

Ausführungen des Vorstandsvorsitzenden

Rolf Buch, Vonovia SE,

anlässlich der virtuellen Hauptversammlung am 30. Juni 2020 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 zur Hauptversammlung 2020 der Vonovia SE. Ich hoffe, Sie sind gesund und zuversichtlich. In Anbetracht der vergangenen Wochen ist das das Wichtigste. Zum Schutz aller haben wir uns für eine virtuelle Hauptversammlung entschieden. Wir nutzen damit die Digitalisierung und folgen der aktuellen Gesetzgebung. Eine Veranstaltung mit so vielen Teilnehmern vor Ort ist in Nordrhein-Westfalen auch nicht erlaubt.

Wir sehen uns heute unter denkwürdigen Umständen. Viele sind noch immer in Sorge. In Sorge um die Gesundheit, um den Arbeitsplatz, um die Zukunft. Dabei geht es uns besser als vielen anderen Ländern. Die Bundesregierung hat beherzt und mit Augenmaß gehandelt.

Über die aktuellen Lockerungen können wir uns freuen. Aber keiner weiß, wann die Pandemie überstanden ist. Und keiner weiß, wie unser Leben danach aussieht.

Die Corona-Krise ist ein großes Unglück. Aber auch eine Chance. Wir sollten die Stopptaste der Natur nutzen. Wir sollten unsere Gesellschaft besser machen – demütiger, verständnisvoller, nachhaltiger.

Wissen Sie, was das Wichtigste in unserem Geschäft ist? Es ist Vertrauen.

Wir benötigen das Vertrauen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, unserer Mieterinnen und Mieter. Gerade in diesen Zeiten. Wir sind systemrelevant. Bei uns sind 1 Million Menschen zuhause.

Wir benötigen das Vertrauen der Politiker und der Menschen. Wir benötigen Ihr Vertrauen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre. Weil wir ohne Sie all die Dinge, die uns wichtig sind, nicht umsetzen können.

Vertrauen müssen wir uns verdienen. Immer aufs Neue. Indem wir Mut und Zuversicht haben. Indem wir zuhören. Indem wir nachweislich Verantwortung übernehmen. Indem wir unsere Entscheidungen nachvollziehbar machen. Und indem wir das, was wir versprochen haben, auch halten.

Beginnen wir genau damit. Eine Dokumentation von gehaltenen Versprechen finden Sie in unserem Geschäftsbericht für das Jahr 2019. Ich konzentriere mich hier auf die wesentlichen Punkte.

Vonovia ist Europas führendes privates Wohnungsunternehmen. Ich bin jetzt seit 7 Jahren hier. Da kann ich ein wenig Stolz nicht verhehlen. Stolz auf meine Vorstandskollegen. Auf unser tolles Team in Bochum, Duisburg, Berlin und Dresden und natürlich auch auf all die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an unseren Standorten. Höchste Anerkennung verdienen auch unsere Kolleginnen und Kollegen in Österreich und Schweden.

Den Anstieg unseres EBITDA verdanken wir unseren vier Geschäftsbereichen: Im größten Segment Rental aufgrund des größeren Portfolios und von Investitionen. Im Segment Value-add durch zusätzliche Dienstleistungen und eine höhere Effizienz. Im Segment Recurring Sales durch die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien. Und im Segment Development durch viele neu gebaute Wohnungen.

Der FFO, unsere operative Ertragskraft, ist zum sechsten Mal in Folge gewachsen.

Wir sind im vergangenen Jahr wieder effizienter geworden. Wir sind digitaler geworden. Wir haben unser Portfolio optimiert. Seit 2015 haben wir die Zahl der Standorte halbiert. Die Kosten pro Wohnung sind seit 2013 auf die Hälfte gesunken. Je größer und konzentrierter wir sind, desto günstiger können wir jede unserer Wohnungen bewirtschaften.

Wir besitzen mehr als 400.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen in Deutschland, Schweden und Österreich. Unser Portfolio ist rund 53 Milliarden Euro wert. Nur wenige Wohnungen stehen leer. Meist auch nur, weil wir umbauen und modernisieren.

