



VONOVIA

Jahrespressekonferenz 2022

Vonovia SE

18. März 2022

Der Vorstand.

Um ein Mitglied und ein neues Ressort verstärkt.



Rolf Buch
CEO



Arnd Fittkau
CRO



Philip Grosse
CFO



Helene von Roeder
CTO



Daniel Riedl
CDO

Leistungsbilanz.

2013 bis 2021: Wir haben in den vergangenen neun Jahren viel bewegt.



**Das erfolgreichste Jahr
unserer
Unternehmensgeschichte.**



Leistungsbilanz.

Wir haben unsere Strategie grundlegend weiterentwickelt.

Unsere Mieterinnen und Mieter und die Nachhaltigkeit stehen im Mittelpunkt.

SPI 2021: 109 %	2021 Ziel	2021 erreicht		2022 Ziel
CO ₂ -Intensität im Gebäudebestand (Deutschland)	Reduzierung um mind. 2 %	- 2,8 %	✓	Reduzierung um mindestens 1,5 %
Nachhaltiger und energieeffizienter Neubau	Substanzieller Anstieg	+ 8,1 %	✓	Substanzieller Anstieg
Barrierearmer (teil-)modernisierter Wohnraum	~ 30 %	30,0 %	✓	~ 30 %
Steigerung der Kundenzufriedenheit	Auf dem Niveau des Vorjahrs	+4,5 %	✓	Auf dem Niveau des Vorjahrs
Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit	Leichter Anstieg	+ 5,0 %-Punkte	✓	Auf dem Niveau des Vorjahrs
Diversität bei Führungskräften	Auf dem Niveau des Vorjahrs (2020: 25.9 %)	28,0 %	✓	Auf dem Niveau des Vorjahrs

Leistungsbilanz.

Wir haben die Kundenzufriedenheit deutlich verbessert.



Customer Satisfaction Index CSI.

+ 23 %

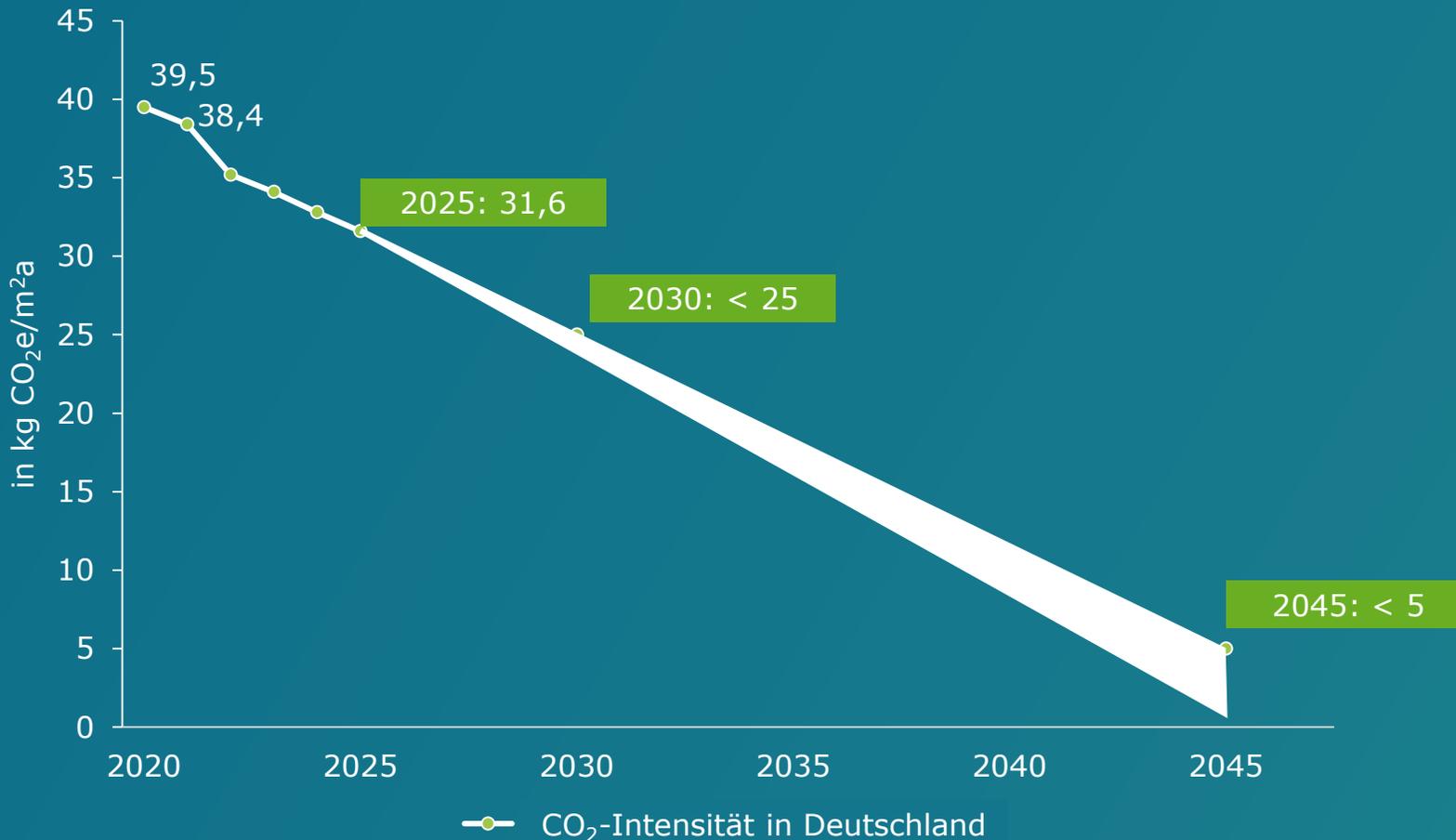
ggü. 2013

Unsere Mieterinnen und Mieter honorieren, dass wir uns um sie kümmern. Das spornt uns an.

Leistungsbilanz.

Wir haben einen Klimapfad definiert und das Tempo erhöht: nahezu CO₂-neutraler Bestand bis 2045.

Wo wir hinwollen.



Wo wir herkommen.

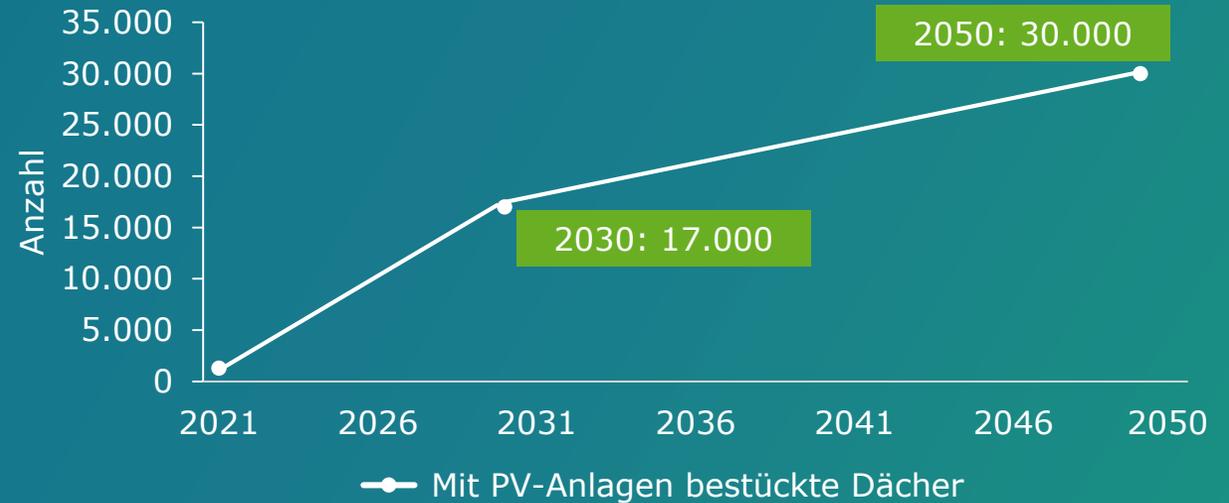


Leistungsbilanz.

Photovoltaik: Wir haben Sonnenenergie als Baustein für unsere Energieversorgung etabliert.



2013 hatten wir auf unseren Dächern nur vereinzelt PV-Anlagen. Heute haben wir bereits mehr als 1.000 Dächer mit Anlagen bestückt.



Leistungsbilanz.

Energetische Modernisierung: Wir haben die Substanzpflege an Klimabedürfnisse angepasst.



2013 spielte systematische energetische Modernisierung bei uns nur eine untergeordnete Rolle. 2021 haben wir 11.000 Einheiten klimafreundlich umgebaut.

Seit 2015 durch Modernisierung vermieden:

~ 500.000
Tonnen CO₂

Leistungsbilanz.

Altersgerechter Umbau: Wir haben uns auf den demografischen Wandel eingestellt.



Vor zehn Jahren waren barrierearme Wohnungen bei Vonovia noch kein obligatorisches Thema. Seit 2019 haben wir 31.500 Wohnungen barrierearm (teil-)modernisiert.



Leistungsbilanz.

Neubau: Wir haben Expertise aufgebaut und beteiligen uns an der Lösung des Wohnraumproblems.



2013 haben wir kein einziges Haus gebaut. 2021 waren es 2.200 Wohneinheiten – an Orten, an denen sie gebraucht werden.

