

Führung / Kommunikation

Spannungsfeld bezahlbares Wohnen und Klimaschutz – Vonovia investiert in Neubau und CO₂-Einsparung bei moderater Mietentwicklung

- * Mietsteigerung aus Bestandsmieten liegt bei Vonovia bei 0,8 %, damit unter Inflationsrate; durchschnittliche Miete in Deutschland liegt bei 6,79 €/m². Neuvertragsmieten in Ballungsräumen 14 % unter Marktmieten.
- * **13.200 Wohnungen energetisch saniert**; durchschnittliche Modernisierungsumlage für Mieter sinkt um 10 % auf 1,36 €/m².
- * **Durch energetische Sanierung seit 2015** hat Vonovia das CO₂-Profil des Bestandes gegenüber Emissionen in 2019 um 9,2 % verbessert.
- * **1.600 Härtefälle positiv beschieden**; Ü70-Regelung bei 180 Mieterinnen und Mietern angewandt.
- * **13 Quartiere in Deutschland weiterentwickelt**; 2.100 neue Wohnungen fertiggestellt; 15.000 Wohnungen altersgerecht umgebaut.
- * **Auf Basis guter Geschäftsentwicklung positiver Ausblick für 2020.**



Ein Zeichen für das Klima: Für die energetische Sanierung des Gebäudes in der Raaschstraße 2 erhält **Vonovia in Kiel** die „klimagaarden“-Plakette der Stadt Kiel. Das Projekt „klimagaarden“ würdigt damit Akteure, die einen besonderen Beitrag zum Klimaschutz leisten. **Vonovia Regionalbereichsleiter Nils Bartels** nahm die Auszeichnung vom **städtischen Bau- direktor Peter Wartenpfehl** (links) entgegen.
Foto: Vonovia

Vonovia hat seine Investitionen in den Bestand 2019 vorangetrieben und somit erneut in den Klimaschutz investiert. Seit Start des Modernisierungsprogramms 2015 hat Vonovia das CO₂-Profil des Bestands um rund 100.000 Tonnen CO₂ verbessert, das entspricht 9,2 %: Ohne die energetischen Modernisierungen lägen die Emissionen 2019 nicht bei vorläufig ermittelten rund 1 Mio. Tonnen CO₂, sondern bei rund 1,1 Mio. Tonnen CO₂.

„Nach Angaben des GdW sind in ganz Deutschland in den kommenden 10 Jahren Investitionen in den Wohnungsbestand von bis zu 800 Milliarden Euro notwendig. Nur so sind die Anforderungen in den Bereichen Klimaschutz und Energiewende, altersgerechter Umbau, Quartiersentwicklung, Digitalisierung sowie für den bezahlbaren Wohnungsbau zu meistern. Wir haben bereits viel erreicht, sehen jedoch, dass für den Klimaschutz außerordentliche Investitionen erforderlich sind. Damit kommt der Leistungsfähigkeit der großen Unternehmen besondere Bedeutung zu“, sagt Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der Vonovia SE.

Forschung für autarke Versorgung im Quartier

„Bis 2050 wollen wir einen klimaneutralen Gebäudebestand erreichen. Dabei ist es wichtig, das Spannungsfeld zwischen bezahlbarem Wohnen und Klimaschutz sozial zu gestalten. Deshalb haben wir bei Modernisierungen die Mehrkosten für unsere Mieterinnen und Mieter begrenzt und forschen gemeinsam mit unseren Partnern an technischen Innovationen für mehr Energieeffizienz im Quartier“, sagt Rolf Buch.

Insgesamt entwickelt Vonovia bundesweit 13 Quartiere. Am neuen Forschungsstandort Bochum-Weitmar entsteht eine möglichst autarke Strom- und Wärmeversorgung in einem Quartier mit 1.400 Wohnungen. Das Land NRW fördert das Projekt mit 6,2 Mio. €. Die erzeugte Energie soll mit Hilfe künstlicher Intelligenz direkt vom Mieter genutzt und nicht - wie oftmals üblich - ins öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Ein selbstlernendes Energiemanagementsystem wird dafür sorgen, dass die Energie zur richtigen Zeit am richtigen Ort zur Verfügung steht - an E-Ladesäulen, als Strom im eigenen Haushalt oder in Form von Wärme. Zu den innovativen Technologien gehört die Produktion von Wasserstoff aus Strom, Brennstoffzellen oder Wärmepumpen, die dazu führt, dass die anliegenden Gebäude und Haushalte zu 60% autark - sprich mit dezentral erzeugter und CO₂-freier Wärme versorgt werden.



