



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Vonovia startet gut ins neue Geschäftsjahr – Energiewende im Fokus

05.05.2022 Fachinformation

Die Vonovia SE („Vonovia“) ist gut in das Geschäftsjahr 2022 gestartet, wie das Unternehmen am 5. Mai 2022 bekanntgab. Die Integration der Deutsche Wohnen verläuft planmäßig; alle finanziellen und nicht-finanziellen Kennzahlen erfüllen die positiven Erwartungen. Die Neubauzahlen steigen weiter; die energetische Sanierung und der seniorengerechte Umbau von Wohnungen erfolgen mit hohem Tempo. Vor allem die Umstellung auf nachhaltige Energieträger hat höchste Priorität – zum Schutz des Klimas, und um unabhängiger von internationalen Energiemärkten zu werden. Nur so werden die Nebenkosten für Heizung und Warmwasser auf Dauer bezahlbar bleiben. Zudem vergrößert sich so das Angebot an grünem Mieterstrom direkt vom Dach.

„Der 24. Februar hat Europa verändert. Der Krieg bedeutet unvorstellbares Leid für die Menschen in der Ukraine. Es ist unsere Aufgabe, ihnen Zuflucht und ein sicheres Zuhause zu bieten“, sagt CEO **Rolf Buch**. Trotz des geringen Leerstandes konnten bereits mehr als 420 Wohnungen über die Plattform Wohnraumkarte sowie die enge Vernetzung mit Städten und Kommunen an Ukrainerinnen und Ukrainer vermietet werden. „Es suchen besonders viele Frauen mit ihren Kindern Zuflucht bei uns. Sie sind besonders schutzbedürftig und benötigen dringend eine eigene Wohnung als Rückzugsort“, erklärt Buch.

Auch makroökonomisch sind die Folgen des Krieges spürbar. Rolf Buch: „Die Preise steigen rasant – nicht nur für Energie. Die Inflation ist so hoch wie seit den 70er-Jahren nicht mehr – bei gleichzeitig steigenden Zinsen.“ Der Baupreisindex für Wohngebäude stieg laut Statistischem Bundesamt bereits Ende 2021 um signifikante 14,4 Prozent. Der Krieg in der Ukraine und die wirtschaftlichen Sanktionen gegen Russland führen dazu, dass sich die Preissteigerungen im ersten Quartal 2022 weiter verfestigt haben. Materialien werden teurer, Lieferketten länger. Auch der Fachkräftemangel führt dazu, dass Projekte langsamer voranschreiten als geplant. Gleichzeitig steigen die Anforderungen der Bundesregierung an die Energieeffizienz der Gebäude. „Die politischen Forderungen entfernen sich immer weiter von der Realität. Wir brauchen neue Wohnungen, wir brauchen eine hohe Geschwindigkeit bei der energetischen Sanierung, die Energiewende muss gelingen. Gleichzeitig fehlen Materialien, Arbeitskräfte und verbindliche Rahmenbedingungen. Der Kapitalmarkt reagiert auf die Lage in Europa, steigende Zinsen trüben das Investitionsumfeld. Das können wir nicht einfach ignorieren“, erläutert Buch. Gleichzeitig drängen die Megatrends auf dem Wohnungsmarkt – Energiewende, demografischer Wandel und Urbanisierung. „Unser stabiles Geschäftsmodell gibt uns die wirtschaftliche Kraft, in unseren Anstrengungen nicht nachzulassen“, ergänzt Buch.

Jahresauftakt mit starkem operativen Ergebnis

Wirtschaftlich gesehen ist Vonovia stark in das neue Geschäftsjahr gestartet. Die Summe der Segmenterlöse erhöhte sich von 1.145,5 Mio. € im ersten Quartal 2021 um 42,6 % auf 1.633,4 Mio. € im ersten Quartal 2022. Zu dem Anstieg hat im Wesentlichen Deutsche Wohnen mit einem Volumen von 286,3 Mio. € in 2022 beigetragen.

Das Adjusted EBITDA Rental lag bei 406,8 Mio. € (3M 2021: 403,1 Mio. €). Die drei Geschäftsbereiche Einzelverkäufe (Recurring Sales), Development und wohnungsnaher Dienstleistungen (Value-add) leisteten einen Beitrag von 150,6 Mio. € zum Adjusted EBITDA (3M 2021: 103,0 Mio. €). Besonders das Segment Development verzeichnete ein deutliches Plus auf 61,6 Mio. € (3M 2021: 10,1 Mio. €). Die Deutsche Wohnen leistete in den

ersten drei Monaten des Jahres 2022 einen Beitrag von 172,3 Mio. € zum Adjusted EBITDA. Das gesamte Adjusted EBITDA stieg damit um 44,2 % von 506,1 Mio. € auf 729,7 Mio. €.

