

Ausführungen des Vorstandsvorsitzenden
Rolf Buch, Vonovia SE,
anlässlich der Hauptversammlung am 16. Mai 2019 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 sehr herzlich zu unserer Hauptversammlung. Herzlich willkommen auch alle, die uns via Livestream im Internet zusehen.

Zum dritten Mal treffen wir uns in unserer Heimat Bochum. Hier haben wir im letzten Jahr unser neues Zuhause bezogen. 1.000 Mitarbeiter finden hier gute Arbeitsbedingungen. Hell und freundlich und doch familiär. Dass eine moderne Arbeitsatmosphäre auch gut für die Motivation ist, können Sie an unserer positiven Entwicklung sehen.

2018 war für uns erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Unser Portfolio ist gewachsen. Es hat erneut an Wert zugelegt. Und wir haben unsere Ertragskraft gesteigert. Wir haben viel von dem erreicht, was wir uns vorgenommen haben.

Aber im Vordergrund steht unsere Verantwortung für rund eine Million Menschen, die bei uns Zuhause sind. Damit steht Vonovia mitten in der Gesellschaft. Unsere Aktivitäten haben also niemals nur eine wirtschaftliche, sondern immer auch eine gesellschaftliche Perspektive.

Ich möchte Ihnen kurz erläutern, welche Entwicklungen auf unser Unternehmen einwirken. Sie sind Teil der öffentlichen und politischen Debatte und haben uns im letzten Jahr sehr bewegt. Das werden sie auch in Zukunft tun.

Gesellschaftliche Einordnung

Immer mehr Menschen ziehen in die Großstädte. Dort gibt es immer weniger Wohnungen für Menschen mit durchschnittlichem Einkommen. Die Neuvertrags-Mieten in den Ballungszentren steigen stärker als die Löhne. Die Angst, keine geeignete Wohnung zu finden, ist bei vielen Menschen groß **und** auch berechtigt. Die aktuelle Debatte ist deswegen – völlig verständlich – hochemotional.

Ein Blick auf die Fakten hilft jedoch, die Diskussion auf sachlicher Ebene weiterzuführen. Der wichtigste Punkt: Der weitaus größte Teil der Mieter ist von der Entwicklung am Mietmarkt nicht direkt betroffen. Für unsere Bestandskunden sind die Mieten in 2018 mit 0,9 % weniger stark gestiegen als die Inflationsrate. Das ist ausgesprochen moderat. Die Nominallohne sind übrigens um rund 3,1 % gestiegen. Auch das gehört zu den Fakten. Unsere Durchschnittsmiete liegt derzeit bei 6,56 € pro Quadratmeter. Das sind keine Luxusmieten.

Wir sind hier ganz sicher nicht der Preistreiber. Ich scheue in diesem Punkt keineswegs den Vergleich mit Mieten, die Kommunen für ihre Wohnungen festlegen. Diese rufen oft ein ähnliches Mietniveau auf. Zum Beispiel in Berlin, München, Bremen, aber auch bei uns hier in Nordrhein-Westfalen.

Ganz klar - problematisch ist die Lage vor allem bei Neuvermietungen. Wer nicht viel Geld verdient und zum Beispiel nach Frankfurt oder München ziehen will oder muss, findet schlicht und einfach keine Wohnungen, die halbwegs bezahlbar sind. Für größere Familien, Studenten und Alleinerziehende ist die Situation sicher am schwierigsten. Aber auch für viele Menschen mit mittlerem Einkommen sind Mieten zu einer Belastung geworden.

An **uns** liegt das nicht. Vonovia gehört **auch hier nicht** zu den Preistreibern. Nehmen Sie das Beispiel Berlin: Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine neue Miete liegt dort bei 11,70 €. Auch wir halten in nachgefragten Quartieren bezahlbare Wohnungen bereit. Allerdings liegen wir bei der Neuvermietung um mehr als 20 % unter den Marktpreisen. Auch, weil wir uns an die Mietpreisbremse halten.

Fakt ist: Einfache Lösungen gibt es nicht mehr – auch wenn wir uns diese so sehr wünschen. Aber es gibt Lösungen. Wenn es zu wenige Wohnungen gibt, muss gebaut werden. Und zwar so, dass die Kosten bei guter Qualität im Rahmen bleiben.

Hier sind die Bundesländer gefordert. Nordrhein-Westfalen und Sachsen sind gute Beispiele für Fördermodelle. Andere Bundesländer dagegen haben viele unbebaute Grundstücke. Aber keinen langfristigen Entwicklungsplan und keine vergleichbare Förderkulisse.