Unser langfristiges Potenzial für den Neubau:

50.000

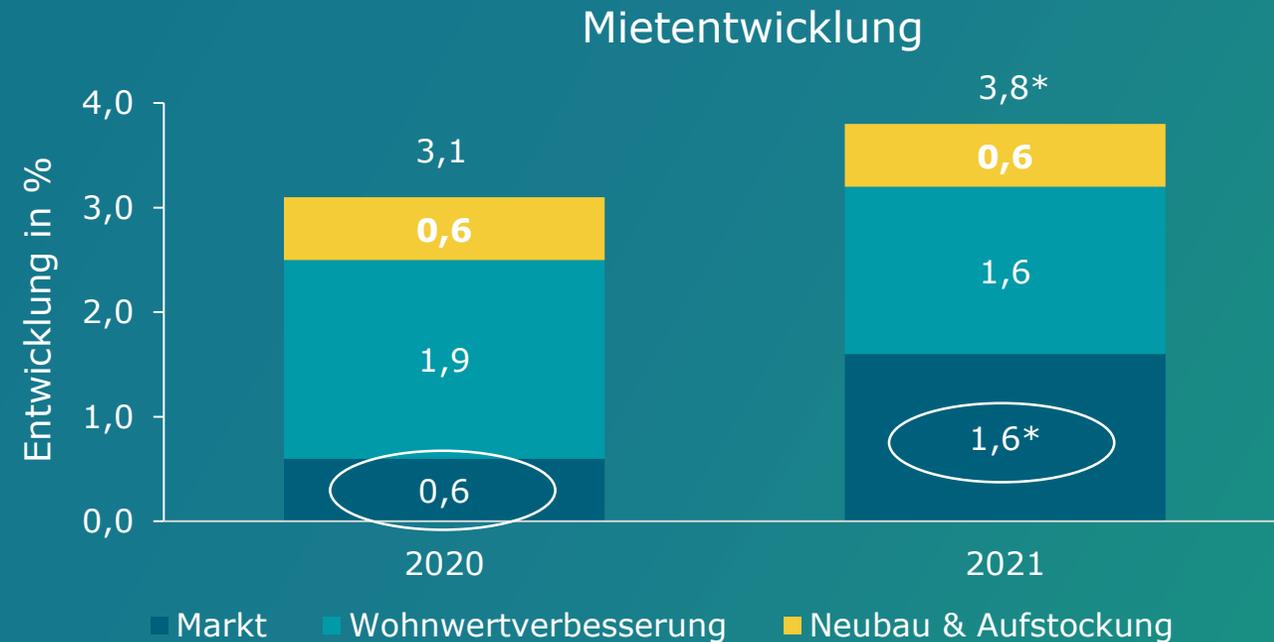
neue Wohnungen

Leistungsbilanz.

Mieten: Bei deutlich erhöhter Leistung bleiben wir ein Garant für eine moderate Mietpolitik.



Seit 2013 lag unsere durchschnittliche marktbedingte Mietsteigerung in Deutschland mit 1,5 % auf dem Niveau der entsprechenden Inflationsrate (1,3 %).



* Inklusive Einmaleffekte Mietendeckel in Höhe von 0,6 %.

Leistungsbilanz.

Geschäftsverständnis: Wir haben unser Handeln berechenbar gemacht und belegen das.

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.

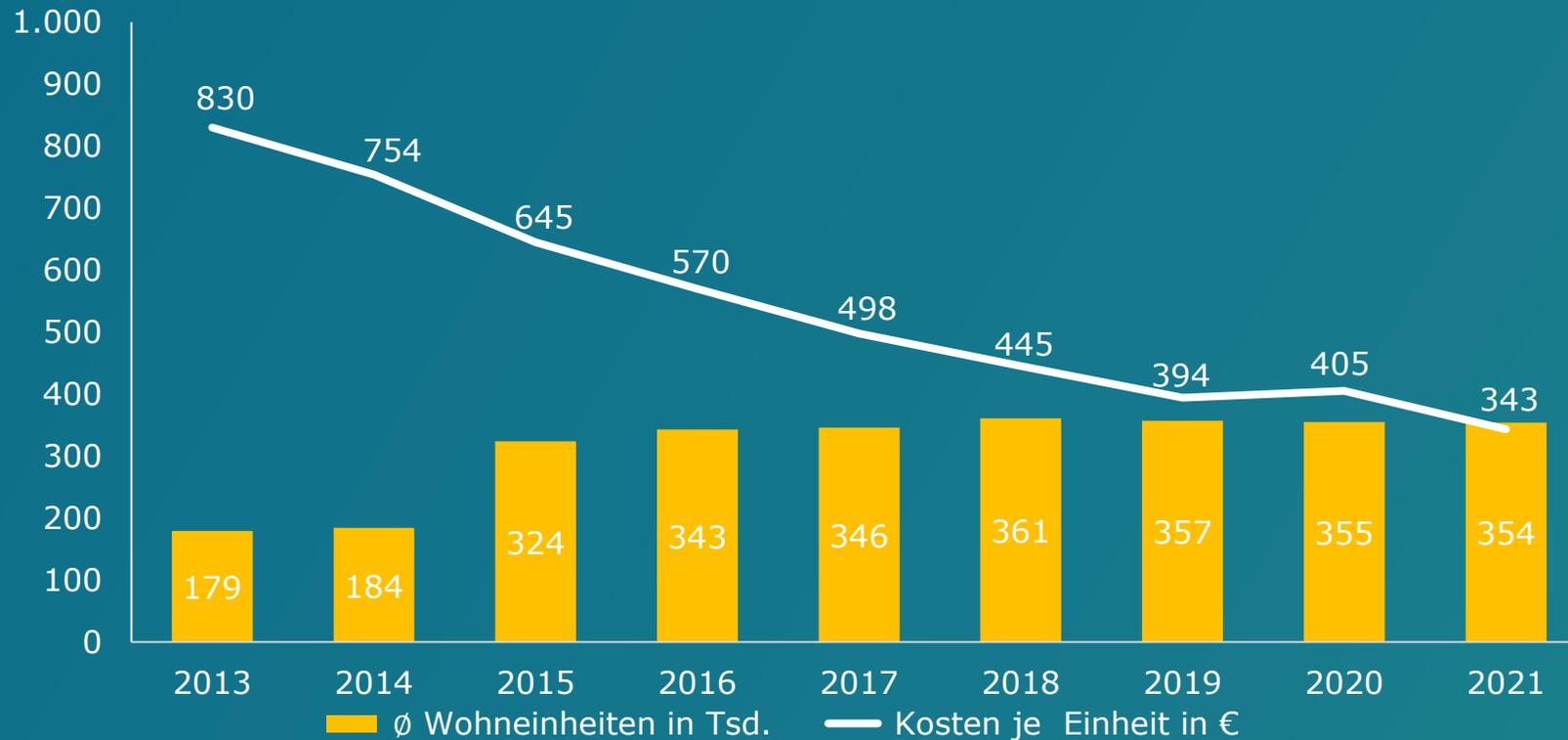
- Berlin: Rückforderungsverzicht nach Mietendeckel-Aus
- Berlin: Mietenbegrenzung
- Härtefallmanagement
- Besonderer Schutz für Mieterinnen und Mieter ab 70

Leistungsbilanz.

Effizienz: Wir haben Personal aufgebaut und trotzdem die Kosten je Wohnung reduziert.

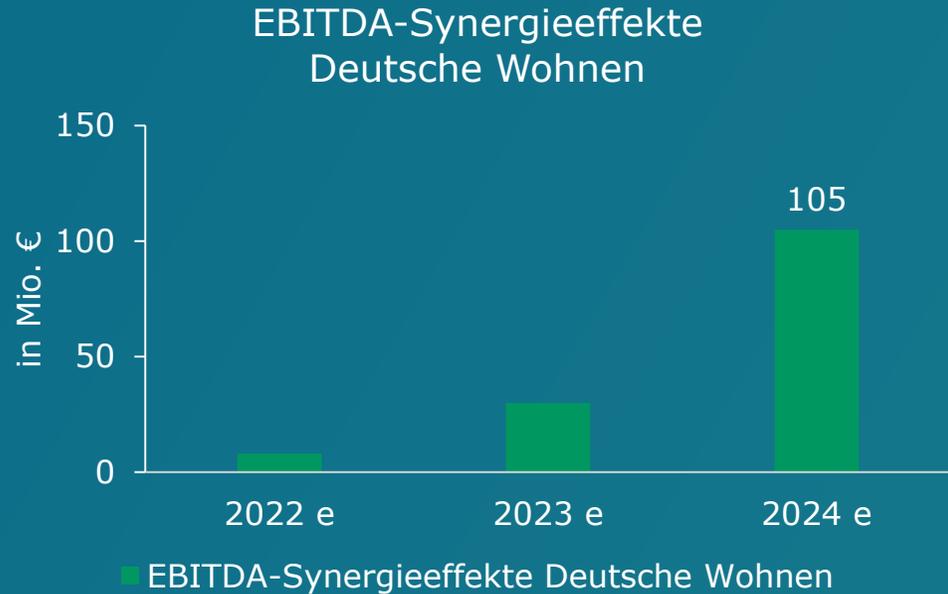
Seit 2013 haben wir die Verwaltungskosten je Einheit mehr als halbiert.

- 59 %



Leistungsbilanz.

Wachstum: Wir haben den Bestand und die Basis für Effizienz deutlich ausgebaut.



Seit 2013 haben wir sieben Integrationen erfolgreich umgesetzt. Der Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen erlaubt uns, weitere Effizienzvorteile und Synergieeffekte zu realisieren.

