

Ausführungen des Vorstandsvorsitzenden

Rolf Buch, Vonovia SE,

anlässlich der virtuellen Hauptversammlung am 29. April 2022,

10 Uhr

in Bochum.

- Es gilt das gesprochene Wort -

Begrüßung und Ukraine

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrates,

sehr geehrte Kundinnen und Kunden,

meine Damen, meine Herren,

ich begrüße Sie herzlich zur nunmehr dritten virtuellen Hauptversammlung der Vonovia SE. Virtuell auch in diesem Jahr, weil wir uns immer noch vor Corona schützen müssen. Das ist allerdings in den Hintergrund gerückt.

Der brutale Krieg in der Ukraine macht uns fassungslos. Das alles passiert mitten in Europa. Keine zwei Flugstunden von uns entfernt. Das ist absolut inakzeptabel.

Wir sind in Gedanken bei den Menschen, die unter dem Krieg leiden und die ihre Heimat aufgeben mussten. Wer in diesen Tagen am Berliner Hauptbahnhof unterwegs ist, der sieht die vielen Frauen und Kinder, die auf der Flucht sind und in Deutschland eine neue Bleibe suchen. Es bricht einem das Herz.

Jeder kann, jeder muss etwas tun. Auch wir bei Vonovia helfen. Wir stellen unbürokratisch Wohnungen zur Verfügung. Das machen wir über unsere eigene Plattform. Kommunen können exklusiv auf freie Wohnungen von uns und anderen Wohnungsunternehmen zugreifen.

Unsere Handwerkerinnen und Handwerker richten die Wohnungen her. Das Material zahlen wir. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Quartieren sind Ansprechpartner für alles, was es zum Einleben braucht.

Meine Damen und Herren,

der Krieg zeigt uns aber auch: Wir in Deutschland haben einen Riesenfehler gemacht. Wir sind abhängig von russischem Öl und Gas. Das Dilemma ist: Wir können jetzt nicht einfach auf russisches Erdgas verzichten. Erpressen lassen wollen wir uns aber auch nicht. Ich hoffe, die Bundesregierung bleibt hier standhaft. Klar ist aber, dass wir uns von fossilen Energieträgern lösen müssen. Nicht nur, um das Klima zu schützen.

Wir übernehmen hier Verantwortung. Durch den Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen sind wir stärker geworden. Diese Stärke werden wir nutzen, um noch entschlossener voranzugehen.

Philip Grosse war Teil des Teams Deutsche Wohnen und ist seit Anfang 2022 Mitspieler im „Team Vonovia“. Ich möchte ihn als neues Vorstandsmitglied herzlich begrüßen. Philip und ich haben in den vergangenen Wochen viele Gespräche mit Investoren geführt. Wir haben über die erfolgreiche Entwicklung von Vonovia im vergangenen Jahr und unseren positiven Ausblick für die Zukunft gesprochen. Aber auch über die makroökonomischen Einflüsse auf die Kapitalmärkte.

Chancen durch Wandel

Durch die hohe Inflation in den USA und in Europa rechnen aktuell viele Investoren mit steigenden Zinsen. Damit steigen auch die Renditeerwartungen. Das sehen wir am Aktienkurs. Für uns heißt das, dass unsere Kapitalkosten in kurzer Zeit deutlich gestiegen sind. Nun müssen wir entscheiden, wo zukünftig das Geld herkommt. Und wie wir es verwenden.

In Zeiten des Wandels braucht es Flexibilität. Mit veränderten Rahmenbedingungen kennen wir uns gut aus. Wir lamentieren nicht. Veränderungen sind immer eine Chance, etwas Neues zu bauen und besser zu werden.

Im Jahr 2012 haben wir gesehen, dass wir viel Kapital benötigen, um unsere Häuser zu sanieren. Deshalb sind wir an die Börse gegangen.

Mit dem Börsengang haben wir gleichzeitig die Art der Fremdkapitalbeschaffung deutlich verändert. Somit sind wir jederzeit in der Lage, frisches Geld zu attraktiven Konditionen aufzunehmen: Ob besicherte oder unbesicherte Anleihen, Green oder Social Bonds, digitale Transaktionen oder Schuldscheindarlehen – wir verfügen über eine sehr solide und vor allem breit aufgestellte Finanzierungsbasis. Damit sind wir jederzeit handlungsfähig.

