



VONOVIA

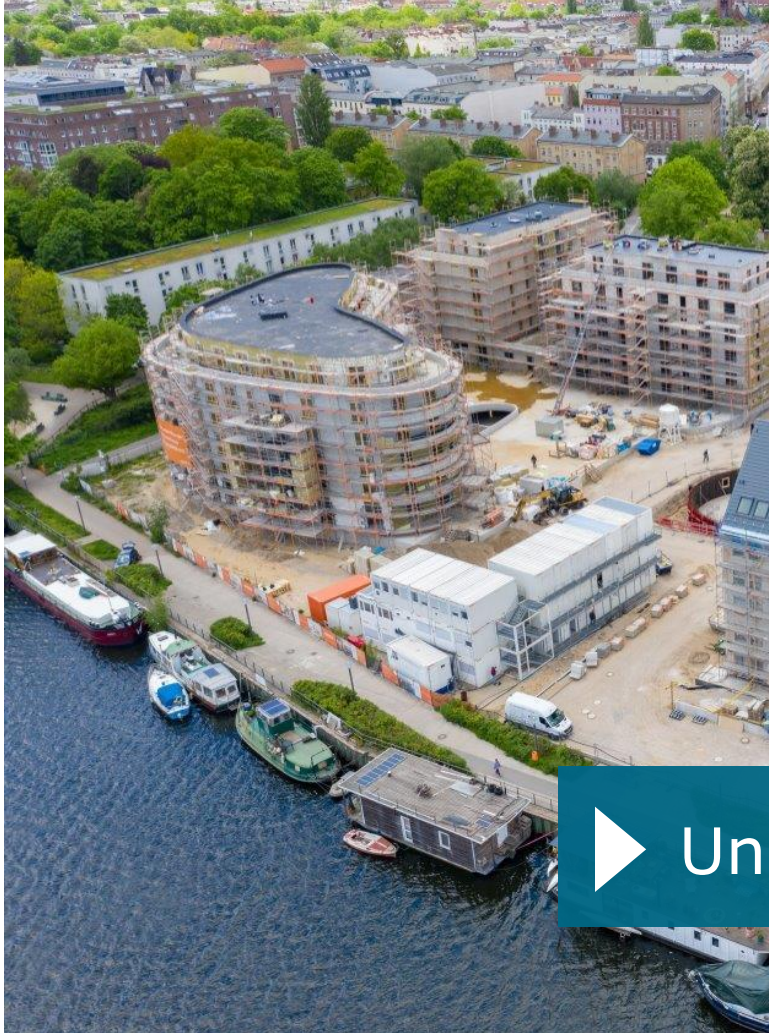
Joint Venture Partnerschaft

Vonovia SE

Bochum, 26. April 2023

Die Megatrends auf dem Wohnungsmarkt haben Bestand.

Das stärkt das Geschäftsmodell von Vonovia.



Das aktuelle Marktumfeld mit gestiegenen Kapital- und Baukosten beschleunigt die Megatrends, um die wir unser Geschäft aufgebaut haben. Dies wird die Entwicklung von Vonovia mittel- und langfristig wesentlich unterstützen.

- **Die Bevölkerung wächst:** Durch die Zuwanderung ist die Zahl der Bewohner in Deutschland 2022 auf einen Rekordwert von 84,3 Mio. gestiegen.
- **Der Wohnraum wird knapper:** Die Bedarfslücke an Wohnungen wird inzwischen auf 700.000 beziffert. Sie wird jedes Jahr größer.
- **Die Emissionsschere öffnet sich weiter:** 2022 sind in Deutschland die CO₂-Emissionen gestiegen. Gleichzeitig bleiben die vorgegebenen Klimaziele bestehen.

▶ Unser Geschäftsmodell ist intakt.

Aber die aktuellen Marktbedingungen erfordern Kapitaldisziplin.

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Kapitalkosten haben wir unsere Prioritäten angepasst.

Stärkung des operativen Handlungsspielraums

Investitionsprogramm

- Bis auf Weiteres beginnt Vonovia keine neuen Bauprojekte. Begonnene Projekte werden fertiggestellt. Am langfristigen Klimapfad halten wir weiter fest.

Joint-Venture-Partnerschaften und Verkäufe

- Für ausgewählte Bestände suchen wir Kapitalpartner.
- Verkauf des 10% Anteils an Vesta in Frankreich abgeschlossen.

