

Führung / Kommunikation

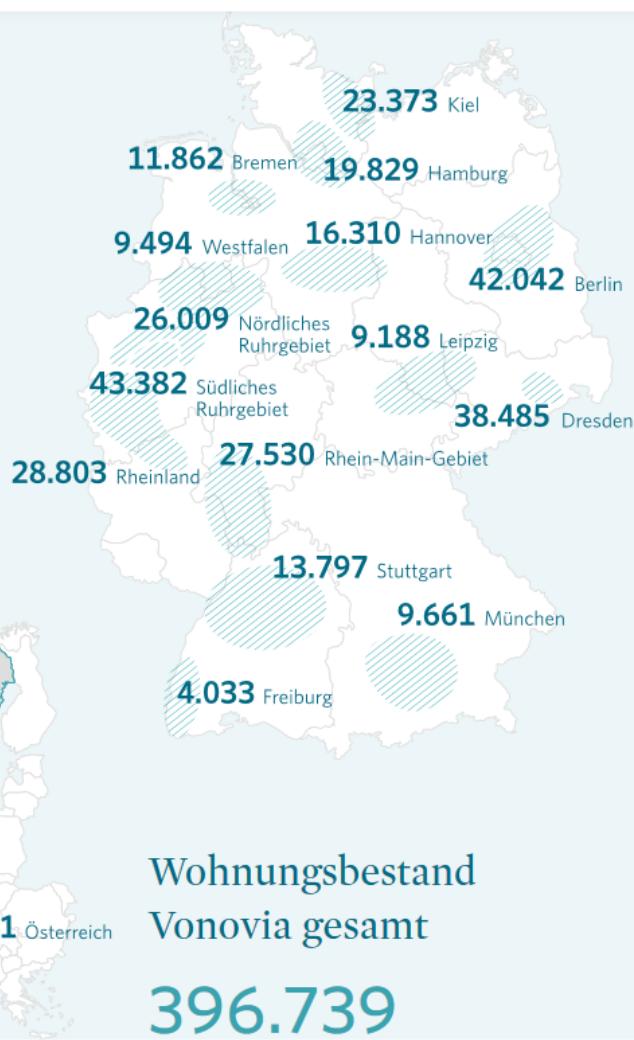
Vonovia mit neuen Zahlen – Mietgarantie für Ü70 – 1000-Dächer-Programm für den Klimaschutz und bezahlbare Mieten – Ja zum Neubau

Die Vonovia SE („Vonovia“) setzt ihre positive Entwicklung im ersten Halbjahr 2019 fort. Gleichzeitig unterstreicht das Wohnungsunternehmen seine Verantwortung für Umwelt und Gesellschaft. „Wir nutzen unsere wirtschaftliche Stärke, um den Wohnwert unserer Bestände kontinuierlich zu verbessern und den hierzulande dringend benötigten Bau von bezahlbaren, alters- und klimagerechten Wohnungen aktiv voranzutreiben“, sagt Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia. „Für uns hat Erfolg niemals nur eine wirtschaftliche Dimension, sondern immer auch einen gesellschaftlichen Bezug. Das haben wir in unserem Geschäftsverständnis fixiert: als verbindliche Leitlinie, an der wir uns auch gerne messen lassen.“

Wohnungsbestand nach Regionalmärkten

350.606

(einschließlich 26.808 Wohneinheiten an sonstigen strategischen Standorten)



Von Januar bis Mai 2019 wurden in Deutschland 2,4 % weniger Baugenehmigungen als im Vorjahreszeitraum erteilt, die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sank sogar um 4,1 %. „Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und der demografische Wandel sind große Herausforderungen - selbst auf einem regulierten Wohnungsmarkt wie in Deutschland“, sagt Buch. „Wir haben unsere Anstrengungen für mehr Neubau deutlich ausgeweitet und unser Investitionsvolumen versechsfacht.“

Eigenbedarfskündigungen ausgeschlossen

Eigenbedarfskündigungen sind ein häufiger Grund, warum Mieter ihre Wohnung verlieren. Eine Praxis ist das Aufteilen von Mietwohnungsgebäuden in Eigentumswohnungen, was dann beim Verkauf die Gefahr von Eigenbedarfskündigungen erhöht. Die systematische Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt. „Deshalb achten wir als verantwortungsbewusster Vermieter darauf, dass wir keine Mietwohnungsgebäude in Eigentum umwandeln. Eigenbedarfskündigungen sind per se ausgeschlossen.“

Soziale Verantwortung.

Mieter im Fokus.