Als es nicht reichte, Wohnungen nur zu bewirtschaften, haben wir etwas gegen die Wohnungsnot getan. Wir haben neue Wohnungen gebaut. Heute sind wir der größte Developer in Deutschland.

Als Mieterinnen und Mieter mit unseren Abrechnungen und unserem Service nicht zufrieden waren, haben wir massiv in unsere Kundenbeziehungen investiert. Wir haben den Kundenservice digitalisiert und eine Kunden-App entwickelt. Diese stellt die Nebenkostenabrechnung transparent dar.

Wir haben ein Härtefallmanagement eingeführt: So muss nach einer Modernisierung niemand ausziehen, weil er sich die Miete nicht mehr leisten kann.

Und wir haben entschieden: Wir bieten Menschen im Alter von über 70 Jahren einen besonderen Schutz. Wir haben ihnen zugesichert, dass ihre Wohnung auch bei Veränderung der Marktmiete bezahlbar bleibt.

Inzwischen sind wir Vorreiter auf vielen Feldern. So auch bei der Energiewende im Quartier. Aus der Notwendigkeit, CO₂ einzusparen, haben wir unseren Klimapfad entwickelt. In Bochum-Weitmar erproben wir Photovoltaik, Wasserstoff und Wärmepumpen. Schon bald leiten wir daraus ein Modell für die unabhängige Energieversorgung im Quartier ab. Und für ältere Menschen modernisieren wir barrierefrei.

Mir als Ingenieur liegt das sehr nahe: Wenn sich irgendein Rad nicht dreht, dann tüfteln wir, bis es funktioniert. Das ist immer eine kreative Aufgabe. Daraus entstehen Ideen. Da liegen unternehmerische Chancen.

Unsere Chance haben wir auch bei der Übernahme der Deutsche Wohnen genutzt. Drei Anläufe haben wir gebraucht. Aber schließlich haben wir es nach Hause gebracht. Am Ende zählt das Ergebnis. Und das kann sich sehen lassen.

Geschäftsmodell

Dass wir Unternehmen mit hohem Tempo integrieren können, verdanken wir – ich übertreibe nicht – unserem überlegenen Geschäftsmodell. Wir haben eine einzigartige digitale Bewirtschaftungsplattform entwickelt.

Alle Tätigkeiten im Unternehmen sind vernetzt. Wir können mühelos skalieren. Unsere Kosten pro Wohnung sinken von Jahr zu Jahr. Wir verlängern die Wertschöpfungskette. Langfristig handelnde Investoren werden davon profitieren.

Unsere Plattform ist die Basis für alles.

Wie sieht das im Detail aus? Wir vermieten und bewirtschaften all unsere Wohnungen digital und damit höchst effizient. Das ist die Grundlage für moderate Mieten. Wir planen Neubau. Wir minimieren Leerstand. Wir steuern die Einsätze unserer Handwerkerinnen und Handwerker sowie Gärtnerinnen und Gärtner. Dringlichkeiten werden bestimmt, Fahrtrouten optimiert, Arbeitsabläufe standardisiert.

Über unsere App läuft ein Großteil der Kundenkommunikation. Abrechnungen, Fehlermeldungen, Einsicht in Verträge. Wir schaffen pragmatisch Transparenz. Das bedeutet viel weniger Verwaltung. Und wir sind präsenter bei den Kundinnen und Kunden. Diese werden von Jahr zu Jahr zufriedener.

Ganz wichtig: Wir können die Qualität auf allen Ebenen sichern. Wir greifen auf einen Datenschatz zu, der Grundlage ist für neue Geschäftsmodelle – zum Beispiel bei der autarken Energieversorgung.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind besser vernetzt. Die Arbeit macht mehr Freude, weil sich jeder um die wichtigen Dinge kümmern kann.

Apropos: Wir sind mit unserer Plattform in der Lage, nicht nur unsere eigenen Bestände zu bewirtschaften. Wir könnten das auch für andere Unternehmen übernehmen. Der Besitz eines Immobilienportfolios und die Bewirtschaftung sind zwei verschiedene Dinge. Dabei ist die Bewirtschaftung der Schlüssel für das Geschäft mit Dritten. In der Weiterentwicklung unseres Geschäftsmodells liegt viel Potenzial für unsere Zukunft.