Das zeigt, dass der Bedarf an Wohnraum groß ist. Und das zeigt, dass unsere Immobilien in den richtigen Lagen sind.

Seit Jahren liegt unsere Verschuldung im Zielkorridor. Unsere Finanzierung ist äußerst solide. Wir haben guten Zugang zum internationalen Kapitalmarkt. Das ist ein klarer Wettbewerbsvorteil. Gerade konnten wir uns wieder 1 Milliarde Euro frisches Kapital beschaffen.

Zwei namhafte internationale Ratingagenturen haben unsere sehr gute Bonität bestätigt.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

wir haben all unsere Ziele erreicht.

Vonovia ist gut aufgestellt – auch für unruhige Zeiten. Wir sind uns aber bewusst, dass wir ohne Ihre Unterstützung nicht so weit gekommen wären. Dafür bedanke ich mich auch im Namen meiner Vorstandskollegen an dieser Stelle schon einmal ganz herzlich.

Uns ist wichtig, dass Sie uns auch weiterhin vertrauen. Deshalb möchten wir Sie am Erfolg des Jahres 2019 angemessen beteiligen.

Auf Basis des FFO werden wir heute der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von 1,57 Euro je Aktie vorschlagen. Das sind 9 Prozent mehr als im Vorjahr.

Wie im vergangenen Jahr machen wir Ihnen auch das Angebot einer Aktiendividende. Viele von Ihnen haben diese Alternative bisher gerne angenommen und das Geld im Unternehmen belassen. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen. Wir haben mit Ihrem Geld gut gewirtschaftet. Wir werden das in Zukunft auch weiter tun.

Es gab vereinzelt Kritik daran, dass wir in Corona-Zeiten an unserer Dividendenpolitik festhalten. Ich habe da eine klare Haltung: Der Dividendenvorschlag basiert auf dem guten Geschäftsjahr 2019. Das ist die eine Seite.

Die andere ist: Wir nehmen in der Corona-Krise keine Staatshilfen in Anspruch. Unsere Mitarbeiter müssen nicht in Kurzarbeit. Wir entlassen nicht, sondern wir stellen ein. Und wir bilden weiterhin aus. Wir werden als Wohnungsunternehmen dauerhaft unserer Verantwortung für unsere Mieterinnen und Mieter und für die Gesellschaft gerecht.

Wir können eine Dividende zahlen, weil wir aus eigener Kraft über die Liquidität verfügen. Sie müssen sich auch auf uns verlassen können. Viele von Ihnen verwenden die Dividende, um Pensionen zu zahlen. Oder sie fließt zum Beispiel über den Wellcome Trust in die Forschung für einen Corona-Impfstoff. Das motiviert meine Kollegen und mich besonders.

So viel zur Verwendung des Bilanzgewinns. Die anderen Tagesordnungspunkte muss ich nicht weiter erläutern. Wir bitten Sie um die Beschlüsse über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019. Wir bitten Sie auch um die Wahl des Prüfers unserer anstehenden Finanzberichte und Abschlüsse.

Kommen wir nun zu unserer Verantwortung für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. In diesen Zeiten liegen unsere Prioritäten ganz klar auf dem Schutz der Gesundheit. An dieser Stelle möchte ich allen ganz herzlich danken, die für uns arbeiten und alles am Laufen halten.

Bei uns sind es die Handwerker, die reparieren. Die Quartiersmanager und Objektbetreuer, die sich kümmern. Und die Mitarbeiter im Kundenservice, die in diesen Wochen sehr viel zu tun haben. Manchmal müssen sie einfach nur zuhören und die Sorgen teilen. In diesen Zeiten wird uns bewusst, welcher wichtigen Job sie alle machen. Egal, ob am Schreibtisch zuhause oder bei den Kunden vor Ort.

So haben wir auch während des Shutdowns die Infrastruktur und Sicherheit der Gebäude stets gewährleisten können. Wir haben viel unternommen, damit alles funktioniert.

