

## **Ausführungen des Vorstandsvorsitzenden, 18.000 Zeichen**

Rolf Buch, Vonovia SE,

anlässlich der virtuellen Hauptversammlung am 8. Mai 2024

in Bochum.

- Es gilt das gesprochene Wort –

### **1. Begrüßung**

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrates,  
sehr geehrte Kundinnen und Kunden,  
meine Damen, meine Herren,  
ich begrüße Sie ganz herzlich zur virtuellen Hauptversammlung der Vonovia SE.

### **2. Entwicklung 2023**

2023 war ein herausforderndes Jahr. Die Folgen des russischen Angriffskrieges spüren wir deutlich – in der Gesellschaft, in der Politik, in der Wirtschaft. Eine hohe Inflation. Eine noch nie gekannte Dynamik in der Zinssteigerung. Das hat sich unmittelbar auch auf unser Geschäft ausgewirkt.

Um unser Geschäftsjahr 2023 zu verstehen, müssen wir den Einschnitt im zweiten Halbjahr 2022 betrachten. Die Zinsen stiegen in rasantem Tempo. Die Sorge ging um: Wie liquide, wie stabil ist die Vonovia? Wir brauchten schnell tragfähige Lösungen. Wir mussten unsere Strategie anpassen. Wir mussten den Hebel umlegen. Von Wachstum und Profitabilität auf verstärkte Kapitaldisziplin und sichere Liquidität.

Das ist uns gelungen. Wir haben das Unternehmen mit einem effektiven Finanzmanagement stabilisiert. Vielen Dank an dieser Stelle an das gesamte Team. Wir haben schnell gehandelt. Das war eine großartige Leistung. Für mich war es eines der erfolgreichsten Jahre hier bei Vonovia – gemessen an dem, was wir in der Krise bewegt haben.

Unser Zugang zu Fremdkapital ist nach wie vor hervorragend. Die renommierten Ratingagenturen bescheinigen uns eine hohe Kreditwürdigkeit. Das ist in diesen Zeiten sehr viel wert.

Wir haben unsere Entscheidungen des Jahres 2022 im Jahr 2023 konsequent umgesetzt. Wir haben Cash und Liquidität in Höhe von fast 5 Milliarden Euro generiert. Aus dem freien Cashflow. Aus dem operativen Geschäft. Mit Verkäufen und mit Joint Ventures. Das waren gute Abschlüsse. Besonders in Zeiten, in denen in der Branche sonst kaum Transaktionen stattgefunden haben. Damit haben wir unsere Verschuldung gesenkt. All das, obwohl wir den Immobilienbestand beträchtlich abwerten mussten.

Die Abwertung führte zu einem Konzernverlust von 6,7 Milliarden Euro. Das hat die Schlagzeilen bestimmt. Das sagt aber nichts über die Ertragslage aus – die war äußerst positiv. Buchverluste

stehen vor allem auf dem Papier. Genauso wie Buchgewinne. Aktuell sehen wir wieder stabilere Preise. Wir schauen nach vorne.

Das Geld verdienen wir mit der Wohnungsvermietung. Das ist ein robustes Geschäft. Hier konnten wir das Ergebnis steigern, obwohl wir Immobilien verkauft haben. Als wir 2022 den Fokus auf Schuldenabbau vor Rentabilität gelegt haben, war uns allerdings klar, dass diese Entscheidung Auswirkungen auf unsere anderen Segmente hat. Also auf den Neubau. Die Dienstleistungen. Und auf den Verkauf von Einheiten. Diese Segmente haben nicht so gut abgeschnitten wie die Vermietung. Das hatten wir allerdings einkalkuliert und war deshalb keine Überraschung.

### **3. Vonovia als Teil der Gesellschaft**

Vonovia ist ein wichtiger Teil der Gesellschaft. Mit derzeit rund 550.000 Wohnungen sind wir der größte Vermieter in Europa. Wir vermieten bezahlbare Wohnungen. Wir bauen. Wir modernisieren. Wir kümmern uns um unsere Mieterinnen und Mieter. Wir kümmern uns um das gute Zusammenleben in unseren Quartieren.

Wir sehen aber auch, was Wohnungsnot mit unserer Gesellschaft macht. Uns kontaktieren täglich hunderte – an vielen Tagen sind es sogar mehrere tausend – Bürgerinnen und Bürger, die verzweifelt auf der Suche nach einer Wohnung sind. Das sorgt für Frust. Auf beiden Seiten. Wohnungsnot erhöht die Ungleichheit. Sie spielt populistischen Parteien in die Hände. Und sie lähmt die Innovationskraft unseres Landes.