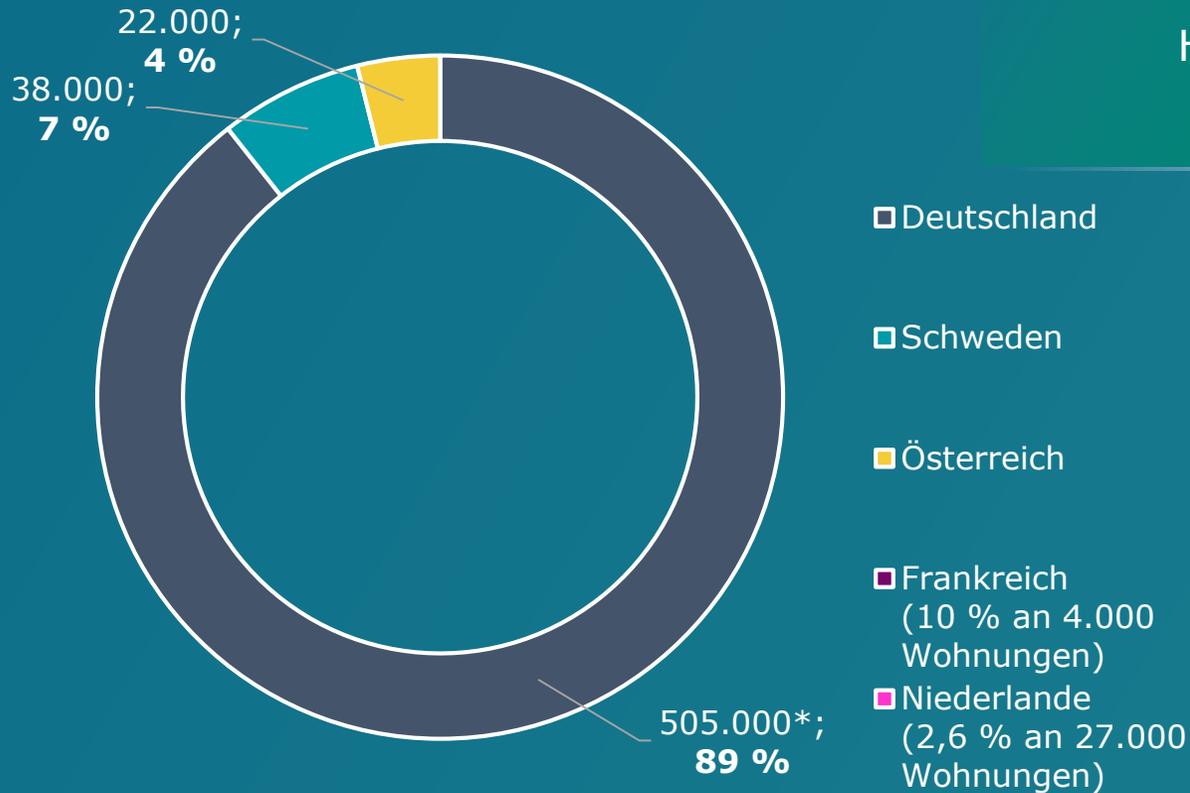


Leistungsbilanz.

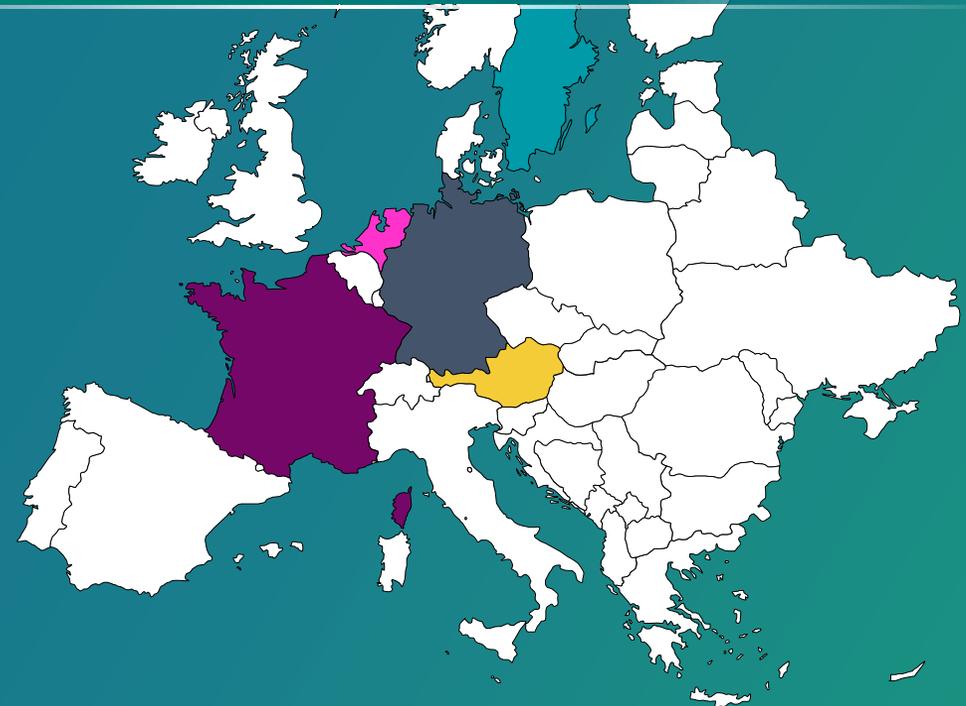
Internationalisierung: Wir haben verwandte Märkte erschlossen.

Bestandsverteilung nach Ländern

(absolut; in %)



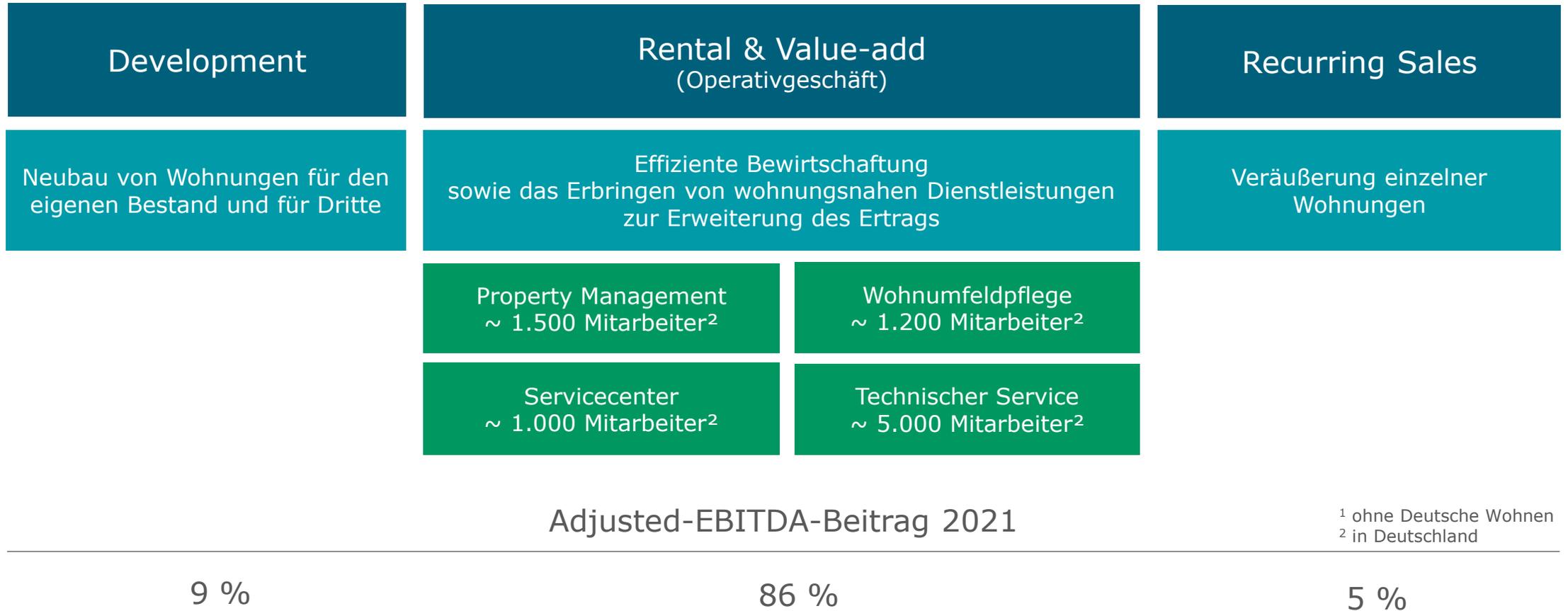
Seit 2013 haben wir unser Geschäftsmodell sukzessive in neue Märkte getragen. Heute und morgen bleibt Deutschland unser Kernmarkt.



* Abzüglich 15.000 Wohnungen aus im Januar 2022 erfolgtem Verkauf an das Land Berlin.

Unternehmenssteuerung.

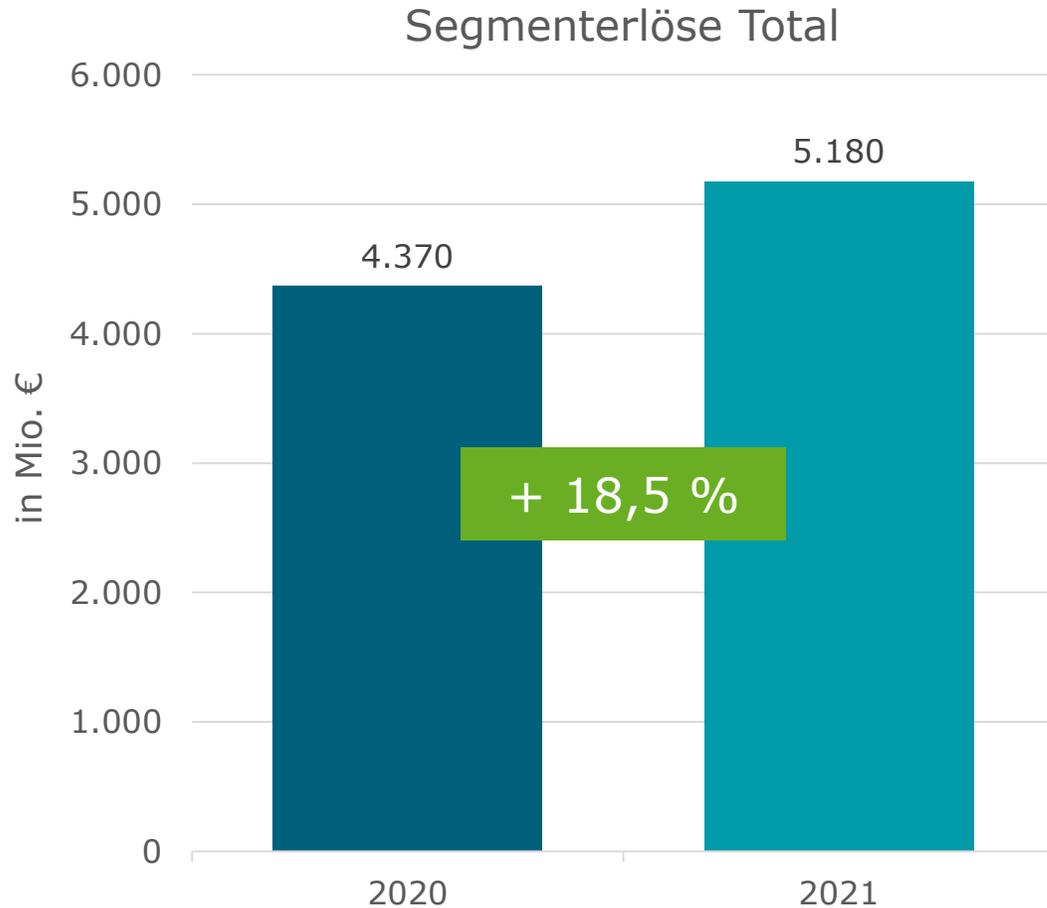
Wir zielen auf Ertrags- und Wertwachstum über vier Segmente¹.



