



VONOVIA

# Geschäftsentwicklung erste 9 Monate 2024

## Vonovia SE

Bochum, 6. November 2024

---

# Drittes Quartal 2024.

Nach erfolgreicher zusätzliche Cash-Generierung: Vonovia setzt wieder auf Wachstum durch Investitionen.



**Unsere Immobilienwerte und unser Investment-Grade-Rating sind stabil, unser Verkaufsziel für 2024 haben wir übererfüllt: Deshalb schalten wir jetzt um auf Wachstum und höhere Investitionen.**



**Rolf Buch – Vorstandsvorsitzender Vonovia SE**



# Entwicklung 9M 2024

# Bilanzstabilisierung erfolgreich abgeschlossen.

Vonovia schaltet nach zwei Jahren wieder auf Wachstum um.

## Situation vor zwei Jahren:

### > **Weltpolitik:**

Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine hat gravierende Auswirkungen auf Lieferketten und Energiemärkte.

### > **Finanzmärkte:**

Infolge der hohen Inflation heben die Notenbanken das Zinsniveau stark an. Kapitalkosten steigen schnell und spürbar.

### > **Immobilienwirtschaft:**

Steigende Bau- und Grundstückskosten, gekürzte Förderung, höhere Regulierung und Fachkräftemangel.

## Unsere Reaktion:

### > **Zusätzliche Cash-Generierung im Fokus:**

Im Zuge der Kapitaldisziplin haben wir unsere Bilanz entlastet, die Verschuldung stabilisiert und die hohe Kreditwürdigkeit bei Rating-Agenturen erhalten.

### > **Joint-Ventures und Verkäufe:**

Für ausgewählte Bestände haben wir Kapitalpartner und Käufer gesucht.

### > **Investitionsprogramm:**

Wir haben am Klimapfad festgehalten. Zwar haben wir keine Neubauprojekte gestartet, aber alle begonnenen Projekte fertiggestellt.

## Umschalten auf Wachstum und höhere Investitionen:

### **Immobilienwerte und Zinsen sind stabil**

- Vonovia erhöht ihre Investitionen



### **Wohnungsneubau erhöhen**

- Maßnahmen identifiziert, mittels derer Neubau deutlich günstiger wird
- Potenzial für 70.000 neue Wohnungen



### **Recurring Sales**

- Verkäufe in diesem Segment werden erhöht und bessere Margen erzielt



# 9M 2024: Vonovia mit guter Geschäftsentwicklung.

Kerngeschäft läuft hervorragend, Verkaufsziel übererfüllt, Prognose 2025 mit EBITDA-Wachstum.

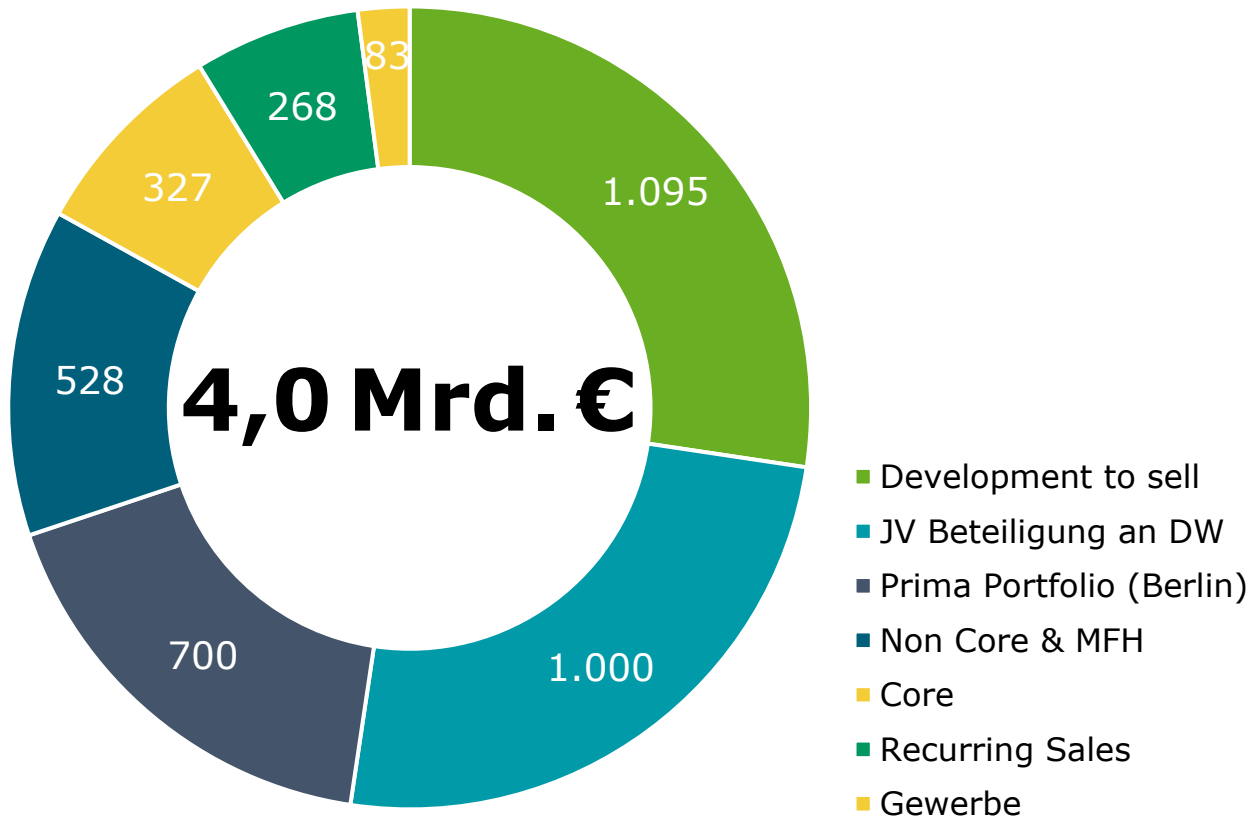


- **Ertrag 9M:** Kerngeschäft Vermietung läuft trotz Verkäufen entsprechend unserer Erwartung hervorragend.
- **Verkäufe:** Mit einer zusätzlichen Cash-Generierung von 4 Mrd. € seit Jahresbeginn das Verkaufsziel (3 Mrd. €) übererfüllt.
- **Mieten:** Mietsteigerung bei 3,8 %. Der Bestand bleibt faktisch vollvermietet. Hohe Kundenzufriedenheit.
- **Neubau:** Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen liegt mit 2.409 deutlich über dem Vorjahreszeitraum (+33,9 %). Mittels identifizierter Maßnahmen, um den Neubau deutlich günstiger zu gestalten, sollen die Projekte wieder angekurbelt werden. 2025 Baustart von rund 3.000 Wohnungen geplant.
- **Investitionen:** Vonovia schaltet nach zweijähriger Phase der Bilanzstabilisierung wieder auf mehr Investitionen und Wachstum um. Ziel für 2025: 1,2 Mrd. €.
- **Klimapfad:** Ausbau von PV beschleunigt: Bis Ende 2028 PV mit 400 MWp – langfristiges Potenzial für 700 MWp. Klimapfad zentraler Teil der Strategie.
- **Prognose 2024:** 2,55 bis 2,65 Mrd. € für Adj. EBITDA und 1,70 bis 1,80 Mrd. € Adj. EBT am oberen Ende der Spanne erwartet. Nachhaltigkeitsziele werden erfüllt.
- **Prognose 2025:** Adj. EBITDA 2,7 bis 2,8 Mrd. € und Adj. EBT 1,75 bis 1,85 Mrd. €. Nachhaltigkeitsziele werden voraussichtlich erfüllt.

# Verkäufe im Jahr 2024.

Mit zusätzlicher Cash-Generierung von 4,0 Mrd. € im Geschäftsjahr das Verkaufsziel von 3 Mrd. € übererfüllt.

## Verkaufsvolumen 2024 in den ersten drei Monaten (Mio. €)



- Ab sofort hängen Verkaufsentscheidungen nicht mehr ab von Cash-Generierung, sondern von **Rentabilität**.
- Zusätzliche Cash-Generierung bringt pro forma LTV mit 46,0 % sehr nah an den **Zielkorridor** von 40 - 45 %.

### Aktuelle Entwicklung:

- **Deutsche Wohnen:** Operative Integration ist abgeschlossen; somit wurden Synergien in Höhe von 130 Mio. € realisiert; Vonovia und DW streben Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag an. Holdinggesellschaft hält ca. 20 % des Aktienkapitals der Deutsche Wohnen. Dadurch generiert Vonovia weitere 1 Mrd. €.
- **Pflege:** Ca. 300 Mio. € Erlös aus Verkauf von 27 Pflegeheimen durch Deutsche Wohnen.
- **Zwei Fonds mit HIH:** Anfang Oktober Veräußerung von 11 Development-Projekten für ca. 500 Mio. €. Mitte Oktober dann nochmal 10 Development-Projekte an einen **Fonds** für weitere rund 500 Mio. € veräußert.

# Phase der Cash-Generierung erfolgreich abgeschlossen.

Vermietung ist zentrale Ertragssäule – andere Segmente werden in kommenden Jahren stärker wachsen.

- **Rental:** EBITDA Rental in 9M erwartungsgemäß stabil – trotz umfassender Verkäufe und höherer Instandhaltungsaufwendungen. Mieten stiegen um 3,8 %.
- **Development:** Mit 2.409 fertiggestellten Wohnungen deutlich höher im Vorjahresvergleich (+33,9 %) – trotz schwieriger Rahmenbedingungen.
- **Operating Free Cash-Flow:** Führende Kennzahl der Innenfinanzierung und damit Steuerung der Liquidität ist deutlich positiv (+38,6 %).

Kennzahlen (in Mio. €)	9M 2023	9M 2024	Delta
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) <sup>1</sup>	1.958,4	1.986,7	1,4 %
Adjusted EBITDA Rental	1.818,6	1.801,9	-0,9 %
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.420,2	1.363,9	-4,0 %
Operating Free Cash-Flow (OFCF)	995,7	1.379,7	+38,6 %

- **Mietzahlungen ohne Ausfälle:** 99,7 % aller Mieten werden pünktlich bezahlt.
- **Adjusted EBT** geprägt durch hohes Zinsniveau.

<sup>1</sup> Vorjahreswerte vergleichbar gemäß aktueller Kennzahlen- und Segmentdefinition.

# Ratings bleiben stabil positiv.

Ratingagenturen bestätigen Vonovia hohe Kreditwürdigkeit.



MOODY'S

Moody's bestätigt das Kreditrating **Baa1**. Der Ausblick ist stabil.

S&P Global  
Ratings

Standard & Poor's (S&P) gibt Long-Term Corporate-Credit Rating von **BBB+**. Der Ausblick ist stabil.

SCOPE  
Scope  
Ratings

Scope bestätigt das Kreditrating **A-**. Der Ausblick ist negativ.

FitchRatings

Das Erst-Rating von Fitch ist **BBB+** mit stabilem Ausblick.



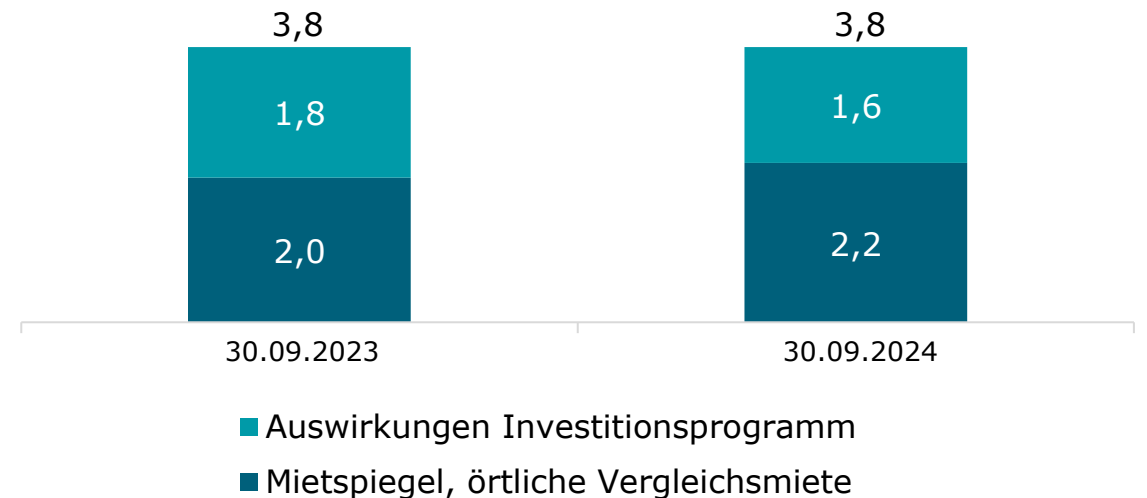
# Moderate Mietpolitik im Umfeld hoher Inflation.

Verlängerung der Mietpreisbremse droht den Markt in eine Schieflage zu bringen.



- > Die Marktmiete entwickelt sich weit unter der Preissteigerung anderer Güter wie Lebensmittel oder Energie.
- > Durch die Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2028 öffnet sich die Preis-Kosten-Schere weiter. Dadurch und in Kombination mit der Baukostensteigerung ist Neubau kaum rentabel. Dringend benötigter Wohnraum kann so nicht entstehen.
- > Leerstand ist mit 2,1 % weiterhin auf Rekordtief.