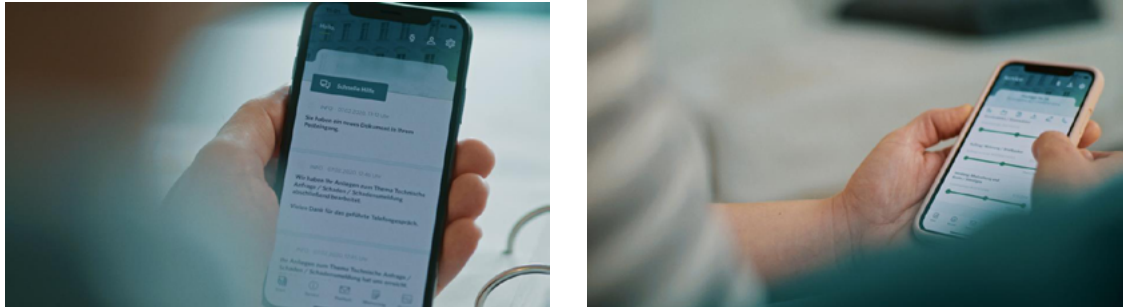
Die **Vonovia SE** ist Europas führendes privates Wohnungsunternehmen. Heute besitzt Vonovia rund 416.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands, Schwedens und Österreichs. Hinzu kommen rund 79.000 verwaltete Wohnungen. Der Portfoliowert liegt bei zirka 53,3 Mrd. €. Vonovia stellt dabei als modernes Dienstleistungsunternehmen die Kundenorientierung und Zufriedenheit seiner Mieter in den Mittelpunkt. Ihnen ein bezahlbares, attraktives und lebenswertes Zuhause zu bieten, bildet die Voraussetzung für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung. Daher investiert Vonovia nachhaltig in Instandhaltung, Modernisierung und den seniorenfreundlichen Umbau der Gebäude. Zudem baut das Unternehmen zunehmend neue Wohnungen durch Nachverdichtung und Aufstockung. Seit 2013 ist das in Bochum ansässige Unternehmen börsennotiert, seit September 2015 im DAX 30 gelistet. Zudem wird die Vonovia SE in den internationalen Indizes STOXX Europe 600, MSCI Germany, GPR 250 sowie EPRA/NAREIT Europe geführt. Vonovia beschäftigt mehr als 10.000 Mitarbeiter.

Mit PV-Strom vom Dach werden auch die Mieter versorgt. Foto: Vonovia

Rolf Buch: „Wir fühlen uns als großes Unternehmen verpflichtet, zusammen mit renommierten Partnern wie der Fraunhofer-Gesellschaft auch in der Forschung voranzugehen. Damit solche innovativen Modelle aber funktionieren, sind Änderungen verschiedener Regularien wie EEG, EnWG und Mieterstromgesetz notwendig: Der Strom muss im gesamten Quartier genutzt werden können, insbesondere in großen Quartieren mit mehr als 100 Wohnungen und mit PV-Anlagen mit mehr als 100 kWp. Nur so können wir Nachfrage und Angebot ausbalancieren und für alle Mieter genügend Strom erzeugen. Dann könnten Elektroautos auch für Mieter interessant werden, nicht nur für Eigentümer.“

Mieter-App „Mein Vonovia“ für mehr Transparenz

Im täglichen Kontakt mit den Kunden setzt Vonovia auf Transparenz und nutzt dafür die Digitalisierung. Seit Anfang Januar ist die neue Mieter-App „Mein Vonovia“ in den gängigen App-Stores erhältlich.