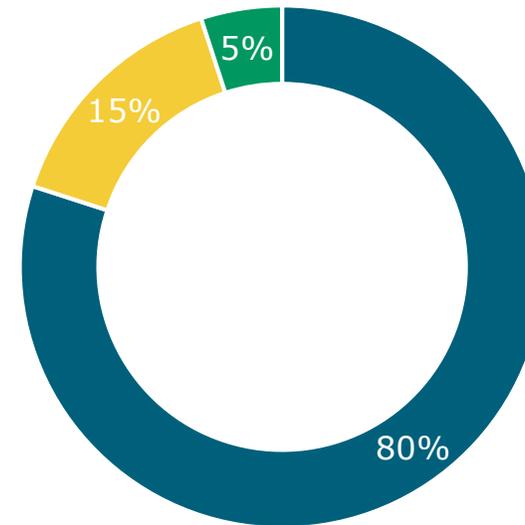
¹ ohne Deutsche Wohnen
² in Deutschland

Segmenterlöse.

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 ab.

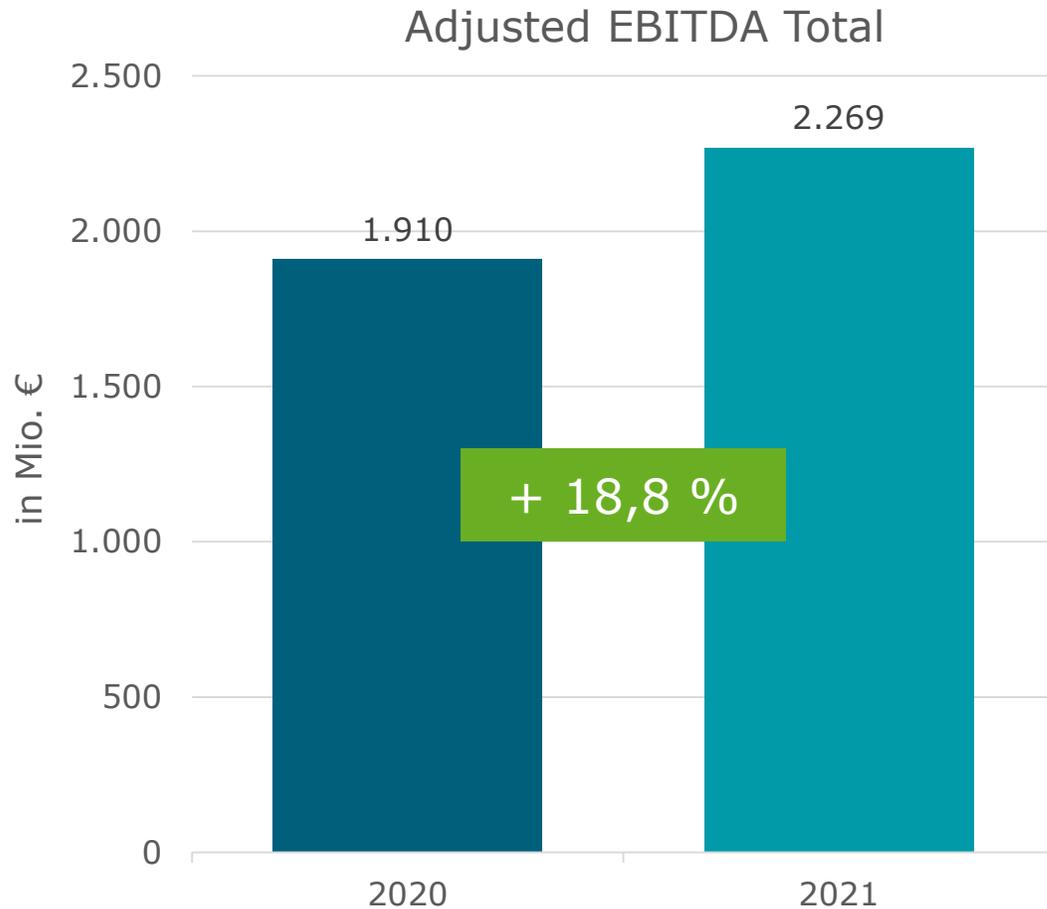


Segmenterlöse Rental
nach Regionen

- Deutschland
- Schweden
- Österreich

Adjusted EBITDA Total.

Die Werte verbessern sich weiter.



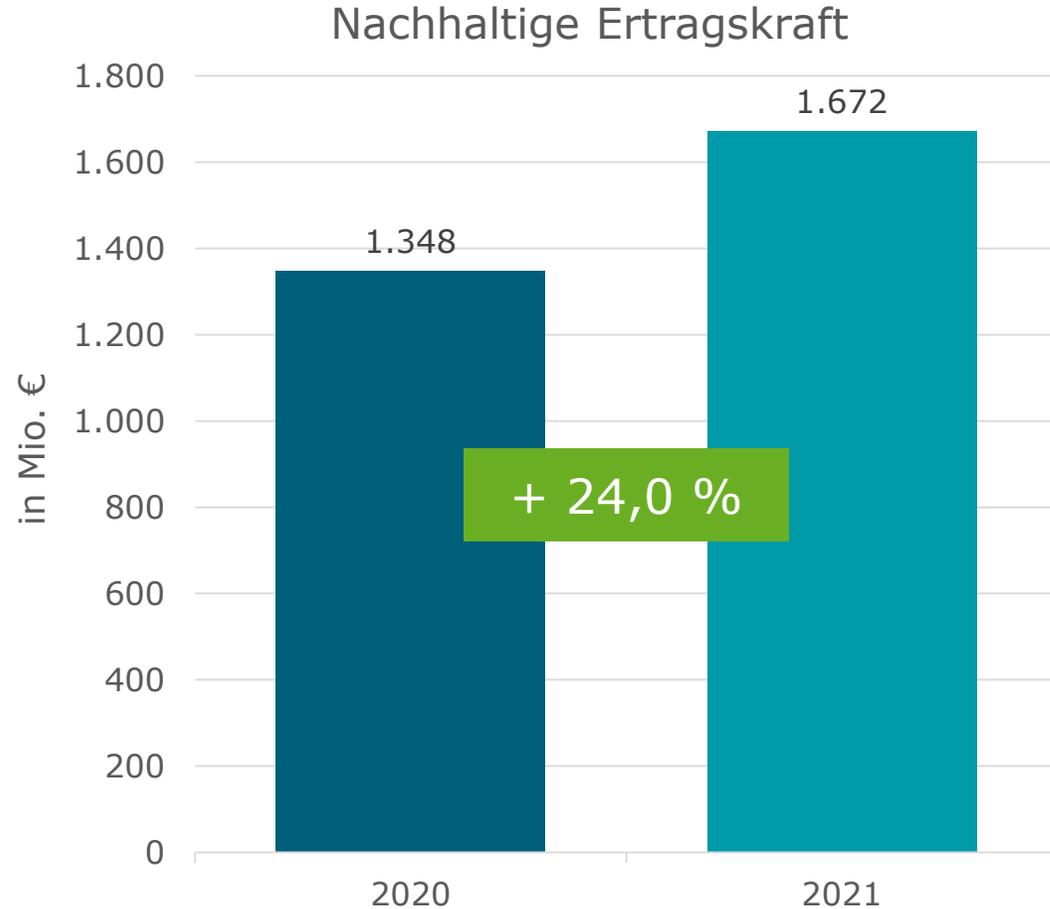
Das Adjusted EBITDA Total stieg auf Basis eines nahezu unveränderten Bestands um 9,9 %.

in Mio. €	2020	2021	Δ in %
Rental	1.554,2	1.648,0	+ 6,0
Value-add	152,3	148,8	- 2,3
Recurring Sales	92,4	114,0	+ 23,4
Development	110,9	187,7	+ 69,3
Deutsche Wohnen*	-	170,8	-

* Für Q4 2021.

Group FFO.

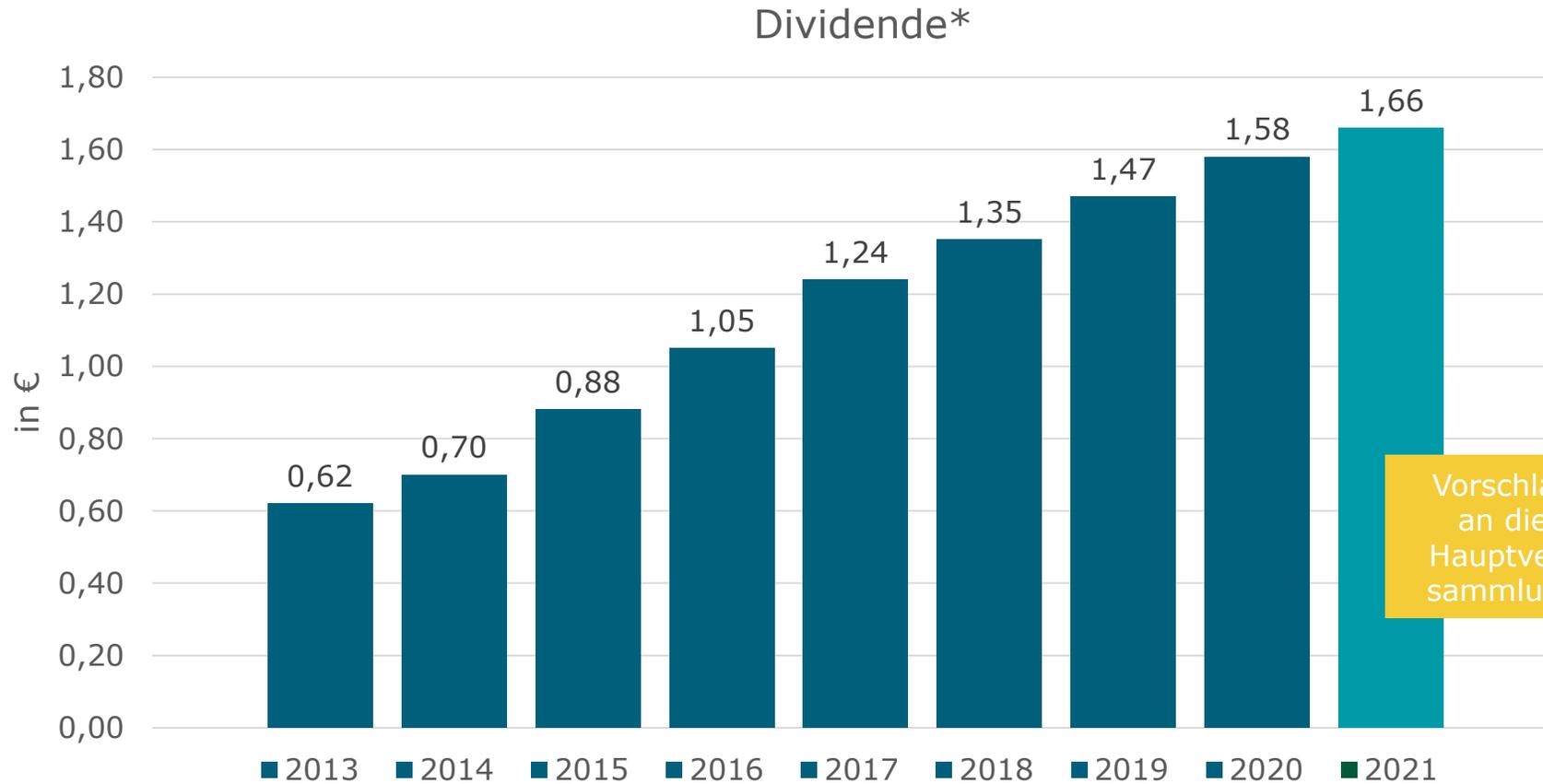
Unsere nachhaltige Ertragskraft entwickelt sich stark.