## Mietentwicklung (in %)



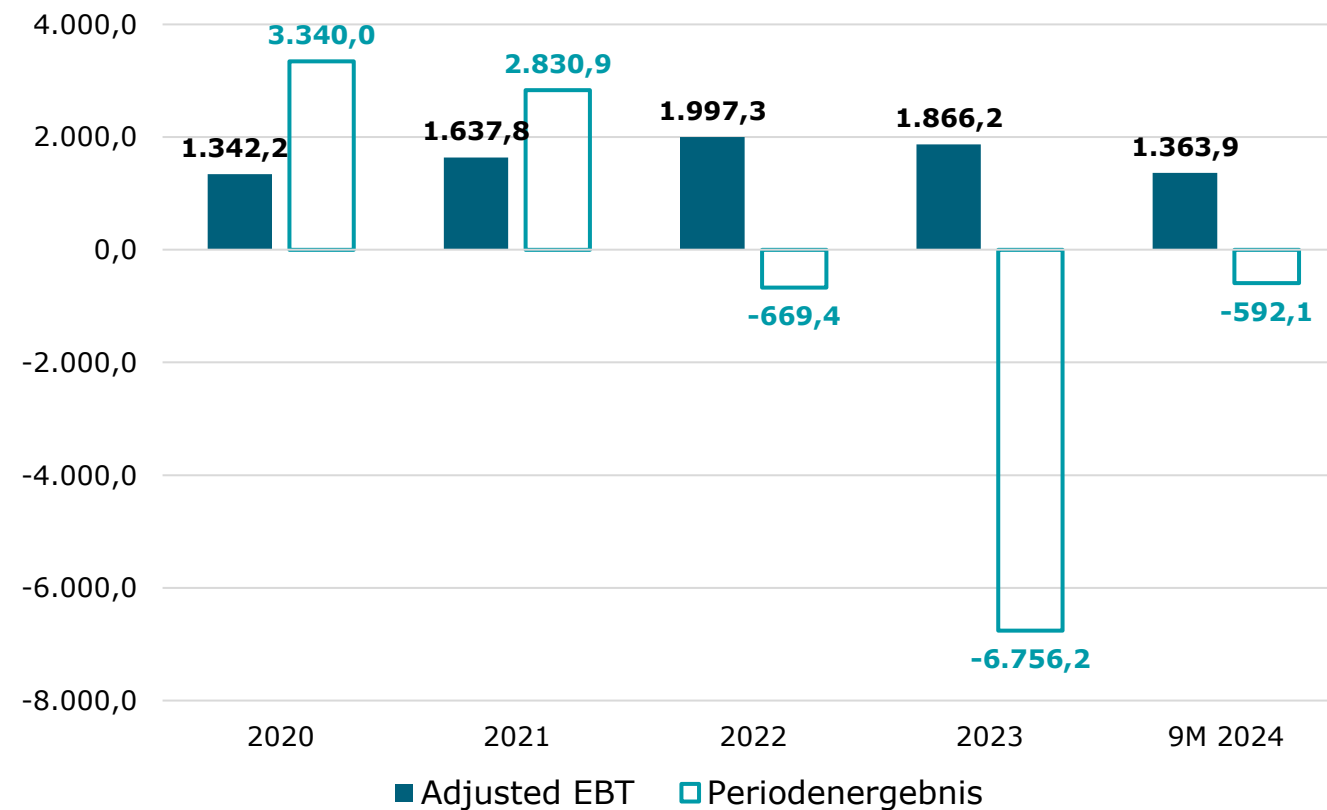
# Das Adjusted EBT ist der Maßstab für die Leistungsmessung.

Periodenergebnis stark schwankend und durch Berücksichtigung von Buchwerten nicht aussagekräftig.

- Das **Adjusted EBT** lässt die für die Beurteilung des operativen bzw. wirtschaftlichen Erfolgs nicht relevanten Schwankungsfaktoren (inkl. Steuern) außen vor. Es ermöglicht eine transparente Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.
- Das Adj. EBT erleichtert den Leistungsvergleich im Zeitverlauf sowie mit anderen Unternehmen und Industrien.
- Das **Periodenergebnis** unterliegt starken Schwankungen, etwa durch Bewertung und außerplanmäßige Abschreibungen.

Die Grafik zeigt, warum das Adj. EBT anstatt des Periodenergebnisses für die Bewertung der Geschäftsentwicklung herangezogen werden muss. Denn bei der Berücksichtigung der Portfoliowerte im Periodenergebnis handelt es sich um reine Buchwerte.

**Adj. EBT und Periodenergebnis (Mio. €)**



Adj. EBT: für alle Jahre rückgerechnet anhand der Definition des Geschäftsberichtes 2023.

# Zensus: Der Wohnraumbedarf steigt.

Miete von Vonovia in Metropolen liegt deutlich unter Bundesniveau.

- Innerhalb von gut zehn Jahren stieg die Zahl der Wohnungen in Deutschland um 2,5 Mio. auf 43,1 Mio. Die Wohnfläche erhöhte sich im selben Zeitraum um durchschnittlich 3 m<sup>2</sup> pro Wohnung.
- Das zeigt, dass nicht nur die Nachfrage nach Wohnungen weiter wächst, sondern auch der Wohnraum pro Person.



Im Mietenvergleich ist Vonovia auch in den Metropolen günstiger als das bundesweite Niveau – sowohl beim Vergleich zum Referenzzeitraum, aber auch im Vergleich aktueller Durchschnittsmiete zu Zensus-Wert aus 2022.

Stadt	Ø Miete Q2 2022 lt. Zensus	Ø Miete Q2 2022 Vonovia
<b>Berlin</b>	<b>7,67</b>	<b>7,33</b> (9M 2024: 7,77)
<b>Hamburg</b>	<b>9,16</b>	<b>8,03</b> (9M 2024: 8,33)
<b>München</b>	<b>12,89</b>	<b>8,79</b> (9M 2024: 9,74)
<b>Köln</b>	<b>9,39</b>	<b>8,73</b> (9M 2024: 9,11)

# Prognose 2024, 2025 + Wachstumsziel 2028

Vonovia schaltet jetzt nach Phase der Bilanzstabilisierung wieder auf mehr Investitionen und Wachstum um.



	Finale Prognose <b>2024</b>	Prognose <b>2025</b>
Adjusted EBITDA Total	Am oberen Ende von 2,55 - 2,65 Mrd. €	2,7 - 2,8 Mrd. €
Adjusted EBT	Am oberen Ende von 1,7 - 1,8 Mrd. €	1,75 - 1,85 Mrd. € <sup>1</sup>
Sustainability Performance Index (SPI)	~100 %	~100 %

- 2024 rund 4 Mrd. € zusätzliche Cash-Generierung durch Verkäufe.
- 2024 mit rund 900 Mio. € wieder höhere Investitionen in Modernisierung, barrierearmen Umbau und Fertigstellung von Neubauprojekten.
- **Wachstumsziel 2028:** 3,2 - 3,5 Mrd. € Adj. EBITDA (+30 % im Vergleich zu 2024); Erhöhung der Investitionen in Sanierung, Neubau, Photovoltaik und Wärmepumpen auf insgesamt bis zu 2,0 Mrd. €.
- Die Geschäftsfelder Development, Value-add und Recurring Sales sollen neben dem Kerngeschäft Vermietung bis 2028 um 20 - 25 % zum Adj. EBITDA beitragen. In Summe 500 bis 700 Mio. €. Aufbau von Fachkräften vor allem im Handwerk vorgesehen.

<sup>1</sup> Davon ~10% auf Minderheiten entfallend.

# Wachstumsstrategie reagiert auf aktuelles Umfeld.

Vonovia realisiert organisches Wachstum bis 2028 über Stärkung aller Geschäftssegmente.

## Die Aufgaben wachsen:

**Demografischer Wandel:** Die Zahl der Einwohner Deutschlands stieg laut Zensus 2022 auf 82,7 Mio. Menschen. Zudem verändern sich die individuellen Anforderungen an das Wohnen.

**Wohnraumverknappung:** Die Wohnungsnot steigt – vor allem in den Großstädten. Die Bedarfslücke an Wohnungen wird inzwischen auf rund 800.000 beziffert. Tendenz: steigend.

**Klimawandel:** Das Klimaziel ist in Gefahr. 2023 lag die Erderwärmung erstmals seit Beginn der Wetteraufzeichnung über 1,5 Grad Celsius.

## Zur Lösung ...

### ... braucht die Gesellschaft

- jährlich 100 Mrd. € Investitionen, um das Ziel der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen pro Jahr zu erreichen.<sup>1</sup>
- jährlich Investitionen in Höhe von bis zu 120 Mrd. €, um den Wohnungsbestand zu dekarbonisieren.<sup>2</sup>
- 2 Mio. altersgerechte Wohnungen.<sup>3</sup>

### ... braucht die Wirtschaft

- ein investitionsfreundliches Umfeld und angemessene regulatorische Rahmenbedingungen.

<sup>1</sup> Zielsetzung der Bundesregierung. Investitionsvolumen unter der Annahme von 60 m<sup>2</sup> und Baukosten in Höhe von 4.000 € pro m<sup>2</sup>. <sup>2</sup> GdW (Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen). <sup>3</sup> Institut der Deutschen Wirtschaft (IW)

# Unsere Segmente decken den kompletten Lebenszyklus ab.

Bis 2028: 20 bis 25 % EBITDA-Beitrag aus Neubau, wohnungsnahen Dienstleistungen und Verkäufen.

## Rental

### Effizientes Asset- und Portfolio-Management



- Vermietungsgeschäft auf Basis einer einheitlichen Plattform.
- Rental weiterhin Kerngeschäft von Vonovia mit einem prognostizierten Anteil am EBITDA in 2028 von **75 bis 80 %**.

## Value-add

### Kosteneinsparung und zusätzliche Einnahmen durch Immobiliennahe Dienstleistungen



- Fokus auf Performance und technologische Innovationen wie bspw. serielle Sanierung.
- Investitionsoffensive für nachhaltige Energien wie bspw. PV und Wärmepumpen.
- Drittmarktgeschäft.
- EBITDA-Anteil bis 2028: **9 bis 12 %**.

## Development

### Wohnungsneubau für den eigenen Bestand und für Dritte



- Reduktion Baukosten, vor allem durch Umsetzung „Basishaus“ und seriell-modulare Holzbauweise (Gropyus).
- Weiterentwicklung effizienter Verkaufsstrategien an Kapitalanleger.
- EBITDA-Anteil bis 2028: **4 bis 5 %**.

## Recurring Sales

### Veräußerung von einzelnen Wohnungen an Privat

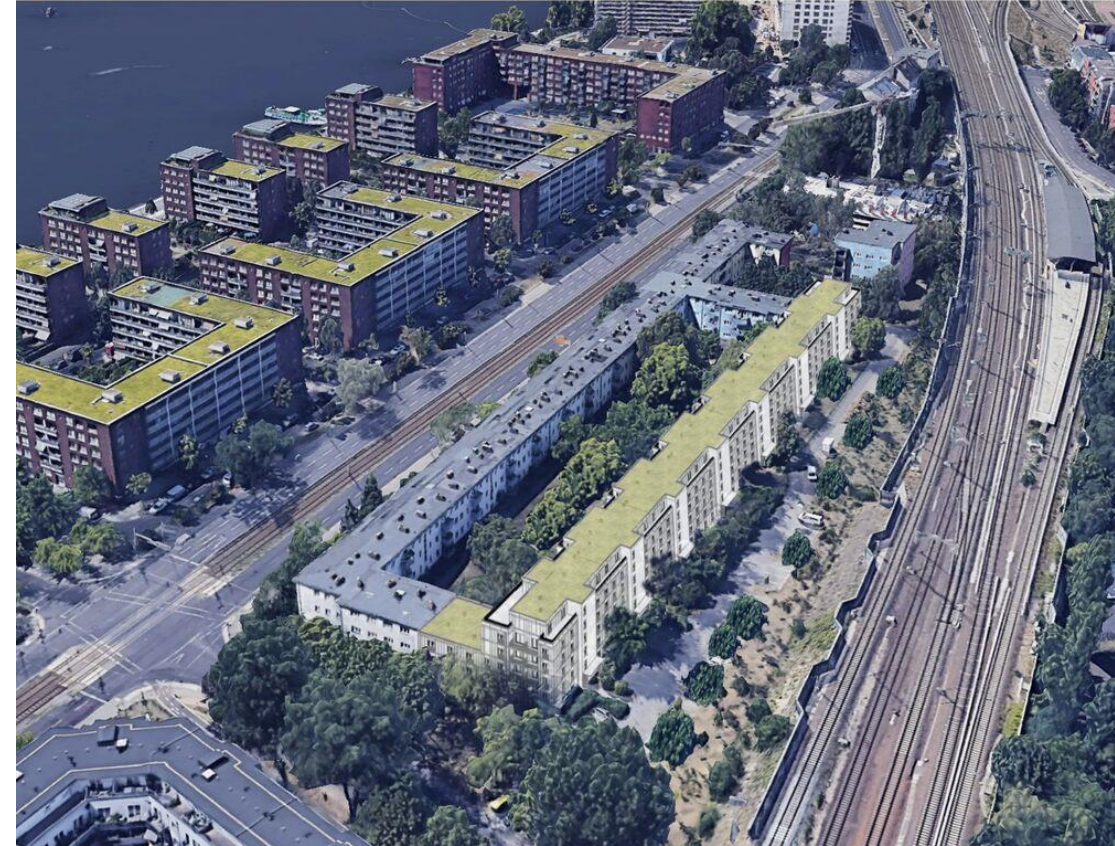


- Erhöhung der Verkäufe p.a. bis 2028.
- Markterholung führt zu positiver Entwicklung der Verkaufspreise und Margen.
- Ankauf von unsanierten Beständen.
- EBITDA-Anteil bis 2028: **5 bis 8 %**.

# Wiederaufnahme des Neubauprogrammes.

Potenzial für 70.000 Wohnungen in den Metropolen – Spatenstich für 3.000 Einheiten in 2025.

- Vonovia hat **Grundstücke für den Neubau von 70.000 Wohnungen**, vor allem in Metropolregionen.
- **Bis Ende 2025** werden wir mit Bauprojekten für 3.000 neue Wohnungen starten, bspw. in Berlin, Wien und Salzburg.
- Schon im Frühjahr 2025 beginnen wir in der Hauptstadt mit dem ersten Gropyus-Projekt: In Berlin-Wilmersdorf entstehen **Wohnungen in serieller, modularer Holzbauweise**. Im März 2025 folgt der Baustart eines weiteren Neubaus in modularer Holzrahmenbauweise in Berlin-Lichtenberg.
- In Österreich werden wir mit dem Südtiroler Quartier in Salzburg **den größten Holzwohnbau des Landes** umsetzen.
- Hinzu kommen die Wohnungen, die bereits im Bau sind und **2025 fertiggestellt** werden.
- **Der Schlüssel zum Neubau:** Wir werden die **Baukosten deutlich reduzieren**, bspw. durch Verzicht auf Tiefgaragen und Optimierung der Energiestandards. Wichtiger Bestandteil ist, dass wir auf einen höheren Anteil an **seriell gefertigten Gebäuden** setzen.