Nur ist auch Eile geboten. Denn Wohnungsnot kann gesellschaftliche und politische Entwicklungen nach sich ziehen, die unsere Demokratie herausfordern werden. In Deutschland benötigen wir bald konkrete Änderungen in der Bauordnung und im Planungsrecht.

Nachverdichtungen, die Aufstockung von bestehenden Gebäuden und den Neubau könnten wir dann zügiger und kostengünstiger realisieren. Um alles schneller zu machen, müssen Planungs- und Genehmigungsverfahren weiter digitalisiert werden.

Aber wir müssen auch aufpassen, dass wir durch neue Gesetze nicht noch mehr auf die Mieten draufpacken. Bei dem aktuellen Entwurf für die neue Grundsteuer sollen vor allem der Wert des Bodens und die durchschnittliche Miete eine Rolle spielen. Experten rechnen deshalb mit erheblichen Erhöhungen in Großstädten. Diese Mehrbelastung wird über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden.

Was tun wir als Vonovia?

2018 haben wir im Bestand investiert. Wir haben neu gebaut, nachverdichtet und Dachgeschosse ausgebaut. Wir werden in Deutschland mehr bauen, am liebsten modular. Das geht schneller und belastet die Anwohner weniger. Wo es nicht geht, bauen wir konventionell nach gewohnt hohen Standards. Mit der BUWOG haben wir hier einen sehr starken Developer an Bord.

Ich möchte Ihnen kurz drei Beispiele zeigen, die wir aktuell in Deutschland und Österreich umsetzen. In Berlin-Grünau sind in 5 Jahren 1.000 Wohnungen fertig. In Leipzig entstehen 1.300 und in Wien 500 Wohnungen. All das für den eigenen Bestand, aber auch für das Eigentum.

Für den hohen Bedarf ist das noch nicht genug. Das liegt aber nicht an uns oder den Wohnungsunternehmen generell. Es liegt auch nicht am Geld, an fehlenden Grundstücken oder an den Handwerkern. In den meisten Fällen hapert es an Baugenehmigungen. Ganz gleich, ob es am fehlenden Willen oder an den Ressourcen zuständiger Behörden liegt. Auch gibt es bundesweit einen undurchschaubaren

Flickenteppich von Förderprogrammen für preisgebundenen Wohnraum. Eine Einigung auf einen gemeinsamen Nenner würde allen helfen.

Zeitgemäßer Wohnraum

Nötig sind außerdem Konzepte, die es älteren Menschen ermöglichen, länger in ihrer Wohnung zu bleiben. Viel wäre gewonnen, wenn Förderprogramme auf effektive Maßnahmen ausgerichtet würden. Ein Beispiel ist der Einbau von barrierearmen Duschen. Denn die geburtenstarken Jahrgänge kommen so langsam in das Alter, in dem es einfacher ist zu duschen, als in eine Badewanne zu steigen. Das klingt trivial, ist es aber nicht. Ein Badezimmer, das seinen Zweck nicht mehr erfüllt, bedeutet für viele den Schritt ins Altersheim. Wir brauchen deswegen bis zum Jahr 2030 bis zu drei Millionen altersgerechte Wohnungen in Deutschland. Im Moment sind wir davon noch weit entfernt. Unser Ziel bei Vonovia ist, dass Senioren in ihren angestammten Quartieren würdig alt werden. Dazu gehört eine niederschwellige Ausstattung der Wohnung. Dazu gehört auch, dass sich unsere Mieterinnen und Mieter, die älter als 70 Jahre sind, keine Existenzsorgen wegen steigender Mieten machen müssen. Erst recht wollen wir nicht, dass sie ihr Zuhause bei uns verlieren. Deshalb ist es unser Ziel, ihnen ein lebenslanges Wohnen bei uns zu ermöglichen. Auch bei Veränderungen der ortsüblichen Vergleichsmieten.

Junge Menschen sollen dort studieren oder ihre Ausbildung absolvieren, wo sie die besten Entwicklungschancen sehen. Der lokale Wohnungsmarkt sollte hier kein Hemmschuh sein. Familien mit Kindern sollten nicht in der Singlewohnung eines Elternteils festsitzen, weil ein Umzug in eine größere Wohnung einfach nicht darstellbar ist.