Junge Erwachsene haben es schwer, eine eigene Wohnung zu finden. Das gefährdet unsere Zukunft. Meine Tochter ist mit der Uni fertig. Sie hat einen guten Job und verdient ihr eigenes Geld. Sie hat eine Wohnung gefunden, immerhin. Aber die Vermieterin wollte nicht an Berufsanfänger vermieten. Den Vertrag sollten wir als Eltern unterschreiben. Ich habe also meinen Gehaltsnachweis geschickt, um die Wohnung für meine Tochter anzumieten. Das kann so nicht bleiben. Unsere Gesellschaft löst ein zentrales Versprechen nicht mehr ein: Wer sich anstrengt, in der Schule, in der Ausbildung, im Job, den erwartet ein selbstbestimmtes Leben. Das funktioniert offensichtlich nicht mehr. Jetzt benötigt man zusätzlich noch Eltern mit guter Bonität. Das ist eine inakzeptable Folge der Wohnungsnot.

Auch für ältere Menschen ist es schwer. Es fehlen uns laut Studien mindestens 2 Millionen barrierefreie Wohnungen in Deutschland – wahrscheinlich liegt der tatsächliche Bedarf noch um ein Vielfaches höher.

Was ist die Lösung? Wir müssen bauen. Dringend. Die Bauministerin sieht das auch so. Mir fehlt aber das Verständnis, warum unsere gesamte Regierung dieses Problem nicht sehr viel beherzter angeht. Es geht mir dabei nicht um Subventionen. Es geht mir um Ehrlichkeit: Wir brauchen unglaublich viel Geld für Neubau und Modernisierung. Die Schätzungen für die nächsten 10 Jahre liegen zwischen 2,2 und 3,5 Billionen Euro.

Das schaffen wir nicht aus eigener Kraft. Wir als Unternehmen nicht. Der Staat mit der Staatskasse auch nicht. Dafür brauchen wir privates Kapital. Viele würden auch gern investieren. Wir sind ein attraktives Land, das von renommierten Ratingagenturen mit der höchsten Kreditwürdigkeit – Triple A – bewertet ist. Besser geht es nicht. Wir sind ein stabiles Land. Wir sind ein friedliches Land. Und

wir sind ein demokratisches Land. Es gibt kein besseres Land, wo ich mir vorstellen kann, meine Kinder großzuziehen.

Wir haben also die besten Voraussetzungen für Investitionen. Aber unsere Politiker müssen aufhören, potenzielle Geldgeber abzuschrecken. Wenn Politiker in Berlin noch mehr Mietregulierung fordern, werde ich auf der Investorenkonferenz in den USA gefragt, ob eine Investition in Deutschland überhaupt noch sinnvoll ist. Unsere Regierung muss umsteuern. Wir müssen alles dafür tun, damit Deutschland wieder investitionsfreundlich wird. Das gilt nicht nur für den Wohnungsbau. Das gilt für Investitionen in die Industrie, in die Infrastruktur oder auch in innovative Startups. Klar muss sein, dass sich Investitionen verzinsen müssen. Das erwartet man auch vom eigenen Tages- oder Festgeld. Wir brauchen Unternehmen, die Gewinne machen. Ohne sie gäbe es keine Steuereinnahmen. Ohne sie können wir den Sozialstaat nicht finanzieren.

Dieses Land hat viele Stärken. Natürlich haben wir auch viele Aufgaben. Aber wir werden sie bewältigen.

#### **4. Neubau**

Dass wir bei Vonovia unsere Aufgaben erledigen, haben wir auch im letzten Jahr gezeigt. Seit der Übernahme der BUWOG haben wir knapp 14.000 Wohnungen gebaut. Im letzten Jahr waren es immerhin noch 2.400. Wir werden auch dieses Jahr Bauprojekte in ähnlicher Größenordnung fertigstellen. Wir könnten noch sehr viel mehr bauen. Das wäre auch dringend erforderlich. Die neuesten Schätzungen gehen für Berlin von einem Zuwachs von 400.000 Menschen in den nächsten 15 Jahren aus – das wäre mehr als die Einwohnerzahl von Bochum, wo wir heute sind. Aber es muss eben wirtschaftlich sein. In Ihrem Interesse. In unserem Interesse.