Übrigens: Keiner unserer Mitarbeiter muss sich Sorgen um seinen Arbeitsplatz machen. Innerhalb der vergangenen 7 Jahre hat sich die Zahl unserer Mitarbeiter mehr als verdreifacht. Wir stellen auch weiterhin ein. Dabei bauen wir auf eine Kultur der Vielfalt. Auch jungen Menschen bieten wir eine Perspektive.

Das zeigt nicht zuletzt unsere Ausbildungsquote. Mit einer Quote von 5 Prozent liegen wir über dem Durchschnitt der DAX-Unternehmen. Mehr noch: Wir haben uns gerade entschieden, in diesem Jahr 100 weitere Auszubildende einzustellen. Angehende Fachleute in den Bereichen Dachdecken, Anlagenmechanik, Elektrik oder Immobilienkaufleute – unser Repertoire an Ausbildungsberufen ist groß.

In unserem Leitbild heißt es: „Wir leben Vertrauen und Respekt.“ Leitbilder sind aber nur dann glaubwürdig, wenn sie mit Leben gefüllt werden. Das finden wir heraus, wenn wir unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter befragen. Damit haben wir den unabhängigen Dienstleister „Great Place to Work“ beauftragt.

Es freut mich sehr, dass so viele mitgemacht haben. Und dass viele positiv erwähnen, dass man sich bei Vonovia umeinander kümmert. Mehr als 80 Prozent unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben den Wunsch, noch lange bei uns zu arbeiten. Das zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Das zeigt auch, dass uns unsere Mannschaft vertraut.

Meine Damen und Herren,

kommen wir zu unseren Kunden – den Mieterinnen und Mietern. Wir sprechen über das, was in diesen Zeiten vielleicht noch viel wichtiger ist als sonst: über unser Zuhause. Über den Rückzugsort für die ganze Familie. Über den Platz, an dem wir jetzt auch noch arbeiten.

Aber nicht nur das eigene Zuhause, sondern auch die Nachbarschaft hat einen neuen Stellenwert erreicht. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben nach der Arbeit unsere älteren Mieterinnen und Mieter angerufen und Unterstützung angeboten. Sie haben sich gefreut und bedankt.

Aber die meisten brauchten unsere Hilfe nicht. Das hatte schon die Nachbarschaft übernommen. Die Solidarität in Zeiten der Krise ist wirklich beeindruckend. Das macht Mut. Unsere Gesellschaft ist besser, als wir vielleicht denken.

Natürlich haben wir auch überlegt, wie wir unseren Mieterinnen und Mietern noch helfen können. Eines vorweg: Niemand, der aufgrund des Corona-Virus in Not geraten ist, muss ausziehen. Nicht, weil die Politik das so festgelegt hat. Sondern weil wir das als selbstverständlich erachten. Und weil wir Ängste nehmen wollen.

In der Phase des Lockdowns haben wir generell auf Mieterhöhungen verzichtet. Bis September wird es auch keine Mieterhöhungen nach Modernisierungen geben.

Wir haben all unsere 350.000 Haushalte in Deutschland angeschrieben und ihnen finanzielle Unterstützung zugesagt. Damit waren wir Vorreiter in der Branche. Bis heute haben sich nur rund 1 Prozent der Mieterinnen und Mieter bei uns gemeldet. Die Summe der Mietstundungen ist gering. Für Sie als Aktionäre ist das kaum relevant. Aber für unsere Gesellschaft in Deutschland schon. Wir sehen, dass unser soziales Netz funktioniert.

Dort, wo es erforderlich ist, helfen wir. Wir sind für unsere Mieterinnen und Mieter da. Das gilt übrigens nicht nur in Krisenzeiten. Das ist unsere Haltung, die uns auch in den vergangenen Jahren geprägt hat. Vonovia betreibt eine moderate Mietenpolitik.