Meine Damen und Herren,

wir waren immer gut, schnell Lösungen zu finden. Und daraus etwas Gutes zu machen. In einem veränderten Umfeld werden wir uns also anpassen. Wir werden sicherstellen, dass wir auch zukünftig über alle notwendigen Mittel verfügen. Dadurch können wir mit Investitionen die Megatrends unserer Zeit bewältigen. Dabei agieren wir aus einer Position der Stärke.

Deshalb sprechen wir aktuell eine weitere Investoren-Gruppe an
– langfristig orientierte Anleger wie Versicherungen und
Pensionsfonds. Eigentümer, die direkt investieren wollen. Die
Erwartungshorizonte in Jahrzehnten definieren. Der Rückkauf
von Aktien kann ebenfalls eine sinnvolle Alternative sein.

Völlig klar: Das muss sich natürlich auch bezahlt machen.
Unsere Plattform ist die beste Art und Weise, im Interesse all
unserer Stakeholder Immobilien zu bewirtschaften. Das zeigen
Ihnen unsere nichtfinanziellen und finanziellen Kennzahlen.

Nichtfinanzielle Kennzahlen

Das vergangene Geschäftsjahr war das erfolgreichste in unserer Unternehmensgeschichte. Dank unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Trotz der anstrengenden Pandemiezeit waren sie immer für unsere Kundinnen und Kunden da. In den Wohnungen, auf den Baustellen, in den Anlagen, in der Verwaltung, beim Kundenservice. Dank ihnen haben wir unsere Prognosen erreicht und sogar übertroffen. Wir sind aus eigener Kraft gewachsen. Immer unsere gesellschaftliche Verantwortung im Blick.

Beginnen wir mit unserer wichtigsten nichtfinanziellen Kennzahl – dem Nachhaltigkeits-Performance-Index SPI. Bei allem, was wir tun, denken wir Nachhaltigkeit mit. Wir kommen gut voran: Der SPI lag 2021 bei 109 Prozent, und damit über unserer Jahresprognose.

Eine zentrale Größe ist die Zufriedenheit unserer Kundinnen und Kunden. Wir kümmern uns. Unsere Mieterinnen und Mieter können sich in diesen schwierigen Zeiten auf uns verlassen. Die Kundenzufriedenheit ist auch im vergangenen Jahr weiter gestiegen. Natürlich sind wir nicht immer perfekt. Überall, wo Menschen arbeiten, passieren auch Fehler. Das ist klar. Aber wir haben uns weiter verbessert.

Wir geben vielen Menschen ein Zuhause. Sie sollen sich bei uns wohlfühlen. Sie sollen sich bei uns sicher fühlen. Das meinen wir genau so. Das haben wir auch in Berlin gezeigt. Wir haben nach dem Aus des Mietendeckels auf Rückforderungen verzichtet. Wir begrenzen unsere Mieten weiter freiwillig. So steht es in unserem „Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen“.

Wir schauen genau hin, wenn es darum geht, wie belastet unsere Mieterinnen und Mieter sind. Das wird absehbar auch bei horrend steigenden Heizkosten ein Thema: Für Vermieter sind das Durchlaufposten. Aber bei uns wohnen Familien, Senioren, Alleinerziehende und Berufsanfänger. Die meisten haben wenig finanziellen Spielraum.

Wir helfen. Wir beraten. Wir informieren mit Anschreiben, in unserer Mieter-App und in der Kundenzeitung. Wir empfehlen dringend, die monatliche Vorauszahlung anzupassen. Aber klar ist auch: Ohne weitere Hilfen der Politik wird das nicht funktionieren.

Ein weiterer wichtiger Teil unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist die Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Vonovia hat sich im vergangenen Jahr die Auszeichnung „Great Place to Work“ verdient. Das sagt viel über unsere Unternehmenskultur. Das sagt aber auch viel darüber, wie das „Team Vonovia“ miteinander umgeht.