Die App (Foto) ermöglicht Mieterinnen und Mietern kürzere Kommunikationswege. Sie können Reparaturarbeiten online beauftragen, können online stets auf ihre Dokumente zugreifen, bekommen Neuigkeiten aus ihrer Nachbarschaft und können den Status von Serviceanfragen in Echtzeit mitverfolgen. Auch die Nebenkostenabrechnung wird dadurch noch transparenter.

Erfolgreiche Angebote für ältere Mieter

Im Mai 2019 hat Vonovia sein Geschäftsverständnis veröffentlicht, das die Leitlinien des unternehmerischen Handels festlegt. „Mit dieser Selbstverpflichtung zeigen wir, auf welche Rahmenbedingungen sich unsere rund 1 Million Mieterinnen und Mieter und ebenso unsere Partner verlassen können“, sagt Rolf Buch.



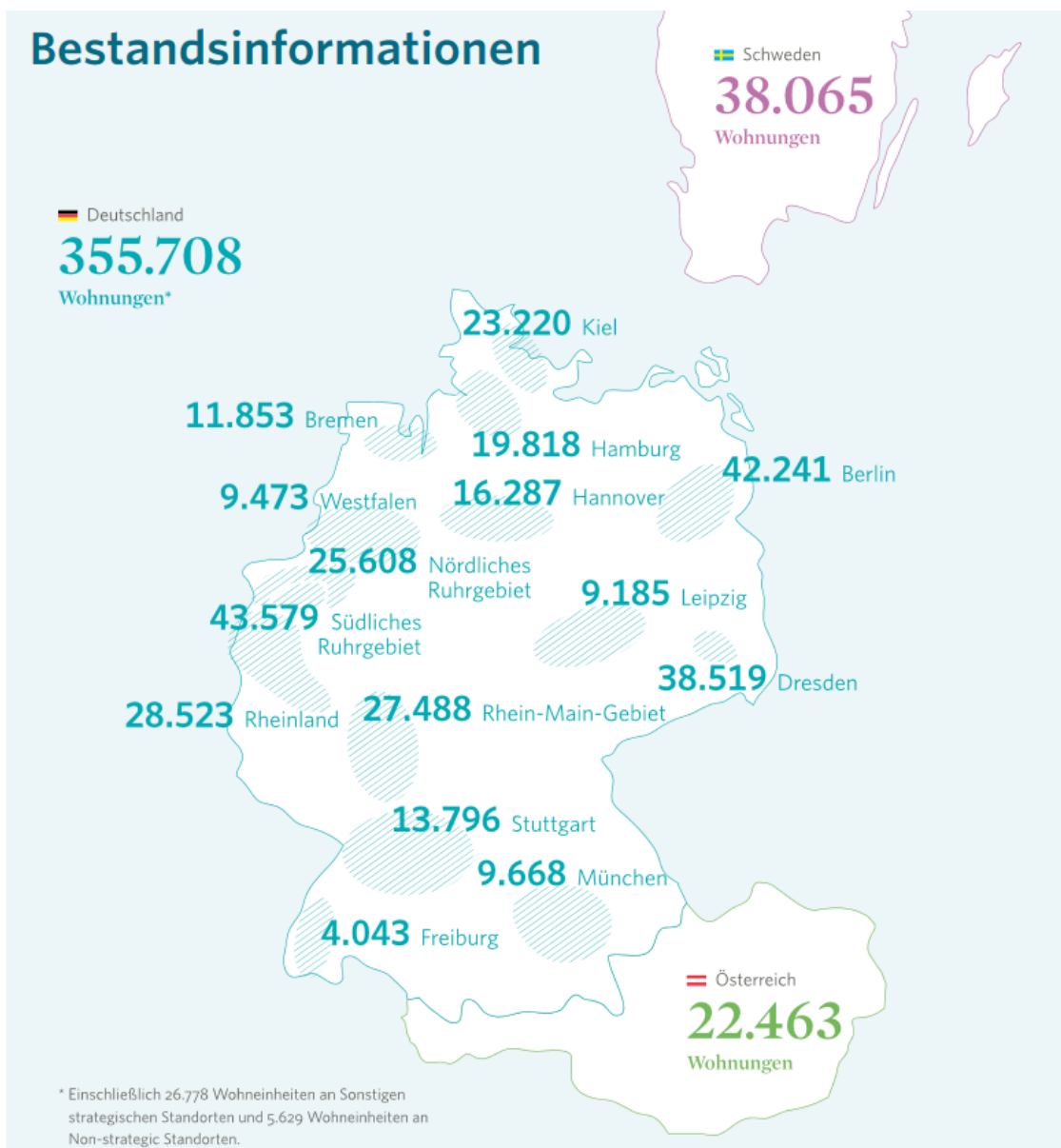
Altersgerechte Modernisierung - Der Anteil der älteren Menschen in unserer Gesellschaft steigt. Umso wichtiger ist es, dass die Wohnungen wie auch das Wohnumfeld darauf ausgerichtet werden. Alle Fotos und Grafik: Vonovia

