

Recht

# Vonovia – Gebäude-Klimaziel vorgezogen: nahezu klimaneutral bereits 2045; CO<sub>2</sub>-Fußabdruck weiter reduziert; Unabhängigkeit in der Energieversorgung wichtiger denn je für Mieter

Die Vonovia SE („Vonovia“) blickt auf das erfolgreichste Geschäftsjahr ihrer Geschichte zurück und erwartet für das Geschäftsjahr 2022 weitere Steigerungen. Die zentralen finanziellen und nicht-finanziellen Kennzahlen haben sich 2021 allesamt positiv entwickelt. Dieses anhaltende wirtschaftliche Wachstum bildet das Fundament für Vonovia, sozial und ökologisch Verantwortung zu übernehmen. Das Unternehmen hat den eigenen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck weiter deutlich reduziert, neuen Wohnraum geschaffen und eine Vielzahl bestehender Wohnungen seniorengerecht umgebaut.



Den vollständigen Geschäftsbericht 2021 finden Sie unter:  
DE: <https://report.vonovia.de/2021/q4/de/>  
EN: <https://report.vonovia.de/2021/q4/en/>

„Wir freuen uns über unsere gute Entwicklung. 2021 haben wir unsere Ziele erreicht und teilweise sogar übertroffen“, sagt CEO Rolf Buch. „Auch unsere Guidance 2022 zeigt signifikantes Wachstum. Dadurch stehen wir mehr denn je in der Verantwortung: Der Klimawandel, der demografische Wandel und der knappe bezahlbare Wohnraum in den Städten nehmen uns in die Pflicht.“

Der CEO von Vonovia zeigt sich erschüttert über den Krieg in der Ukraine: „Der Krieg in der Ukraine hat uns alle fassungslos gemacht. Wir hoffen weiter auf sein baldiges Ende.“ Buch fürchtet erhebliche Auswirkungen des Krieges für Mieterinnen und Mieter: „Die horrenden Energiepreise vergrößern das soziale Ungleichgewicht in Deutschland, die Folgen des Krieges dürfen nicht zulasten der Mieterinnen und Mieter in Deutschland gehen. Natürlich müssen wir uns so schnell wie möglich von fossilen Energieträgern lösen, um unabhängiger von Importen zu sein. Daran arbeiten wir als Wohnungsunternehmen intensiv. Aber im Moment brauchen wir das Erdgas noch.“

Künftig geht Vonovia die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt gemeinsam mit der Deutsche Wohnen an. „Wir werden mit neuer Kraft noch entschlossener handeln“, sagt Buch. Teil des Zusammenschlusses sind der Verkauf von Wohnungen an das Land Berlin, der Neubau und die Begrenzung der Mieten in Berlin. Die Integration der Deutsche Wohnen soll Anfang 2023 abgeschlossen sein.

## Beschleunigter Klimapfad bis 2045

Im vergangenen Jahr setzte Vonovia die Anstrengungen in Richtung eines klimaneutralen Gebäudebestands konsequent fort. Das Tempo des Klimapfads hat Vonovia nochmals erhöht: Bereits 2045 soll der Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein und damit fünf Jahre früher als geplant. „Wir haben auf unserem Weg zur Klimaneutralität schon ein gutes Stück zurückgelegt und beschleunigen jetzt noch einmal. Wir sind sehr ambitioniert unterwegs. Wichtig ist jedoch, dass auch die Politik das Thema Klimaschutz und bezahlbare Mieten zusammendenkt“, sagt Rolf Buch.

Die CO<sub>2</sub>-Intensität des deutschen Bestandsportfolios sank erneut - auf nun 38,4 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. 2014 hatte der Wert noch bei rund 56 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> gelegen. Damit verbessert Vonovia kontinuierlich die eigene Klimabilanz. Wichtigster Hebel sind die energetische Ertüchtigung der Gebäude und der Einsatz erneuerbarer Energien im Quartier. Aufgrund energetischer Modernisierung hat Vonovia seit 2015 kumuliert rund 500.000 Tonnen CO<sub>2</sub> vermieden. Das ist so viel CO<sub>2</sub>, wie 62.000 Autos ausstoßen, die die Erde einmal umrunden.



Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia, stellte in Anwesenheit von NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach die weiteren Pläne zum PV-Ausbau des Wohnungsunternehmens vor. Foto: Simon Bierwald / Vonovia. Lesen Sie alles über den Besuch und den PV-Ausbau. Hier der Link zum PDF [Vonovia-wohnungsbestand-Photovoltaik-daecher.pdf \(wohnungswirtschaft-heute.de\)](#)

**Auch eine neue Photovoltaik-Offensive gehört dazu:** Bis 2050 sollen nahezu alle 30.000 geeigneten Dächer im eigenen Bestand über eine Photovoltaik-Anlage verfügen. Dadurch erzeugt das Wohnungsunternehmen bereits ab 2030 jährlich rund 194 Mio. kWh Solarenergie und vermeidet gleichzeitig rund 133.000 Tonnen CO<sub>2</sub>. Dies entspricht etwa dem CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 10.000 Autos, die einmal um die gesamte Erde fahren.

Die verringerten CO<sub>2</sub>-Emissionen trugen dazu bei, dass der Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) auf 109 % anstieg. „Wir sind stolz darauf, dass wir uns hier über unsere ursprüngliche Prognose hinaus gesteigert haben. Das ist uns auch deshalb gelungen, weil sich unsere Mieterinnen und Mieter auf uns verlassen können“, sagt Rolf Buch. Die positive Entwicklung des Kundenzufriedenheitsindex (CSI) ist ein wesentlicher Treiber des SPI. Der CSI verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,5 %. Bereits 2020 war



# DAS BUCH ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

**Kaum einer kennt sie – ihre Vielfalt ist atemberaubend. Auch in unseren heimischen Gärten. Aber: Die unersetzlichen Bestäuber sind ernsthaft bedroht. Wie jeder von uns Wildbienen helfen kann, steht in diesem Buch.**

**Wie erkenne ich Wildbienen und welche Pflanzen brauchen sie? Das sind die Themen dieses Buches. Nach Monaten gegliedert, führt es durch die Wildbienensaison. Es schärft den Blick auf die teilweise recht unscheinbaren Wildbienenarten und auf unsere heimischen Blühpflanzen.**

**Es macht jeden – der will – zum Wildbienenhelfer. Denn letztlich kann man nur schützen, was man kennt.**

**Ein Buch für Entdecker und alle, denen unsere Artenvielfalt am Herzen liegt.**

Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TiPP 4 GmbH / Rheinbach

Bestellungen unter:  
[www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer](http://www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer)

**Darüber informiert Sie dieses Buch:**

- Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen / invasive Pflanzen

**Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt „Zukunft für Wildbienen & Co“ der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.**

die Zufriedenheit gestiegen. Diese stetige Entwicklung unterstreicht: Die Mieterinnen und Mieter in den Quartieren honorieren, dass sich Vonovia um sie kümmert.

Im vergangenen Jahr befragte Vonovia zudem die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Deutschland, Österreich und Schweden zu ihrer Zufriedenheit. Verglichen mit der vorherigen Befragung von 2019 stieg die Zufriedenheit um 5 Prozentpunkte. Durch die sehr gute Gesamtbewertung ist Vonovia nun durch das Beratungsinstitut „Great Place to Work“ als ausgezeichneter Arbeitgeber zertifiziert. „Wir bieten spannende Aufgaben in einer dynamischen und aufstrebenden Branche“, sagt Rolf Buch.

## 2021: Operative Ertragskraft weiter erhöht

Die wirtschaftlichen Kennzahlen verdeutlichen das Wachstum innerhalb des vergangenen Geschäftsjahres. Darin sind die Ergebnisbeiträge der Deutsche Wohnen nur für das vierte Quartal 2021 enthalten.

Die Summe der Segmenterlöse verbesserte sich von 4.370,0 Mio. € auf 5.179,9 Mio. €. Das Adjusted EBITDA Rental stieg auf 1.648,0 Mio. € (2020: 1.554,2 Mio. €). Vor allem organisches Wachstum durch Modernisierung und Neubau und eine höhere Effizienz in der Bewirtschaftung, die höhere Aufwendungen für Instandhaltung überkompensierte, trugen zum Ergebnis in der Vermietung bei.