Zur Performance in Sachen Nachhaltigkeit gehört unser Klimapfad. Auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand sind wir gut vorangekommen. Seit 2014 sank unsere CO₂-Intensität um ein Drittel. Es liegt aber auch noch viel vor uns. Deshalb erhöhen wir das Tempo. Bereits 2045 wird unser Bestand nahezu CO₂-neutral sein. Nicht erst 2050, wie ursprünglich nach dem Pariser Klimaabkommen geplant. Den weitaus größten Teil der schlechten Gebäude der Effizienzklassen „F“ bis „H“ schaffen wir bereits bis 2030.

Das meinen wir ernst. Das haben wir mit Zahlen hinterlegt.

Ein wichtiger Hebel ist die Photovoltaik. Im vergangenen Jahr haben wir unser 1.000-Dächer-Programm erfolgreich abgeschlossen. Bis 2050 bestücken wir alle geeigneten Dächer in unserem Bestand. Zudem werden wir in Wärmepumpen investieren.

Mehr als 11.000 Wohnungen haben wir 2021 energetisch modernisiert. Mehr als 31.000 haben wir seit 2019 für ältere Menschen umgebaut. Auch hier machen wir Tempo. Aufgrund des demografischen Wandels haben wir in Deutschland enormen Aufholbedarf.

Zum Vergleich: 2014 haben wir damit überhaupt erst richtig angefangen. Ohne jeglichen Standard. Heute investieren wir fünfmal so viel pro Wohnung. Damit schaffen wir eine andere Qualität für den Wohnstandard.

Trotz all dieser Investitionen ist Vonovia weiterhin ein Garant für eine moderate Mietpolitik. Mit unserer Durchschnittsmiete von 7,33 Euro pro Quadratmeter stehen wir für bezahlbares Wohnen.

Der Leerstand bleibt auf einem sehr niedrigen Wert von 2,2 Prozent. Das ist gut für uns. Aber es ist nicht gut für alle, die eine Wohnung suchen. Denn das bedeutet, dass es zu wenige Wohnungen gibt. Deshalb haben wir auch einen Sprung beim Neubau gemacht. So haben wir im vergangenen Jahr mehr als 2.200 Wohnungen in Deutschland, Österreich und Schweden fertig gestellt. Trotz Pandemie und Störungen in den Lieferketten. Viele davon nach innovativen Konzepten. Dabei wird es nicht bleiben. Wir werden auch hier zulegen. Den überwiegenden Teil bauen wir für die Vermietung. Damit unterstützen wir die Neubau-Offensive der Bundesregierung.

Neubau allein löst aber nicht alle Probleme. Es geht auch darum, Wohnungen für alle diejenigen zu bauen, die jeden Monat scharf kalkulieren müssen. Deshalb war 2021 jede vierte unserer neu gebauten Wohnungen in unserem Bestand eine Sozialwohnung.

Energiewende und Baukosten

Zu unserer Verantwortung gehört auch, dass wir unsere Gebäude weiterhin mit hohem Tempo energetisch modernisieren. Wir müssen aber genauso schnell die Energieträger in den Quartieren umstellen. Denn Quartiere sind wesentlicher Bestandteil der Mobilitäts- und Energiewende.

Wir müssen die Sektorenkopplung nutzen. So wie in unserer Energiezentrale der Zukunft in Bochum-Weitmar. Wir müssen Strom aus erneuerbaren Energien einsetzen, um auch Heizwärme und Antriebsenergie zu erzeugen.

Quartiere können die dezentralen Kraftwerke der Zukunft werden. Wenn das möglich ist, dann wird für die Mieterseite das System der variablen Kosten entfallen. Und schon sind wir bei einem Mietmodell, bei dem die Aufwendungen für den Energieverbrauch zu den Fixkosten zählen.

Hier geht mein Appell klar in die Richtung der Politik: Wir müssen Strom, Wärme und Gebäude zusammen denken. Das muss in Gesetze gegossen werden. Vor allem, wenn es um den Mieterstrom geht. Das muss schnell gehen – am besten noch in diesem Sommer.

Seit Dezember hat Deutschland ein Bauministerium. Die neue Regierungskoalition verfolgt aus unserer Sicht gute Ansätze: Neubau, serielles Bauen, beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren oder CO₂-Bepreisung. Auch auf EU-Ebene erhalten wir Rückenwind für unseren Klimapfad.

