

Ausführungen des Vorstandsvorsitzenden

Rolf Buch, Vonovia SE,

anlässlich der virtuellen Hauptversammlung am 17. Mai 2023

in Bochum.

- Es gilt das gesprochene Wort –

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrates,
sehr geehrte Kundinnen und Kunden,
meine Damen, meine Herren,

ich begrüße Sie herzlich zur Hauptversammlung der Vonovia SE.

Was für ein Jahr liegt hinter uns! In den zwölf Monaten hat sich viel verändert. Der schreckliche Angriffskrieg auf die Ukraine hat uns wieder vor Augen geführt, dass vieles im Leben nicht selbstverständlich ist.

Der Frieden nicht.

Die Sicherheit nicht.

Der Wohlstand nicht.

Ein Dach über dem Kopf leider auch nicht.

Der Krieg zeigt schonungslos:

Wir haben in Deutschland viel zu wenig Wohnraum für all die Menschen, die zu uns kommen. Die steigenden Zinsen hemmen wichtige Investitionen in diesem Bereich.

Wir sind mit der Energiewende noch nicht so weit, um fossile Energieträger gut zu kompensieren.

Die hohe Inflation macht den Alltag teuer.

Wir müssen als Gesellschaft noch enger zusammenrücken. Wir müssen uns mehr um jeden Einzelnen kümmern.

Wir bei Vonovia haben das im vergangenen Jahr ganz besonders getan.

Jede zehnte neu vermietete Wohnung ging 2022 an Ukrainerinnen und Ukrainer.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in ganz Deutschland unterstützen Hilfsorganisationen. Dafür danke ich hier ganz herzlich.

Soziale Verantwortung ist unternehmensweit lebendig. Das gehört zu unserem Selbstverständnis. Das ist Teil der Unternehmenskultur.

Schauen wir gemeinsam auf unser Jahr 2022. Umsatz und Ergebnis sind gewachsen. Um rund 20 Prozent. Das ist viel in diesen Zeiten.

Ein Beleg dafür, dass unser Geschäftsmodell gut funktioniert. Aber auch ein Beleg für unsere Flexibilität, mit der wir die hohen Zinsen abfedern konnten.

Das Vermietungsgeschäft war noch nie besser. Es gibt im Grunde keinen Leerstand.

Die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter hat einen Bestwert erreicht. Wir haben uns sehr gut um sie gekümmert. Das mussten wir auch: Denn die hohen Energiepreise sind für viele eine Belastung.

Wir sind auf unserem Klimapfad gut vorangekommen. Wir haben in die energetische Sanierung investiert. So konnten wir die CO₂-Intensität für den Gebäudebestand in Deutschland weiter reduzieren. Im letzten Jahr um minus 14 Prozent. Das ist beachtlich.

Das ist eine starke Leistung!

Das ist aber auch viel Arbeit:

Für unsere Handwerker, die Tausende Fassaden dämmen und moderne Fenster und Heizungen einbauen.

Für unsere Logistiker, die das Material ranschaffen.

Für unsere Einkäufer, die hart verhandeln müssen.

Im vergangenen Jahr haben wir mehr als 3.700 neue Wohnungen gebaut. Und direkt verkauft oder vermietet.

Wir haben die Integration der Deutsche Wohnen abgeschlossen – übrigens völlig geräuschlos. Das ist bei zwei Unternehmen mit unserer Größe eher die Ausnahme. Die Synergien fallen höher aus als erwartet.

Wir haben mit der Fusion vieles richtig gemacht. Denn Größe bedeutet in unserer Branche Stabilität.

Sie wissen, dass wir unser Unternehmen nicht nur nach finanziellen Kennzahlen steuern. Unser Nachhaltigkeits-Performance-Index nimmt für uns eine ebenso wichtige Rolle ein. 2022 erreichte er 103 Prozent. Damit haben wir unsere Ziele erneut übertroffen.