Die drei Geschäftsbereiche Einzelverkäufe (Recurring Sales), Development und wohnungsnaher Dienstleistungen (Value-add) leisteten einen Beitrag von 450,5 Mio. € zum Adjusted EBITDA (2020: 355,6 Mio. €). Besonders die Verkäufe und das Development verzeichneten ein deutliches Plus. „Der Gewinn aus den Verkäufen zeigt die solide Bewertung unseres Immobilienbestands und die hohe Marktdynamik“, erläutert Rolf Buch. Im Development stieg das Adjusted EBITDA um fast 70 %. Das Adjusted EBITDA der Deutsche Wohnen für das vierte Quartal betrug 170,8 Mio. €. Das gesamte Adjusted EBITDA stieg von 1.909,8 Mio. € auf 2.269,3 Mio. €.

Der Anstieg des Adjusted EBITDA führte zu einem höheren Group FFO. „Vonovia hat die Erträge aus eigener Kraft gesteigert. Wir bewegen uns beim FFO am oberen Rand unserer Prognose“, sagt Rolf Buch. Insgesamt legte die für die operative Ertragskraft maßgebliche Kennzahl von 1.348,2 Mio. € auf 1.672,0 Mio. € zu.

## Finanziell gut aufgestellt

Neue liquide Mittel brachte im Dezember 2021 eine Kapitalerhöhung in Höhe von rund 8,1 Mrd. €. Diese diente der Finanzierung der Übernahme der Deutsche Wohnen. Es war die größte europäische Bezugsrechtskapitalerhöhung für eine Akquisition seit 2015. Der Verschuldungsgrad (LTV) von Vonovia liegt unter Berücksichtigung des Verkaufs des Berliner Portfolios bei rund 44 % und damit weiterhin im Zielkorridor von 40 bis 45 %.

Auf der Fremdkapitalseite setzt Vonovia weiter auf Diversifizierung. Im vergangenen Jahr nahm Vonovia auf dem Anleihenmarkt Kapital im Volumen von rund 10 Mrd. € auf. Dabei spielen ESG-Kriterien in der Finanzierung eine zunehmend wichtige Rolle: Für nachhaltige Investitionen emittierte Vonovia erstmals einen Green Bond in Höhe von 600 Mio. € und erweiterte im Februar 2022 sein Framework für nachhaltige Anleihen. „Mit dem neuen Programm ergänzen wir unsere Finanzierungs- und unsere Nachhaltigkeitsstrategie optimal“, hebt CFO Philip Grosse hervor. Es beinhaltet nun auch die Finanzierung von sozialen Projekten. Darunter fallen belegungsgebundene sowie barrierearme Wohnungen. Zudem schloss Vonovia im Februar 2022 erstmals eine breit vermarktete Schulscheindarlehen-Transaktion in Höhe von 1 Mrd. € ab.

## Nettovermögenswert steigt

Der Bestand von Vonovia entwickelt sich weiter äußerst positiv. Zum 31. Dezember 2021 zählten inklusive Deutsche Wohnen mehr als 565.000 Mietwohnungen zum Portfolio von Vonovia. Die in Deutschland mehr als 505.000 Wohnungen führen dort zu einem Marktanteil von 2,1 %.

Durch umfangreiche Investitionen in den eigenen Bestand und die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum stieg das Portfolio von Vonovia im Jahresvergleich stark im Wert. Der durch Neubewertung

ermittelte Anstieg betrug rund 8,2 Mrd. €. Das ist ein Wachstum von insgesamt 14,3 % gegenüber 2020 und damit deutlich mehr als im Vorjahr. Die höchsten Zuwächse gab es mit + 21 % in Schweden. Rolf Buch: „Der kontinuierliche Wertanstieg zeigt uns: Wir haben dort Wohnungen, wo die Menschen leben möchten.“

Der EPRA NTA (Net Tangible Assets) als die Steuerungsgröße für den Nettovermögenswert stieg im Jahresvergleich von 35.488,6 Mio. € auf 51.826,1 Mio. €. Der Wohnungsbestand von Vonovia war Ende 2021 bei einem abermals gesunkenen Leerstand von 2,2 % nahezu vollvermietet.