Um diese Ziele zu erreichen, brauchen wir Allianzen. Es ergibt keinen Sinn, den Wohnungsmarkt zu spalten. Wir alle, die kommunalen, genossenschaftlichen und privaten Wohnungsgesellschaften, die Länder und der Bund müssen an einem Strang ziehen. Denn eins ist sicher: Ohne das Know-how, die Ressourcen, die Erfahrung und das Kapital der privaten Wohnungsunternehmen wird es nur schwer zu schaffen sein.

Sanierung und Instandhaltungen

Ein weiterer gesellschaftlicher Megatrend ist der Klimaschutz. Inzwischen wissen wir alle etwas mit dem Begriff „Fridays for Future“ anzufangen. Schülerinnen und Schüler gehen auf die Straße, weil sie Angst um unseren Planeten haben. Das sollten wir ernst nehmen.

Wir alle wollen die Klimaschutzziele erreichen. Insbesondere Gebäude tragen einen großen Teil zu den CO₂-Emissionen bei. Also müssen wir die Häuser energetisch sanieren.

Daran geht kein Weg vorbei. Aber das kostet Geld. Die Bereitschaft, aber auch die Möglichkeiten vieler Menschen, dafür eine höhere Miete aufzubringen, sind begrenzt. Hier braucht es Aufklärung, Augenmaß, aber auch einen klaren Willen aller Beteiligten. In Paris haben sich die Regierungen im Jahr 2015 klare Ziele gesetzt. Dafür ist in Deutschland bis zum Jahr 2050 ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand notwendig. Doch wie sollen die Kosten für die Energiewende gerecht verteilt werden?

Es regt sich Widerstand, wenn Wohnungsunternehmen modernisieren. Und wenn sie dann einen Teil der Kosten auf die Mieten umlegen. Etwa für die Dämmung von Fassaden oder den Austausch alter Fenster.

Die Bevölkerung in anderen europäischen Ländern, etwa in den Niederlanden oder in Schweden, steht diesem Thema offener gegenüber. Um das Bewusstsein zu ändern, ist auch die Politik gefordert: Sie muss klären, wie die erforderlichen Maßnahmen finanziert werden sollen. Es ist so, dass wir mit dem Klimaabkommen zwar das Essen bestellt haben, aber nun nicht wissen, wer die Rechnung bezahlen soll.

Wir haben unsere Hausaufgaben gemacht: An etwa 40.000 unserer Wohnungen haben wir im letzten Jahr Modernisierungsarbeiten vorgenommen. Das ist eine Kleinstadt. Wir haben aber keine Fußbodenheizungen oder Videosprechanlagen eingebaut, um an der Miete zu drehen.

Nein: Zuallererst geht es darum, die Substanz für die Zukunft gut zu erhalten und zu verbessern. Damit werten wir die Wohnungen auch qualitativ auf. Keine Frage. Wenn wir sanieren und die älteren Häuser dämmen, leisten wir aber auch immer einen Beitrag zum Klimaschutz. Unser Mieter hat auch etwas davon, weil seine Heizkosten sinken. Und wenn wir modernisieren, ist es sinnvoll, die Häuser gleich auch Instand zu setzen. Instandhaltung macht bei größeren Projekten in der Regel einen Anteil von rund 50 % aus.

Diese Kosten werden vollständig von uns als Unternehmen gezahlt. Hier haben wir in 2018 allein fast 18 € pro Quadratmeter ausgegeben. Das sind rund 13 % mehr als im Vorjahr. Im Branchenvergleich ist das ein sehr guter Wert. Durchschnittlich erhöhte sich die Miete nach einer Modernisierung im letzten Jahr um 1,50 € pro Quadratmeter. Das ist

im Marktvergleich ausgesprochen moderat. Mietern, die sich diese höhere Miete nicht mehr leisten können, helfen wir mit unserem Härtefallmanagement vor Ort.

Meine Damen und Herren, die gesellschaftliche Akzeptanz für Modernisierungen ist zuletzt dramatisch gesunken. Wir werden deshalb keine Modernisierungen mehr vornehmen, die zu Mehrkosten von über 2 € pro Quadratmeter führen. Das heißt aber auch, dass wir einige Modernisierungen nicht mehr umsetzen können. Damit das nicht auf Kosten des Klimas geschieht, werden wir die Schwerpunkte verlagern. Unser Ziel ist es, dennoch jährlich 3 % unseres Bestands zu sanieren. Damit liegen wir immer noch weit über der bundesweiten Sanierungsquote von unter 1 %.