Nun brauchen wir Planungssicherheit und eine stabile Förderung. Denn: Klimaschutz muss bezahlbar bleiben. Sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch für Vermieterinnen und Vermieter. Wir brauchen eine Offenheit für innovative Verfahren und Technologien. Grüner Wasserstoff als Speichermedium im Gebäudesektor gehört in die Wasserstoffstrategie.

Die Politik muss aber auch noch mehr für diese Maßnahmen werben. Den Menschen erklären, was wichtig ist. Alle müssen überzeugt sein, dass es nur so gehen wird.

Das führt mich zu meinem nächsten Punkt, zur CO₂-Bepreisung. Ein Stufenmodell für unterschiedliche Gebäudeklassen begrüßen wir. Es verteilt die CO₂-Kosten richtig. Es schafft Anreize für Vermieter, energetisch zu modernisieren. Und es entlastet sie, wenn sie bereits investiert haben.

Der aktuelle Entwurf verfehlt aus unserer Sicht jedoch sein Ziel. Die CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter sollen auf Grundlage des Verbrauchs aufgeteilt werden. Ich sehe erhebliche Probleme bei der Umsetzung. Der Mittelwert des Verbrauchs hat keine Aussagekraft und keine Steuerungswirkung: Wenn ein Gebäude teilweise leer steht, ist der Verbrauch naturgemäß viel geringer.

Der Entwurf steht auch nicht in der Logik der EU-Klimapolitik. Da steht Effizienz an erster Stelle. Daher ist es viel sinnvoller, sich an den bekannten Größen und Mechanismen zu orientieren. Daher sollten wir lieber den Energieausweis als Bezugsgröße nutzen. Er gibt Auskunft über die Effizienz eines Gebäudes.

Ich denke, ein Punkt ist unstrittig: Uns muss die Energiewende im Gebäudebestand gelingen. Das ist die größte Herausforderung der Immobilienwirtschaft. Deshalb sanieren wir aktuell in Bochum erstmals nach dem Energiesprong-Prinzip.

Energiesprong heißt Energiesprung und steht für CO₂-neutrales Sanieren in Serienbauweise. Die Fassadenelemente werden vorgefertigt. Dabei kommen vor allem nachhaltige Baustoffe zum Einsatz. Zum Teil auch recyceltes Material. Die Holzrahmenkonstruktion wird auf der Baustelle zusammengesetzt. Photovoltaik-Module auf den Dächern erzeugen grünen Strom.

Bei diesem ganzheitlichen Konzept reduzieren wir die CO₂-Emissionen auf null.

Dass man die CO₂-Emissionen auch mit modularer Holzbauweise deutlich senken kann, haben wir in Berlin Reinickendorf gezeigt. Hier haben wir im vergangenen Jahr 60 Wohnungen in nachhaltiger und modularer Holzbauweise gebaut. Deutschlandweit waren es insgesamt rund 700 Wohnungen. Ein weiterer positiver Effekt: Der hohe Vorfertigungsgrad braucht weniger Handwerker. Das ist wichtig, weil wir es im Handwerk noch sehr lange mit einem Fachkräftemangel zu tun haben werden.

Apropos Mangel: Den gibt es auch bei den Baustoffen. Das führt zu höheren Preisen.

Der Baupreisindex für Wohngebäude stieg allein im vierten Quartal 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 14,4 Prozent. Der Krieg in der Ukraine und die notwendigen Sanktionen gegen Russland werden das weiter verstärken.

All das bedeutet: Wir werden zukünftig anders bauen müssen. Deshalb laden wir in diesem Jahr zu einer Baustoffkonferenz ein. Hier sprechen wir gemeinsam mit Industrie, Forschung und Politik über nachhaltige und ressourcenschonende Baustoffe. Wir müssen und wollen uns noch wesentlich stärker um die Kreislaufwirtschaft, Lieferketten und Wertschöpfungsketten kümmern.

Finanzkennzahlen

Gesellschaftliche Verantwortung können wir nur übernehmen, wenn wir vernünftig wirtschaften. Bei den finanziellen Kennzahlen konzentrieren wir uns schon lange nicht mehr nur auf die klassische Vermietung. Die anderen Bereiche unseres Geschäftsmodells nehmen an Bedeutung zu. Das sind Development, also unsere Neubau- und Entwicklungsaktivitäten, Value-add mit unseren Dienstleistungen und Recurring Sales, also der Verkauf von Einheiten.