Baubeginn März 2025 mit Gropyus: An der Schlichtallee im Berliner Stadtteil Lichtenberg entstehen 158 Mietwohnungen in serieller, modularer Holzrahmenbauweise.

# Zusammenfassung.

Verkaufsprogramm mit zusätzlichen 4 Mrd. € an Cash-Generierung übererfüllt; Immobilienwerte stabilisiert.



- Kerngeschäft Bewirtschaftung entwickelt sich in den ersten neun Monaten 2024 stabil.
- Ihr Verkaufsziel hat Vonovia mit der zusätzlichen Cash-Generierung von 4 Mrd. € bereits jetzt übererfüllt (Ziel waren 3 Mrd. €).
- Talsohle bei Immobilienbewertung erreicht; Stabilisierungskurs erfolgreich; Rückkehr zum Wachstumskurs ab 2025.
- 2024 deutlich mehr Wohnungen fertiggebaut (2.409).
- Weiterhin faktisch vollvermietet und Kundenzufriedenheit auf hohem Niveau.
- Prognose für das Gesamtjahr 2024 am oberen Ende der Spanne bestätigt; Megatrends Urbanisierung, demografischer Wandel und Klimawandel unterstützen das Geschäft.
- 2025 startet Neubauprogramm wieder mit frischen Projekten.
- Künftig mehr EBITDA-Beitrag aus den Segmenten Value-add, Development und Recurring Sales.
- Positiver Ausblick auf 2025 und Folgejahre.

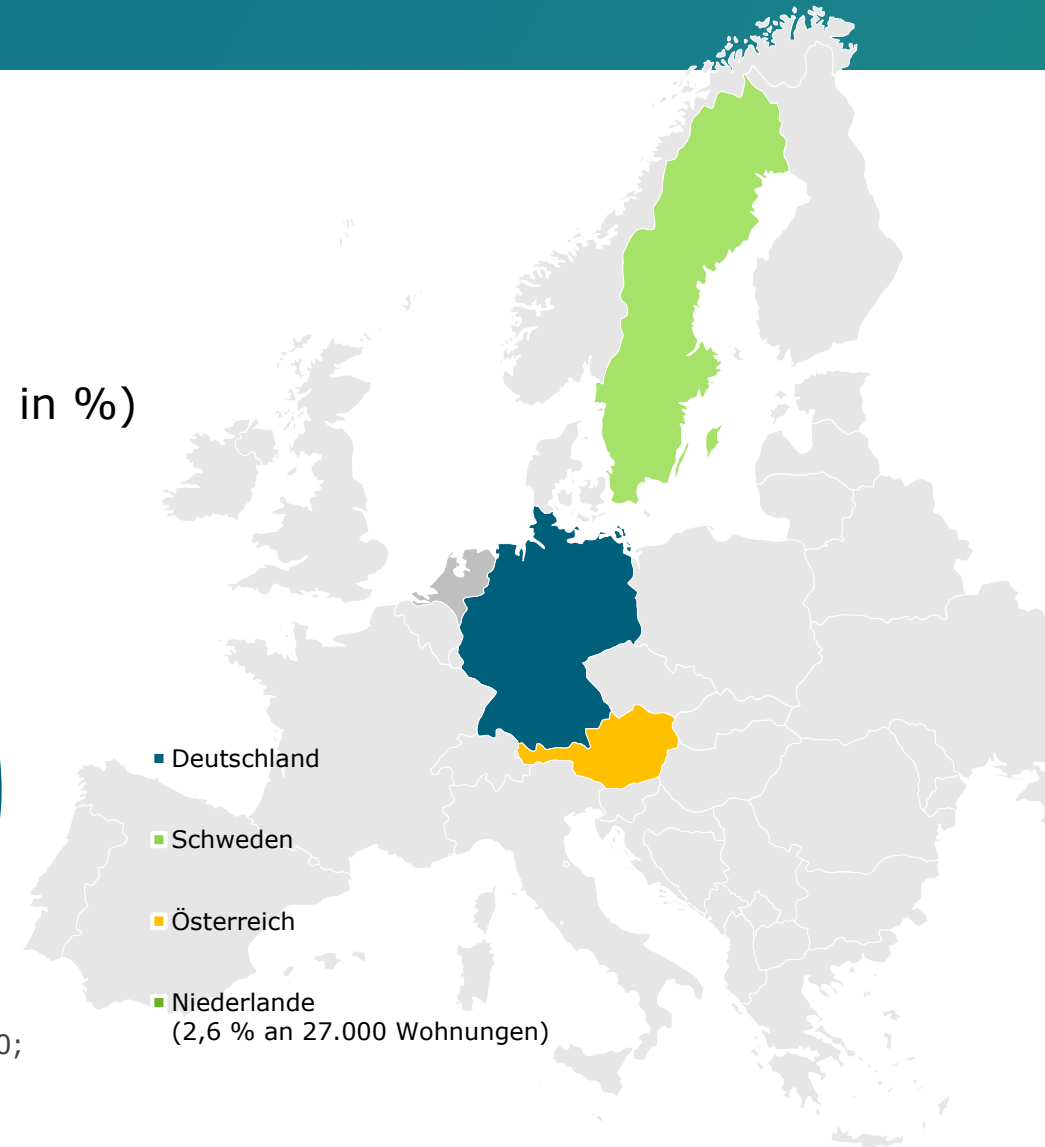
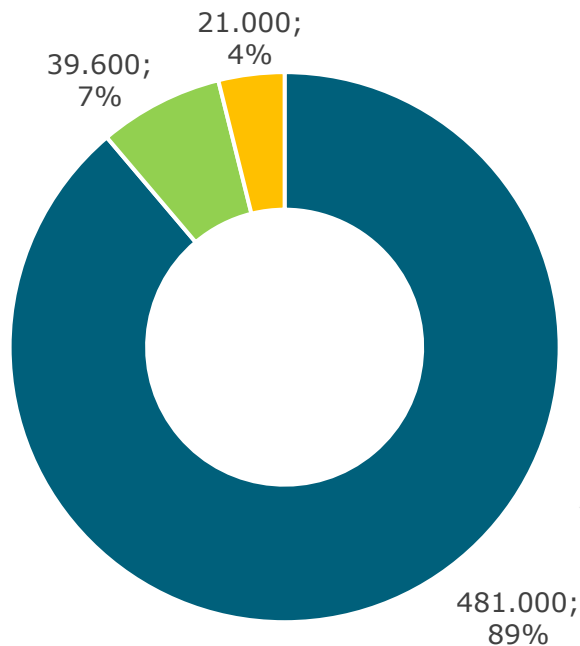




# **Wohnungsmarkt, Vonovia und aktuelle Trends 2024**

- › Bewirtschaftung von rund 541.600 eigenen Wohnungen.
- › Mehr als 1 Million Mieterinnen und Mieter in Deutschland, Österreich und Schweden.
- › Rund 12.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.
- › Hohe Kundenorientierung durch Kombination aus zentraler Steuerung und Vor-Ort-Präsenz.
- › Innovative Dienstleistungen bringen den Kundinnen und Kunden bezahlbaren Mehrwert.
- › 90 % des Portfolios befinden sich in 15 städtischen Wachstumsregionen in Deutschland sowie 10 % in den urbanen Regionen Schwedens und Österreichs.
- › ~ 83 Mrd. € Immobilienvermögen.

### Bestandsverteilung nach Ländern (absolut; in %)



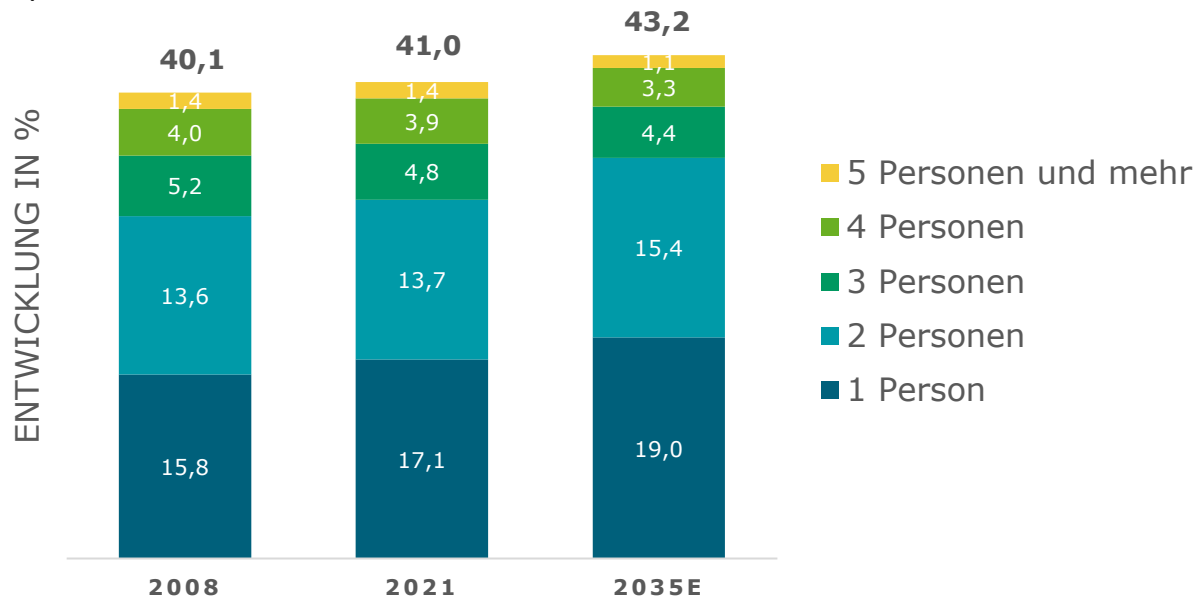
# Der deutsche Wohnungsmarkt.

## Haushaltsgröße und Eigentümerstruktur.

### Die Zahl der kleineren Haushalte steigt.

- Bei einem erwarteten Anstieg der Gesamtbevölkerung wird die Zahl der Haushalte bis 2035 voraussichtlich leicht steigen, bei einem deutlichen Trend zu kleineren Haushalten.
- Diese Entwicklung lässt sich unter anderem aus demografischen und sozialen Trends wie Scheidungsraten und Arbeitsmobilität ableiten.

### Haushaltsgrößen (in Mio.)

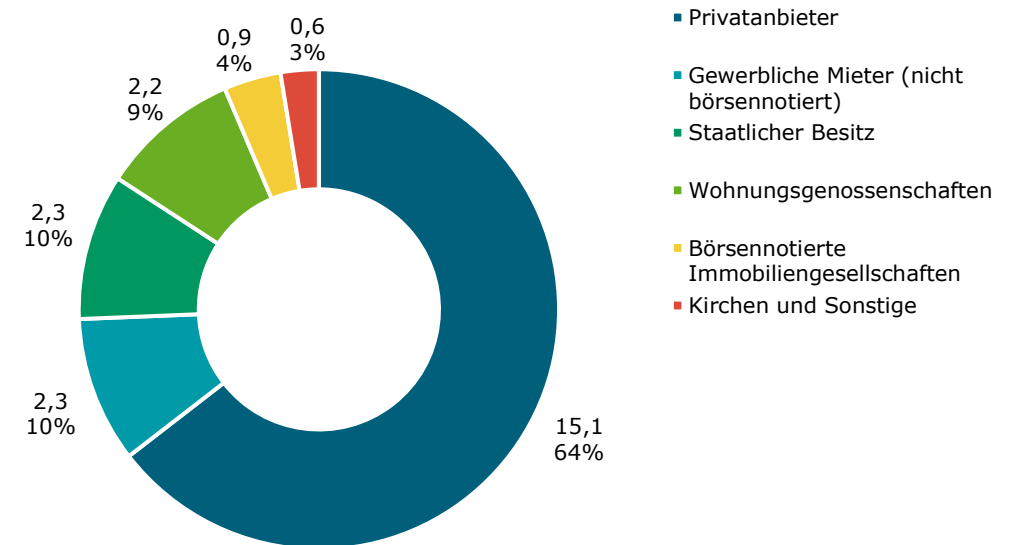


Quellen: Statistisches Bundesamt, GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.). Haushaltszahlen 2035E auf Basis des Trendszenarios des Statistischen Bundesamtes.

### Die Eigentümerstruktur ist zunehmend fragmentiert.

- Mit rd. 43 Mio. Wohneinheiten (davon 24 Mio. Mieneinheiten) ist Deutschland der größte Wohnungsmarkt in Europa.
- Die Eigentümerstruktur ist stark zersplittert; bei der Mehrheit handelt es sich um nicht gewerbliche Vermieter.
- Rund 4 % entfallen auf den börsennotierten Sektor.

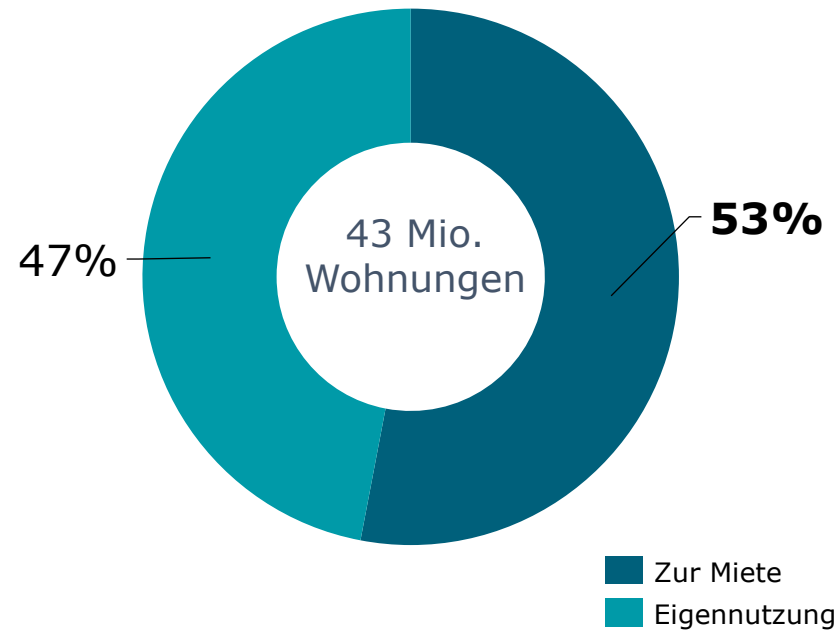
### Eigentümerstruktur (Wohneinheiten in Mio.; in %)



# Hoher Anteil an Mietwohnungen in Deutschland.

Die Mehrheit der Deutschen sind Mieter.