Quartiersentwicklung

Eine weitere Herausforderung ist das Zusammenleben mit Zugezogenen. Ganz gleich ob sie aus Bayern, Hessen, neuerdings aus London oder Aleppo kommen. Unsere Gesellschaft verändert sich. Integration ist eine herausfordernde Aufgabe. Die kann vor allem in gut funktionierenden Quartieren gelingen. Die Menschen brauchen Wohnviertel mit guter Infrastruktur, mit Ärzten, Nahversorgung, Kitas und Schulen. Sie brauchen aber auch Begegnungsräume und kulturelle Angebote. Wir können natürlich keinen Arzt zwingen, eine Praxis bei uns im Quartier zu eröffnen. Aber wir können Räume schaffen und mit Städten und lokalen Institutionen die Grundlagen legen.

Für 11 Quartiere in Deutschland werden wir in den nächsten Jahren 400 Mio. € aufwenden. Neben energetischen Maßnahmen werden vor allem Spielplätze und Grünflächen neugestaltet. Außerdem bauen wir zeitgemäße Mobilitätskonzepte aus. Mieter und Anwohner haben ihre Ideen mit eingebracht.

Was fällt uns noch auf? Viele Menschen sind einsam. Egoismus verdrängt zunehmend Gemeinschaft. Es ist deshalb wichtig, Nachbarschaften zu entwickeln und zu pflegen. Das gilt insbesondere dort, wo Menschen mit anderem kulturellen Hintergrund auf Alteingesessene treffen. Das hat Auswirkungen auf das soziale Zusammenleben und auf das Erscheinungsbild der Quartiere.

Neben der Vielzahl an Nationen, die bei uns zu Hause sind, zeigt eine Zahl exemplarisch, wie unmittelbar wir mit dem Thema Migration verbunden sind: In den letzten beiden Jahren haben wir rund 10 % der frei werdenden Wohnungen an Menschen aus Syrien, Afghanistan und aus dem Irak vermietet. Wir investieren gezielt in das Wohnumfeld, aber auch in nachbarschaftliche und soziale Strukturen. Hierbei helfen uns Kooperationspartner.

Meine Damen und Herren, zum Thema „lebendige Nachbarschaften“ oder „lebenswerte Quartiere“ fehlt uns an vielen Stellen noch Wissen. Um das zu ändern, stiften wir der EBZ Business School die Professur „Quartiersentwicklung, insbesondere Wohnen im Quartier“. Am Lehrstuhl soll erforscht werden, was zu einer erfolgreichen und zukunftsorientierten Quartiersentwicklung beiträgt. **Und** – das ist unser ganz besonderes Anliegen – welche Rolle Wohnungsunternehmen dabei spielen können.

Wir müssen diese Aufgabe nicht allein bewältigen. Erfahrungen aus dem Ausland kommen uns zugute. Ein ganz pragmatisches Beispiel aus Schweden: Unserer Tochter Victoria Park gehören viele Wohnungen in einem schwierigen Viertel in Malmö. Hier haben wir aus jeder ethnischen Gruppe einen Mieter für den Job des Hausmeisters gewonnen. Heute ist es sauber und ordentlich dort. Warum wohl?

Man schmeißt seinem Kumpel keinen Müll vors Haus. Es ist unglaublich, was unsere Kollegen in Malmö erreicht haben. Durch die integrative Arbeit konnte die Kriminalität dort um rund 40 % gesenkt werden. Der Vandalismus ging um 36 % zurück.

Gleichzeitig stiegen Beschäftigung und Wahlbeteiligung im Viertel deutlich.

Die Sozialleistungen reduzierten sich um 18 %. Ein einfaches Modell von vielen.

Das sind die Ideen, die wir wirklich brauchen. Das sind Initiativen, die ein Land nach vorne bringen. Wir bei Vonovia verfolgen in vielen Städten ähnliche Ansätze. Zum Beispiel im Essener Eltingviertel. Oder in der Siedlung Westerfilde in Dortmund.

Das ist mühevoll Arbeit, die ohne den Fleiß und das tägliche Engagement unserer Mitarbeiter undenkbar wäre. Und die mit einfachen Parolen und Feindbildern, wie sie uns aktuell immer wieder begegnen, kaputt gemacht wird. Wir sollten nicht spalten – nicht im Kleinen und nicht im Großen. Wir sollten stattdessen voneinander lernen und gemeinsam nach Lösungen suchen. Für die Herausforderungen, die jeden einzelnen von uns betreffen.

Auch für ein gemeinsames Europa, in dem Platz ist für Vielfalt und für Mut.