Die marktbedingte Mieterhöhung im Bestand lag im Jahr 2019 unter der Inflationsrate in Deutschland. Auch bei Neuverträgen liegen wir in Ballungsräumen im Schnitt 14 Prozent unter den Angebotsmieten im Markt. Fakt ist auch, dass die Nebenkosten bei Vonovia trotz Inflation und einer Verbesserung der Leistung seit Jahren stabil sind.

Was tun wir mit den Mieteinnahmen? Wir investieren das 1,5-Fache des Gewinns zurück in unsere Bestände. Rund drei Viertel davon in die energetische Modernisierung und den altersgerechten Umbau. Unser Anspruch ist es, moderne, energieeffiziente Wohnungen zu vermieten. Das bekommen wir hin. Wir möchten ja auch, dass unsere Mieterinnen und Mieter bei uns bleiben.

Deswegen achten wir darauf, dass die Mieten bezahlbar sind. Auch nach Modernisierungen erhöhen wir nur um maximal 2 Euro pro Quadratmeter. Selbst dann, wenn rechtlich mehr zulässig wäre. Rund ein Viertel des Gewinns investieren wir in den Neubau und die Aufstockung im eigenen Bestand.

Jede Baustelle ist immer auch eine Belastung für das Umfeld. Wichtig ist, dass wir die Anwohner mitnehmen. Wir müssen transparent erklären, was wir tun und warum wir es tun. Natürlich sind wir nicht überall fehlerfrei. Aber wir kommen Stück für Stück voran. An dieser Stelle müssen wir uns das Vertrauen immer wieder erarbeiten. Das gelingt uns nur, indem wir zuhören und individuelle Lösungen finden.

Stichwort Zuhören: Auf der vergangenen Hauptversammlung hatte ich einer Mieterin versprochen, zum Kaffee vorbeizukommen. Sie werden sich vielleicht erinnern. Kuchen habe ich mitgebracht. Wir haben uns sehr nett ausgetauscht. Ich habe einen wertvollen Einblick bekommen. Dabei ist mir wieder deutlich geworden, dass wir jedes Anliegen ernst nehmen müssen. Für diejenigen, die sich Tag für Tag darüber ärgern, spielt es eine große Rolle. Wir kümmern uns darum. Wir ändern die Dinge, wo wir können.

Stichwort Lösung: Wir haben im vergangenen Jahr versprochen, dass wir Lösungen für Härtefälle finden. Wenn zum Beispiel nach einer Modernisierung das Geld für die Miete nicht mehr reicht. Hier hilft unser Härtefallmanagement. In dieser Abteilung arbeiten 30 Mitarbeiter. Bei 13.200 Modernisierungen waren es im vergangenen Jahr 1.600 Härtefälle. Dort konnten wir helfen.

Positive Resonanz gab es auch auf unsere Ü70-Regelung. Damit sichern wir Mieterinnen und Mietern, die über 70 Jahre alt sind, ein lebenslanges Wohnrecht zu. Selbst dann, wenn die Miete die eigenen Möglichkeiten übersteigt. Die vielen persönlichen Dankesworte haben mich persönlich sehr berührt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie werden sich fragen, warum soll ich in ein Unternehmen investieren, das nicht das Maximum aus der Marktsituation herausholt? Das ist ganz einfach beantwortet: Weil wir unserer gesellschaftlichen Aufgabe gerecht werden. Weil wir das Vertrauen erhalten müssen. Weil wir mit unserem Geschäftsmodell Teil der Gemeinschaft sind.

Wir können ja gar nicht weg. Das wollen wir auch nicht. Deshalb müssen wir dazu beitragen, dass unser Land stabil bleibt. Auch Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre, denken und handeln langfristig.

Was wir nicht vergessen dürfen: Unser Geschäftsverständnis ist, dass wir breiten Schichten bezahlbaren Wohnraum anbieten. Unsere Neukunden aus dem vergangenen Jahr stammen aus 140 verschiedenen Nationen. Wir bieten ganz bewusst auch Flüchtlingen ein Zuhause.

Rund 35 Prozent unserer frei werdenden Wohnungen haben wir an Menschen mit Migrationshintergrund vermietet. Das ist unser klares Zeichen gegen Diskriminierung.