VONOVIA

- › Vonovia schließt Eigenbedarfskündigungen grundsätzlich aus; keine Aufteilung von Mietwohnungsgebäuden in Eigentumswohnungen.
- › Besonderer Schutz für Mieter ab einem Alter von 70 Jahren.
- › Altersgerechte Sanierung jeder dritten freiwerdenden Wohnung.
- › Begrenzung der Modernisierungsumlage auf 2 €/m².
- › Einsatz von Härtefallmanagern für das Entwickeln individueller Lösungsansätze.



Vonovia geht es um bezahlbare Mieten. Besonderen Schutz genießen Menschen, die 70 Jahre oder älter sind: Sie müssen sich keine Existenzsorgen aufgrund steigender Mieten machen. Vonovia sichert ihnen zu, dass ihre Wohnung auch bei Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmiete bezahlbar bleibt. Härtefallmanager unterstützen mit Lösungsansätzen. Das hat Vonovia kürzlich im Geschäftsverständnis verankert. Darüber hinaus verpflichtet sich das Unternehmen, die Modernisierungsumlage auf 2 EUR pro Quadratmeter zu begrenzen und jede dritte freiwerdende Wohnung altersgerecht zu sanieren.

Verschuldungsgrad weiter reduziert durch neues

Eigenkapital und Wertsteigerung

Vonovia bewirtschaftet Wohnungen in Deutschland, Österreich und Schweden. Zum 30. Juni 2019 waren 396.739 eigene Mietwohnungen im Portfolio (H1 2018: 403.926), ergänzt um 79.015 verwaltete Wohnungen (H1 2018: 82.605). Vonovia steigerte den Group FFO (Operatives Ergebnis nach Zinsen und Steuern) in den ersten sechs Monaten auf 609,1 Mio. EUR (H1 2018: 539,4 Mio. EUR). Für Auftrieb sorgten vor allem die Akquisitionen von BUWOG und Victoria Park aus dem vergangenen Jahr, das Development-Geschäft, der Neubau und weitere Effizienzsteigerungen. Die Leerstandsquote von 2,9 % (H1 2018: 2,8 %) war im Wesentlichen investitionsbedingt. Der Wohnungsbestand ist praktisch vollvermietet.

Die Mieteinnahmen beliefen sich im ersten Halbjahr 2019 auf 1.014,8 Mio. EUR, nach 890,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Akquisitionen von BUWOG und Victoria Park zurückzuführen. Die marktbedingte Steigerung der Mieten lag bei 1,2 %.

Die Effekte aus Investitionen in Neubau, Aufstockung und Modernisierung betragen 2,8 %. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete erhöhte sich auf 6,64 EUR pro Quadratmeter (H1 2018: 6,36 EUR). Den Verschuldungsgrad konnte Vonovia im Berichtszeitraum weiter auf 40,4 % senken und befindet sich damit im Zielkorridor am unteren Ende. Im ersten Halbjahr hat das Unternehmen Eigenkapital in Höhe von rund 1 Mrd. EUR aufgenommen. Im gleichen Zeitraum wurden rund 400 Mio. EUR an Bardividende ausgezahlt. „Wir haben unsere Bilanz erneut gestärkt und sind finanziell sehr gut aufgestellt“, sagt Buch. Beigetragen dazu hat die Aufwertung des Portfolios um 2.258,7 Mio. EUR. „Dies macht deutlich: Unsere Wohnungen befinden sich in den richtigen Lagen.“

Wir zeigen Sie von Ihren
besten
Seiten.

Image-Kommunikation, Mietermagazine,
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Vonovia vermietet an den Querschnitt der Gesellschaft

2018 hat Vonovia rund 32.000 Mietverträge abgeschlossen und dabei Daten zu Alter, Familienstand, Beruf, Einkommen und Nationalität der neuen Mieterinnen und Mieter erhoben. Fazit: Vonovia bietet auch in der Neuvermietung breiten Bevölkerungsschichten ein bezahlbares, attraktives Zuhause. „Wir stehen mitten in der Gesellschaft und bekennen uns zu Quartieren, in denen Vielfalt respektiert und gelebt wird“, sagt Buch mit Blick auf die Mieterstruktur.