In dem Privateigentum ein hoher Wert ist und respektiert wird. In dem wir in Freiheit leben und frei entscheiden können. In dem für Nationalismus kein Platz ist und keine Geduld.

Meine Damen und Herren, dass wir in einem offenen und friedlichen Europa leben, ist der größte Verdienst der europäischen Idee. Umso wichtiger, dass wir uns immer wieder dafür einsetzen, diese Werte zu erhalten – egal, ob als Unternehmer, Mitarbeiter oder

Bürger. Hierzu haben wir in der kommenden Woche die Möglichkeit. Beteiligen wir uns alle an der Europawahl. Nehmen wir unsere Verantwortung wahr.

Rechenschaftsbericht

Unser diesjähriger Geschäftsbericht hat nicht ohne Grund den Titel: **„Verstehen – Anpacken“**. Es gilt, die Zusammenhänge zu verstehen. Aber auch die Sorgen und Bedürfnisse **derjenigen, für die wir arbeiten**, ernst zu nehmen. Das sind unsere Kunden. Aber auch **derjenigen, die für uns arbeiten**. Das sind unsere Mitarbeiter. Nicht zu vergessen, **diejenigen, mit denen wir arbeiten**. Das sind Partner in der Politik, aber auch bei Verbänden und sozialen Einrichtungen. All das hat nur dann einen Wert, wenn wir die Aufgaben, aber auch die Missstände anpacken.

Wie schon gesagt: Vonovia agiert als Teil der Gesellschaft. Also wollen und müssen wir auch Teil der Lösungen sein. Wie kann das vor dem Hintergrund der genannten Megatrends gelingen?

Jetzt gerade haben wir einen Kodex verabschiedet. Darin haben wir uns verpflichtet, wie wir zukünftig verbindlich handeln wollen. Wir bauen schnellstmöglich bezahlbare Wohnungen, sobald wir Baugenehmigungen bekommen haben. Wir spekulieren nicht. Wir modernisieren mit sehr guter Qualität. Wir erhöhen danach aber die Mieten niemals mehr als maximal 2 € pro Quadratmeter. Wir bauen jede dritte Wohnung, die neu vermietet wird, seniorenrecht um. Wir unterstützen den Klimaschutz. Wir kommunizieren mit unseren Mieterinnen und Mietern partnerschaftlich und auf Augenhöhe. Unsere Mietpreise orientieren sich an Mietpreisspiegeln oder an ortsüblichen Mieten. Wir fördern das Miteinander. Wir schaffen Raum für soziale Einrichtungen, für Vielfalt und für nachbarschaftliches Leben. **Und** wir arbeiten jeden Tag daran, das Leben für unsere Mieterinnen und Mieter so angenehm und so einfach wie möglich zu machen.

All das tun wir nicht selbstlos. Wir verdienen Geld damit. Wir schaffen damit Spielräume, um unsere Strategie weiter erfolgreich umzusetzen. Weil wir nicht zuletzt auch Ihnen, **unseren Aktionären**, verpflichtet sind. Details zum Geschäftsverlauf entnehmen Sie bitte unserem Geschäftsbericht. Er liegt im Foyer für Sie aus. Sie können ihn auch auf unserer Webseite einsehen.

Lassen Sie mich kurz die wichtigsten Punkte zusammenfassen.

Mit der Integration von BUWOG und Victoria Park konnte unsere Ertragskraft – also der FFO 1 – deutlich wachsen. Pro Aktie bedeutet das eine Steigerung um mehr als 8 % auf

2,06 €. Es ist unser ständiges Streben, effizienter zu werden. Und es ist unser Streben, mit einem guten Geschäftsmodell Mehrwert für unsere Kunden und Anteilseigner zu schaffen. Die aktuellen Rahmenbedingungen im Markt und unsere Investitionen in den Bestand führen zu einem deutlichen Wertzuwachs. Der bereinigte Nettovermögenswert NAV wuchs je Aktie um knapp 17 % auf 44,90 €. Die EBITDA-Marge des Kerngeschäfts entwickelte sich im Berichtszeitraum erneut positiv. Sie stieg von 73,2 auf 73,6 % an. Vonovia bewirtschaftete zum Jahresende einen Wohnungsbestand von rund 396.000 Wohnungen. Und zwar in fast allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands, in Schweden und in Österreich. Neben den eigenen Wohnungen verwaltet Vonovia rund 84.000 Wohnungen für Dritte. Im Oktober 2018 haben wir rund 400 Wohnungen von der französischen Staatsbahn SNCF erworben. Das ist nicht wirklich viel, aber ein Schritt, den Wohnungsmarkt in unserem Nachbarland besser zu verstehen. Ende Dezember 2018 war unser Wohnungsbestand nahezu voll vermietet. Die Leerstandsquote ist mit 2,4 % gering. Unser Dienstleistungsgeschäft entwickelt sich gut.