Beim Gesamtumsatz unseres Konzerns – also bei den Segmenterlösen – lagen wir deutlich über dem Vorjahreswert. Unser Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen – das EBITDA – wuchs ähnlich stark. Dazu hat auch die Deutsche Wohnen beigetragen, aber nur mit einem Beitrag für drei Monate. Wir wachsen auch aus eigener Kraft.

Im Segment Development hat sich das EBITDA um rund 70 Prozent verbessert. Das ist bemerkenswert. Denn auch auf dem Bau hat die Corona-Pandemie die Arbeiten eingeschränkt. Genau das – also die Krankheitsquote und die Quarantänezeiten – hat uns bei den Dienstleistungen ein kleines Minus beschert. Mehr als 23 Prozent betrug der Zuwachs unseres Segments Recurring Sales. Das zeigt, dass unsere Wohnungen in stark nachgefragten Regionen liegen.

Aber auch unser Vermietungsgeschäft wuchs. Im vergangenen Jahr um rund 6 Prozent. Wir haben in Bestand und Neubau investiert. Mit unserer zentralen Bewirtschaftungsplattform und digitalisierten Prozessen haben wir unsere Effizienz erhöht. Die Verwaltungskosten pro Wohneinheit haben wir seit 2013 mehr als halbiert.

Kleine Randbemerkung: Wir sparen nicht am Personal. Und ganz sicher sparen wir nicht am Service für unsere Mieterinnen und Mieter. Wir beschäftigen mehr als 5.000 Handwerkerinnen und Handwerker und mehr als 1.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Garten-Landschaftsbau. Aktuell haben wir mehr als 500 Auszubildende. Für jedes Haus ist eine Objektbetreuerin oder ein Objektbetreuer im Einsatz. Wir erbringen die Services für unsere Kunden zum größten Teil selbst. So sichern wir die sehr hohe Qualität.

Unsere Strategie passt. Unsere Plattform ermöglicht uns Wertschöpfung in allen Bereichen.

Bewertung und Finanzierung

Meine Damen und Herren,

Sie sind Besitzer eines Immobilienwertes von fast 100 Milliarden Euro. Der Wert unserer Bestandsimmobilien stieg 2021 um mehr als 14 Prozent. Entscheidend dafür ist, wo sich unsere Wohnungen befinden: In Städten mit starker Nachfrage. Aber auch unsere Investitionen in den Bestand haben dazu beigetragen.

Die zentrale Kennzahl für unseren Nettovermögenswert – also der Immobilienwert abzüglich der Schulden – ist der EPRA NTA. Dieser hat sich im Stichtagsvergleich erhöht. Insgesamt und auch je Aktie.

Ab und zu hören wir, unsere Immobilien seien zu hoch bewertet. Was passiert, wenn die Blase platzt? Das sehe ich nicht so. Die Erlöse aus dem Verkauf sind hoch. Sie zeigen, dass wir nicht zu hoch bewertet sind, da wir höhere Preise erzielen, als wir in den Büchern haben. Seit 20 Jahren sind die Werte der Immobilien nicht gesunken. Selbst in der Finanzkrise 2008 sind die Werte unserer Wohnimmobilien stabil geblieben.

Für die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in Ballungsräumen gilt das ebenfalls. Sie hält ungebremst weiter an. Das bedeutet: Unsere Immobilien sind konservativ bewertet.

Auch die Annahme, dass die Werte unserer Wohnungen sinken, sobald die Zinsen steigen, ist eine absurde Schlussfolgerung. Wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot, dann steigen in der Regel die Preise.

Mit der Expansion nach Schweden und Österreich haben wir zudem neue Märkte für uns geöffnet. Das reduziert zusätzlich die Abhängigkeit von lokalen Marktentwicklungen in Deutschland.

Was haben wir investiert? 13 Prozent mehr als 2020. In unseren Bestand – zum Beispiel für energetische Modernisierung – und in den Neubau. Für Instandhaltung lagen die Aufwendungen bei durchschnittlich rund 25 Euro pro Quadratmeter. Das sind Kosten, die wir als Vonovia tragen.