Wir hatten versprochen, bei Neuvermietungen jede dritte Wohnung altersgerecht umzubauen. Wir haben im vergangenen Jahr sogar jede zweite geschafft. Das waren 15.000 modernisierte Wohnungen.

Das eine ist das Dach über dem Kopf. Das andere ist das Wohnumfeld. Wir möchten lebendige Nachbarschaften und lebenswerte Quartiere entwickeln. Nur so verhindern wir soziale Brennpunkte. Aktuell sind 13 Quartiere bundesweit in der Entwicklung. Das sind für uns Investitionen von 500 Millionen Euro und Bebauungspläne für mehrere Jahre.

Kommen wir zu einem der wichtigsten gesellschaftlichen Probleme – zur Wohnungsknappheit. Wir haben auch hier unseren Beitrag geleistet. Im vergangenen Jahr sind mehr als 2.000 Wohnungen fertig geworden. Damit liegen wir im deutschlandweiten Aufwärtstrend. Es sollen langfristig noch viel mehr werden. Denn gerade in den Ballungsräumen fehlt weiterhin bezahlbarer Wohnraum.

Neubau bedeutet, dass wir in die Umwelt eingreifen.

Aber auch hier übernehmen wir Verantwortung. Wir haben mit dem Naturschutzbund NABU eine enge Kooperation vereinbart. Die Experten werden uns beraten, wie wir unsere Quartiere im Einklang mit der Natur gestalten können. Wie wir mehr Artenvielfalt erreichen. Das ist möglich – trotz weiterer Verdichtung der Städte.

Lassen Sie mich noch auf das große Thema CO₂-Emissionen und Energiewende eingehen. Für die Modernisierung haben wir knapp eine Milliarde Euro ausgegeben.

Wir wollen jährlich rund 3 Prozent des Bestands energetisch sanieren. In den letzten Jahren haben wir mehr geschafft. Was so einfach gesagt ist, ist tatsächlich eine herausragende Leistung. Auch hier haben wir unser Versprechen gehalten und können einen grünen Haken machen.

Meine Damen und Herren,

Sie sehen, welche gesellschaftliche Relevanz Ihr Unternehmen hat. Und Sie sehen: Wir von Vonovia stehen zu unserem Wort. Auch bei Transparenz und Governance können Sie sich auf uns verlassen.

Viele Aktionäre weisen uns inzwischen darauf hin, wie wichtig es ist, dass wir Verantwortung übernehmen – für die Menschen, für das Miteinander, aber zunehmend auch für unsere Umwelt. Hier hat sich die Bewertung unserer Leistungen über die Jahre geändert.

Verantwortung muss man sich auch leisten können. Vonovia ist kerngesund und kann das. Schauen Sie gern in unseren fünften Nachhaltigkeitsbericht. Den haben wir am 4. Juni veröffentlicht.

Sehr geehrte Damen und Herren,

es lohnt sich aus vielen Gründen, bei Vonovia zu wohnen. Aber es gibt auch viele gute Gründe, in Vonovia investiert zu haben und Aktionär zu bleiben. Wenn Vonovia am Ende des Tages für Vertrauen steht, haben Sie Ihr Geld gut angelegt.

Ich bin sicher, dass das auch so bleibt. Die erste Jahreshälfte zeigt, dass wir trotz Corona-Krise unseren erfolgreichen Weg fortsetzen können.

Das EBITDA wollen wir auch im Jahr 2020 wieder steigern. Wir erwarten ebenfalls einen Anstieg des FFO. Darin berücksichtigt sind die jüngsten Akquisitionen. Ende 2019 haben wir Hembla übernommen. Das schwedische Unternehmen hat rund 21.000 Wohnungen im Bestand. Seit April gehört der Projektentwickler Bien-Ries zu uns. Und vor wenigen Tagen haben wir uns erstmals in den Niederlanden engagiert. Diesem Schritt ist eine sorgfältige Analyse vorausgegangen und die Investitionssumme ist gering. Aber wir verschaffen uns eine gute Ausgangsposition für künftiges Wachstum.