Dividende*

- Vorschlag an die Hauptversammlung am 17. Mai 2023: 0,85 € Dividende je Aktie für 2022.
- Balance zwischen Kontinuität und Kapitaldisziplin.
- Aktien- oder Bardividende möglich.

Ziel ist es, den Bedürfnissen aller Stakeholder weiterhin gerecht zu werden und den langfristigen strategischen Kurs zu sichern.

Joint-Venture-Partnerschaft für Südewo-Bestand.

Vonovia gewinnt Versicherungen und langfristig orientierte Anleger als Partner.

Die Vereinbarung

- Im April hat sich Vonovia mit Versicherungen und langfristig orientierten Anlegern über eine knapp **30-% Minderheitsbeteiligung an der Südewo** mit rund 21.000 Wohnungen in Baden-Württemberg geeinigt.
- Der **Kaufpreis beträgt rund 1,0 Mrd. €**. Damit liegt dieser leicht unter Buchwert des Südewo-Gesamtportfolios zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 3,3 Mrd. €.
- Vonovia behält eine **Option auf den Rückkauf** der Anteile.
- Für **Mieterinnen und Mieter** ändert sich nichts.
- **Die Projekte werden wie geplant fortgeführt.**
- Vonovia ist weiterhin für die **Bewirtschaftung verantwortlich.**

Das Portfolio

- Verkehrswert des Südewo-Gesamtportfolios liegt bei 3,3 Mrd. €.
- Durchschnittliche Miete beträgt 8,05 €, Leerstandsquote bei 2,1%.
- Wohnungsgröße bei der Mehrzahl der Wohnungen: 60 bis 90 qm.
- Baujahr der meisten Wohnungen: 1950 – 1970.



Finanzierungsspielraum erweitert.

Strategie 2023: Fremdkapital reduzieren, Eigenkapital stärken.

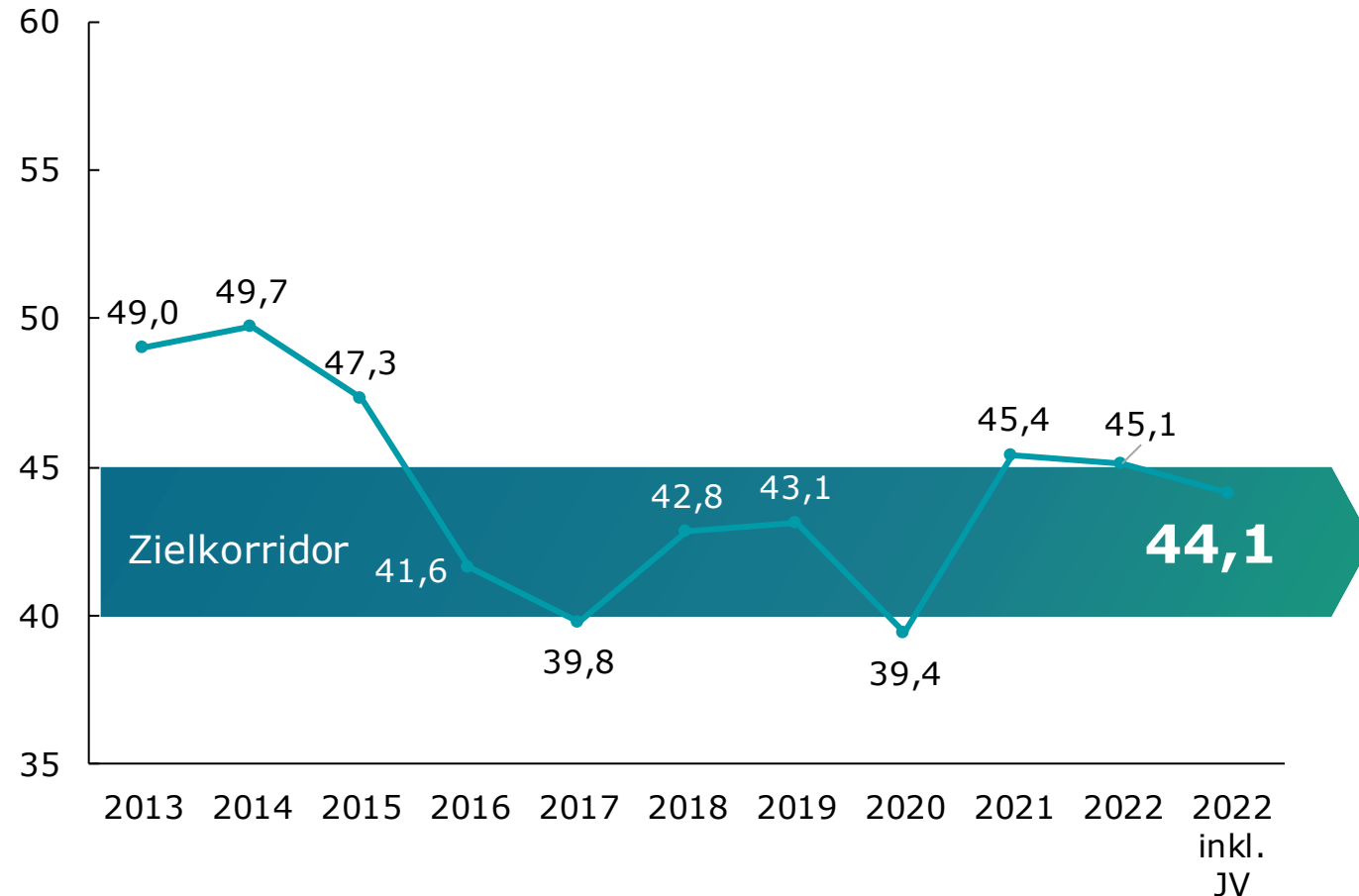
- Allgemeine Strategie für 2023: Prolongation besicherter Finanzierungen und Rückkauf/Rückzahlung unbesicherter Anleihen mit überschüssigen Barmitteln, um Schulden abzubauen.
- 2023 bestehen unbesicherte Fälligkeiten in Höhe von 2,4 Mrd. € gegenüber einem erwarteten freien Cashflow in Höhe von rund 3,8 Mrd. € (nach Dividende).
- Infolge der Transaktion kann Vonovia sämtliche Verbindlichkeiten begleichen, die dieses Jahr fällig sind.
- Unverändert hervorragender Zugang zu Kapital.