All das konnten wir nur erreichen, weil wir ein tolles Vonovia-Team haben. Ich möchte an dieser Stelle unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von ganzem Herzen danken. Hinter jeder positiven Zahl im Geschäftsbericht steht eine besondere Leistung. Sie machen einen sensationellen Job. Mit einem hohen Einsatz. Mit einem großen Engagement. Mit einem starken Zusammenhalt.

Zusammenhalt haben wir auch Anfang März 2023 gebraucht. Behörden haben zwei Büros von Vonovia durchsucht. Hintergrund sind Vorwürfe gegen größtenteils ehemalige Mitarbeitende und externe Dritte.

Wir sind vorsätzlich geschädigt geworden. Das hat mich persönlich getroffen und empört. Eine kleine Gruppe hat die gute Arbeit von allen 16.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in Verruf gebracht. Das geht nicht!

Aber es tat gut zu sehen, dass alle an einem Strang ziehen. Wir waren zwei Wochen vor dem Jahresabschluss. Der Wirtschaftsprüfer musste beurteilen, ob unsere Prozesse grundsätzlich funktionieren. Und ob die Vorwürfe materielle Risiken mit sich bringen.

Das Team hat parallel in all dem Stress die Aufklärung vorangetrieben. Unterlagen zusammengestellt. Die Ermittlungen unterstützt. Dass wir das Testat bekommen haben, war in diesem Zusammenhang eine gute Nachricht. Es zeigt, dass sich die Auswirkungen in Grenzen halten. Ich bin stolz auf diese Mannschaft.

Meine Damen und Herren,

unsere Welt hat sich fundamental verändert. Wir alle spüren die Unsicherheit an vielen Stellen. Unternehmen halten sich mit Investitionen zurück. Sie sind vorsichtiger geworden.

Die hohe Inflation schlägt auf viele Bereiche durch. Die Notenbanken haben das Zinsniveau in einer nie dagewesenen Geschwindigkeit angehoben. Dadurch sind die Finanzierungskosten stark gestiegen.

Die Baukosten sind deutlich höher. Fachkräfte fehlen. Es gibt weniger Förderung. Und wir ringen mit der Regulierung.

All das macht unsere Arbeit nicht leichter. All das sorgt dafür, dass es viele Fragen gibt.

Zur Bewertung unseres Portfolios.

Zu den Schulden.

Und nicht zu vergessen: Zu unserer Zukunft.

Viele fragen uns: Was macht das mit Vonovia? Wo geht das hin?

Wir werden Ihnen heute Antworten geben.

Das Geschäftsmodell von Vonovia steht auf einem stabilen Fundament. Wir agieren aus einer Position der Stärke. Unsere Strategie trägt weiterhin. Denn die Megatrends Urbanisierung, Klimawandel und demografischer Wandel bleiben Werttreiber unseres Geschäftes. Sie verstärken sich sogar noch.

Der Wohnraum in Ballungszentren ist knapp. Das ändert sich nicht. Laut Pestel-Institut fehlen deutschlandweit 700.000 Wohnungen. Die aktuellen Neubauzahlen sind meilenweit davon entfernt.

Auch beim Klimaschutz wird die Lücke zwischen Vorgaben und tatsächlichen Emissionen größer.

Wir bei Vonovia übernehmen unsere Verantwortung. Aber wir müssen wirtschaftlich agieren. Auch in Ihrem Sinne. Denn Sie können von uns erwarten, dass wir mit Ihrem Investment sorgsam umgehen.

Wir haben die Zeit der Niedrigzinsen in den letzten Jahren genutzt. Wir haben unser Portfolio ausgebaut.

Um jedes Jahr zu wachsen.

Um auf unserem Klimapfad einen Vorsprung zu erarbeiten.

Um in den Bestand und den Neubau zu investieren.

Um Technologien zu testen und einzusetzen.

Hier waren wir gut. Hier waren wir schnell.

Aktuell machen wir das, was in einer Phase mit steigenden Zinsen geboten ist:

Wir minimieren die Risiken.