- Der Group FFO stieg auf Basis eines nahezu unveränderten Bestands um 13,8 %.
- Er 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.

Dividende.

Nachhaltige Dividendensteigerung seit 2013.



Die vorgeschlagene Dividende liegt um 8 Cent über dem Vorjahr.

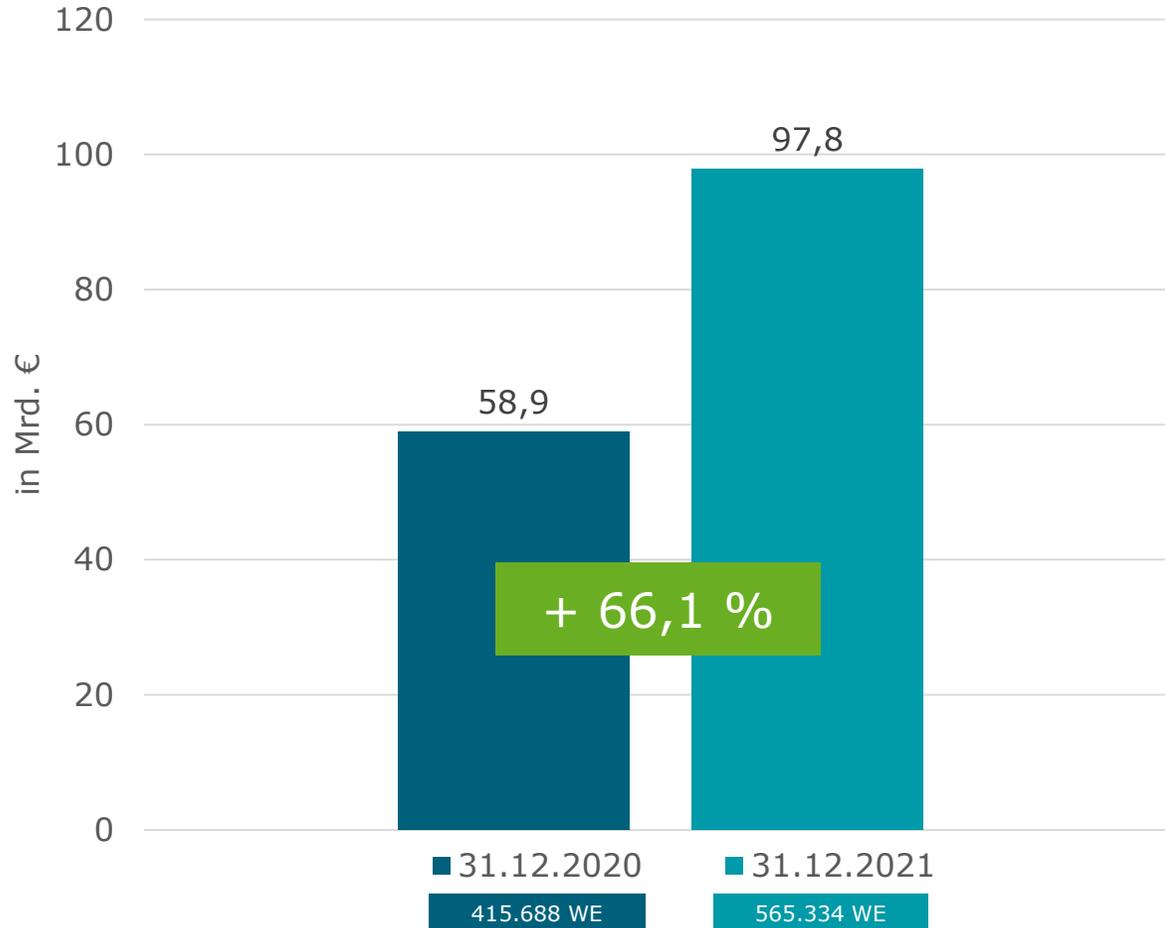
Vorschlag
an die
Hauptver-
sammlung

* Werte angepasst um Bonuselement der Bezugsrechtskapitalmaßnahme (TERP-adjusted).

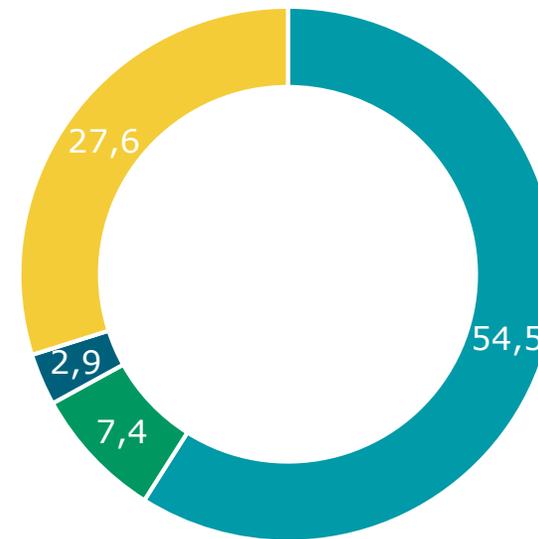
Immobilienvermögen.

Immobilienlage und Marktentwicklung begünstigen die Wertentwicklung.

Immobilienvermögen



- Die unabhängige Neubewertung zum Jahresende 2021 ergab ein Wertwachstum von 14,3 % bzw. 8,2 Mrd. €.
- Deutsche Wohnen in Q3 und Q4: 1,4 Mrd. €