Um den Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen umzusetzen, haben wir das Kapital erhöht. Das erzielte einen Bruttoerlös von mehr als 8 Milliarden Euro. Es war die mit Abstand größte Bezugsrechtskapitalerhöhung im Rahmen einer Akquisition in Europa seit 2015. Die Bezugsquote lag bei knapp 99 Prozent. Liebe Aktionärinnen und liebe Aktionäre, Sie haben damit Ihr Vertrauen und Ihren Rückhalt in Vonovia unterstrichen.

Auf der Fremdkapitalseite sind wir breit aufgestellt. Im vergangenen Jahr haben wir rund 10 Milliarden Euro zu attraktiven Konditionen aufgenommen. Dazu zählt auch der Green Bond in Höhe von 600 Millionen Euro. Diese werden für nachhaltige Projekte verwendet.

Unsere Finanzratings sind stabil positiv. In puncto Nachhaltigkeit gehören wir weltweit zu den am besten bewerteten Unternehmen der Branche. Auch im renommierten Dow-Jones-Sustainability-Index Europe haben wir hervorragend abgeschnitten.

All das zeigt: Wir sind hervorragend aufgestellt. Wir sind jederzeit handlungsfähig. Wir verfügen über eine enorme Stärke. Die brauchen wir aber auch, um verantwortungsbewusst und vernünftig agieren zu können.

Dividende

Meine Damen und Herren,

kommen wir nun zu Ihnen. Der Wohnungsmarkt wird immer ein Geschäft bleiben, das nachhaltig ausgerichtet und am Wohl der Mieterinnen und Mieter orientiert sein muss. Gleichzeitig wollen wir Ihnen einen Mehrwert in Form von steigenden Erträgen und Wertzuwächsen bieten.

Den größten Anstieg unserer finanziellen Kennzahlen sehen wir beim Group FFO, der sich aus dem EBITDA ableitet. Der Group FFO spiegelt als operatives Ergebnis unsere nachhaltige Ertragskraft wider. Wir sprechen hier von einem stark verbesserten Wert in Höhe von rund 1,7 Milliarden Euro. Das ist die Grundlage für die Dividende.

Wir schlagen Ihnen heute eine Dividende in Höhe von 1 Euro und 66 Cent je Aktie vor.

Einige werden jetzt sagen: Stopp. Es waren doch 1,69 Euro im vergangenen Jahr. Das liegt daran, dass durch unsere Kapitalerhöhung die Anzahl der Aktien gestiegen ist. Und nur, wenn das Bonuselement der Bezugsrechte aus der Kapitalerhöhung mit einbezogen wird, können wir die historischen Werte aussagekräftig vergleichen. Wenn wir die Dividende für das Geschäftsjahr 2020 also um diesen Faktor anpassen, liegt sie bei 1,58 Euro je Aktie.

Damit liegt unser Dividendenvorschlag für das Jahr 2021 um 8 Cent über der Dividende im Jahr 2020.

Ausblick

Zum Schluss lassen Sie uns einen Blick auf das Jahr 2022 werfen. Dieser Ausblick ist heute ein anderer, als er es noch vor rund zwei Monaten war. Auch für Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, hat sich der Blick auf den Markt verändert.

Für uns können wir festhalten: Unser Geschäft ist gesund. Und es bleibt gesund. Die Megatrends, die unser Geschäftsmodell treiben, sind absolut intakt. Wir werden auch künftig mit Lösungen für Urbanisierung, Klimawandel und den demografischen Wandel Vorreiter sein. Wir werden unseren verbindlichen Klimapfad weiterverfolgen.

Wir haben ein langfristig orientiertes Geschäft mit geringem Risiko und darauf abgestimmter Rendite. Unsere Wohnungen befinden sich in den richtigen Lagen. Unsere international verteilten Portfolien bieten eine gute Diversifikation. Wir werden auch in Zukunft sehen, dass wir keinen Leerstand haben. Wirtschaftlich bedeutet das, dass wir sehr gewissenhaft mit stabilen Einnahmen kalkulieren dürfen.