Demnach sind mehr als 89 % der 2018 hinzugewonnenen Mieterinnen und Mieter zwischen 20 und 60 Jahre alt. Mit rund 40 % entfällt der größte Anteil auf die Altersgruppe der 20- bis 29-Jährigen. Knapp 27 % der neuen Mieterinnen und Mieter sind 30 bis 39 Jahre jung. Die Gruppe der über 60-Jährigen ist mit rund 7 % vertreten. Angestellte (rund 51 %) bilden die größte Berufsgruppe, gefolgt von Arbeitern, Selbständigen und Beamten. Über 79 % der Neukunden verfügen über ein eigenes Einkommen, 5 % erhalten eine Rente bzw. Pension, 16 Prozent beziehen Transfereinkommen. Die Einkommenshöhe ist in allen Einkommensarten breit gestreut. Die größte Mietergruppe (44 %) hat ein verfügbares Einkommen von 1.251 EUR bis 2.500 EUR. „Wer heute von Kiel nach Konstanz zieht oder von Düsseldorf nach Dresden, der findet bei uns als Normalverdiener eine bezahlbare Wohnung“, sagt Buch.

Investitionsprogramm ausgeweitet

In Neubau und Nachverdichtung hat Vonovia 163,5 Mio. EUR investiert (H1 2018: 26,4 Mio. EUR). Bis Jahresende sollen in Deutschland, Österreich und Schweden rund 2.500 Wohnungen fertiggestellt bzw. im Bau sein, darunter in Deutschland auch Sozialwohnungen für 6,50 EUR pro Quadratmeter. „Durch Enteignung und Mietendeckel entsteht keine einzige neue Wohnung.

Investitionen.



Programm für Neubau, Aufstockung und Instandhaltung ausgeweitet.

- In Neubau und Aufstockung investierte Vonovia im ersten Halbjahr 163,5 Mio. € (H1 2018: 26,4 Mio. €).
- Bis Jahresende werden in Deutschland, Österreich und Schweden rund 2.500 Wohnungen fertiggestellt bzw. im Bau sein, darunter in Deutschland auch Sozialwohnungen für 6,50 €/m².
- Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung betragen 804,3 Mio. € (H1 2018: 565,5 Mio. €).
- Bei Modernisierungen werden durchschnittlich 1,30 €/m²/Monat auf die Miete umgelegt.



Am Neubau führt kein Weg vorbei. Dazu müssen alle an einem Strang ziehen: die Politik, die Wohnungswirtschaft und die Bürger. Es gibt viele kreative Lösungen, aber sie lassen sich nur miteinander entwickeln - nicht gegeneinander. Wir haben positive Erfahrungen gemacht und wünschen uns einen deutschlandweiten, pragmatischen Konsens für mehr zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum“, sagt Buch.

Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung beliefen sich im ersten Halbjahr 2019 auf 804,3 Mio. EUR, nach 565,5 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Vonovia legt bei Modernisierungen durchschnittlich 1,30 EUR pro Quadratmeter und Monat auf die Miete um, insgesamt sind die Mehrkosten für Mieter bei 2 EUR gedeckt. „Rund 70 % unseres Deutschland-Portfolios wurden zwischen 1945 und 1980 gebaut. Weitere 15 % sind noch älter. Daher bleiben energetische Sanierungen für uns eine strategisch wichtige Aufgabe“, sagt Buch. 1.000

Dächer für Photovoltaik und Klimaschutz

Vor diesem Hintergrund hat Vonovia jetzt das „1.000-Dächer“-Programm gestartet. Ziel ist es, mindestens 1.000 geeignete Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszurüsten. Geplant ist der deutschlandweite Ausbau in mehreren Tranchen.

Klimaschutz.
„1.000-Dächer“-Programm gestartet.

VONOVIA

- Start in Dresden und München:
Installation von PV-Modulen mit einer Gesamtleistung von 2.200 kWp – Grüner Strom für rund 1.200 Haushalte.
- Bis Jahresende wird Vonovia die bisher installierte Leistung von 5.700 kWp verdoppeln.
- Das Programm soll in langfristiges Ausbauprogramm übergehen.



Den Anfang macht der Konzern in Dresden und München, wo seit Juni auf rund 210 Gebäuden PV-Module mit einer Gesamtleistung von 2.200 kWp installiert werden. Dadurch können jährlich mehr als 2.100.000 kWh grüner Strom (1.200 Haushalte) erzeugt werden. Für die zweite Tranche des „1.000-Dächer“-Programms hat Vonovia weitere 182 Gebäude identifiziert, bis Jahresende ist eine dritte vergleichbar große Tranche geplant. Die Auswahl der Dächer stützt sich auf Sonnensimulationen unter Verwendung von Geodaten der Gebäude, ergänzt um Begehungen durch geschulte PV-Bauleiter vor Ort. Zusammen mit dem bereits bestehenden PV-Portfolio, das eine installierte Leistung von 5.700 kWp aufweist, wird Vonovia die Solarstromerzeugung mit dem diesjährigen Ausbauvolumen voraussichtlich verdoppeln. Das 1.000-Dächer-Programm ist auf mehrere Jahre ausgelegt und soll in ein langfristiges Ausbauprogramm übergehen.