Die Mixtur aus gestiegenen Zinsen, hohen Baukosten und stetig wachsenden Vorschriften blockiert den Neubau. Anfang 2022 konnten wir für 3.000 Euro pro Quadratmeter ein Mehrfamilienhaus errichten. Inklusiv 1.000 Euro Grundstückskosten. Aktuell liegen die Gesamtkosten bei 5.000 Euro pro Quadratmeter. Damit sich das für uns rechnet, müssten wir eine Miete von 20 Euro pro Quadratmeter nehmen. Das kann aber keiner unserer Kunden bezahlen.

Was tun? Wir könnten entweder bei den Baukosten oder bei der Förderung oder bei den Mieten ansetzen. Oder wir gehen alle drei Punkte gleichzeitig an. Also Förderung insbesondere für Gebäude mit hoher Energieeffizienz moderat erhöhen, Baukosten und staatlich verursachte Kosten senken. Und Mieten dort moderat anheben, wo es – das möchte ich betonen – der Mieter verkraften kann.

Es gibt weitere Lösungsvorschläge, wie es gehen könnte. Mit einem digitalen Bauantrag und Prüfverfahren wären wir schneller. Wir könnten 80 Prozent Zeit sparen, wenn es weniger Bürokratie gäbe. Stellen Sie sich mal vor – was aktuell ein Jahr braucht, ginge dann in knapp zweieinhalb Monaten.

Ein Beispiel: Unsere Idee der Bautypengenehmigung bringt serielles und modulares Bauen voran. Einmal genehmigt, kann ein Gebäude an vielen Orten entstehen. Der modulare Holzbau eignet sich wegen des hohen Vorfertigungsgrades besonders für serielles Bauen. Wir wollen in Nordrhein-Westfalen die erste Typengenehmigung für einen Wohnbau in Holzbauweise erwirken.

Stichwort Vorgaben: Kein Haus, das in den vergangenen zehn Jahren neu gebaut wurde, würde mit

der aktuellen Vorschriftenlast heute noch genehmigt werden. Ich wohne in so einem Haus und das ziemlich gut. Das heißt nicht, dass wir auf elementare Regeln verzichten. Aber mehr Realismus wäre gut. Gute Vorschläge gibt es bereits: „Gebäudetyp E“ heißt das Zauberwort. Reduzierte Standards, weniger Bürokratie – gleich niedrigere Baukosten.

## 5. Vermietung

Kommen wir zu unserem Kerngeschäft – zur Vermietung. Wir bleiben unserer Linie treu. Wir heben die Mieten nur moderat an. Selbstverständlich in Übereinstimmung mit den qualifizierten Mietspiegeln. Die Erhöhungen liegen deutlich unter der Inflation des letzten Jahres – trotz der hohen Nachfrage. In Deutschland zahlen Vonovia-Mieter im Schnitt 7,67 Euro pro Quadratmeter.

Unsere Mieten werden faktisch ohne Ausnahme pünktlich gezahlt. Mit nur 2 Prozent Leerstand sind wir nahezu vollvermietet. Das zeigt, dass unsere Wohnungen auch in den Metropolen bezahlbar sind. In Situationen, in denen jemand finanziell überfordert ist, finden wir gemeinsam eine gute Lösung. Das gilt auch für die stark gestiegenen Heizkosten, die für uns ja nur durchlaufende Posten sind.

Wir werden unserer sozialen Verantwortung gerecht. Auch wenn es darum geht, dass ältere Menschen so lange wie möglich ihre Selbstständigkeit behalten – besonders wenn es um die eigene Wohnung geht. Deshalb haben wir in den letzten Jahren fast 50.000 Wohnungen barrierearm modernisiert.

Wir tun viel dafür, dass unsere Kundinnen und Kunden gerne bei uns wohnen. Sie haben uns auch im vergangenen Jahr ein gutes Zeugnis ausgestellt. Sie sind zufrieden mit den Wohnungen. Mit dem Angebot in den Quartieren. Mit der Freundlichkeit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Kundinnen und Kunden können Vonovia heute über verschiedene Kanäle erreichen. Gut 60 Prozent aller Anliegen kamen im vergangenen Jahr per E-Mail – das waren rund 500.000. Nach und nach wollen wir unsere Kommunikation mit den Kunden über Website und App zu dynamischen Service-Dialogen ausbauen. Das hilft uns, besser und schneller zu verstehen, wo es hakt. Dann können wir auch besser und schneller helfen. Dabei wird uns Künstliche Intelligenz genauso unterstützen wie geführte Dialoge.