	Besicherte Bankfinanzierungen	Unbesicherte Anleihen	Mit Joint-Venture-Partnerschaft
Q2 - Q4 2023	0,6 Mrd. €	2,4 Mrd. €	gesichert
2024	0,9 Mrd. €	2,1 Mrd. €	Teilweise gesichert

Verschuldung sinkt durch Joint-Venture-Partnerschaft.

Vonovia bleibt solide finanziert.

Loan to Value (in %)



- Die Verschuldung (LTV) ist 2022 gesunken und liegt knapp über dem Zielkorridor von 40 bis 45%.
- Mit unserer Entscheidung, kein zusätzliches Fremdkapital aufzunehmen, Akquisitionen auszusetzen und Investitionen sinnvoll umzustrukturieren, haben wir wichtige Voraussetzungen für eine angemessene Kapitalallokation geschaffen.
- Durch Joint-Venture-Partnerschaft und Rückzahlung von Schulden wird der LTV voraussichtlich um 1 Prozentpunkt auf 44,1% sinken.



Informationen

Ergänzendes Material

Kundenzufriedenheit.

Vonovia steht für eine hohe Verlässlichkeit.

- Die Zufriedenheit unserer Kundinnen und Kunden ist für uns eine zentrale Erfolgsgröße. Deshalb befragen wir sie vier Mal im Jahr.
- Die Werte für 2022 sind erfreulich: Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Kundenzufriedenheit um 1,3 Prozent. Sie liegt damit auf einem

Allzeithoch.

+1,3 Prozent

- Der hohe Zufriedenheitswert bestätigt unsere Anstrengungen in der Bewirtschaftung und bildet zusammen mit der niedrigen Leerstandsquote ein solides Fundament für unser Geschäft.



Strategischer Wohnungsbestand.

Deutschland nach Regionalmärkten.