„Quartierslösungen für mehr Klimaschutz brauchen eine dezentrale Stromerzeugung. Daher wünschen wir uns, dass die leider immer noch zahlreichen Hemmnisse für Mieterstrommodelle deutlich verringert werden“, sagt Buch mit Blick auf die für Herbst erwartete Novelle des Mieterstromgesetzes. „Solarstrom, der auf unseren Dächern erzeugt wird, sollte nicht einfach nur ins Netz eingespeist werden, sondern direkt unseren Mieterinnen und Mietern zugutekommen. Sei es in der Wohnung oder an den E-Ladestationen.“ Im August 2018 hatte Vonovia die erste öffentliche Ladesäule für E-Autos im Essener Eltingviertel installiert. 2019 wird der Konzern bundesweit 36 Standorte mit Ladestationen ausrüsten.

Wohnungswirtschaft heute.
Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-heute Technik ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an ...

Positiver Ausblick auf Gesamtjahr 2019

Der positive Trend dürfte sich in den kommenden Monaten fortsetzen. Für das Gesamtjahr prognostiziert Vonovia einen Anstieg beim Group FFO auf rund 1,17 Mrd. EUR bis 1,22 Mrd. EUR (Geschäftsjahr 2018: 1,13 Mrd. EUR). Gleichzeitig plant der Konzern, seine Investitionen im Gesamtjahr 2019 auf rund 1,30 Mrd. EUR bis 1,60 Mrd. EUR weiter zu erhöhen.

Finanzielle Kennzahlen in Mio. EUR	H1 2018	H1 2019	Veränderung in %	12M 2018
Mieteinnahmen Rental	890,7	1.014,8	13,9	1.894,2
Adjusted EBITDA Rental	616,9	724,0	17,4	1.315,1
Adjusted EBITDA Value-add	54,4	75,7	39,2	121,2
Adjusted EBITDA Recurring Sales	34,9	42,4	21,5	79,1
Adjusted EBITDA Development	7,9	30,7	>100	39,4
Adjusted EBITDA Total	714,1	872,8	22,2	1.554,8
Group FFO	539,4	609,1	12,9	1.132,0
Group FFO pro Aktie in EUR	1,04	1,12	7,7	2,18
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	1.372,9	2.258,7	64,5	3.517,9
Periodenergebnis*	1.200,0	125,3	-89,6	2.402,8
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	565,5	804,3	42,2	1.569,4
davon Instandhaltungsaufwand	205,3	208,7	1,7	430,4
davon Modernisierung (inkl. Neubau)	360,2	595,6	65,4	1.139,0
Bilanzielle Kennzahlen in Mio. EUR	30.06.2018	30.06.2019	Veränderung in %	31.12.2018
Verkehrswert des Immobilienbestands	41.732,3	47.449,0	13,7	44.239,9
Adjusted NAV	20.634,4	26.305,0	27,5	23.262,6
Adjusted NAV pro Aktie in EUR*	39,83	48,51	21,8	44,90
LTV in %	43,9	40,4	-3,5 pp	42,8
Nicht-finanzielle Kennzahlen	H1 2018	H1 2019	Veränderung in %	12M 2018
Anzahl bewirtschafteter Einheiten	486.531	475.754	-2,2	480.102
davon eigene Wohnungen	403.926	396.739	-1,8	395.769
davon Wohnungen Dritter	82.605	79.015	-4,3	84.333
Leerstandsquote in %	2,8	2,9	0,1 pp	2,4
Monatliche Ist-Miete in EUR/m ²	6,36	6,64	4,4	6,52
Mitarbeiter, Anzahl (30.6./31.12.)	9.685	10.024	3,5	9.923
EPRA Kennzahlen in Mio. EUR	30.06.2018	30.06.2019	Veränderung in %	31.12.2018
EPRA NAV	24.238,3	27.240,6	12,4	26.105,0
EPRA NAV pro Aktie in EUR**	46,79	50,23	7,4	50,39

* beinhaltet Korrektur von Goodwill in Höhe von 1.901,0 Mio. EUR
 ** basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien:
 30.06.2018: 518.077.934,
 30.06.2019: 542.273.611,
 31.12.2018: 518.077.934.
 Der Bericht über das 1. Halbjahr 2019:
<http://reports.vonovia.de/2019/q2/de>

Red.