3.000 von unseren insgesamt 16.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern kümmern sich um die Anliegen unserer Mieterinnen und Mieter. Ganz gleich, ob es um einen undichten Wasserhahn oder einen Engpass bei der Mietzahlung geht. Unser Team findet eine Lösung. Wir sind dankbar, dass wir so gute Leute haben.

Damit wir auch künftig allen Kundenanliegen gerecht werden, bilden wir weiter aus: Wir haben 700 Auszubildende. Darunter sind viele angehende Handwerker. Sie lernen ab Herbst in unserem neuen, hochmodernen Ausbildungszentrum in Berlin. Sie sind wichtig für unsere Zukunft.

## 6. Klimapfad

Aber die Fachkräfte von morgen selbst auszubilden, ist leider nicht genug. Wir werben deshalb Elektroniker aus Kolumbien an. Auch, um unsere Klimaziele konsequent weiterzuverfolgen. Wir müssen Photovoltaik-Anlagen auf die Dächer bringen. Dafür brauchen wir alle Experten, die wir bekommen können – aus dem In- und aus dem Ausland.

Wir haben auf unserem Klimapfad bisher mehr erreicht als geplant. So sind wir mit dem Photovoltaik-Ausbau wesentlich schneller vorangekommen. Die aktuelle politische Entscheidung, Mieterstrom künftig innerhalb des Quartiers zu erzeugen und nutzen zu dürfen, ist ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Wir werden bis 2026 die Leistung von 300 Megawatt auf unseren Dächern installiert haben. Das ist vergleichbar mit zwei Kohlekraftwerken.

Wir haben weiter energetisch saniert. Eine ordentlich gedämmte Wohnung braucht viel weniger Heizenergie und spart viel Geld. Wir ersetzen nach und nach konventionelle Heizungen durch Hybrid-Systeme und insbesondere Wärmepumpen.

Auch beim Neubau setzen wir an: Beim Bau von 170 Wohneinheiten in serieller Holzbauweise in Berlin sparen wir zum Beispiel 5.000 Tonnen CO<sub>2</sub>.

Seit 2014 haben wir die CO<sub>2</sub>-Intensität des Bestandes um 43 Prozent gesenkt. Wir gehören zu den weltweit führenden Unternehmen bei Klimaschutzmaßnahmen. Erst kürzlich haben wir die SBTi-Zertifizierung bekommen. Science Based Targets sind ein international anerkannter Standard. Er bewertet die Unternehmensziele für die Reduktion von Emissionen wissenschaftlich. Ein Ergebnis: Die Klimaziele von Vonovia sind im Einklang mit dem 1,5-Grad-Ziel des Pariser Klimaschutzabkommens. 97 Prozent unseres Bestandes erfüllen schon heute die geltende Energieklassifizierung der EU. 2030 wird es der gesamte Bestand sein. Sie können sich draußen gerne umschauchen. Viele unserer Quartiere sehen top aus. Wir sind damit vorbildlich im Wettbewerbsvergleich.

## 7. Ausblick 2024

Wie schauen wir auf das Jahr 2024? Das Schlimmste liegt hinter uns. Wir haben guten Grund zur Zuversicht. Die Talsohle bei der Wertentwicklung scheint erreicht zu sein. Die Notwendigkeit der Bilanzstabilisierung geht zu Ende. Die Rückkehr zum Wachstumskurs ist in Sicht. Die Inflation liegt auf dem niedrigsten Wert seit zwei Jahren. Die ersten Leitzinssenkungen, die Experten für die zweite Jahreshälfte erwarten, dürften dem Markt Rückenwind geben. Es gibt weiterhin hohe Liquidität am Kapitalmarkt. Davon werden wir profitieren.

Wir werden bis Ende 2024 unsere Schulden weiter reduzieren. Dafür wollen wir Immobilien im Wert von rund drei Milliarden Euro verkaufen. Wir sind voll auf Kurs: Verkäufe von rund 1,1 Milliarden Euro haben wir bereits unterzeichnet. Das bringt unseren LTV pro forma auf 45,9 Prozent und damit nahezu in den Zielkorridor.

Wir werden in diesem Jahr rund eine Milliarde Euro in unseren Bestand investieren, das sind 30 Prozent mehr als 2023. Unter anderem in den beschleunigten Ausbau der Photovoltaik. Beim Neubau sind wir in den Startlöchern: Sobald es die Rahmenbedingungen erlauben, wollen wir wieder neue

Projekte beginnen.