Mit rund 44 Milliarden € ist unser Portfolio mehr wert als im Vorjahr. Auch das liegt nicht zuletzt an den erfolgreichen Übernahmen der BUWOG in Österreich und der Victoria Park in Schweden. Unsere Strategie hat sich bewährt. Das weitere Wachstum von Victoria Park können wir übrigens mit einem Teilertrag unserer erfolgreichen Kapitalerhöhung refinanzieren. Wie am Montag gemeldet, brachte uns diese rund 744 Mio. € ein – ohne neue Schulden machen zu müssen. Die neuen Aktien mit Gewinnberechtigung ab 1. Januar 2019 wurden in einem beschleunigten Verfahren bei institutionellen Investoren nah am Börsenkurs platziert. Hierbei war ein Ausschluss des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre erforderlich. Den ausführlichen Bericht des Vorstands zu dieser Maßnahme können Sie am Wortmeldetisch einsehen.

Kommunikation

Damit noch einmal zum Thema „**verstehen**“. Ich hatte es im letzten Jahr angekündigt. Wir wollen besser und persönlicher mit unseren Kunden kommunizieren. Wir haben uns deshalb 2018 intensiv damit beschäftigt, was unseren Mietern wichtig ist:

Bezahlbare Mieten, das ist klar. Sie wollen aber vor allem früher und umfangreicher bei Projekten informiert werden. Pünktliche und kompetent ausgeführte Reparaturen gehören auch dazu. Sie wollen Ansprechpartner vor Ort. Aber auch verständliche Anschreiben und nachvollziehbare Abrechnungen.

Und noch einmal zum Thema „**anpacken**“. Entscheidend für uns ist die Zufriedenheit der Mieter. Wir hören nicht nur zu. Wir arbeiten jeden Tag daran, ihren Wünschen gerecht zu

werden. Deutschlandweit stellen wir Quartiersmanager ein, die sich um die Anliegen der Mieter kümmern. Die ersten 30 Kolleginnen und Kollegen sind bereits an Bord und machen einen tollen Job. Wir führen inzwischen mehr Mieterversammlungen durch. Vor allem im Vorfeld größerer Modernisierungsvorhaben.

Wir haben vieles richtig gemacht. Aber natürlich nicht alles. Zuletzt wurden wir öffentlich für unsere Nebenkosten kritisiert. Eines sage ich in aller Deutlichkeit: Jede falsche oder missverständliche Nebenkostenabrechnung ist eine zu viel. Aber schauen wir uns auch hier die Fakten an: Die Quote der Erstattungen liegt bei rund 0,7 %. Fehler, die auf unserer Seite entstehen, lösen wir im Interesse der Mieter. Vielfach bezieht sich die Kritik aber auch nicht auf die Abrechnung, sondern auf die Leistungen der Lieferanten. Einen Großteil der Nebenkosten können wir nicht beeinflussen. Heizung, Warmwasser und Strom sind in den letzten Jahren teurer geworden. Und sie hängen vom individuellen Verbrauch ab. Leistungen, die wir selbst erbringen, bieten wir zu marktüblichen Preisen an. Unter anderem Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege und Gebäudereinigung.

Meine Damen und Herren, Sie sehen: Der Wohnungsmarkt ist komplex. Insgesamt betragen die bei Vonovia für das Jahr 2016 abgerechneten Nebenkosten durchschnittlich 2,61 € pro Quadratmeter pro Monat, 2017 waren es 2,55 €. Damit liegen wir unter dem bundesweiten Betriebskostenspiegel. Diesen veröffentlicht der Deutsche Mieterbund regelmäßig.

Es gibt keine Grundlage für die Aussage, dass die Nebenkosten bei Vonovia seit Jahren steigen und unsere Mieterinnen und Mieter höhere Nebenkosten hätten als andere. Seit 2015 sind die Nebenkosten bei Vonovia in Deutschland auf nahezu konstantem Niveau.