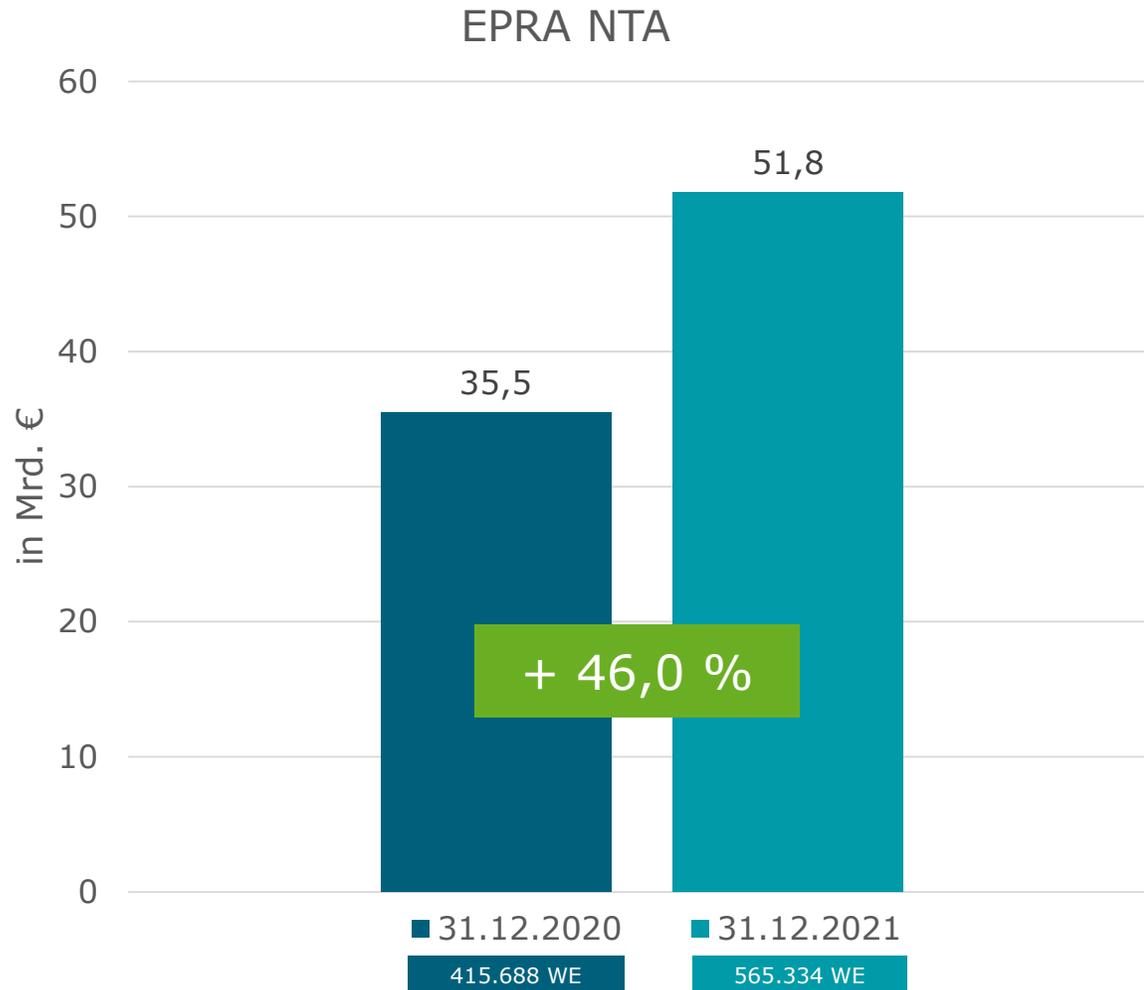


Verkehrswertverteilung in Mrd. €

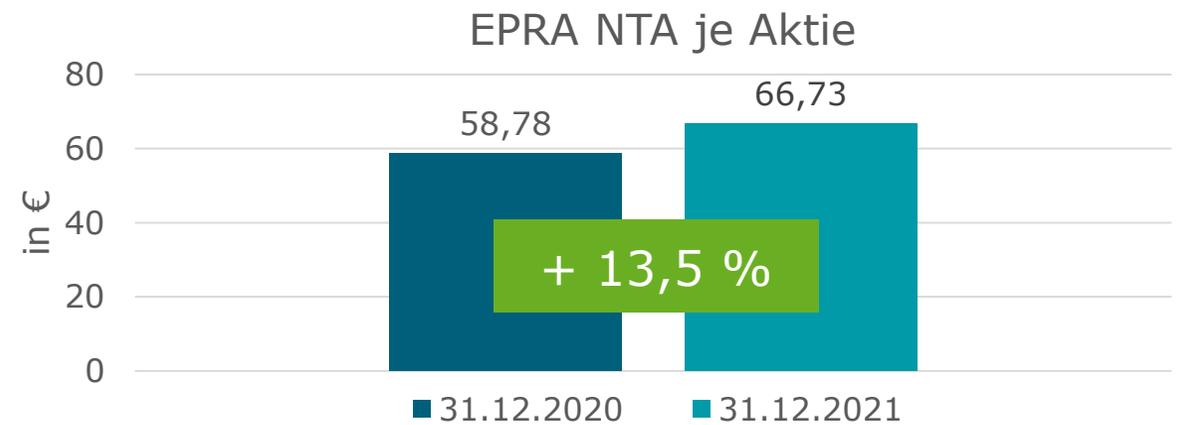
- Deutschland
- Schweden
- Österreich
- Deutsche Wohnen

EPRA NTA.

Das Nettovermögen entwickelt sich weiter positiv.



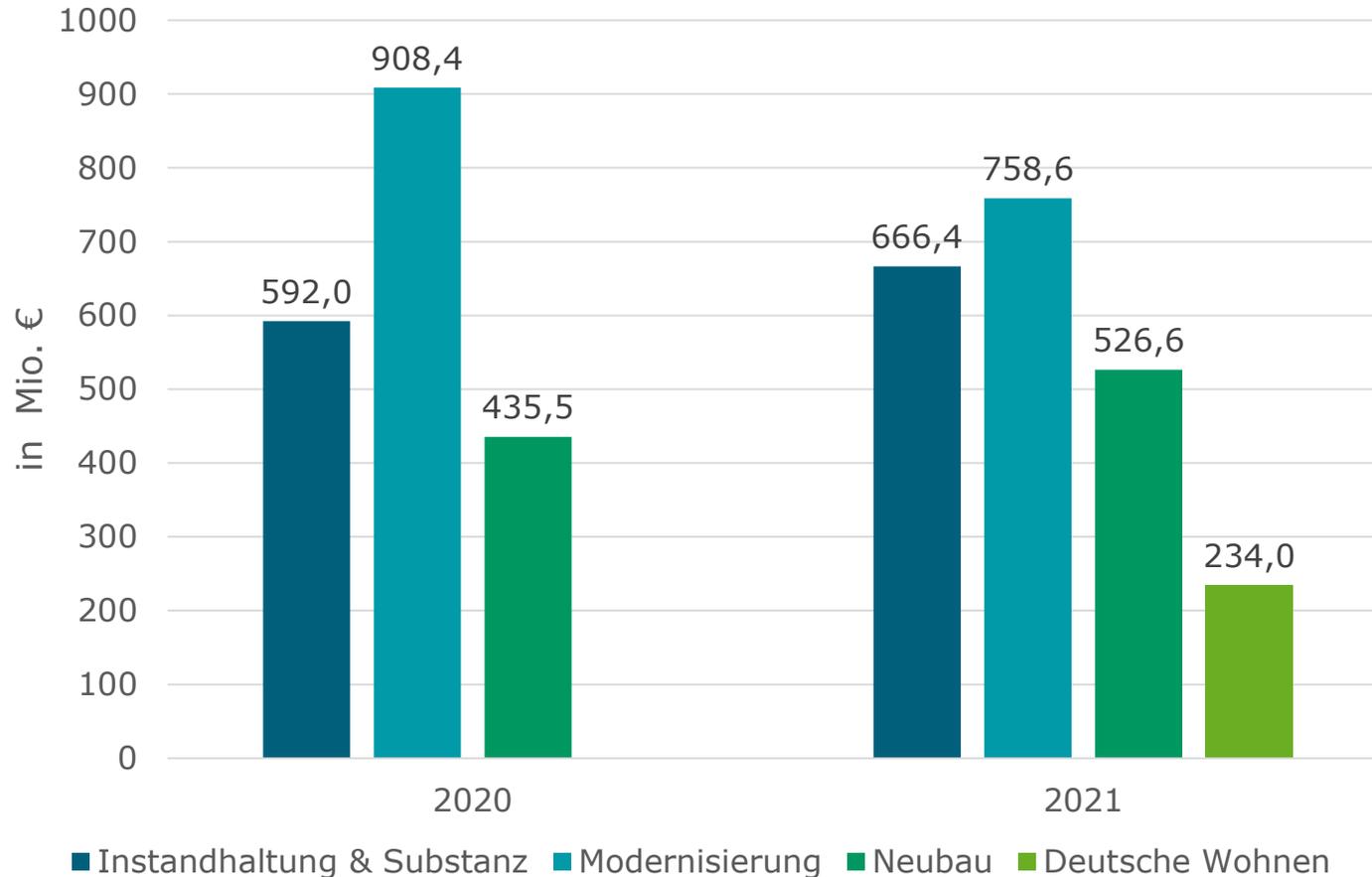
Der EPRA NTA legt den Fokus auf das langfristig gehaltene Portfolio.



Investitionen in Bestand und Neubau.

Investitionsvolumen in den Bestand wurde weiter erhöht.

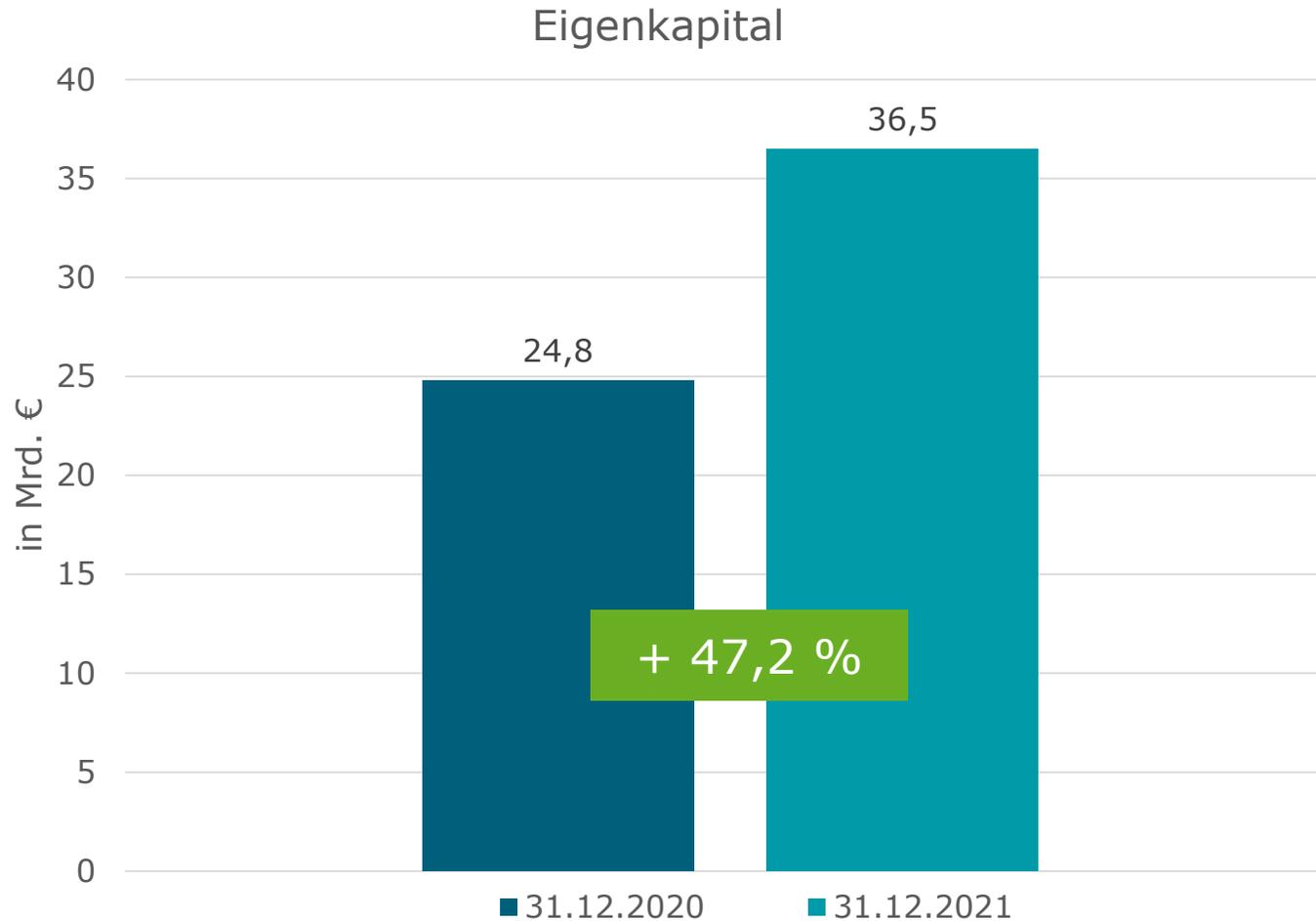
Investitionen



- Insgesamt flossen 2,19 Mrd. € in Modernisierung, Neubau und Instandhaltung (+ 13 %).
- In die Instandhaltung flossen 25,20 € je m².
- Die Investitionen in den Neubau stiegen um 21 %.
- Die Modernisierungsinvestitionen blieben hoch. Die Maßnahmen wurden aber durch Corona eingeschränkt.