Einer der Kernaspekte ist das erfolgreiche Härtefallmanagement, das Mieter mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten unterstützt, damit sie auch nach einer energetischen Modernisierung in ihrer Wohnung bleiben können. Vonovia hat 2019 rund 13.200 Wohnungen energetisch modernisiert und dabei für 1.600 Härtefälle eine gute Lösung gefunden. Besonders geschützt sind Menschen über 70 Jahre: Ihnen sichert Vonovia zu, dass ihre Wohnung auch bei Veränderung der ortsüblichen Miete bezahlbar bleibt. Inzwischen haben bereits 180 Mieterinnen und Mieter dieses Angebot in Anspruch genommen.

Höhere Investitionen in Bestand und Neubau

Die Investitionen in Modernisierung stiegen 2019 auf 996,5 Mio. € (2018: 904,7 Mio. €) an. Auch für Instandhaltung wandte Vonovia mehr Geld auf. Die Instandhaltungen stiegen um 12 % von 430,4 Mio. € in 2018 auf 481,6 Mio. € in 2019 an. Das bedeutet einen Anstieg auf 19,02 €/m² (2018: 17,72 €/m²).

Die erzielte Sanierungsquote lag bei rund 4 % (2018: rund 5 %). Vonovia hat sich verpflichtet, keine energetische Modernisierung durchzuführen, die pro Quadratmeter zu mehr als 2 € Mietsteigerung führt. Zudem hat Vonovia Modernisierungen in Berlin zurückgestellt. Zuletzt legte Vonovia bei Modernisierungen mit durchschnittlich 1,36 €/m²/Monat 10 % weniger auf die Miete um als im Vorjahr (2018: 1,50 €). Vonovia in den vergangenen beiden Jahren überdies insgesamt rund 30.000 Wohnungen altersgerecht umgebaut.



Rolf Buch: „Wir wollen für unsere Bestandskunden und für Neumieter da sein. Deshalb haben wir auch den Neubau von Wohnungen angekurbelt.“ Vonovia hat die Investitionen in den Bau neuer Wohnungen für den eigenen Bestand und den Verkauf im Jahr 2019 um rund 65 % auf rund 690 Mio. € erhöht. In Deutschland, Österreich und Schweden wurden rund 2.100 Wohnungen fertiggestellt. In den kommenden Jahren ist der Bau von weiteren rund 47.000 Wohnungen geplant.

Anfang März hat die Vonovia SE die Bien-Ries AG übernommen. Der Projektentwickler ergänzt damit zukünftig das Development im Rhein-Main Gebiet. Aktuell laufen dort 11 Projekte mit rund 2.500 Wohneinheiten.

Wirtschaftliche Entwicklung weiterhin erfolgreich

- Adjusted EBITDA Total wächst um 13,2 % auf 1.760,1 Mio. €.
- Group FFO wächst um 8 %.
- Adjusted NAV pro Aktie um 15,7 % auf 51,93 € gestiegen.
- Dividende soll um 9 % auf 1,57 € steigen.