Noch ein Wort zu Betrugsvorwürfen: Das geht gar nicht. Das verletzt nicht nur die Mitarbeiter in ihrer Ehre. Das wird auch ihrer Arbeitsleistung nicht gerecht. Was hätten die Mitarbeiter davon? Nichts. Wir als börsennotierte Gesellschaft können es uns auch nicht erlauben. Genauso wenig passt es zu meinem Selbstverständnis: Das ist das eines ehrbaren Kaufmanns.

Nebenbei: Bisher wurden alle Strafanzeigen gegen uns wegen vermeintlichen Betrugs eingestellt. Das gilt für Köln Bayenthal, für Witten und auch für Osnabrück.

Services

Meine Damen und Herren, wir bauen den Service für unsere Mieter kontinuierlich aus.

Wir bieten immer mehr Leistungen rund um das eigene Zuhause an. Das umfasst im Wesentlichen unsere Objektbetreuer, die Handwerkerorganisation und den Wohnumfeld-Service. Darüber hinaus bieten wir Multimedia-Dienste, Messdienstleistungen und Car-Sharing. Neu hinzu kommt die Energieversorgung. Seit letztem Jahr bieten wir Neukunden einen Stromvertrag mit 100 % Grünstrom zu guten Konditionen. Bereits hunderte Häuser haben hauseigene Paketboxen. Diese erleichtern die Annahme von Sendungen. Tendenz steigend.

Mitarbeiter

Vonovia ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen. Zu Jahresbeginn habe ich unsere **10.000ste Mitarbeiterin** begrüßt. Damit haben wir unser Team in den letzten 5 Jahren verdreifacht. Weitere 500 Stellen haben wir ausgeschrieben. Rund 5000 unserer Mitarbeiter arbeiten in unserer eigenen Handwerkerorganisation. Sie übernehmen fast alle Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten. Außerdem erledigen sie einen Teil der Gebäude- und Wohnungsmodernisierung. Versuchen Sie mal, da draußen einen Handwerker zu finden, der Ihnen schnell mal die Wände streicht. Oder das Bad fließt. Keine Chance. Wir können uns glücklich schätzen, eigene Handwerker zu haben. Die kommen schnell und liefern eine hohe Qualität. Die Nachwuchsförderung ist uns besonders wichtig: An 22 Standorten haben wir 14 verschiedene Ausbildungsberufe und duale Studiengänge. Die Ausbildungsquote lag konzernweit zuletzt bei 4,9 %. Mit dieser Quote liegt Vonovia im oberen Bereich der Dax 30-Unternehmen. Unter den Auszubildenden sind übrigens 6,5 % mit Geflüchteten-Hintergrund. Auch so nehmen wir gesellschaftliche Verantwortung wahr.

Tagesordnungspunkte und Dividende

Ich komme nun langsam zum Ende meines Vortrages. Einer besonderen Erläuterung der Tagesordnungspunkte bedarf es heute nicht. Es stehen die Beschlussfassungen an über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018. Außerdem möchten wir um die Wahl des Abschlussprüfers und Konzernabschlussprüfers für das Jahr 2019 und den Zwischenbericht für das erste Quartal 2020 bitten. Ein weiterer wichtiger Punkt wird die Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzgewinns sein.

Meine Damen und Herren, ich habe heute sehr viel über die Verantwortung gegenüber unseren Kunden und der Gesellschaft gesprochen. Das ist richtig und wichtig. Uns ist aber auch bewusst, dass wir für alles, was wir tun, Ihre Unterstützung brauchen. Wir wollen, dass die Verzinsung des von Ihnen investierten Kapitals angemessen ist. Aus

diesem Grund schlagen wir heute die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,44 € pro Aktie vor. Wir begrüßen ausdrücklich, sollten Sie sich für die Aktiendividende entscheiden. Mit der sogenannten Scrip Dividend belassen Sie das Geld im Unternehmen. In den letzten beiden Jahren haben viele von Ihnen genau das getan. Für das Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen, bedanke ich mich auch im Namen meiner Vorstandskollegen ganz herzlich. Wir werden Sie auch zukünftig nicht enttäuschen und verantwortungsvoll mit Ihrem Geld umgehen.