Wir passen Tempo und Prioritäten an.

Wir konsolidieren.

Wir haben entschieden, unser Investitionstempo zu drosseln. Wir starten aktuell keine neuen Bauvorhaben.

Warum? Weil wir Baukosten, verfügbare Fördersummen und bezahlbare Mieten in Einklang bringen müssen.

Die Baukosten steigen massiv. Auch wegen der hohen Kosten für Eigen- und Fremdkapital.

Die Fördertöpfe sind leer.

Steigende Mieten verkraften viele Menschen nicht.

Das bedeutet:

Wenn sich Neubau unter den aktuellen Bedingungen rechnen soll, müssten wir eine Miete von umgerechnet 20 Euro pro Quadratmeter aufrufen. Das ist utopisch für unsere Kundinnen und Kunden. Das hat nichts mit bezahlbaren Wohnungen zu tun. Deshalb macht es keinen Sinn, auf den freien Grundstücken in den Innenstädten jetzt solch teuren Wohnraum zu bauen.

Die Wohnungsunternehmen allein können das Problem nicht lösen. Die Politik ist gefordert. Wenn in Deutschland pro Jahr wie vorgesehen 400.000 neue Wohnungen entstehen sollen, muss irgendjemand 100 Milliarden Euro investieren. Jedes Jahr. Für die energetische Sanierung kommen noch einmal 100 Milliarden Euro obendrauf.

Damit sich das rechnet, muss die Politik etwas tun. Mehr als 20.000 Baunormen gibt es in Deutschland. Für Schallschutz, Haustechnik, Wärmedämmung. Dazu kommen noch europäische Normen. Wir leben in einer Zeit, in der wir uns immer mehr Regeln schlicht und einfach nicht leisten können.

Was ist nötig? Wir brauchen angemessene Regulierung, statt Überregulierung. Bei Bauprozessen und Baugenehmigungen, aber auch beim Mietrecht. Wir brauchen Mindest- statt Maximalstandards.

Der Staat muss ein stabiles Umfeld schaffen, damit sich privates Kapital an den Aufgaben beteiligen kann.

Das ist keine einfache Aufgabe. Es ist offensichtlich, dass politisch gerade viel in Bewegung kommt. Das ist gut. Aber ohne eine Gesamtstrategie der Bundesregierung geht es nicht. Ohne koordiniertes Vorgehen auch nicht. Momentan agiert jede Ministerin und jeder Minister isoliert. Das führt dazu, dass sich häufig gar nichts bewegt.

Die Bauministerin möchte bauen. Sie benötigt dafür aber die Unterstützung der Bundesländer.

Die Umweltministerin möchte keine Flächenversiegelung. Aber ohne Baugrund geht es nicht.

Der Wirtschaftsminister möchte Umweltstandards erhöhen. Das macht das Bauen manchmal teuer.

Der Finanzminister soll subventionieren. Aber er hat kein Geld.

Der Justizminister soll die Mietgesetzgebung verschärfen. Das verhindert Investitionen.

Dann ist da noch der Arbeitsminister. Er soll etwas gegen den Fachkräftemangel tun. Aber die Einbürgerungshürden sind hoch und es fehlen die Wohnungen.

Das erleben wir selbst bei Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die wir in Kolumbien anwerben. Dort sind viele Fachkräfte arbeitslos. Sie kommen gern nach Deutschland. Es macht sich aber niemand auf den Weg, wenn nicht klar ist, wo sie oder er wohnen kann.

Jeder verantwortliche Minister für sich hat Recht. Aber nichts passt zueinander. Das muss sich ändern. Alle müssen an den runden Tisch. Und zügig die Entscheidungen treffen, die diese Zeit braucht.

Meine Damen und Herren,

auch wir treffen jeden Tag Entscheidungen. Mit dem Blick nach vorn. Wir tun das, was realistisch möglich ist. Und das, was notwendig ist. Dazu gehört vor allem Kapitaldisziplin.