Ich bin auch deshalb zuversichtlich, weil wir mit unserem Geschäftsmodell Vorteile haben. Wir kommen schneller und besser durch die Krise. Wir können uns schon heute um die Zukunft kümmern. Das ist sicherlich Luxus.

Woran liegt das? Die Corona-Pandemie hat nichts an den Megatrends, die unser Geschäft bewegen, geändert.

Stichwort Urbanisierung: Die Metropolen werden weiterwachsen. Es gibt schon heute zu wenige bezahlbare Wohnungen. Ein größeres Angebot bekommen wir nur mit Aus-, Um- und Neubau hin. Das wiederum sichert den sozialen Frieden.

Stichwort Demografie: Der demografische Wandel erfordert innerhalb von 10 Jahren 3 Millionen altersgerechte Wohnungen. Hier muss viel mehr passieren, damit die Menschen nicht vorzeitig ins Altersheim müssen.

Stichwort Integration: Wir müssen uns um die Menschen kümmern, die aus anderen Ländern zu uns gekommen sind oder noch kommen werden. Viele haben keine Arbeit. Weil sie schlichtweg gar nicht arbeiten dürfen. Damit wir sie dennoch in unsere Gemeinschaft aufnehmen, müssen wir ihnen ein Zuhause geben.

Stichwort Klimawandel: Für 30 Prozent der CO₂-Emissionen sind Gebäude verantwortlich. Hier müssen wir Fortschritte machen. Sonst wird die Energiewende nicht funktionieren.

Als Marktführer haben wir sicherlich eine besondere Verantwortung. Mit rund 1,5 Prozent Marktanteil in Deutschland müssen wir dafür aber mit anderen zusammenarbeiten.

Ich komme nun zum Schluss. Das Corona-Virus wird unsere Gesellschaft auch in den kommenden Monaten oder sogar Jahren beschäftigen. In den vergangenen Wochen haben wir eine unbeschreibliche Welle der Solidarität gesehen – in der gesamten Welt, in Europa, in Deutschland, bei uns in den Quartieren. Ich wünsche mir, dass die Bereitschaft, anderen zu helfen, auch anhält, wenn sich die Situation weiter entspannt. Wir sind uns in dieser Zeit bewusst geworden, was wirklich wichtig ist. Und dass nichts selbstverständlich ist.

Die Bundesregierung will im aktuellen Konjunkturprogramm den Klimaschutz voranbringen. Das ist der richtige Weg. Hier liegt eine große Chance für uns alle, unser Land besser zu machen als vor der Krise. Denn der wirtschaftliche Neustart muss „grün“ werden.

Ich hoffe, dass wir es in Europa schaffen, nicht in nationalen Egoismus zu verfallen. Ich bin froh, dass die Grenzen nun wieder offen sind. 30 Jahre haben wir gebraucht, diese Grenzen abzuschaffen. Unsere gemeinsame europäische Identität ist Garant für Frieden und Wohlstand. Ich habe lange in Frankreich gelebt und bin überzeugt: Europa lohnt alle Mühen! Nur so können wir den globalen Herausforderungen begegnen. Lösungen für mehr Klimaschutz zu finden, ist eine gesamteuropäische Aufgabe. Ein gemeinsames Programm für die Wirtschaft wäre ein guter Anfang.

Ihnen an den Bildschirmen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, Freundinnen und Freunden der Vonovia, möchte ich danken, dass Sie so geduldig zugehört haben. Achten Sie auf sich, achten Sie auf Ihre Mitmenschen. Helfen Sie, wenn Sie können. Nutzen Sie die freiwillige Corona-Warn-App der Bundesregierung. Der Einzelne schafft es nicht, wir müssen gemeinsam vernünftig sein. Freuen Sie sich, dass Sie in einem so gut organisierten Land leben. Lassen Sie uns – jeder für sich – die Chance nutzen, unsere Welt mit und nach Corona ein wenig besser zu machen.

Ich übergebe nun an unseren Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Fitschen.