Eigenkapital.

50 % unserer Aktionäre investierten ihre Dividende wieder in das Unternehmen.

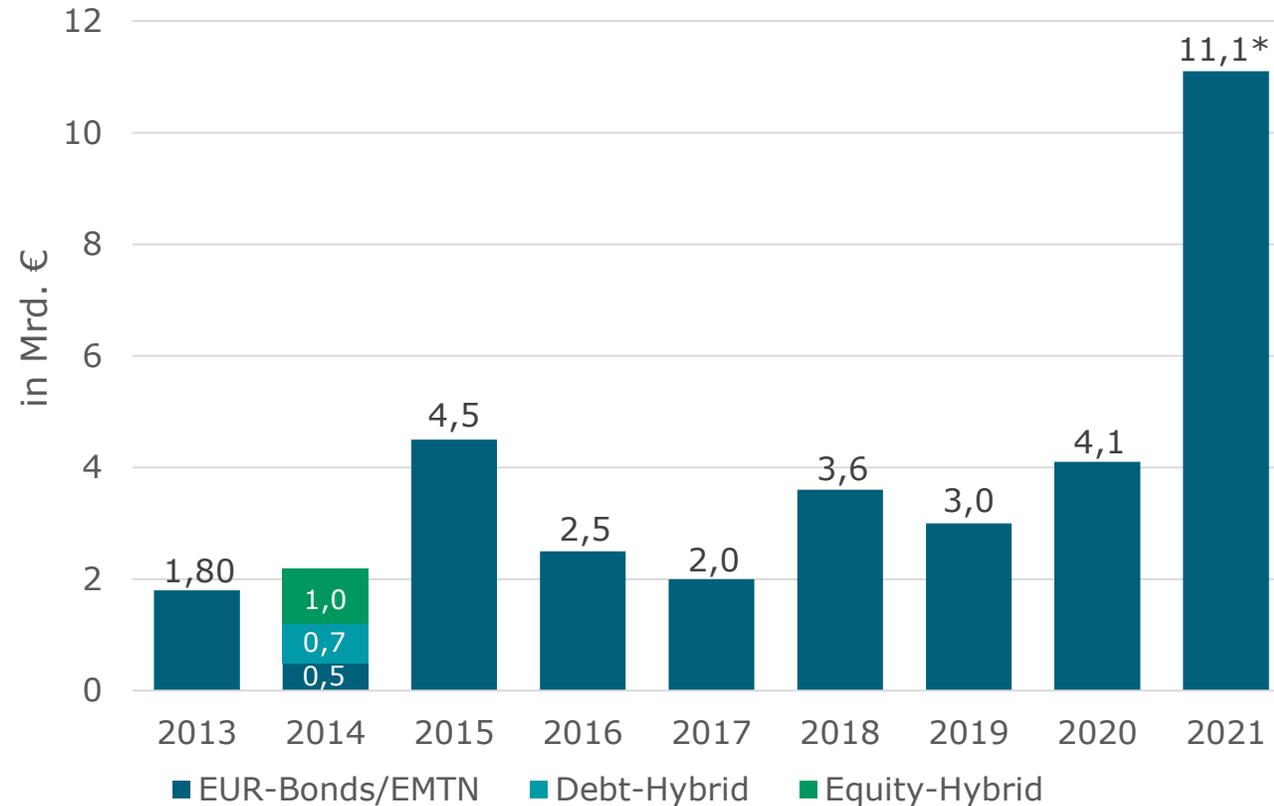


- 17. Mai 2021: Kapitalerhöhung von rund 470 Mio. € aus Aktiendividende.
- 2. Dezember 2021: Kapitalerhöhung im Zuge des Zusammenschlusses mit Deutsche Wohnen von 8,1 Mrd. €.

Fremdkapital.

Wir haben uns auf Finanzierungsseite noch breiter aufgestellt.

Anleihe-Emissionen
(ohne Wandelschuldverschreibungen)



2021

- Platzierung von Anleihen in Höhe von rund 10 Mrd. €.
- Emission eines Green Bonds.
- Erste digitale Schuldverschreibung in Höhe von 20 Mio. €.

2022

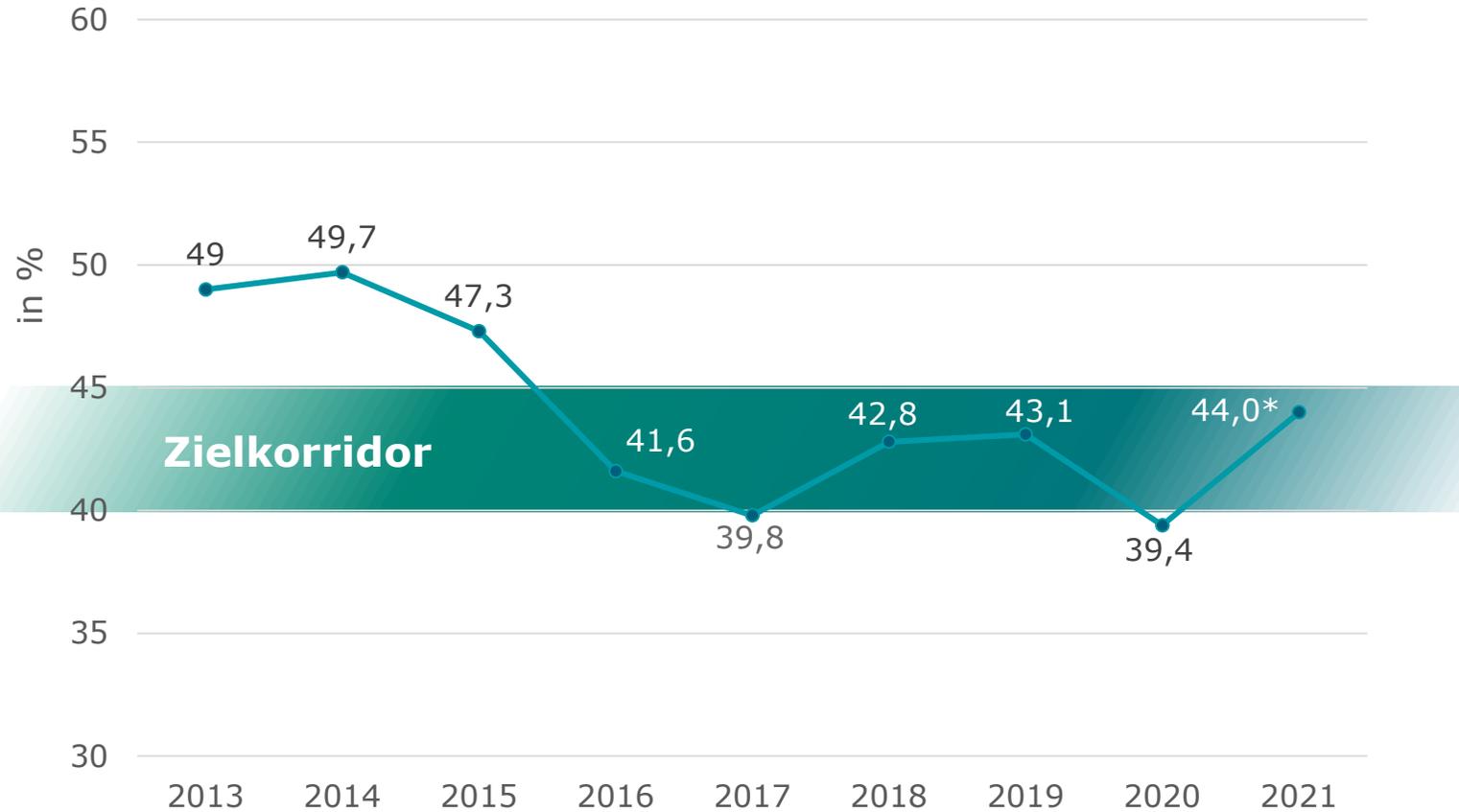
- Erstmals breit vermarktetes Schulscheindarlehen in Höhe von 1 Mrd. €.

* Inklusive Deutsche Wohnen.

Verschuldungsgrad.

Vonovia bleibt solide finanziert.

Loan to Value



Der LTV liegt weiterhin im Zielkorridor zwischen 40 und 45 %.

* Unter Berücksichtigung des „Verkaufspakets Berlin“.

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.

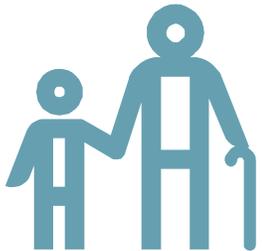
	2020	2021
S&P Global CSA	57	68
Sustainalytics ESG Risk-Rating	7,7	6,7
MSCI ESG	A	A
CDP Climate Change	B-	B
ISS ESG	C	C

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).



Energie.

Das Thema Energie wird zunehmend zu einer sozialen Frage. Wir müssen das Thema angehen.



Anstieg der Haushaltsenergiekosten 2021.

+ 18,3 %

Quelle: Statistisches Bundesamt

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.

CO₂-Bepreisung.

Wir begrüßen ein Stufenmodell für die Verteilung der CO₂-Kosten.



Eine Stufenlösung entspricht der Logik der Klimapolitik der EU und folgt dem sinnvollen Prinzip „Efficiency first“.

- Vermieter sollten Anreize zur Sanierung haben.
- Energetisch **ineffiziente** Gebäude:
Höherer Anteil des CO₂-Preises für Vermieter.
- Energetisch **effiziente** Gebäude:
Höherer Anteil des CO₂-Preises für Mieter, da maßgeblich durch Verbrauchsverhalten verursacht.