Wir haben keine neuen Schulden aufgenommen.

Wir haben keine Akquisitionen getätigt.

Wir halten das Geld zusammen.

Wir sparen.

Wir haben unser Verkaufsportfolio vergrößert.

Unsere guten Lagen sind attraktiv und werden stark nachgefragt. So können wir auch in der aktuellen Marktphase annähernd zu Buchwert verkaufen. Anfang Mai haben wir Immobilienbestände an CBRE Investment Management veräußert. Fünf Bestandsobjekte mit insgesamt 1.350 Wohnungen in Frankfurt, Berlin und München.

Kurz zuvor haben wir für eine Minderheitsbeteiligung an einem Portfolio in Baden-Württemberg einen Partner für ein Joint Venture gefunden. Einen stillen Teilhaber. So behalten wir die Bewirtschaftung in der eigenen Hand. So sind wir auch in Süddeutschland weiterhin für unsere Mieterinnen und Mieter da.

Die erlösten 1,5 Milliarden Euro nutzen wir für die Tilgung der Schulden. Die Refinanzierung für dieses Jahr steht damit. Die für 2024 zu einem wesentlichen Teil.

Unsere Verhandlungsergebnisse sind ein wichtiges Signal für die Branche: Verkäufer und Käufer können sich wieder auf einen Preis einigen. Das ist Anlass zur Zuversicht.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen schlagen wir Ihnen heute eine Dividende in Höhe von 85 Cent je Aktie vor. Einige von Ihnen haben mehr erwartet. Andere weniger. Es gibt auch Aktionäre, die wollen gar keine Dividende, damit das Geld im Unternehmen bleibt.

Wir gehen hier einen guten Mittelweg:

Auf der einen Seite bilden wir Dividendenkontinuität ab.

Auf der anderen Seite werden wir unserer Kapitaldisziplin gerecht.

Natürlich liegt die Entscheidung darüber bei Ihnen. Wir hoffen sehr, dass Sie unserem Vorschlag zustimmen.

Eines kann ich Ihnen aber heute schon sagen: Die schnelle Rückkehr zu unserer Ausschüttungsquote von rund 70 Prozent vom operativen Ertrag, dem FFO, bleibt weiterhin unser Ziel.

Meine Damen und Herren,

die Stabilität unseres Geschäftsmodells haben wir auch unseren Kundinnen und Kunden zu verdanken. Deshalb spielt die Kundenzufriedenheit eine große Rolle. Sie liegt mit einem Plus von 1,3 Prozent im vergangenen Jahr auf dem bisher höchsten Stand.

Im letzten Jahr hat der Kundenservice 2 Millionen Anrufe entgegengenommen. 87 Prozent der Anliegen klären wir bereits beim ersten Telefonat. Wir helfen, sollten Mieterinnen und Mieter in finanzielle Schwierigkeiten geraten. Wir finden eine Lösung. Wir schützen so vor Kündigung.

Unsere Mieterinnen und Mieter schätzen ihre Wohnung, ihr Quartier, ihre Nachbarschaft. 20 Prozent unserer Neukunden kommen auf Empfehlung. Das spornt uns alle an.

Die Digitalisierung spielt eine wichtige Rolle. Sie ermöglicht Teilhabe und Mitbestimmung. Über alle Altersklassen hinweg. Für viele Menschen in Deutschland ist sie Voraussetzung, von zu Hause zu arbeiten. Dafür schaffen wir die Grundlagen: Wir binden die Wohnungen an Netzwerke an. Wir statten unsere Quartiere mit moderner Übertragungstechnik und Glasfaserkabel aus.

Das ist die eine Seite. Auf der anderen Seite setzen wir auf digitale Prozesse. Zum Beispiel für die Kommunikation miteinander: Mehr als 500.000-mal wurde unsere Kunden-App heruntergeladen. Ein riesiger Erfolg. 140.000 Kundinnen und Kunden regeln inzwischen alles online. Mietvertrag, Reparaturtermin, Nachbarschaftsfest.