Rückblick und Ausblick auf 2019

Meine Damen und Herren, lassen Sie mich noch einmal kurz zusammenfassen:

Vonovia bietet mit einer Durchschnittsmiete von aktuell 6,56 € pro Quadratmeter bezahlbaren Wohnraum. Da wir die qualifizierten Mietspiegel anerkennen, liegen wir auch in den großen Städten mit der Miete in der Größenordnung der kommunalen Unternehmen. Auch bei der Neuvermietung treibt Vonovia die Preise nicht in die Höhe, wir halten uns an die Mietpreisbremse. In Berlin zum Beispiel liegen unsere Mieten für neue Mieter mehr als 20 % unter den Marktmieten. Bei Vonovia sind die Nebenkosten seit Jahren stabil, wir liegen unter dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes. Die Aussage, dass bei Vonovia die Nebenkosten immer weiter steigen, ist falsch! Bei Vonovia gibt es keine Eigenbedarfskündigungen. Wir begrenzen die Mehrkosten für die Mieter bei Modernisierungen bei 2 € pro Quadratmeter. Die durchschnittliche Erhöhung liegt bei 1,50 € pro Quadratmeter. Wir haben ein umfangreiches Härtefallmanagement, so dass bei einer Modernisierung keiner ausziehen muss. Bei Vonovia in Deutschland werden die Mieterlöse nach Abzug der Kosten und Steuern komplett in die Bestände reinvestiert.

Deutschland steht vor großen Herausforderungen im Wohnungsmarkt, beim Umweltschutz, dem Bau von Wohnungen für ältere Menschen und bei der Integration. Wenn wir diese nicht endlich gemeinsam angehen, sehe ich hier durchaus Potenzial, dass die Basis, auf der unser freies, friedliches und demokratisches Zusammenleben beruht, Risse bekommt. Damit genau dies nicht geschieht, sollten wir einen konstruktiven gesellschaftlichen Dialog führen. Wir sollten mutige politische Entscheidungen treffen, statt populistische Forderungen zu stellen. Deutschland hat eine leistungsfähige Wohnungswirtschaft von großen kommunalen Unternehmen, Genossenschaften und Privaten Unternehmen, welche die Probleme lösen können. Daran sollten wir alle arbeiten.

Vonovia ist wirtschaftlich gesund, wie Sie gesehen haben. Wir haben unseren Kernmarkt in Deutschland um Aktivitäten in Österreich und Schweden erweitert. Unsere Neubauaktivitäten haben wir verstärkt und wollen dieses Engagement weiter ausbauen. Gleichzeitig werden wir die Quartiere ganzheitlich und nachhaltig entwickeln. Wir planen, 2019 insgesamt knapp 2 Milliarden € zu investieren. Mit unseren 10.000 Mitarbeitern und einem engagierten Management sind wir in der Lage, unseren Teil zur Lösung der Probleme beizutragen.

Dank und Schluss

Der Einsatz und die hohe Identifikation dieser Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die Basis für unseren Erfolg. Ihnen gilt hier unser ganz besonderer Dank. An dieser Stelle möchte ich auch erwähnen, dass ich mich mit meinen Vorstandskollegen sehr glücklich schätze. Wir sind ein Team, in dem die Arbeit große Freude macht.

Einen großen Anteil daran hat Klaus Freiberg. Ich möchte mich persönlich und im Namen meiner Vorstandskollegen bei ihm für die sehr vertrauensvolle Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren bedanken. Wesentliche Weichenstellungen in der kundenorientierten Ausrichtung des Unternehmens sind direkt mit ihm verbunden. Sein großer persönlicher Einsatz, sein Gespür für gesellschaftliche Trends und seine unternehmerische Entscheidungsfreude haben Vonovia auf die Herausforderungen des Wohnungsmarktes vorbereitet. Ich freue mich sehr, dass uns Klaus Freiberg auch weiterhin mit seinem Rat zur Seite stehen wird.

Das sind optimale Voraussetzungen für eine reibungslose Übergabe an Arnd Fittkau, der im Anschluss an diese Hauptversammlung in den Vorstand berufen wird. Es ist das erste Mal, das ein Vorstand bei Vonovia aus den eigenen Reihen folgt. Arnd Fittkau ist nicht nur fachlich und menschlich unsere erste Wahl, er ist auch Garant für Kontinuität. Ich freue mich auf die Zusammenarbeit mit ihm.

Außerdem möchte ich mich bei allen Interessengruppen und Mietervereinen bedanken. Ihre Anregungen haben geholfen, noch besser zu werden. Lassen Sie uns gerne auch in Zukunft konstruktiv und in der Sache aber fair miteinander arbeiten. Unseren Aktionärinnen und Aktionären hier danke ich für Ihr Vertrauen und Ihre nachhaltige Unterstützung. Und dafür, dass Sie mir so geduldig zugehört haben.

Ich übergebe nun an unseren Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Fitschen.