Ein reguliertes Mieterhöhungssystem bringt **Interessen von Vermietern und Mietern in Einklang.**



- Es gelten einheitliche Regeln und Gesetze für alle Vermieter, was einen Vorteil für professionelle Vermieter darstellt.
- Mietverträge für Wohnraum haben kein vordefiniertes Enddatum, es bedarf zwischen den Mietern und dem Vermieter keiner Neuverhandlung wie in nicht regulierten Märkten.
- Das kontinuierliche Mietwachstum basiert auf Marktdaten und ist robust, allerdings mit zeitlicher Verzögerung aufgrund des rollierenden Mietspiegelbetrachtungszeitraums von 6 Jahren.
- Die Geschwindigkeit der Mietsteigerung kann variieren, die allgemeine Tendenz ist jedoch steigend. Die Bestandsmieten sinken nicht.

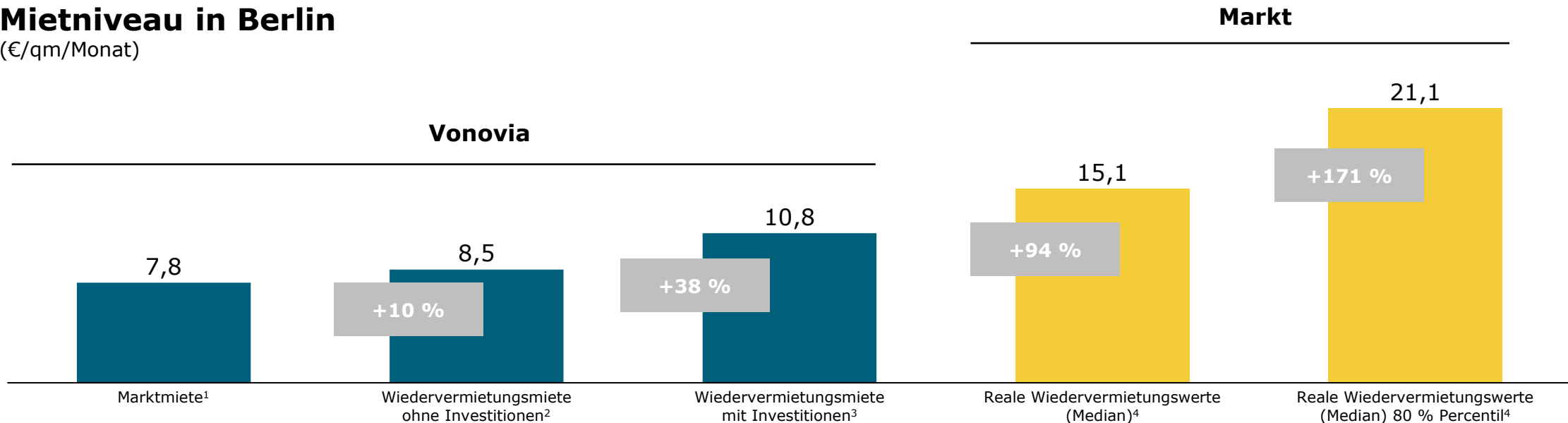
# Wohnungsmangel hebt Mietregulierung aus.

Beispiel Berlin zeigt: Besonders in Metropolen liegt das Marktniveau bei Neuvermietung weit über Mietspiegel.

- Starker Anstieg der Wiedervermietungsmieten in den Metropolen.
- Preisschere zwischen Bestand und Neubau geht immer weiter auseinander.
- Nur Neubau kann die Preise auf den Wohnungsmärkten – besonders in den Metropolen – langfristig entspannen.
- Aber: Mietpreisbremse macht Neubau in Verbindung mit den gestiegenen Baukosten weitgehend unrentabel.

## Mietniveau in Berlin

(€/qm/Monat)



<sup>1</sup> Vonovia Ø Bestandsmiete in Berlin seit 9M 2024. <sup>2</sup> Durchschnittliche Mietspiegelermiete +10 % auf Basis der *Mietpreisbremse*. <sup>3</sup> Basierend auf der durchschnittlichen Steigerung von Vonovia über alle Wiedervermietungen mit Optimize Apartment Investments in Berlin (48 % LTM). <sup>4</sup> Quelle: Value Data Insights (ehemals empirica-systeme), 9M 2024. Ohne möblierte Wohnungen und Neubauten.

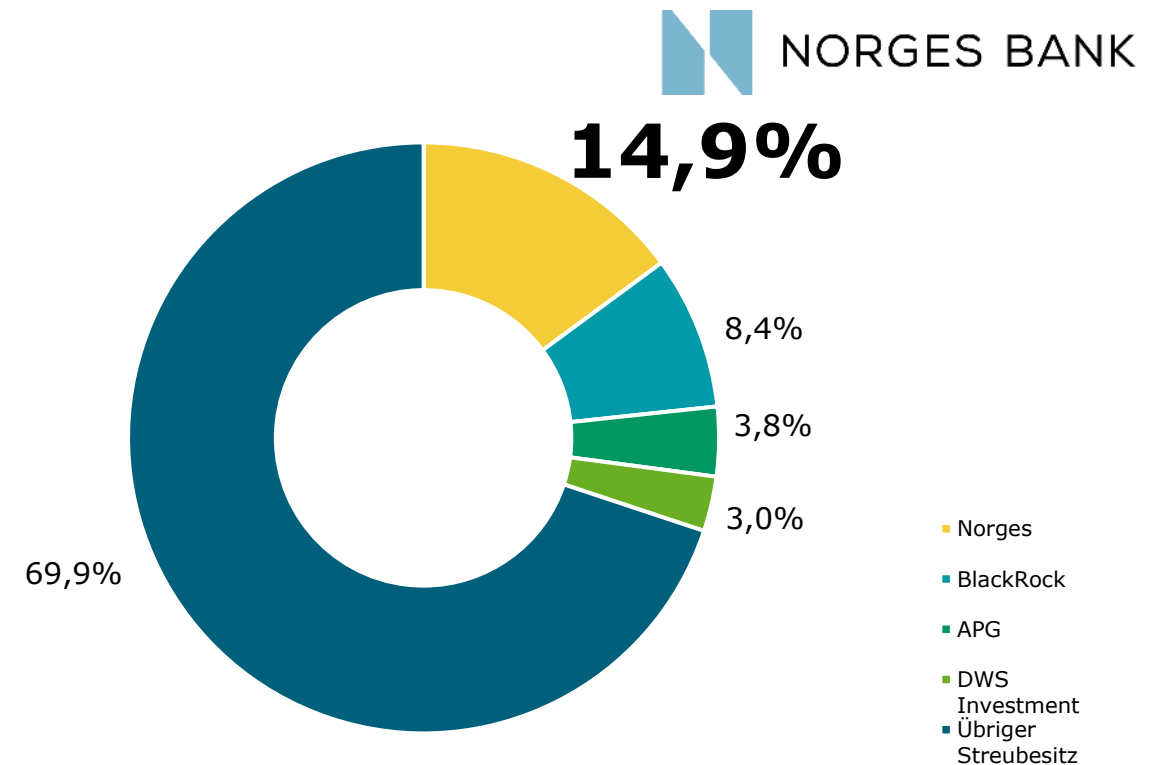
# Aktionärsstruktur von Vonovia.

Norwegischer Staatsfonds ist mit Abstand größter Anteilseigner an Vonovia.

Die Vonovia  
Aktie ist der  
**größte**  
**europäische**  
**Immobilien-**  
**wert.**

- › Marktkapitalisierung von ~ 25 Mrd. €.
- › Einziger Immobilienwert im DAX 40.
- › Unabhängiger Aufsichtsrat.
- › Die Norges Bank ist mit insgesamt 14,9 % größter Anteilseigner von Vonovia. Sie managt den an langfristigen und nachhaltigen Investitionen orientierten norwegischen Staatsfonds, der einer der größten Staatsfonds der Welt ist.

## Aktionärsstruktur (in %)

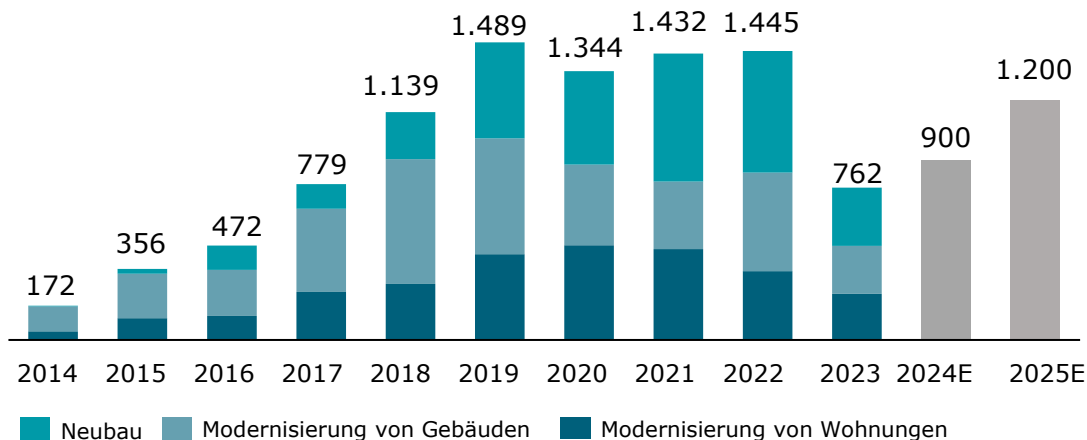


# Investitionsprogramm.

Antworten auf die Megatrends.

- Seit Kauf der BUWOG 2018 hat Vonovia knapp 15.600 Wohnungen gebaut – alleine 2.409 in den ersten neun Monaten 2024.
- In den ersten neun Monaten 2024 hat Vonovia insgesamt 1.051,3 Mio. € in den eigenen Bestand sowie den Neubau investiert, davon 523,8 Mio. € in die Instandhaltung.

## Investitionen (Mio. €)



- Rolf Buch: „Wir begrüßen die Planungen der Bundesregierung für den Gebäudetyp E. Dieser wichtige Schritt wird Genehmigungsverfahren beschleunigen und das Bauen in Deutschland vereinfachen.“



Eva Weiß (Geschäftsführerin BUWOG), Rolf Buch (CEO Vonovia) und Klara Geywitz (Bundesbauministerin) bei der Besichtigung eines Neubauprojektes in Berlin-Kaulsdorf.

# Neubau + Potenzial.

Baukosten deutlich reduzieren; Wiederaufnahme des Neubauprogramms mit 3.000 Wohnungsneubauten.



Die Senkung der Baukosten soll es ermöglichen, dass Neubauten für die Mitte der Gesellschaft bezahlbar sind.

- Vonovia plant, die Baukosten deutlich zu reduzieren und das Neubauprogramm wieder aufzunehmen. In erster Instanz sollen Projekte für 3.000 Wohnungen neu gestartet werden.
- Die Baukosten werden laufend optimiert, beispielsweise durch Verzicht auf Tiefgaragen und Optimierung der Energiestandards sowie einen höheren Anteil an seriell gefertigten Häusern.
- Zudem hat das Unternehmen in den Metropolregionen in Deutschland und Österreich ein Potenzial von 70.000 neuen Wohnungen auf freien Grundstücken sowie durch Nachverdichtung und Aufstockung identifiziert.



# Smart Factory für serielles Bauen in Baden-Württemberg.

Hochautomatisierte Fabrik von „Gropyus“ ermöglicht digitalisierte, bezahlbare und nachhaltige Gebäudekonzepte.

- Vonovia ist an dem Unternehmen „Gropyus“ beteiligt, das sich der Zukunft des seriellen Bauens sowie einer nachhaltigen Transformation der Bauindustrie verschrieben hat.
- In einer weltweit einzigartigen Fabrik in Baden-Württemberg werden ab 2025 Wand- und Deckenelemente aus Holz fabriziert, aus denen mehrgeschossige Holz-Hybrid-Mehrfamilienhäuser nach Bedarf individuell gefertigt werden können.
- Die Produktionsanlage ist hochautomatisiert: 50 Roboter fertigen mittels 120 eigens entwickelter Roboterwerkzeuge Wand- und Deckenelemente.
- Rund 16 Minuten dauert die Fertigung eines Wand- oder Deckenelementes. So können jährlich mehr als 3.500 Wohnungen bzw. eine Bruttogeschossfläche von 250.000 qm realisiert werden, mit dem Potenzial, die Produktionskapazität perspektivisch um 20 Prozent auf 300.000 qm Bruttogeschossfläche pro Jahr zu steigern.



# Energiesprung-Projekt.

Serielles Sanieren - schnell und ressourcenschonend.

- Energiesprung steht für CO<sub>2</sub>-neutrale Sanierung in Serienbauweise. Fassadenelemente werden millimetergenau vorgefertigt. Dabei kommen vor allem nachhaltige Baustoffe zum Einsatz, zum Teil auch recyceltes Material. Die Rahmenelemente aus Holz sind mit einem nachhaltigen Dämmmaterial gefüllt.
- Die Holzrahmenkonstruktion wird auf der Baustelle zusammengesetzt. Das verringert den Aufwand vor Ort und entlastet die Anwohner.
- Photovoltaik-Module auf den Dächern erzeugen grünen Strom. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden durch das ganzheitliche Konzept auf null reduziert.
- Nach erfolgreichen Pilotprojekten in Bochum und Witten soll das Konzept zukünftig in die ganzheitliche Sanierungsstrategie des Unternehmens überführt werden.