Als Marktführer haben wir den Anspruch, Vorreiter unserer Branche zu sein. Wir forschen. Wir entwickeln. Und wir setzen um. Wer kreativ sein will, muss aber auch gut zuhören und von anderen lernen können: Wir holen uns Impulse von Start-ups und innovativen Unternehmen. Entweder kooperieren wir. Oder wir beteiligen uns.

Im letzten Jahr haben wir mit dem PropTech-Unternehmen Gropys eine strategische Partnerschaft vereinbart. PropTech steht für „Property Technology“ und beschreibt Unternehmen, die die digitale Transformation in der Immobilienbranche vorantreiben. Gropys stellt energieeffiziente Gebäude in Holz-Hybrid-Bauweise her. Und das in serieller Produktion. Mit hohem Digitalisierungsgrad.

Ein anderes Beispiel: Wir arbeiten in einem Pilotprojekt an einem digitalen Gebäudeabbild. Was machen wir genau? Drohnen überfliegen derzeit zwei Gebäude in Bochum Weitmar. Selbstverständlich in Absprache mit den Mieterinnen und Mietern. Alles datenschutzkonform.

Die Aufnahmen rechnen wir in ein 3D-Modell um. So können wir zum Beispiel simulieren, wo die Sonne auf die Flächen scheint. Oder mit welcher Geschwindigkeit der Wind um die Häuser weht. Dann entscheiden wir, wo wir ein Gebäude mit Photovoltaik- oder Windenergieanlagen ausstatten.

So entsteht ein gesondertes Energie-Lastprofil. Das wiederum verknüpfen wir mit Wetterprognosen. Somit können wir Vorhersagen treffen, wie wir

am besten nachhaltige Energie gewinnen und intelligent einsetzen können. Für die Energiewende im Quartier.

Ein weiterer Effekt: Wir wissen zukünftig auf Knopfdruck, welche Fahrstühle, Rauchwarnmelder und Materialien eingebaut sind. Geht etwas kaputt, können wir viel schneller mit dem richtigen Ersatzteil vor Ort sein.

Noch besser ist es natürlich, vor Ort zu sein, **bevor** etwas kaputtgeht. Deshalb kontrollieren wir bereits heute unsere Aufzüge in Echtzeit aus der Ferne. So erkennen wir Probleme frühzeitig. Zudem lesen wir viele unserer Heizungen digital ab. Ohne dass sich die Mieterin oder der Mieter darum kümmern muss.

Wie Sie sehen, bringen wir die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft konsequent voran. Das dient der Effizienz. Das optimiert den Service. Das hilft beim Klimaschutz.

Wichtig für den Klimaschutz sind neben der Photovoltaik auch die Wärmepumpen. In Dortmund haben wir 600 Wohnungen auf Wärmepumpen umgestellt. Das Problem: 70 Prozent davon sind immer noch nicht an den Strom angeschlossen.

Warum? Weil jeder Anschluss vom lokalen Netzbetreiber genehmigt werden muss. Eine Maßnahme, damit das Stromnetz nicht zusammenbricht. Aber das dauert.

Hinzu kommt: Nahezu jedes der 900 Stadtwerke in Deutschland hat ein eigenes Formular und verlangt andere Angaben. Obwohl die Wärmepumpen immer die gleichen sind. Da frage ich mich: Warum gibt es keinen einheitlichen Standard? Warum werden gute Vorhaben politisch oft nicht zu Ende gedacht?

Wie könnte es besser gehen? Mit einer abgestimmten Strategie. Zunächst müssten die Kommunen einen Energieplan für eine CO₂-freie Welt erstellen. Und ausrechnen, was das in Zukunft kosten wird.

Sie müssen sich entscheiden, ob und wo ihre die Stadtwerke dafür auf zentrale Fernwärme setzen. Und welchen Energieträger sie dafür nutzen wollen.