Wirtschaftlich ist Vonovia auch 2019 erfolgreich gewesen. So integrierte das Unternehmen die österreichische BUWOG und die schwedische Victoria Park vollständig. Das Portfolio von Vonovia befindet sich heute vor allem in dynamisch wachsenden Städten wie Dresden, Essen, Berlin, Frankfurt, Hamburg oder auch Stockholm und Wien. Es ist insgesamt rund 53,3 Mrd. € wert (2018: 44,2 Mrd. €). „Unser robustes Geschäftsmodell und unser ausbalanciertes Portfolio machen uns unabhängig von regionalen Entwicklungen der Mietgesetzgebung“, sagt Rolf Buch.

Der Unternehmenswert ohne Schulden (Adjusted NAV) stieg auf 28,2 Mrd. € (2018: 23,3 Mrd. €). Das entspricht einem Anstieg des Adjusted NAV pro Aktie von 15,7 % auf 51,93 €. Der Wertanstieg der Immobilien in Höhe von rund 5,3 Mrd. € (2018: 4,6 Mrd. €) ist auf die Portfoliooptimierung, die Investitionen und die hohe Nachfrage nach Wohnungen zurückzuführen.

Das Adjusted EBITDA Total stieg 2019 um 13,2 % auf 1.760,1 Mio. € -im Segment Rental aufgrund des größeren Portfolios, im Segment Value-add durch das sukzessive Ausrollen von wohnungsnahen Dienstleistungen. Das Wachstum im Segment Recurring Sales begründet sich durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien, und im Segment Development wurden mehr neue Wohnungen gebaut.

Der operative Ertrag, der Group FFO, stieg um rund 8 % auf 1.218,6 Mio. € (2018: 1.132,0 Mio. €) und übertrifft damit die Prognose von 1.165 bis 1.215 Mio. € leicht. Vor allem die Integration von BUWOG und Victoria Park sowie der Neubau wirkten sich positiv aus.

Zum 31. Dezember 2019 bewirtschaftete Vonovia rund 356.000 eigene Mietwohnungen in Deutschland (2018: 358.000), das entspricht etwa 1,6 % des Mietwohnungsbestands. Die Leerstandsquote betrug 2,5 % (2018: 2,4 %), die Durchschnittsmiete 6,79 € pro Quadratmeter (2018: 6,55 €). In Schweden sind es 38.000 Wohnungen (2018: 14.000), in Österreich 22.500 Wohnungen (2018: 23.000).

Insgesamt lagen die Mieteinnahmen bei rund 2.074,9 Mio. €, nach 1.894,2 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Auch dieser Anstieg ist vor allem auf die vollständige Integration von BUWOG und Victoria Park zurückzuführen. Die marktbedingte Steigerung der Bestandsmieten betrug 0,8 %, Neuvermietung trug mit 0,3 % bei. Betrachtet man nur die Ballungsräume, so liegt Vonovia bei den Neuvertragsmieten rund 14 % unter den Angeboten im Markt. Neubau und Aufstockung führten bei Vonovia zu einem Wachstum von 0,5 %, Modernisierung zu einer weiteren Steigerung um 2,3 %. Die durchschnittliche Gesamtmiete erhöhte sich auf 6,93 € pro Quadratmeter (2018: 6,52 €)



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten
Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

JETZT ANFORDERN

Wachstum stärkt Marktposition in Schweden

Vonovia hält seit dem 9. Januar 2020 rund 95 % an dem schwedischen Wohnungsunternehmen Hembla (21.500 Wohnungen). Nach dem Erwerb von Victoria Park im Jahr 2018 ist Hembla für Vonovia der zweite Schritt auf dem schwedischen Markt. Vonovia besitzt nun in den Ballungszentren Stockholm, Malmö und Göteborg rund 38.000 Wohnungen. „Unser Geschäftsmodell als langfristiger Bestandshalter mit Effizienzsteigerungen durch Standardisierung und behutsamer Erneuerung der Bestände wird auch in einem regulierten Markt wie Schweden erfolgreich sein“, sagt Rolf Buch.