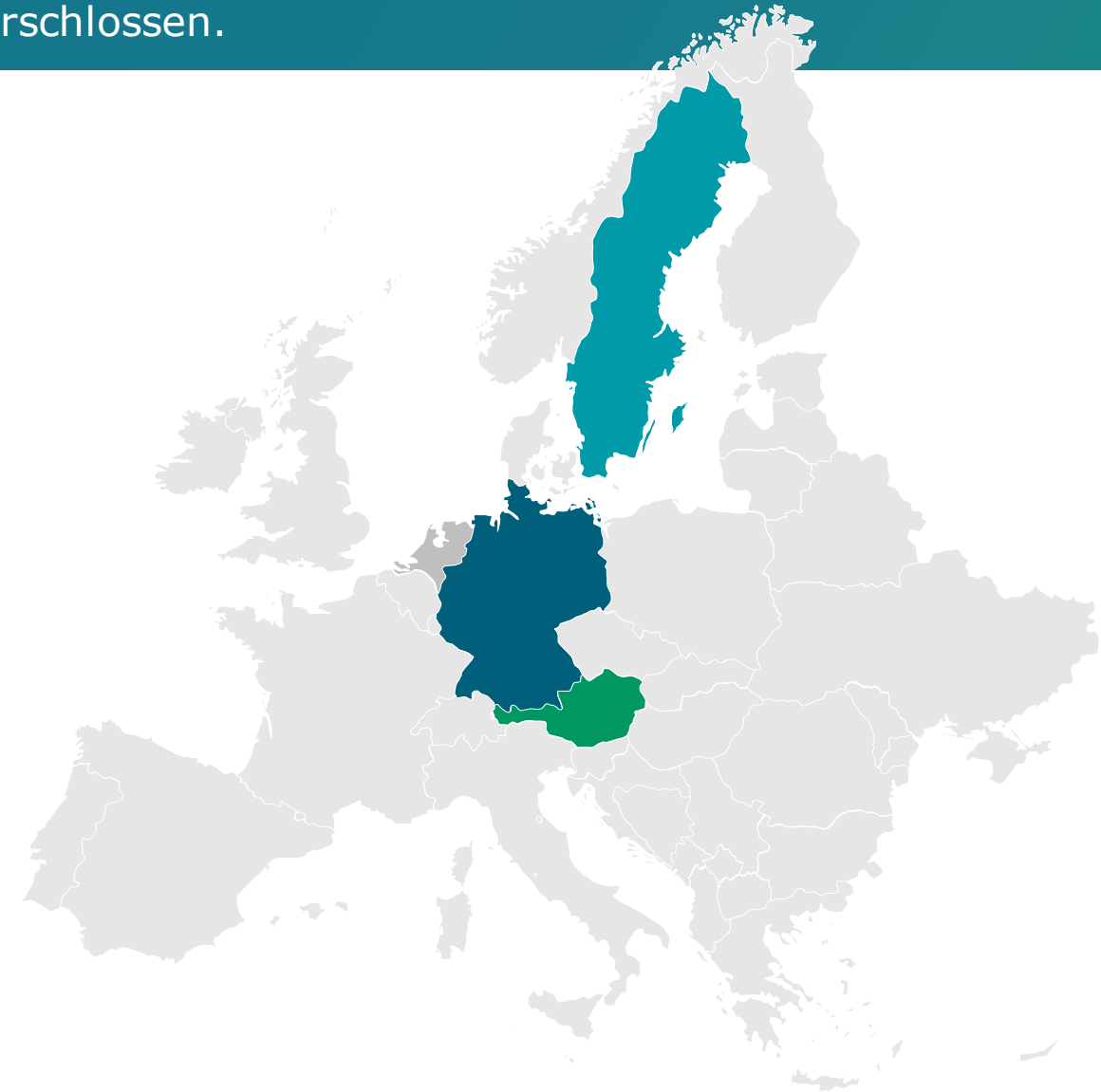
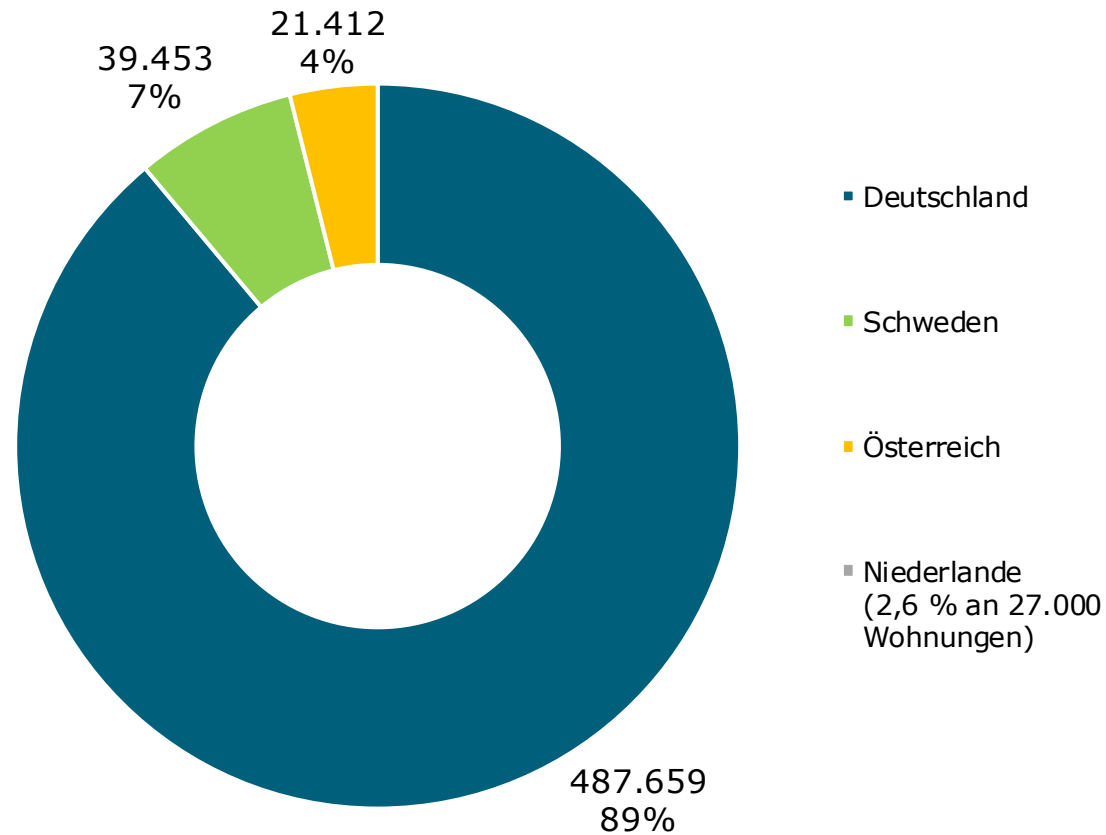
Regionalmärkte ¹	Verkehrswert in Mio. €	Verkehrswert in €/m ²	Wohn- einheiten	Leerstand in %	Ist-Miete in €/m ² /Monat
Berlin	27.793,9	3.123	144.094	1,1	7,38
Rhein-Main-Gebiet	7.545,4	3.164	36.869	2,7	9,14
Dresden	5.769,2	2.081	45.318	2,4	6,63
Rheinland	5.631,7	2.628	31.744	1,9	7,98
Südliches Ruhrgebiet	5.509,3	2.045	42.997	2,3	6,85
Hamburg	3.653,7	2.825	20.131	0,9	7,87
Hannover	3.211,9	2.226	22.099	2,2	7,21
Kiel	3.137,3	2.088	25.331	1,9	7,09
München	3.062,1	4.309	10.560	1,1	9,10
Stuttgart	2.514,2	2.939	13.359	1,6	8,63
Nördliches Ruhrgebiet	2.227,0	1.461	24.490	2,2	6,30
Leipzig	2.161,3	2.148	14.200	2,2	6,46
Bremen	1.559,5	2.131	11.736	1,9	6,51
Westfalen	1.235,8	1.980	9.442	1,9	6,92
Freiburg	802,1	2.889	4.036	1,2	8,22
Sonstige Strategische Standorte	3.750,2	2.096	27.618	2,5	7,30
Gesamt Strategische Standorte	79.564,5	2.596	484.024	1,8	7,41

Stand: 31.12.2022

Der Fokus von Vonovia ist Deutschland.

Wir haben mit Österreich und Schweden verwandte Märkte erschlossen.

Bestandsverteilung nach Ländern (absolut; in %)



Finanzkalender.

Termine zum Vormerken.



2023

4. Mai 2023	Drei-Monats-Zwischenbericht
17. Mai 2023	Virtuelle Hauptversammlung
4. August 2023	Halbjahresbericht
3. November 2023	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 Corporate Media Relations

Finanzen
Unternehmensstrategie
Wohnungspolitik
Kultur

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



Presse

presse@vonovia.de



Jana Kaminski

Pressesprecherin

Finanzen
HR

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



Silke Hooch

Pressesprecherin

Nachhaltigkeit
Innovationen
Gesellschaft
Neubau

Tel: 0234 314 – 1582
Silke.Hooch@vonovia.de

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.