Entscheiden sie sich für den Einsatz von Wärmepumpen, muss geklärt sein, ob genügend Strom verfügbar ist. Auch für all die Ladesäulen für Elektrofahrzeuge, die es künftig geben soll. Und wichtig ist auch, dass alle angeschlossenen Gebäude gut gedämmt sind. Sonst wird es unbezahlbar für die Mieter.

Wir müssen generell in Systemen denken, damit es funktioniert.

Wir bei Vonovia tun das. Wir planen für Quartiere. Wir bauen eigene Nahwärmenetze. Dafür nutzen wir nachhaltige Energien. Wir stellen auf kohlenstofffreie Fernwärme und Ökostrom um. Alles aufeinander abgestimmt.

Uns kommt zugute, dass wir in den vergangenen Jahren massiv investiert haben. Wir lagen um das Dreifache über dem Bundesdurchschnitt. Das hat uns einen Vorsprung gebracht. Die Qualität unseres Gebäudebestands haben wir deutlich verbessert. So benötigen unsere Mieterinnen und Mieter weniger Energie. Das spart Geld. Weniger als 4 Prozent unserer Gebäude gehören noch zur schlechtesten Energieeffizienzklasse „H“.

Meine Damen und Herren,

Sie haben in ein Unternehmen mit hoher gesellschaftlicher Relevanz investiert. Das Geschäftsmodell ist intakt. Ich hoffe, ich konnte Ihnen das gut erläutern.

Das zeigt sich auch im ersten Quartal 2023: Die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien läuft gut. Sie entwickelte sich auch im schwierigen Umfeld positiv. Das Vertriebsgeschäft war rückläufig. Das haben wir aufgrund der Rahmenbedingungen auch so erwartet.

Für das Gesamtjahr 2023 rechnen wir mit einer stabilen Entwicklung. Dafür sorgen vor allem die fundamentalen Werttreiber unseres Geschäfts – die ungedeckte Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und der Fokus auf Klimaschutz.

Ich danke Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, dass Sie den Weg von Vonovia unterstützen. Viele von Ihnen begleiten uns schon seit vielen Jahren. Sie denken weit über die kurzfristigen Zyklen hinaus. Das ist richtig und wichtig: Auch die großen Aufgaben der Wohnungsbranche lassen sich nur langfristig lösen.

Bevor ich zum Schluss komme, möchte ich die Gelegenheit nutzen, dem gesamten Aufsichtsrat zu danken. Man weiß immer erst, wie gut die Zusammenarbeit funktioniert, wenn die Zeiten rauer werden. Ganz besonderer Dank gilt den scheidenden Aufsichtsräten Jürgen Fitschen, Prof. Dr. Edgar Ernst und Daniel Just. Wir haben gemeinsam Vieles auf den Weg gebracht. Das Ergebnis kann sich sehen lassen.

Danken möchte ich auch meiner Vorstandskollegin Helene von Roeder. Sie möchte sich nach fünf ereignisreichen Jahren nun neuen Herausforderungen zuwenden. Das bedaure ich sehr. Ich dachte immer, mehr Herausforderungen als bei Vonovia gibt es eigentlich nicht. Ein besseres Team sowieso nicht. Im Ernst: Ich wünsche Dir viel Erfolg auf Deinem weiteren Weg, Helene.

Ich freue mich, dass wir im Vorstand ein neues Personalressort schaffen. Gerade im Hinblick auf den zunehmenden Fachkräftemangel ist das wichtig. Ruth Werhahn wird diesen Bereich als neues Vorstandsmitglied übernehmen. Mit ihr haben wir eine ausgewiesene Expertin gewonnen.

Wie Sie sehen, ist Vonovia auch für die Zukunft bestens aufgestellt. Um die Interessen der Mieterinnen und Mieter, der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und natürlich auch Ihre Interessen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, bestmöglich zu vertreten.

Meine Damen und Herren,
vielen Dank für Ihr Interesse und dafür, dass Sie mir zugehört haben.