Erstmals „A“-Rating für Vonovia

Durch die positive Geschäftsentwicklung verfügt Vonovia seit dem 13. Dezember 2019 erstmalig über ein „A“-Rating mit stabilem Ausblick von der in Berlin ansässigen Scope Group, dem Marktführer unter den europäischen Ratingagenturen. 2019 hat Vonovia rund 3,7 Mrd. € Fremdkapital und rund 1 Mrd. € Eigenkapital aufgenommen.

Der Verschuldungsgrad lag im Berichtszeitraum mit 43,1 % auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr (2018: 42,8 %); er befindet sich damit im Zielkorridor von 40 % bis 45 %.

Positiver Ausblick auf das Gesamtjahr 2020

„Wir werden weiter daran arbeiten, dass unsere Mieterinnen und Mieter zufrieden bei uns wohnen. Auch unsere wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung dürfte sich dieses Jahr fortsetzen“, sagt Rolf Buch.

Die gute Geschäftsentwicklung ist für Vorstand und Aufsichtsrat die Basis, den Aktionären auf der Hauptversammlung im Mai 2020 eine gegenüber dem Vorjahr um 9 % höhere Dividende von 1,57 € je Aktie vorzuschlagen. Das entspricht einer Dividendenrendite von 3,2 % bezogen auf den Schlusskurs vom 28. Februar 2020.

Für 2020 erwartet Vonovia einen weiter steigenden Group FFO (inkl. BUWOG, Victoria Park und Hembla) in Höhe von rund 1,275 Mrd. € - 1,325 Mrd. €.

Vonovia hält an der 2017 festgelegten Zielmarke fest, in Deutschland jährlich mindestens 3 % des eigenen Wohnungsbestands energetisch zu sanieren. Daher werden die Investitionen für Modernisierung und Neubau mit voraussichtlich 1,3 Mrd. € bis 1,6 Mrd. € wieder ein hohes Niveau erreichen. Rund 200 Mio. € davon werden in Schweden investiert.

RED

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	2018	2019
Mieteinnahmen Rental	1.894,2	2.074,9
Adjusted EBITDA Rental	1.315,1	1.437,4
Adjusted EBITDA Value-add	121,2	146,3
Adjusted EBITDA Recurring Sales	79,1	91,9
Adjusted EBITDA Development	39,4	84,5
Adjusted EBITDA Total	1.554,8	1.760,1
EBITDA IFRS	1.534,4	1.579,6
Group FFO	1.132,0	1.218,6
Group FFO pro Aktie in €	2,18	2,25
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	3.517,9	4.131,5
Periodenergebnis	2.402,8	1.294,3
Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung	1.569,4	1.971,1
davon Instandhaltungsaufwand	430,4	481,6
Instandhaltung pro in €/m ² /Monat	17,72	19,02
davon Modernisierung (inkl. Neubau)	1.139,0	1.489,5

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €

Verkehrswert des Immobilienbestands	31.12.2018	31.12.2019
Adjusted NAV	44.239,9	53.316,4
Adjusted NAV pro Aktie in €	23.262,6	28.161,9
LTV in %	44,90	51,93
	42,8	43,1

Für den vollständigen
Geschäftsbericht 2019
KLICKEN Sie hier

DE: <http://reports.vonovia.de/2019/geschaeftsbericht>

EN: <http://reports.vonovia.de/2019/annual-report>

Nichtfinanzielle Kennzahlen

Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	2018	2019
davon eigene Wohnungen	480.102	494.927
davon Wohnungen Dritter	395.769	416.236
Anzahl erworbener Einheiten	84.333	78.691
Anzahl verkaufter Einheiten	63.706	23.987
Anzahl neu gebauter Wohnungen	15.102	4.784
davon für den eigenen Bestand	1.108	2.092
davon für den Verkauf an Dritte	638	1.301
Leerstandsquote in %	470	791
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	2,4	2,6
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)	6,52	6,93
	9.923	10.345

EPRA Kennzahlen in Mio. €

EPRA NAV	2018	2019
EPRA NAV pro Aktie in €	26.105,0	29.654,6
	50,39	54,69



Engagierter Dialog zwischen Menschen
innerhalb und außerhalb der Branche

Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.