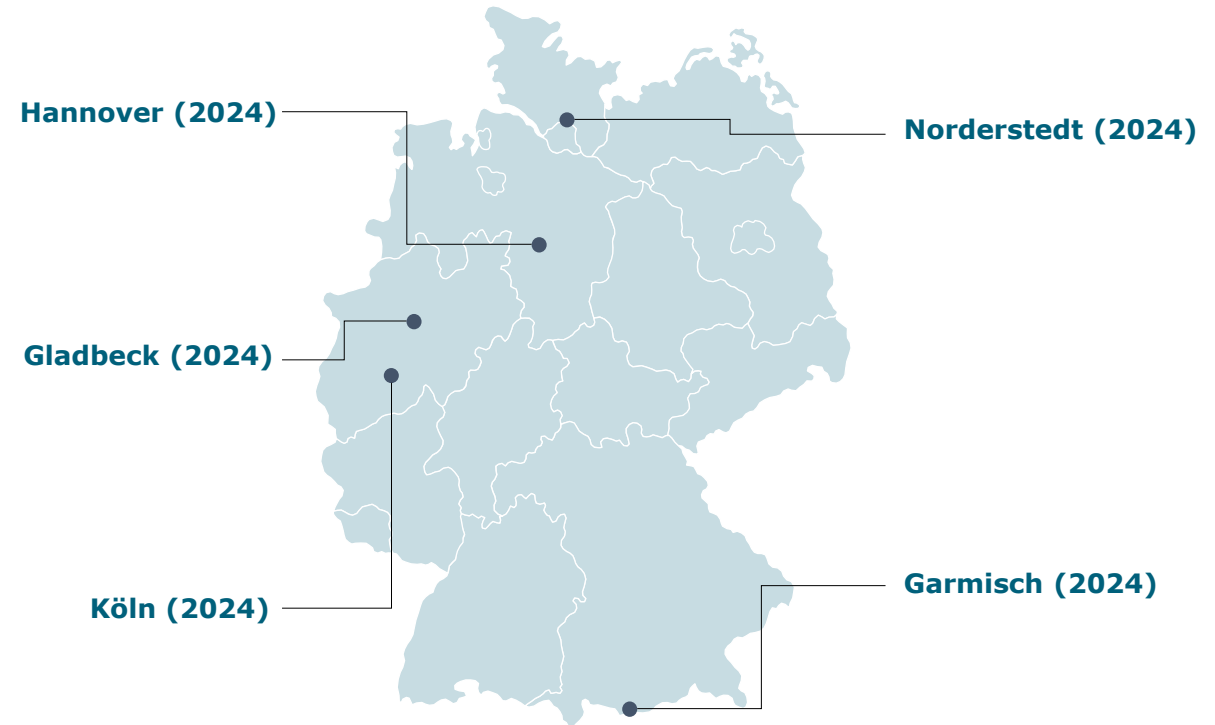


Über die kostensparende Serienbauweise soll die Sanierung – in Verbindung mit grüner Energie – langfristig wärmietenneutral und ohne Mehrbelastung der Mieterinnen und Mieter erfolgen.

# Serielle Sanierung „Next level“.

Erste Sanierung eines Achtgeschossers + Serienmodernisierung.

- 2023 hat Vonovia in Witten ein erstes serielles Sanierungsprojekt für bis zu achtgeschossige Mehrfamilienhäuser umgesetzt.
- Das Projekt umfasste drei Bauabschnitte mit 112 Wohneinheiten und einer Gesamtfläche von 8.284 m<sup>2</sup>. Die Gebäude wurden unter anderem mit 6.300 m<sup>2</sup> vorgefertigten Energie produzierenden Fassadenelementen versehen.
- Nach der Sanierung wird über die Gebäude im Jahresdurchschnitt so viel regenerative Energie erzeugt, wie die Mieterinnen und Mieter für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom benötigen. Die Energieeffizienzklasse verbessert sich von E auf A+.
- Zudem hat Vonovia fünf Serienmodernisierungsprojekte in Deutschland realisiert und nutzt serielle Modernisierung als schnellen und qualitativ hochwertigen Weg der Modernisierung zum Klimapfad.



Marktentwicklung Serienmodernisierung: Renditeziele werden in verschiedenen Projekten erreicht, wie hier an fünf Standorten in Deutschland.

# GdW: Wohnungsunternehmen können keinen Neubau realisieren.

Unternehmen tun sich mit dem Neubau zunehmend schwer.

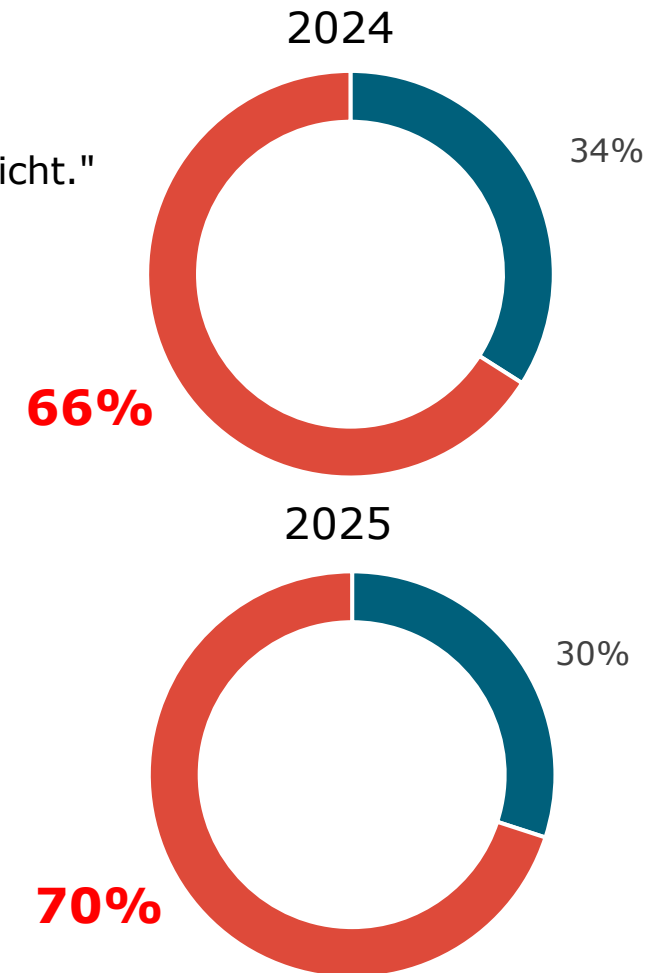
„Wir brauchen (...) bezahlbares ‚Schwarzbrot‘ statt teuren ‚Zuckerguss‘ in Form immer höherer und kostspieliger Vorgaben.“

Axel Gedaschko, Präsident des GdW

Laut einer GdW-Umfrage<sup>1</sup> aus Juni 2024 können zwei Drittel (66 %) der Wohnungsunternehmen aufgrund der derzeitigen schwierigen Bedingungen keine einzige Wohnung bauen. 2025 wird dieser Anteil auf 70 % steigen.

■ "Wir bauen."

■ "Wir bauen nicht."



1 Wohnungsbau stürzt weiter ab – Kosten steigen – Bevölkerung wächst: Regierung muss Baukrise beenden und Transformation ermöglichen.  
<https://www.gdw.de/pressecenter/pressemitteilungen/wohnungsbau-stuerzt-weiter-ab-kosten-steigen-bevoelkerung-waechst-regierung-muss-baukrise-beenden-und-transformation-ermoenlichen/>

# Vonovia investiert überdurchschnittlich.

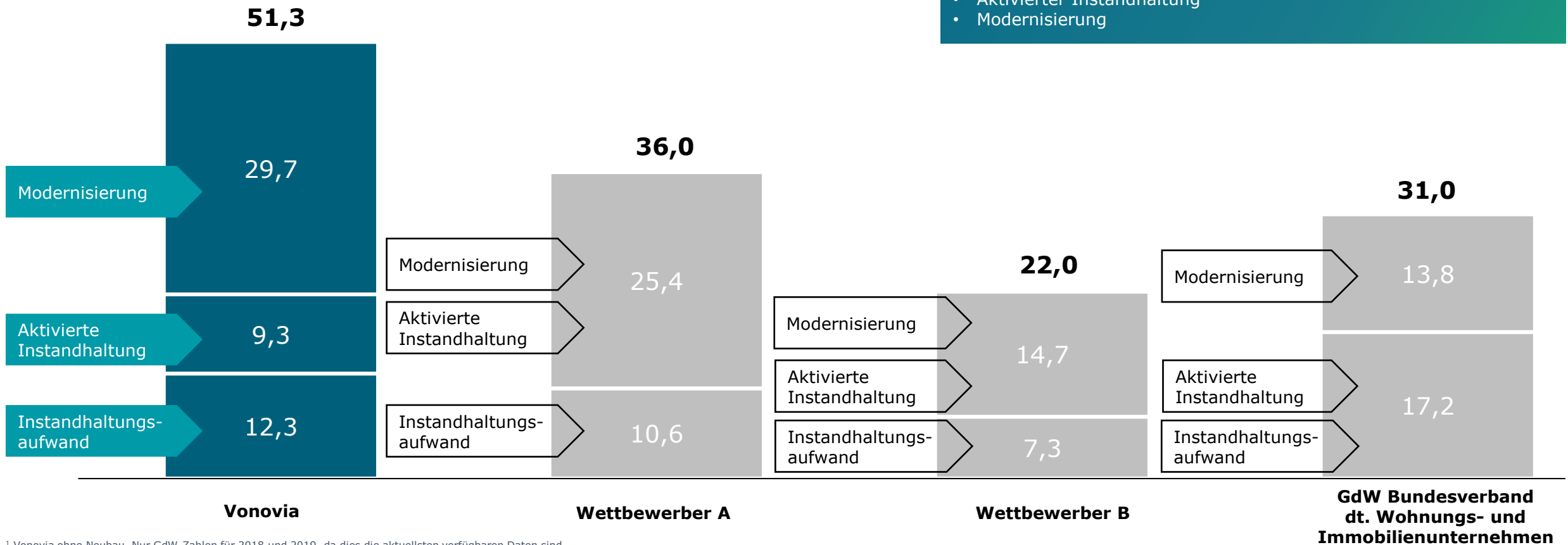
Deutliche Unterschiede im Branchenvergleich.

## Benchmark - Instandhaltung und Investitionen (€/m<sup>2</sup>).

Durchschnitt 2018-2023<sup>1</sup>

Die Darstellung/Abgrenzung von Instandhaltung und Investitionen ist in der Branche uneinheitlich. Vonovia bietet eine hohe Transparenz und unterscheidet zwischen

- Instandhaltungsaufwand
- Aktivierter Instandhaltung
- Modernisierung

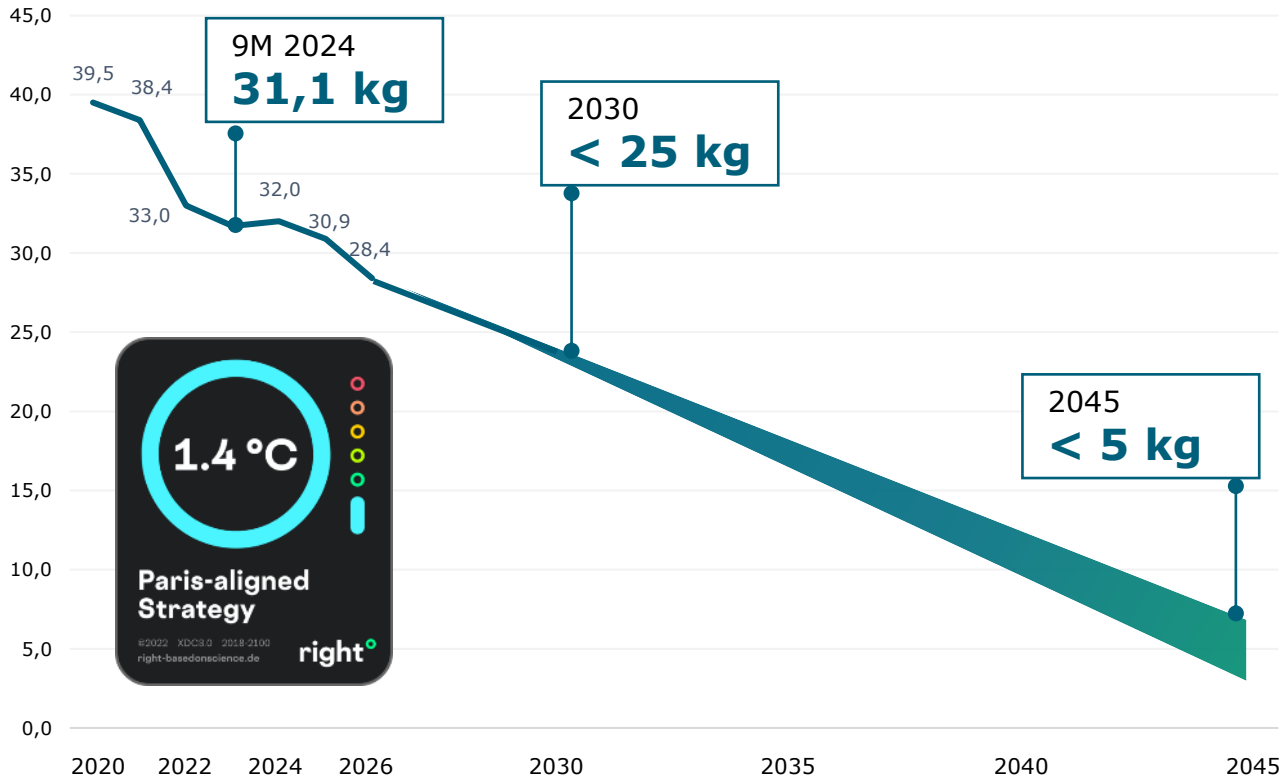


<sup>1</sup> Vonovia ohne Neubau. Nur GdW-Zahlen für 2018 und 2019, da dies die aktuellsten verfügbaren Daten sind.

