienz

Wir verpflichten uns ...

E
Environmental

... zu Klimaschutzzielen und CO₂-neutralem Gebäudebestand bis 2045.

S
Social

... zur gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung für Kunden und Mitarbeitende.

G
Governance

... zu einer fairen und wirtschaftlichen Unternehmensführung.

... zu den einschlägigen Sustainable Development Goals (SDGs).



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.
- Politische Offenheit für innovative Verfahren und Technologien.
- Politische Unterstützung für die Quartiersprojekte bei den Menschen.

Finanzkalender.

Termine zum Vormerken.



2022

4. November Neun-Monats-Zwischenbericht

Weitere Finanztermine finden Sie unter
<https://investoren.vonovia.de/service/finanzkalender/>

Kontakt.

Wenden Sie sich bei weiteren Fragen gern an unser Presseteam.



Nina Henckel,
Leiterin Konzernpresse

Finanzen
Unternehmensstrategie
Wohnungspolitik

Tel: 0234 314 - 1909
Nina.Henckel@vonovia.de



Tristan Hinseler,
Pressesprecher

Neubau
Digitalisierung

Tel: 0234 314 - 2128
Tristan.Hinseler@vonovia.de



Silke Hooock, Pressesprecherin

Nachhaltigkeit
Innovationen
Gesellschaft
Neubau

Tel: 0234 314 - 1582
Silke.Hooock@vonovia.de



Jana Kaminski, Pressesprecherin

Finanzen

Tel: 0234 314 - 1926
Jana.Kaminski@vonovia.de



presse@vonovia.de



Dr. Marcel Kleifeld, Pressesprecher

Finanzen
HR
Kultur
Technischer Service

Tel: 0234 314 - 1177
Marcel.Kleifeld@vonovia.de

Glossar.

Ausgewählte Begriffe kurz erklärt.

Group FFO	Funds from Operations; Mittel aus der operativen Geschäftstätigkeit; der Wert gibt die nachhaltige Ertragskraft des operativen Geschäfts wieder. Der Group FFO berücksichtigt nunmehr die Ergebnisbeiträge aller vier Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development.
EPRA NTA	Legt den Fokus auf das langfristig gehaltene Immobilienportfolio.
EPRA NRV	Umfasst neben dem Immobilienportfolio auch die Segmente Development und Value-add.
Investitionen	Aufwendungen zum Erhalt der Bestandsqualität (Sanierung), zur Wohnwerterhöhung (Modernisierung) und zum Schaffen von neuem Wohnraum.
LTV / LTV-Ratio	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.

Stand: 31.12.2021