Nachhaltige serielle Sanierung.

Unser Pilotprojekt nach dem Energiesprong-Verfahren zeigt, wie es gehen kann.



Die CO₂-Emissionen reduzieren sich durch dieses ganzheitliche Konzept bilanziell auf null.

- Schnell.
- Personal- und kostensparend.
- Nachhaltige Baustoffe.
- Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen.

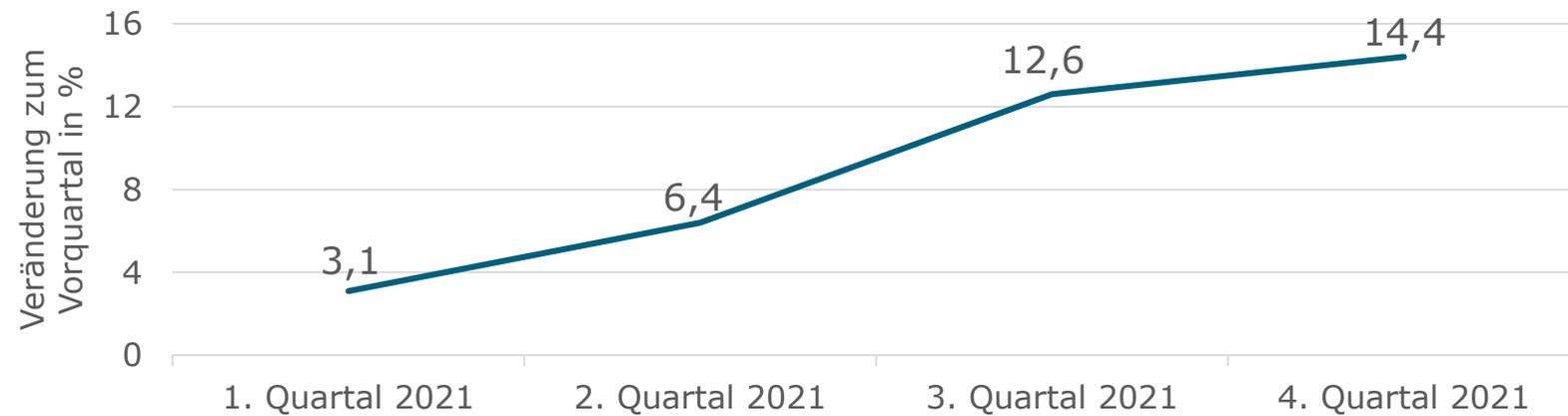
Baustoffe.

Im Herbst 2022 laden wir zur Abschlussveranstaltung unserer ersten Baustoffkonferenz ein.



Wir brauchen einen 360-Grad-Ansatz für nachhaltiges Bauen.

Baupreisindex für Wohngebäude



Quelle: Statistisches Bundesamt

Ausblick 2022.

Wir werden bei sozialen und ökologischen Themen weiter vorangehen.

Als weiter
gestärktes
Unternehmen
werden wir ...

- ... unseren verbindlichen Klimapfad weiterverfolgen.
- ... verstärkt in den Neubau und barrierearmen Umbau investieren.
- ... unsere Quartiere lebendig und lebenswert gestalten.
- ... uns auch 2022 an den Diskussionen um den Wohnungsmarkt beteiligen.
- ... Verantwortung übernehmen.

Ausblick 2022.

Wirtschaftlich erwarten wir ein neues Rekordjahr.

Wir werden mit unseren wichtigsten finanziellen Kennzahlen voraussichtlich um mehr als 20 % wachsen.

	2021	Prognose 2022	Δ in %
Segmenterlöse Total	5,2 Mrd. €	6,2 – 6,4 Mrd. €	~ 21
Adjusted EBITDA Total	2,27 Mrd. €	2,75 – 2,85 Mrd. €	~ 23
Group FFO	1,67 Mrd. €	2,0 – 2,1 Mrd. €	~ 23
Investitionen in Modernisierung & Neubau	1,40 Mrd. €	2,1 – 2,5 Mrd. €	~ 64
SPI*	109 %	100 %	-

* Anteil der Zielerreichung für das jeweilige Jahr.



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!**
Zeit für Ihre Fragen

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 Hooch, Pressesprecherin

Nachhaltigkeit
Innovationen
Gesellschaft
Neubau

Tel: 0234 314 - 1582
Silke.Hooch@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



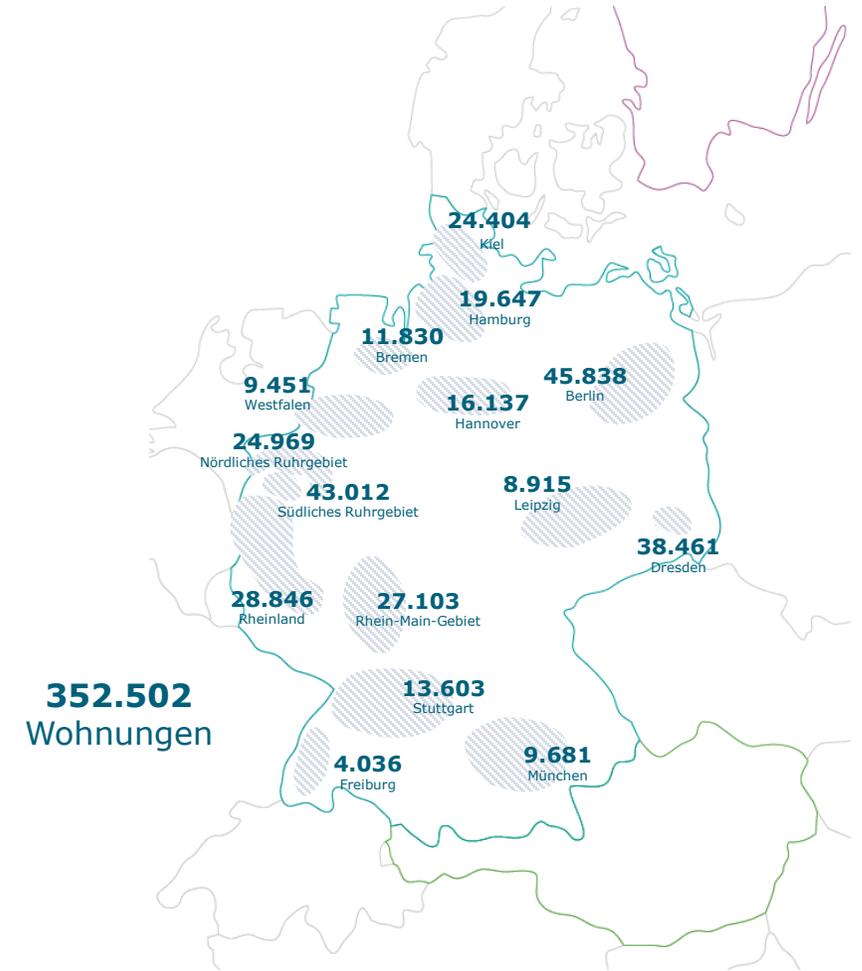
Informationen

Ergänzendes Material
und rechtliche Hinweise

Strategischer Wohnungsbestand.

Deutschland nach Regionalmärkten.

	Verkehrswert in Mio. €	Verkehrswert in €/m ²	Wohn- einheiten	Leerstand in %	Ist-Miete in €/m ² /Monat
Berlin	8.964,6	2.962	45.838	1,2	7,10
Rhein-Main-Gebiet	5.605,9	3.182	27.103	1,6	8,81
Südliches Ruhrgebiet	5.267,0	1.958	43.012	2,9	6,67
Rheinland	4.963,1	2.502	28.846	2,3	7,70
Dresden	4.656,1	2.032	38.461	3,3	6,46
Hamburg	3.611,8	2.833	19.647	1,4	7,64
Kiel	3.005,5	2.076	24.404	2,1	6,87
München	2.742,7	4.195	9.681	0,9	8,76
Stuttgart	2.551,9	2.934	13.603	1,5	8,42
Hannover	2.392,3	2.299	16.137	2,1	7,10
Nördliches Ruhrgebiet	2.179,9	1.402	24.969	2,8	6,14
Bremen	1.484,2	2.018	11.830	2,9	6,28
Leipzig	1.229,6	2.025	8.915	2,3	6,38
Westfalen	1.173,3	1.879	9.451	2,3	6,75
Freiburg	788,7	2.829	4.036	1,0	7,99
Sonstige Strategische Standorte	3.611,2	2.103	26.569	2,7	7,27
Gesamt Strategische Standorte	54.227,9	2.404	352.502	2,2	7,19
Non-Strategic Standorte	236,6	1.848	1.461	5,4	6,80
Vonovia Deutschland	54.464,5	2.401	353.963	2,2	7,19
Deutsche Wohnen (gem. Darst. Deutsche Wohnen)	27.628,7	2.894	151.367	1,7	7,20



Stand: 31.12.2021

Wohnungsbestand gesamt

Nach Ländern, mit Deutsche Wohnen.

Schweden
38.486
Wohnungen



Deutschland
505.330*
Wohnungen



Österreich
21.518
Wohnungen



	Verkehrswert in Mio. €	Verkehrswert t €/m ²	Anzahl Wohneinheiten	Leerstand in %	Ist-Miete in €/m ² / Monat
Vonovia Deutschland	54.464,5	2.401	353.963	2,2	7,19
Schweden	7.386,0	2.475	38.486	2,3	10,31
Österreich	2.932,5	1.674	21.518	5,3	4,89
Vonovia	64.783,0	2.362	413.967	2,4	7,38
Deutsche Wohnen (gem. Darstellung Deutsche Wohnen)	27.628,7	2.894	151.367	1,7	7,20

* Abzüglich 15.000 Wohnungen aus im Januar 2022 erfolgtem Verkauf an das Land Berlin.

Stand: 31.12.2021

Finanzkalender.

Termine zum Vormerken.



2022

29. April	Hauptversammlung
5. Mai	Drei-Monats-Zwischenbericht
3. August	Sechs-Monats-Zwischenbericht
4. November	Neun-Monats-Zwischenbericht

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

Glossar.

Ausgewählte Begriffe kurz erklärt.

FFO	
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