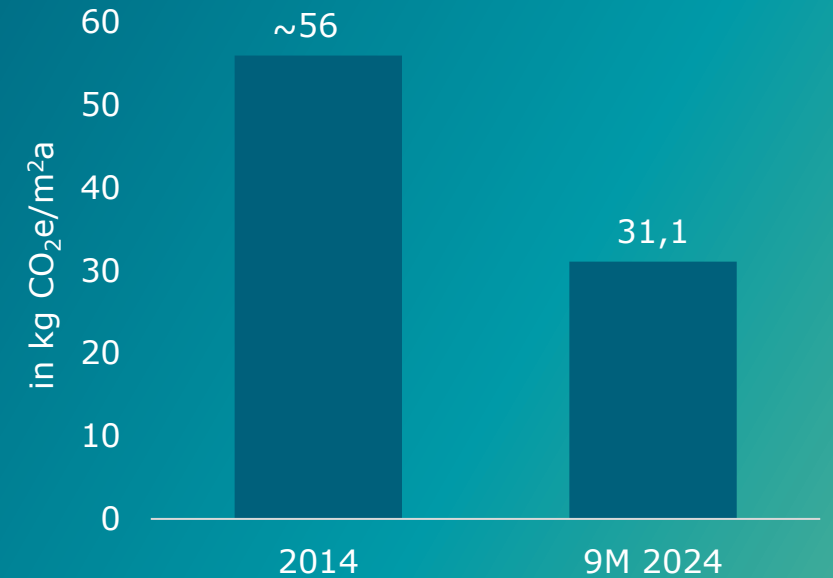
# Der Klimapfad von Vonovia.

CO<sub>2</sub>-Intensität binnen zehn Jahren um 44 % gesenkt.

CO<sub>2</sub>-Intensität in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> und Jahr



Schon  
geschafft:  
-44 %



# Wirtschaftsminister Habeck von Power-to-Heat begeistert.

In Berlin Kooperations-Pilotprojekt erfolgreich gestartet.

- Vonovia testet in einem Mehrfamilienhaus in Berlin den Einsatz von Stromdirektheizungen im Warmwasserspeicher: Erneuerbar erzeugter Strom wird als warmes Wasser immer dann gespeichert, wenn er sonst abgeregelt werden müsste; Gas bleibt im Speicher und springt ein, wenn Grünstrom fehlt.
- Robert Habeck lobt die Power-to-Heat-Anlage bei einem Ortstermin als Beispiel für einen effizienten Beitrag zum Klimaschutz.
- Vonovia steigt mit dem Piloten in die Dekarbonisierung der Wärmebereitstellung im Gebäudebestand ein.
- Der Pilot ist ein Gemeinschaftsprojekt von Vonovia und dem Energiewende-Start-up decarbon1ze.



Ortstermin vor der Pilotanlage (v. l.): Erik Landeck (CEO Stromnetz Berlin GmbH), Stefan Ritter (Leiter Energie Vonovia), Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck, Arwen Colell (CPO decarbon1ze), Sebastian Jung (Geschäftsführer Ost Vonovia), Stefan Kapferer (CEO 50Hertz), Jan Weil (Co-CTO decarbon1ze).

# Pioniergeist für die Wärmewende: Bis zu 75 % Energieersparnis.

Klimafreundlicher Würfel ist eine serielle Heizlösung mit Wärmepumpe mitten im Quartier.



- Vonovia testet serielle Heizlösung, um Mehrfamilienhäuser klimaneutral zu beheizen.
- Bis zu 75 Prozent des Energieverbrauchs eines Mehrfamilienhauses können mittels des Energiewürfels eingespart werden. Das System basiert auf modernster Technik; Geräte können flüsterleise betrieben werden. Es ist nicht nur für Neubauten, sondern auch für Bestandsgebäude mit Heizkörpern effizient, kostengünstig und kann in Serie in größeren Stückzahlen eingesetzt werden.
- Ein Pilotprojekt hat Vonovia im bayrischen Donauwörth gestartet, wo das Unternehmen 100 Wohneinheiten bewirtschaftet. Dort kann der Energiebedarf des Pilotgebäudes von 120.000 kWh Gas auf rund 30.000 kWh Strom reduziert werden. Gleichzeitig verringert sich der CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes um rund 17 Tonnen pro Jahr, was in etwa dem Ausstoß von zwölf Autos mit einer durchschnittlichen Jahresfahrleistung entspricht.



# Grünstrom für 10.000 Haushalte.

Vertrag mit RWE ist ein weiterer wichtiger Schritt auf dem Klimapfad.

- Vonovia hat mit RWE Supply & Trading einen Stromliefervertrag über rund 18 Mio. Kilowattstunden Grünstrom unterzeichnet.
- Der Strom stammt aus dem Onshore-Windpark Wust-Fischbeck bei Stendal und wird von zehn Windkraftanlagen erzeugt.
- Von dem Vertrag profitieren vor allem auch die Kundinnen und Kunden direkt, denn er garantiert stabile Preise.
- Vonovia ist mit diesem Vertrag eines der ersten Wohnungsunternehmen, das einen sogenannten Power Purchase Agreement (PPA) für Grünstrom abgeschlossen hat. Die Laufzeit ist zunächst auf ein Jahr ausgelegt.



Über das Grünstrom-Projekt aus dem Onshore-Windpark Wust-Fischbeck bei Stendal werden rund 13.400 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart.

# Klimapfad sorgt für guten Gebäudebestand und weniger CO<sub>2</sub>.

Deutlich weniger Gebäude in den unteren Energieklassen G und H.

Durch umfangreiche Investitionen seit Börsengang ist Vonovia dem Markt voraus.

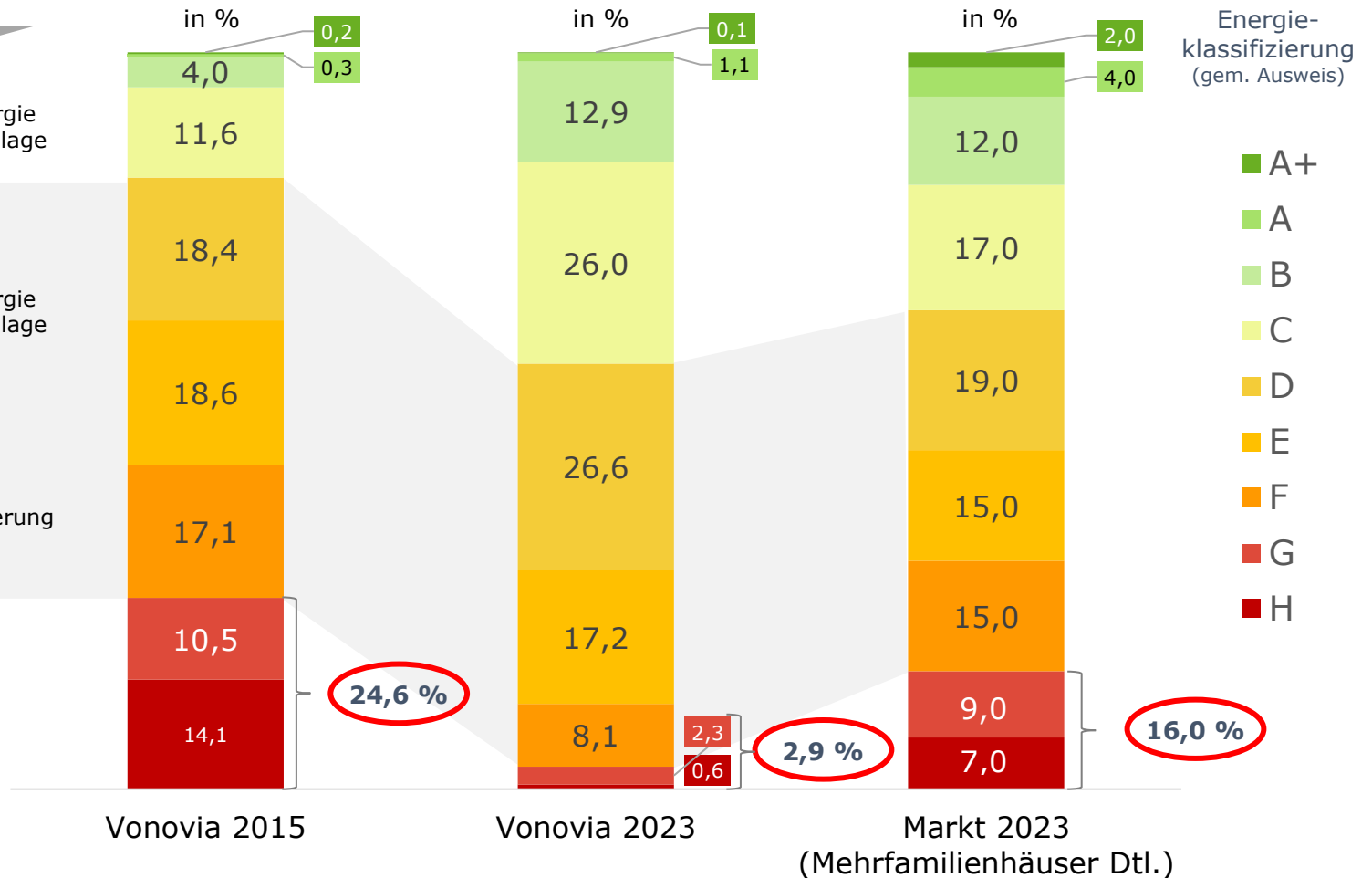
## Wichtige Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Neutralität

Mit erneuerbarer Energie betriebene Heizungsanlage

Mit erneuerbarer Energie betriebene Heizungsanlage



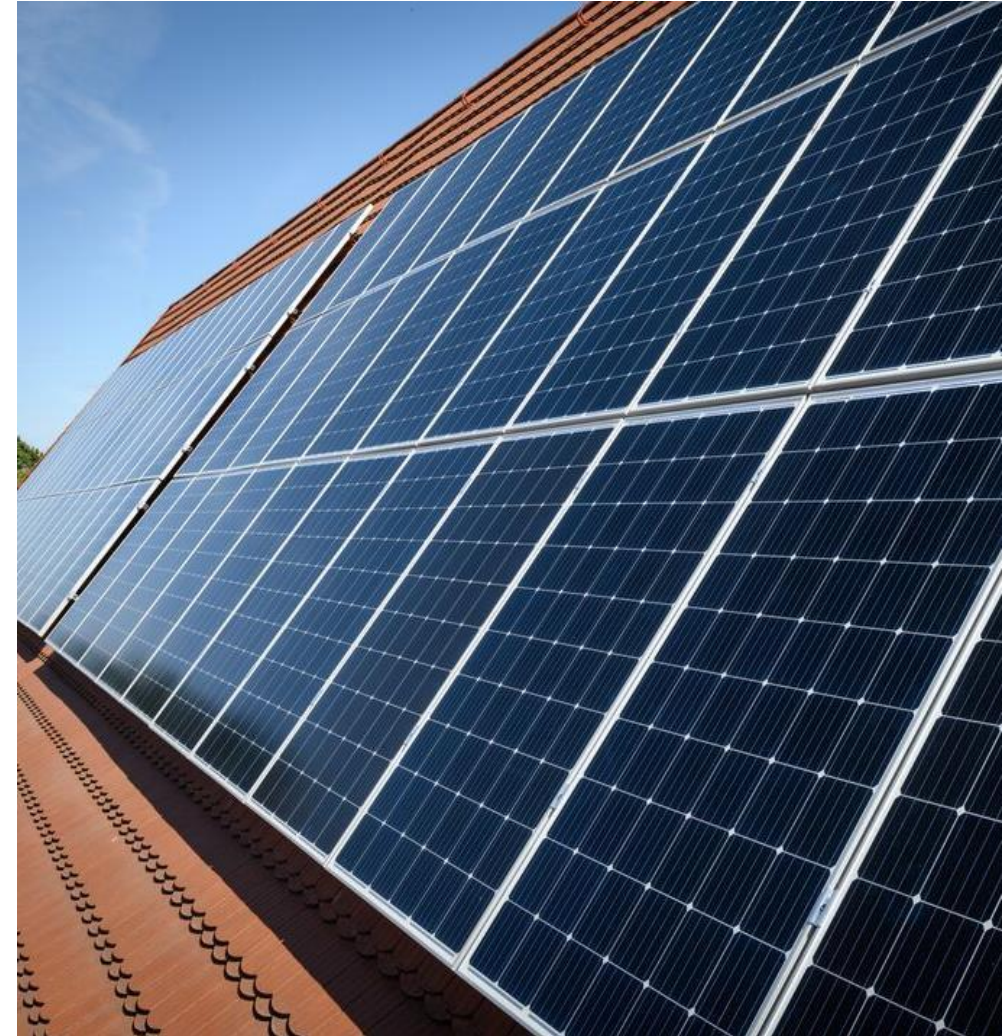
Umfassende Modernisierung der Gebäudehülle



# PV-Offensive: Solar-Power mit 700 MWp Leistung.

Vonovia setzt sich noch ehrgeizigere Ziele.

- Vonovia hat ihre ehrgeizigen Ziele zum Photovoltaik-Ausbau noch einmal ambitionierter formuliert: Anstatt 2030 sollen bis Ende des **Jahres 2028** PV-Anlagen mit einer Leistung von **400 MWp** in Deutschland installiert sein. Das langfristige Potenzial beziffert sich auf **700 MWp** Leistung.
- Vonovia verfügt über eine PV-Leistung von 120 MWp. Aktuell sind 2.500 Dächer von Gebäuden von Vonovia mit PV bestückt.
- Mit unseren derzeitigen PV-Anlagen, Grünstrom und Modernisierung von Wohnungen haben wir im vergangenen Jahr 60.000 Tonnen CO<sub>2</sub> vermieden.
- Wichtige Punkte für Vonovia aus dem Solarpaket 1 der Bundesregierung sind:
  - Nebengebäude im Quartier nutzbar.
  - Anlagenzusammenfassung möglich (Nutzung großer Grundstücke), keine Direktvermarktung erforderlich.
  - Vereinheitlichung der Technischen Anschlussbedingungen.



# Kundenzufriedenheit deutlich gestiegen.

Vonovia steht für eine hohe Verlässlichkeit.