Wir werden die Deutsche Wohnen integrieren. Das gilt für die Kolleginnen und Kollegen, aber natürlich auch für die Prozesse und Projekte. Ab 2024 wollen wir jährliche Synergien in einer Höhe von 105 Millionen Euro heben. Wir haben viel Erfahrung. Vonovia ist durch eine Vielzahl von Akquisitionen gewachsen.

Unsere skalierbare Bewirtschaftungsplattform macht das möglich. Das ist ein enormer Wettbewerbsvorteil. Anfang 2023 werden wir hierbei schon einen großen Schritt vorangekommen sein.

Wir werden weiterhin neuen Wohnraum schaffen. Damit unterstützen wir die Wohnrauminitiative der Bundesregierung.

Wir bauen unsere bestehenden Wohnungen nicht nur energetisch, sondern auch seniorenrecht um. Wir kümmern uns darum, dass unsere Quartiere lebendig und lebenswert bleiben. Wir bieten den Menschen ein schönes Zuhause.

Das gilt auch für Geflüchtete aus der Ukraine. Denn auch beim Thema Integration sind wir geübt. Unsere Kundinnen und Kunden stammen aus 150 verschiedenen Nationen. Die Solidarität unter den Nachbarn ist sehr groß. Schon während der Lockdowns haben sich diese Menschen umeinander gekümmert. Und jetzt helfen sie, wenn Geflüchtete etwas brauchen. Das ist mehr als beeindruckend.

Wir werden in unserer Gesellschaft auch 2022 viel über den Wohnungsmarkt diskutieren. Wir haben gezeigt, dass wir kritische Meinungen respektieren und zu Einigungen bereit sind. Das zeigt auch der konstruktive Austausch mit den Mieterverbänden. Wir werden unsere Größe nutzen, um die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiter zu verbessern.

Wir brauchen Veränderungen: bei der Energie- und Wärmeversorgung. Bei den Baustoffen. Und möglicherweise auch bei den Mieten. Wir beschäftigen uns mit Warmmieten-Modellen. Hier sind die Kosten für Heizung und Strom für eine vereinbarte Raumtemperatur bereits enthalten.

Davon profitieren alle Seiten. Vermieterinnen und Vermieter haben einen Anreiz, ihre Häuser energetisch zu modernisieren. Die Mieterinnen und Mieter wissen, was auf sie zukommt. Die Gesellschaft profitiert, wenn die Wärmewende im Gebäudesektor an Fahrt gewinnt.

Grundlage für all unser Tun sind unsere Größe und unsere finanzielle Stabilität. Diese bauen wir aus. Wirtschaftlich gesehen erwarten wir ein neues Rekordjahr. Mit Umsatz, EBITDA und FFO werden unsere wichtigen finanziellen Kennzahlen voraussichtlich um mehr als 20 Prozent steigen.

Schluss und Tagesordnung

Mit Blick auf die heutigen Tagesordnungspunkte möchte ich Sie bitten, den Vorstand und den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 zu entlasten und den Prüfer für unsere Finanzberichte und Abschlüsse zu wählen.

Wir legen Ihnen den Vergütungsbericht für den Vorstand zur Billigung vor. Das gilt auch für die Vergütung des Aufsichtsrats. Diese ist seit dem Jahr 2013 unverändert und soll marktgerecht angepasst werden.

Zwei Mitglieder des Aufsichtsrats legen ihre Ämter heute nieder. Zwei neue werden gewählt. Bei Herrn Drescher und Herrn Prof. Rauscher möchte ich mich im Namen des Vorstands hier schon einmal ganz herzlich für die sehr gute Zusammenarbeit bedanken.

Außerdem bitten wir Sie, der Erneuerung des genehmigten Kapitals und einer entsprechenden Änderung von Paragraph 5 der Satzung zuzustimmen. Ebenso der Erneuerung der Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien und zum Einsatz von Derivaten in diesem Zusammenhang.

**Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,
liebe Damen und Herren,**

vielen Dank, dass Sie mir zugehört haben. Vielen Dank, dass Sie uns auf unserem Weg so hervorragend gut unterstützen. Lassen Sie uns weiterhin gemeinsam Gutes tun. Lassen Sie uns hoffen, dass der Krieg endet. Und lassen Sie uns trotz allem optimistisch sein.

Ich gebe nun zurück an unseren Aufsichtsratsvorsitzenden,
Herrn Fitschen.