Marktbedingt stiegen die Mieten innerhalb eines Jahres um 1,6 % (2020: 0,6 %). Investitionen in Wohnwertverbesserung (Modernisierung) führten zu einer Mietsteigerung um 1,6 % (2020: 1,9 %), Investitionen in Neubau und Dachaufstockung um 0,6 % (2020: 0,6 %). Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete betrug zum 31. Dezember 2021 konzernweit 7,33 € pro Quadratmeter. Im deutschen Portfolio von Vonovia waren es 7,19 € pro Quadratmeter.



**Vermietung startet voraussichtlich im Frühjahr 2023** - In Spandau entsteht neuer Wohnraum für Berlin: Auf einem rund 60.000 Quadratmeter großen Areal im Norden der Siemensstadt baut Vonovia ein Quartier für alle Generationen. Der Bau der insgesamt 958 Mietwohnungen schreitet voran, und gemeinsam mit **Berlins Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey** feierten die **Handwerker und beteiligten Firmen** nun Richtfest. Franziska Giffey: „**Der Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen haben für den Berliner Senat Priorität.** Unser Ziel sind 20.000 neue Wohnungen pro Jahr, davon 5.000 geförderte Sozialwohnungen. Um das zu erreichen, haben wir unser Wohnungsbündnis mit städtischen und privaten Partnern geschlossen. Die Halske Sonnengärten sind ein gutes Beispiel dafür, wie eine erfolgreiche Zusammenarbeit der Wohnungswirtschaft, der Bauwirtschaft und des Landes Berlin gelingen kann.“ **So vermietet Vonovia 20 Prozent der fast 1.000 Wohnungen mietpreisgebunden für durchschnittlich 6,50 Euro nettokalt pro Quadratmeter** – in Zusammenarbeit mit der Investitionsbank Berlin (IBB), die Fördermittel bereitstellt. Foto: vlnr.: Dipl. Ing. Architekt Hanspeter Kottmair, Kottmair Architekten, Andreas Geisel, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Sebastian Jung, Geschäftsführer Ost Vonovia, Sandra Holborn, Regionalbereichsleiterin Vonovia Berlin Nord, Eva Weiß, Geschäftsführerin BUWOG, Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey, Willem Ten Brinke, Geschäftsführer Ten Brinke. Copyright Vonovia - Tina Merkau

## 2.200 neue Wohnungen, Potenzial für 50.000

Auch im zweiten Pandemiejahr setzte Vonovia die Strategie fort und widmete sich intensiv Instandhaltung, Modernisierung und Neubau - erhöhte hier sogar noch einmal das Tempo. Von Januar bis Dezember 2021 stellte das Wohnungsunternehmen in Deutschland, Österreich und Schweden 2.200 neue Wohnungen fertig. Im Jahr 2022 sollen rund 3.600 neue Wohnungen entstehen. Langfristig könnte Vonovia rund 50.000 neue Wohnungen bauen und damit einen wichtigen Beitrag zur angestrebten Neubauoffensive der Bundesregierung leisten. 2021 modernisierte Vonovia darüber hinaus mehr als 10.000 Wohnungen seniorengerecht und mehr als 11.000 energetisch. „Wir haben die Megatrends im Blick und bleiben hier ambitioniert“, sagt Rolf Buch.

Insgesamt investierte Vonovia mit 2.185,6 Mio. € kräftig in Modernisierung, Neubau und Instandhaltung. Das sind 12,9 % mehr als 2020. Die Instandhaltungsleistungen verbesserten sich um 12,6 % deutlich auf 666,4 Mio. €. Pro Quadratmeter sind dies 25,18 € für Instandhaltung (2020: 22,31 €). „Dank unserer eigenen Handwerkerorganisation können wir schnell und umfangreich in den Erhalt unserer Immobilien investieren. Das Ergebnis zeigt sich in der höheren Kundenzufriedenheit“, sagt Rolf Buch. Die Investitionen in Neubau lagen mit insgesamt 526,6 Mio. € um 20,9 % über dem Vorjahreswert. Das Volumen der Modernisierungen lag mit 758,6 Mio. € ebenfalls auf einem hohen Niveau. Vereinzelt Einschränkungen durch Corona und geringere Investitionen aufgrund des inzwischen weggefallenen Mietendeckels in Berlin verhinderten ein noch höheres Volumen.