- Allein im 3. Quartal 2024 ist die Kundenzufriedenheit um 3,4 Prozentpunkte höher als der Vorjahreswert.
- Die Zufriedenheit unserer Kundinnen und Kunden ist für uns eine zentrale Erfolgsgröße. Deshalb befragen wir unsere Mieterinnen und Mieter vier Mal im Jahr.
- Die Werte bleiben weiter auf einem hohen Niveau.
- Der hohe Zufriedenheitswert bestätigt unsere Anstrengungen bei der Bewirtschaftung und bildet zusammen mit der niedrigen Leerstandsquote ein solides Fundament für unser Geschäft.



Was unsere Mieterinnen und Mieter freut:

- Gute Raumaufteilung
- Gute Infrastruktur und Anbindung an den Nahverkehr
- Freundlichkeit der Mitarbeitenden

# Erneut Ausbildungsrekord bei Vonovia.

Rund 300 Nachwuchskräfte starten in ihr Berufsleben.

- Vonovia startet das neue Ausbildungsjahr mit rund 300 Nachwuchskräften. Damit steigen bei dem Wohnungsunternehmen so viele Talente ins Berufsleben ein wie nie zuvor.
- Insgesamt absolvieren ab August und September 750 Menschen ihre Ausbildung bei Vonovia.
- Mit einer Ausbildungsquote von 6 % liegt Vonovia deutlich über der Quote anderer DAX-Unternehmen.
- Vonovia bildet deutschlandweit an 22 Standorten aus. In Berlin und Bochum können Azubis ihre Ausbildung mit einem dualen Studium verbinden.



**Vonovia bietet Perspektiven:** Die Neuzugänge erwarten eine hohe Übernahmechance, attraktive Karrierewege, Zuschüsse und zahlreiche Mitarbeiter Vorteile.

# PropTech-Start-ups für das urbane Wohnen der Zukunft

Kooperation mit Founders Factory: Vonovia fördert Entwicklung innovativer Geschäftsideen.

- Vonovia kooperiert mit dem Start-up-Studio Founders Factory, um innovative Geschäftsmodelle rund um nachhaltige Konzepte in der Wohnungsbranche zu entwickeln.
- Ziel ist es, das Leben der Menschen zu verbessern und mithilfe technologischer Innovationen zentrale ökologische, finanzielle und soziale Herausforderungen anzugehen.
- Fokus der so gegründeten Start-ups liegt auf zukunftsweisenden Technologien wie generativer KI, digitalen Zwillingen und intelligenter Infrastruktur.
- Für die Unterstützung erhält Vonovia eine Minderheitsbeteiligung an den neuen Start-ups.



Founders Factory etabliert und finanziert weltweit Start-ups mit dem Ziel, Geschäftsideen zu schneller Marktreife bzw. zu schnellem Wachstum zu bringen. Gemeinsam wollen Vonovia und Founders Factory innovative Geschäftsideen rund um nachhaltiges Wohnen fördern.

# Fachkräftegewinnung aus dem Ausland.

Handelskammer erkennt Qualifikation kolumbianischer Fachkräfte voll an.



20 weitere Fachkräfte aus Kolumbien verstärken das Team von Vonovia in Berlin. Die Elektroniker werden in der Montage von Photovoltaik-Anlagen eingesetzt.

- Zertifizierte Experten für Photovoltaik-Ausbau bundesweit im Einsatz.
- IHK erkennt Qualifikation aus Kolumbien angeworbener Fachkräfte voll an.
- Recruiting von Fachkräften außerhalb der EU und Qualifizierung für den deutschen Arbeitsmarkt durch gutes Teamwork.
- Vonovia beschäftigt jetzt 65 Elektroniker aus Kolumbien. Neu sind 20 Fachkräfte, die Vonovia im Oktober 2024 angeworben hat und die in Berlin eingesetzt werden.

# Neue Kennzahlen für Performance.

Ab 2024 deutlichere Differenzierung zwischen Ergebnis und Liquidität.

- Group FFO: Mischung aus Ergebnis und Cash-Flow. Keine Steuerungs-, sondern Erfolgsgröße.

- Anpassung an Sichtweise internationaler Investoren.
- Abbildung der Liquiditätszuflüsse bei Verkäufen aus dem Kerngeschäft.
- Direkte Überleitung zum IFRS-Jahresabschluss.

Ablösung des  
Group FFO  
durch

## Kennzahl für Ergebnis

- Abgeleitet vom Adj. EBITDA Total.
- Beinhaltet planmäßige Abschreibungen als Maß des Werteverzehrs, aber keine laufenden Ertragssteuern. Diese sind nicht Teil der Wertschöpfung.
- Gängige Steuerungsgröße, insbesondere für kapitalintensive Unternehmen. Hohe Transparenz und Vergleichbarkeit mit anderen Industrien.

**Adj. EBT  
(Earnings  
Before  
Taxes)**

**OFCF  
(Operating  
Free Cash  
Flow)**

## Kennzahl für Liquidität

- Basierend auf dem Adj. EBT.
- Bildet Mittelzufluss aus dem operativen Geschäft ab.
- Enthält Liquiditätsbeiträge der Segmente Recurring Sales und Development to Sell.
- Eigene Mittel für Investitionen, Dividendenzahlungen an Minderheiten sowie Ertragssteuern werden abgezogen.



# Neue Dividendenpolitik.

Ablösung des FFO erfordert neue Basis für Dividende ab 2024.

- Dividende 2023: 0,90 € pro Aktie (+6 % gegenüber 2022), um den Anforderungen an Dividendenkontinuität und Kapitaldisziplin gleichermaßen gerecht zu werden.
- Dividendenwachstum auf Grundlage des stabilen operativen Geschäfts Schlüsselement für Vonovia.
- Ziel ist eine solide Dividende, die sich am Adj. EBT orientiert und jederzeit eine ausreichende Finanzierung für Investitionen sicherstellt.



# Probleme beim Wohnungsneubau.

Status quo.

- **Ausgangspunkt** für die schwierige Marktlage ist der russische Angriffskrieg.
- **Die Zinsen** sind rasant angestiegen und haben sich vervierfacht.
- **Baukosten** sind aus diversen Gründen massiv in die Höhe gegangen. Bspw. kam der Stahl, den wir verbaut haben, fast ausschließlich aus der Ukraine.
- **Ein Lohneffekt** entsteht zusätzlich durch die Inflation. Der Bau ist lohnintensiv, Bauarbeiter bekommen mehr Gehalt.
- **Baustandards** wurden massiv verschärft. Zudem wurden Fördersysteme gestrichen oder verändert.
- **Die Mietregulierung** ist immer weiter verschärft worden und verhindert leistungsgerechte Mieten.

- 
- **FAZIT:** Bei Kosten für Grundstück und Bau von 5.000 €/m<sup>2</sup> bei 4 % Zinsen ist das kaum finanzierbar. Ein Problem der gesamten Branche.



Diverse Faktoren sorgen für eine schwierige Marktlage beim Neubau.

# Lösungen für den Wohnungsneubau.

## Forderungen an die Politik.

- **Standards vereinfachen:** Die Kosten für Grundstück und Bau müssen von 5.000 €/m<sup>2</sup> wieder auf 3.000 €/m<sup>2</sup> gesenkt werden.
  - **Senkung der Staatsquote:** Diese beläuft sich derzeit auf rund 37 %. Darin enthalten sind die Mehrwertsteuer, die Grunderwerbsteuer und die Auflagen für soziale Infrastruktur und Parkplätze.
  - **Anreize:** Länder wie Frankreich bieten dem Bau ein angepasstes Zinsprogramm. Dort werden die Zinsen im Laufe der Zeit an das Marktniveau angepasst. Die KfW sollte ein entsprechendes Programm auflegen.
  - **Verlässliche Förderung:** Wir brauchen stabile Förderungssysteme, auf die man sich viele Jahre verlassen kann.
  - **Modifikation der Mietgesetze:** Ist es sinnvoll, dass die Mietpreisbremse vermögende Menschen schützt?
- 
- **FAZIT:** Die Standards und die Staatsquote müssten gesenkt werden, wir brauchen eine stabile Förderung und eine Änderung des Mietrechts.



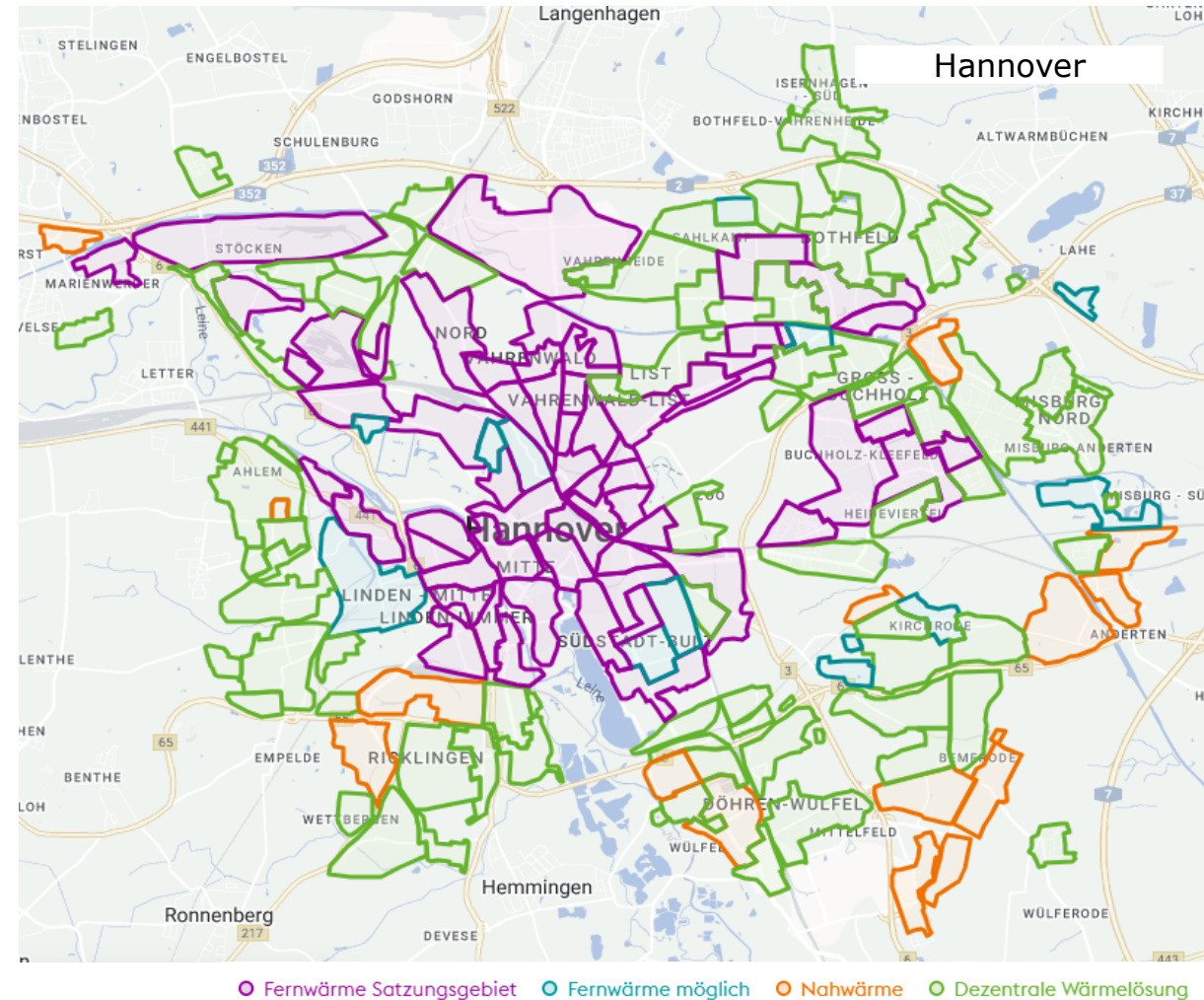
Mehrere Hebel können effektiv zu einer Verbesserung der Neubaubedingungen beitragen.

# Wärmewende (1).

Die Transformation des Gebäudebestands braucht eine CO<sub>2</sub>-neutrale Wärmeversorgung.

## Auf dem Weg zu einer CO<sub>2</sub>-neutralen Wärmeversorgung sind diverse Aufgaben zu lösen:

- Der ursprüngliche Entwurf des GEG gründete auf einem Fehler: Seine Umsetzung erfolgte vor der kommunalen Wärmeplanung. Andersherum wäre es richtig gewesen.
- Die Diskussion um den Gesetzentwurf hat zu Verunsicherung und Investitionszurückhaltung geführt.
- Die Förderanträge für den Heizungswechsel sind erst ab August für Wohnungsunternehmen möglich. Anders als bei Eigenheimbesitzern sollen Vermieter keinen Klimageschwindigkeitsbonus erhalten.
- Das ist eine nicht nachvollziehbare Ungleichbehandlung von Selbstnutzern und Vermietern. Denn häufig stellen Wohnungsunternehmen gerade einkommensschwächeren Haushalten eine Wohnung.
- Wichtig ist, dass die Förderung langfristig zur Verfügung gestellt wird und es Planungssicherheit gibt. Das abrupte Ende des Förderprogramms hat zu viel Verunsicherung geführt.



# Wärmewende (2).

Bei den Lösungen müssen wir breit ansetzen.

## 10 Impulse



1. Verbindliche Planung von Wärme, Strom und Gas.
2. Standardisierung der Wärmeplanung.
3. Feste Anschlusspreise und Kostenplanung für Fernwärme und Strom sowie Nachweis, wie die Fernwärme dekarbonisiert wird.
4. Anschlusszwang für Fernwärme inkl. fester Anschlusszeiten.
5. Solar mitdenken und Sektorenkoppelung.
6. Meinung der Praktiker einholen.
7. Betroffene ins Boot holen.
8. Forschung an der sogenannten „großen Wärmepumpe“.
9. Aufbau einer stabilen langfristigen Förderkulisse.
10. Regelung der Stromnetze besprechen: bedarfsgerecht abregeln.

# NEARBYK erhöht die Mobilität im Quartier.

Konzerneigenes Start-up bietet E-Bikes sowie Fahrrad-Service.