Unsere Investitionen werden dadurch erleichtert, dass wir nun Klarheit in Sachen Mietregulierung haben. Die Bundesregierung hat die Mietpreisbremse bis 2029 verlängert. Es gab zum Glück keine weitere Verschärfung. Das ist gut. Aber ich bleibe dabei: Die Mietpreisbremse war für eine begrenzte Zeit vorgesehen. Sie darf kein dauerhafter Eingriff sein, aus vielen Gründen. Sie verhindert Investitionen. Zudem ist sie sozial blind. Sie berücksichtigt nicht die individuelle Leistungsfähigkeit. Es muss genügend günstige Wohnungen geben für Feuerwehrleute, Krankenpfleger und Handwerker. Sie müssen es sich leisten können, in der Stadt zu leben. Aber die Miete einer Penthouse-Wohnung muss nicht gedeckelt werden. Starke Schultern können mehr tragen als schwache! Damit hätten wir dann mehr Verteilungsspielraum.

Wir haben unseren Group FFO durch eine besser geeignete Kennzahl abgelöst: das bereinigte Ergebnis vor Steuern – kurz EBT. Für das Geschäftsjahr erwarten wir das bereinigte EBT in einer Spanne von 1,7 bis 1,8 Milliarden Euro. Als führende Kennzahl der Innenfinanzierung weisen wir zusätzlich den Operating Free Cashflow aus. Damit ist klar, wie viele Mittel uns für Investitionen, aber auch für die Dividende zur Verfügung stehen.

Unsere Dividende soll in den kommenden Jahren wieder steigen. Zukünftig soll die Hälfte des Vorsteuerergebnisses an Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre, fließen. Sie werden angemessen am Erfolg beteiligt. Dazu kommt die Überschussliquidität aus dem freien Cashflow. Ab 2025 erwarten wir – beeinflusst vor allem durch den Wohnungsmangel und eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in den Metropolen – einen organischen Wertzuwachs. Wir rechnen ohne Bewertungseffekte mit rund 3 Milliarden Euro pro Jahr. Die können wir wertsteigernd investieren oder durch Verkäufe für Ausschüttungen verwenden.

Für dieses Jahr mussten wir einen guten Mittelweg finden. Wir schlagen Ihnen deshalb eine Dividende von 90 Cent pro Aktie vor. Das ist etwas höher als im letzten Jahr. Allerdings weniger als in den Jahren zuvor. Für uns ist das eine Lösung der Vernunft. Denn für das Jahr 2024 steht noch die Stärkung der Bilanz auf der Agenda. Wir bitten Sie deswegen hier um Zustimmung.

Mit Blick auf die heutigen Tagesordnungspunkte möchte ich Sie bitten, den Vorstand und den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 zu entlasten. Die Neuwahl eines Aufsichtsratsmitgliedes steht an. Außerdem bitten wir Sie, auch allen anderen Punkten der Tagesordnung zuzustimmen.

## **8. Schluss**

Meine Damen und Herren,  
das vergangene Jahr war anstrengend. Aber wir haben Lösungen gefunden. Wir haben die Krise aktiv gemanaged. Wir sind liquide. Wir sind wieder in einer Position der Stärke.

Die Ratingagentur Fitch hat Vonovia Ende März das erste Mal bewertet – und das sehr positiv. Laut Fitch profitieren wir von der Stabilität des regulierten Mietwohnungsmarktes in Deutschland, der sehr hohen Nachfrage nach Wohnungen, einem Inflationsschutz in den Mietspiegeln und dem sehr hohen Vermietungsgrad von rund 98 Prozent. Das unterstreiche ich gerne.

Wir haben ein gesundes und nachhaltiges Geschäft, das langfristig von den Megatrends gestützt

wird. Dank unseres Einsatzes stehen wir am Vorabend eines langanhaltenden Aufschwungs.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Damen und Herren, vielen Dank, dass Sie an unserer Seite sind. Wir leben in einem lebenswerten Land. Wir sind Teil des Landes. Wir alle haben Verantwortung für den Zusammenhalt unserer Gesellschaft. Ändern wir wichtige Dinge, die wir ändern können! Schauen wir in diesem Sinne optimistisch nach vorne!

Vielen Dank, dass Sie mir zugehört haben.

Damit übergebe ich das Wort wieder an Frau Streit.