## Dividende von 1,66 für Hauptversammlung

Auf Basis der stabilen Geschäftsentwicklung werden Vorstand und Aufsichtsrat den Aktionärinnen und Aktionären auf der virtuellen Hauptversammlung im April 2022 eine Dividende von 1,66 € je Aktie vorschlagen. Das entspricht einem Plus von 0,08 € (wenn die durch die Kapitalerhöhung gestiegene Anzahl der Aktien auch für die Dividende des Vorjahres berücksichtigt wird). „Wir sind zuversichtlich, dass wir auch künftig sicheres Ertrags- und Wertwachstum bieten werden - weitestgehend unabhängig von makroökonomischen Entwicklungen“, sagt Rolf Buch.

## Guidance 2022: Mehr als 20 % Wachstum erwartet

Im Geschäftsjahr 2022 wird Vonovia mit einem Volumen zwischen 2,1 und 2,5 Mrd. € weiter stark in Modernisierung und Neubau investieren. „Wir erwarten für Umsatz, EBITDA und Group FFO ein Wachstum von mehr als 20 Prozent“, sagt Rolf Buch. Die Summe der Segmenterlöse wird voraussichtlich zwischen 6,2 und 6,4 Mrd. € liegen. Für das Adjusted EBITDA Total rechnet Vonovia mit einer Bandbreite von 2,75 bis 2,85 Mrd. €. Dadurch wird auch der Group FFO steigen und in einer Bandbreite von rund 2,0 bis 2,1 Mrd. € liegen. Für den Nachhaltigkeit-Performance-Index prognostiziert Vonovia eine gesamte Zielerreichung von 100 %.

**Red.**

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	2020	2021	Veränderung in %
Segmenterlöse Total	4.370,0	5.179,9	18,5
Adjusted EBITDA Total	1.909,8	2.269,3	18,8
Adjusted EBITDA Rental	1.554,2	1.648,0	6,0
Adjusted EBITDA Value-add	152,3	148,8	-2,3
Adjusted EBITDA Recurring Sales	92,4	114,0	23,4
Adjusted EBITDA Development	110,9	187,7	69,3
Adjusted EBITDA Deutsche Wohnen	-	170,8	-
Group FFO	1.348,2	1.672,0	24,0
Periodenergebnis	3.340,0	2.830,9	-15,2
Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen (to hold)	1.935,9	2.185,6	12,9
davon Instandhaltung	592,0	666,4	12,6
davon Modernisierung	908,4	758,6	-16,5
davon Neubau (to hold)	435,5	526,6	20,9
davon Deutsche Wohnen	-	234,0	-

\* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien, Vorjahreswerte TERP-adjusted (1,067).

\*\* Ab 2020 Umstellung der CO<sub>2</sub>-Emissionsberechnung (Aktualisierung der Datenquellen und Harmonisierung der Emissionsfaktoren), daher eingeschränkte Vergleichbarkeit zu den Vorjahren.

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	58.910,7	97.845,3	66,1
EPRA NTA	35.488,6	51.826,1	46,0
EPRA NTA pro Aktie in €*	58,78	66,73	13,5

Nicht-finanzielle Kennzahlen	2020	2021	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	489.709	636.507	30,0
davon eigene Wohnungen	415.688	565.334	36,0
davon Wohnungen Dritter	74.021	71.173	-3,9
Anzahl neu gebauter Wohnungen	2.088	2.200	5,4
davon für den eigenen Bestand	1.442	1.373	-4,8
davon für den Verkauf an Dritte	646	827	28,0
davon Deutsche Wohnen	-	-	-
Leerstandsquote in %	2,4	2,2	- 0,2 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup>	7,16	7,33	2,4
CO <sub>2</sub> -Intensität in Deutschland in kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> **	39,5	38,4	-2,8
Mitarbeiter, Anzahl (Stichtag: 31. Dezember)	10.622	15.871	49,4

## Finanzkalender 2022:

**29. April 2022:** virtuelle Hauptversammlung

**05. Mai 2022:** Zwischenmitteilung zum ersten Quartal 2022

**03. August 2022:** Halbjahresbericht 2022

**04. November 2022:** Zwischenmitteilung zum dritten Quartal 2022