- › Mit dem neu gegründeten Start-up NEARBYK bietet Vonovia E-Bikes zum Kauf oder zur Miete sowie Service-Points für die Reparatur und Wartung der Räder an.
- › Die Service Points können von allen Radfahrenden genutzt werden. Das Angebot umfasst auch den Verkauf von Zubehör wie Fahrradhelmen, Schlössern oder Ersatzteilen.
- › Das Geschäftsmodell wird zunächst gut eineinhalb Jahre lang an den Standorten Essen, Dresden und Bremen getestet.
- › Die Umsetzung des neuen Konzepts trägt nicht nur zur Mobilitätswende bei, sondern bedient auch ein hohes Nachfragepotenzial: Nach einer Umfrage von Vonovia unter Mieterinnen und Mietern würde rund die Hälfte der Befragten über Vonovia ein Fahrrad beziehen wollen.



Der Name NEARBYK vereint die englischen Wörter „Near“ (nah) und „Bike“ (Fahrrad) und drückt aus, dass es sich um ein umfangreiches Angebot rund ums Rad gleich in der Nachbarschaft handelt.

# 24/7-Supermarkt LateBird.

Automatisierter Quartiersshop bietet direkte Versorgung mit Lebensmitteln und Produkten für den täglichen Bedarf.

- In München-Pasing testet Vonovia den Betrieb eines personallosen Quartiersshops, der 24 Stunden an sieben Tagen in der Woche geöffnet ist.
- Das Angebot umfasst 650 Produkte des täglichen Bedarfs.
- Der vollautomatisierte Laden wird in Kooperation mit dem Technologie-Start-up LateBird betrieben, das sowohl für das Shop-Konzept als auch den Betrieb, inklusive Warenanlieferung und Sortiment, zuständig ist.
- Gerade für Menschen, die nicht mobil sind, im Schichtdienst arbeiten oder schnell eine Kleinigkeit brauchen, ist LateBird eine echte Alternative.
- In der Bevölkerung wie auch in den Medien stößt das Konzept auf reges Interesse: Lokal, regional, national und sogar international berichtet die Presse per Artikel, Radiosendung und TV.



Ausnahmsweise fängt mal der späte Vogel den Wurm: Die Eröffnung des personallosen LateBird-Shops im Münchener Stadtteil Pasing erregt große Aufmerksamkeit.

# Housing First.

Vonovia holt Wohnungslose von der Straße.

- Vonovia arbeitet mit unterschiedlichen Landesinitiativen zusammen, um Wohnungen bereitzustellen und obdachlosen Menschen ein Zuhause zu geben.
- Für das Gelingen des Integrationsprozesses in das „normale“ Leben spielen die Unterstützung und die Betreuung der Menschen eine sehr wichtige Rolle.
- Bisher konnten bereits 200 Wohnungen vermittelt werden.
- Damit Menschen ihre Wohnung nicht verlieren, bedarf es auch bei bestehenden Mietverhältnissen Präventionsarbeit. Dazu betreibt Vonovia bereits seit längerem ein aktives Härtefallmanagement und soziales Forderungsmanagement.



Über alle Altersgruppen hinweg sind in Deutschland gegenwärtig etwa eine halbe Million Menschen von Wohnungslosigkeit betroffen.

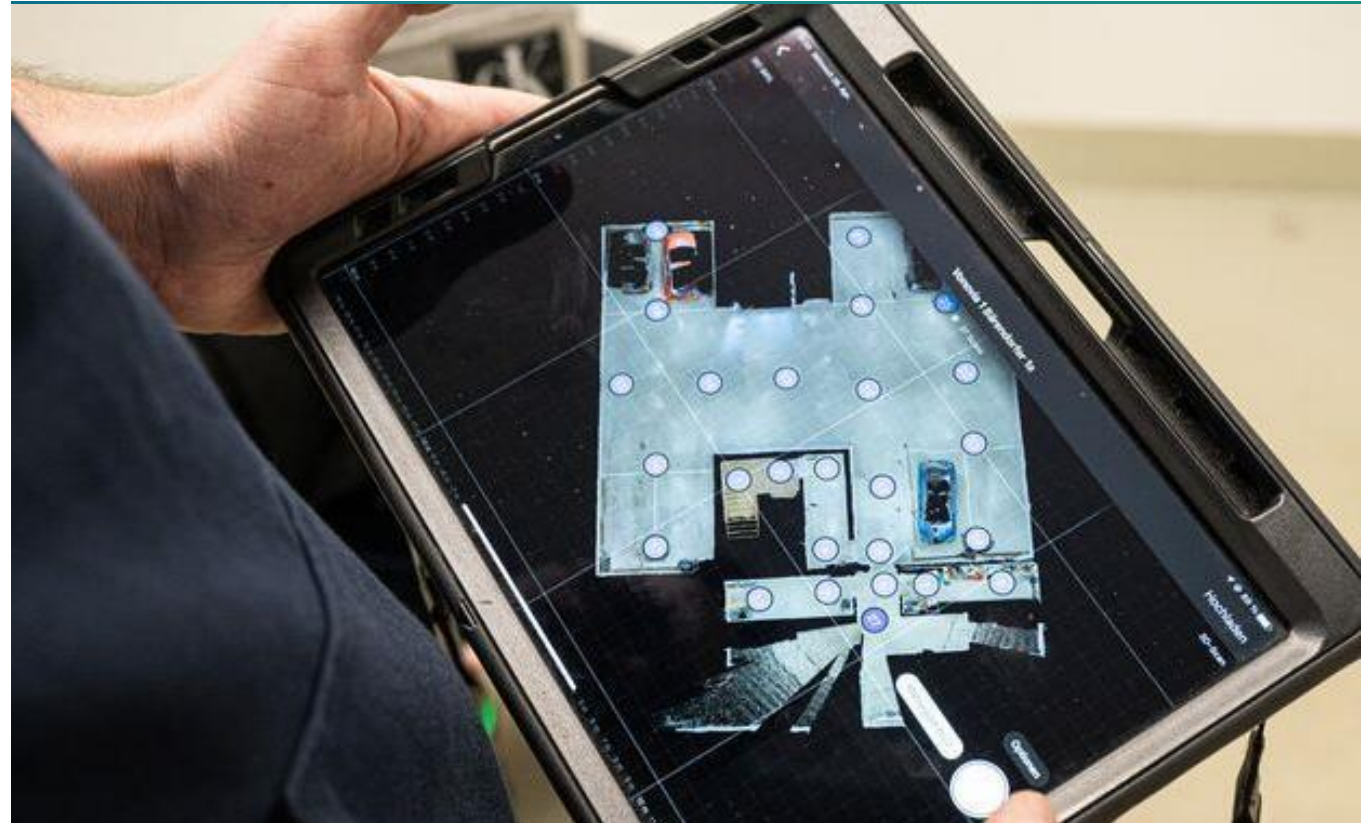


# Digitaler Gebäudezwilling.

Vonovia schafft Ausgangspunkt für effizientes Datenmanagement und digitale Transformation.

- Vonovia testet derzeit die Erstellung des digitalen Zwillings von Häusern – also eines identischen Gebäudeabbildes – und ihrer unmittelbaren Umgebung. Ziel ist ein wirtschaftlicheres und nachhaltigeres Gebäudemanagement.
- Im Rahmen des Pilotprojekts im Bochumer Stadtteil Weitmar überfliegen Drohnen die zwei Gebäude in engen Rasterflugzonen. Die öffentlichen Verkehrswege in den Häusern werden ebenfalls systematisch erfasst. Die Aufnahmen werden anschließend in ein BIM\*-basiertes 3D-Modell umgerechnet.
- Auf Basis des digitalen Gebäudezwillings lässt sich zum Beispiel fundiert entscheiden, ob es sinnvoll ist, ein Gebäude mit Photovoltaik- oder Windenergieanlagen auszustatten.

\* Building Information Modeling



Die Kombination von Daten auf einer modernen Cloud-Architektur ermöglicht es perspektivisch, den gesamten Lebenszyklus der Immobilien mit den zugehörigen Prozessen digital und in Echtzeit zu begleiten.

# Strategischer Wohnungsbestand.

Deutschland nach Regionalmärkten.

Regionalmärkte	Verkehrswert in Mio. €	Verkehrswert in €/m <sup>2</sup>	Wohn- einheiten	Leerstand in %	Ist-Miete in €/m <sup>2</sup> /Monat
Berlin	23.515,3	2.669	143.007	0,8	7,77
Rhein-Main-Gebiet	6.491,8	2.758	36.364	2,4	9,63
Südliches Ruhrgebiet	5.102,0	1.894	42.928	2,5	7,24
Rheinland	5.017,1	2.349	31.409	1,9	8,34
Dresden	4.915,2	1.843	43.588	2,2	6,95
Hamburg	3.205,7	2.478	20.089	1,5	8,33
Hannover	2.773,3	1.940	22.058	2,4	7,61
Kiel	2.750,6	1.856	25.077	1,7	7,60
München	2.695,2	3.873	10.380	1,2	9,74
Stuttgart	2.238,7	2.628	13.140	1,9	9,04
Nördliches Ruhrgebiet	2.022,9	1.339	24.270	2,8	6,63
Leipzig	1.910,4	1.901	14.370	2,9	6,83
Bremen	1.405,5	1.932	11.667	2,3	6,92
Westfalen	1.099,2	1.774	9.408	2,5	7,35
Freiburg	725,2	2.644	3.849	1,0	8,73
Sonstige Strategische Standorte	3.347,4	1.889	27.087	3,3	7,69
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>69.215,6</b>	<b>2.283</b>	<b>478.691</b>	<b>1,8</b>	<b>7,81</b>

**478.691**  
Wohnungen

Stand:30.09.2024

# Unser Vorstand.



Rolf Buch  
CEO

Jahrgang 1965

Studium:  
Maschinenbau, BWL

Stationen:  
Vorstandsmitglied  
Bertelsmann,  
Vorstandsvors.  
Arvato



Arnd Fittkau  
CRO

Jahrgang 1973

Studium:  
BWL

Stationen:  
Leitungsfunktionen  
bei GAGFAH,  
Deutsche Annington  
und Vonovia



Philip Grosse  
CFO

Jahrgang 1970

Studium:  
BWL

Stationen:  
Vorstandsmitglied  
Deutsche Wohnen,  
Leitungsfunktionen  
Credit Suisse



Mag. Daniel Riedl  
CDO

Jahrgang 1969

Studium:  
Handelswissenschaft

Stationen:  
CEO der BUWOG  
Group, Vorstands-  
tätigkeiten bei der  
IMMOFINANZ AG



Ruth Werhahn  
CHRO

Jahrgang 1971

Studium:  
Rechtswissenschaften

Stationen:  
Vorstandsmitglied  
TÜV Rheinland, E.ON  
Nordic AB, EON  
Konzern, Veba

# Finanzkalender.

Termine zum Vormerken.



## 2025

19. März 2025:	Bilanz 2024
7. Mai 2025:	1. Quartal 2025
28. Mai 2025:	Hauptversammlung 2025

**Weitere Finanztermine  
finden Sie unter**

<https://investoren.vonovia.de/service/finanzkalender/>

# Kontakt.

Das Corporate-Presseteam.

Sie haben  
Fragen oder  
Anregungen?  
**Sprechen Sie  
uns gerne an!**

[www.vonovia.de/presse](http://www.vonovia.de/presse)  
[presse@vonovia.de](mailto:presse@vonovia.de)



## Nina Henckel

Leiterin Corporate Media

Finanzen  
Unternehmensstrategie  
Wohnungspolitik  
Kultur

Tel: 0234 314 – 1909  
[Nina.Henckel@vonovia.de](mailto:Nina.Henckel@vonovia.de)



## Marc Friedrich

Pressesprecher

Finanzen  
Digitalisierung & Innovation  
VfL Bochum  
Neubau

Tel: 0234 314 – 3074  
[Marc.Friedrich@vonovia.de](mailto:Marc.Friedrich@vonovia.de)



## Jana Kaminski

Pressesprecherin

Finanzen  
HR  
Ausbildung  
Studien

Tel: 0234 314 – 1926  
[Jana.Kaminski@vonovia.de](mailto:Jana.Kaminski@vonovia.de)



## Silke Hoock

Pressesprecherin

Nachhaltigkeit  
Erneuerbare Energie  
Fachkräfte im Ausland  
(serieller) Neubau

Tel: 0234 314 – 1582  
[Silke.Hoock@vonovia.de](mailto:Silke.Hoock@vonovia.de)

<b>Adjusted EBT</b>	Maßgebliche Kennzahl für das Ergebnis; Abgeleitet vom Adj. EBITDA Total; Beinhaltet planmäßige Abschreibungen als Maß des Werteverzehrs, aber keine laufenden Ertragssteuern; Gängige Steuerungsgröße insbesondere für kapitalintensive Unternehmen; Ermöglicht hohe Transparenz und Vergleichbarkeit mit anderen Industrien.
<b>EPRA</b>	European Public Real Estate Association; die gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen.
<b>EPRA NTA</b>	Net Tangible Assets gemäß EPRA-Berechnung; Nettoinventarwert. Wertbestimmung unter der Annahme, dass An- und Verkauf von Immobilien stattfinden. Ein Teil der latenten Steuern wird hierdurch unvermeidbar realisiert werden.
<b>EPRA NRV</b>	Net Reinstatement Value; Vermögenswert. Er wird ermittelt unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Er repräsentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, das Unternehmen neu aufzubauen. Umfasst neben dem Immobilienportfolio auch die Segmente Development und Value-add.
<b>Investitionen</b>	Aufwendungen zum Erhalt der Bestandsqualität (Sanierung), zur Wohnwerterhöhung (Modernisierung) und zum Schaffen von neuem Wohnraum.
<b>LTV-Ratio</b>	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.
<b>OFCF</b>	Führende Kennzahl für Liquidität; basierend auf dem Adj. EBT; bildet Mittelzufluss aus dem operativen Geschäft ab; enthält Liquiditätsbeiträge der Segmente Recurring Sales und Development to Sell; eigene Mittel für Investitionen, Dividendenzahlungen an Minderheiten sowie Ertragssteuern werden abgezogen.

# 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.