Der Anstieg des EBITDA führte zu einem höheren Group FFO. „Vonovia wächst weiterhin aus eigener Kraft und kann aus einer Position der Stärke auf die aktuelle Marktlage reagieren“, sagt Rolf Buch. Insgesamt legte mit dem Group FFO die für die operative Ertragskraft maßgebliche Kennzahl im Quartalsvergleich ohne Deutsche Wohnen von 390,5 Mio. € um 7,7 % auf 420,5 Mio. € zu, mit Deutsche Wohnen um 44,4 % auf 564,0 Mio. €. Pro Aktie weist Vonovia einen FFO von 0,73 € und damit ein Plus von 12,3 % aus (Q1 2021: 0,65 €).

Guidance 2022: Erwartetes Wachstum um mindestens 20 % bestätigt; Neuausrichtung der Investitionen in Neubau

Das Unternehmen bestätigt die Prognose für Umsatz, EBITDA und Group FFO für das Geschäftsjahr 2022. Diese Kennzahlen werden um mindestens 20 % höher erwartet als im Jahr 2021. Die Summe der Segmenterlöse wird voraussichtlich zwischen 6,2 und 6,4 Mrd. € liegen. Für das Adjusted EBITDA Total rechnet Vonovia mit einer Bandbreite von 2,75 bis 2,85 Mrd. €. Dadurch wird auch der Group FFO steigen und in einer Bandbreite von rund 2,0 bis 2,1 Mrd. € erwartet. Auf Grundlage der sehr guten Entwicklung zum Jahresauftakt erwartet Vonovia, 2022 alle Ziele für den Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) zu erreichen.

Die Prognose für die Investitionen in Modernisierung und Neubau beziffert Vonovia entgegen der Guidance von Mitte März auf ein Volumen von 1,3 Mrd. € bis 1,5 Mrd. €. „Wir stehen zu unserem Klimapfad und werden uns im weiteren Jahresverlauf vor allem auf die energetische Sanierung unseres Gebäudebestandes konzentrieren. Hierfür haben wir Investitionen in Höhe von 1,0 bis 1,1 Mrd. € eingeplant. Vor dem Hintergrund der makroökonomischen Entwicklungen haben wir unsere Investitionen für den Neubau jedoch neu ausgerichtet“, sagt Buch. Vonovia plant Ausgaben für Neubauten für den eigenen Bestand von 0,3 bis 0,4 Mrd. €.

Zudem sind Neubauten für den Verkauf mit einem Auftragswert von zirka 900 Mio. € geplant. Vonovia wird also unverändert am geplanten Volumen für den Neubau festhalten, jedoch einen größeren Anteil als bisher dem Markt zur Verfügung stellen.

Fokus energetische Sanierung und Energiewende im Quartier

Vonovia investierte für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau im ersten Quartal 2022 519,3 Mio. € (3M 2021: 379,9 Mio. €). Die Instandhaltungsleistungen lagen im Dreimonatszeitraum 2022 mit 137,4 Mio. € über dem Vergleichswert des Vorjahres (3M 2021: 135,7 Mio. €). Das Modernisierungsvolumen ging auf 158,6 Mio. € (3M 2021: 165,1 Mio. €) zurück. Der Anteil der Deutsche Wohnen betrug 114,3 Mio. €.

Dabei fokussiert Vonovia weiterhin die Energiewende im Bestand. Dem verbindlichen Klimapfad folgend, soll der Gebäudebestand bereits bis 2045 nahezu klimaneutral sein. In den ersten drei Monaten des Jahres hat das Unternehmen bereits mehr als 1.500 Wohnungen energetisch saniert. Gleichzeitig werden die Energieträger in den Quartieren mit hohem Tempo auf lokalen Grünstrom umgestellt: Die Photovoltaik-Offensive, die vorsieht, bis 2050 nahezu alle 30.000 geeigneten Dächer im eigenen Bestand mit einer Photovoltaik-Anlage auszustatten, läuft planmäßig.

„Die Energiewende dient nicht allein dem Klimaschutz. Sie bedeutet auch die wichtige Unabhängigkeit vom internationalen Energiemarkt. Zur Wahrheit gehört jedoch auch: Bei der aktuellen Preisentwicklung werden auch die energetische Modernisierung und der Umbau teurer werden. Das darf Vermieter nicht ausbremsen, und vor allem nicht zu Lasten von Mieterinnen und Mietern gehen. Sie dürfen finanziell nicht überfordert werden. Es drohen bereits heute hohe Nebenkosten-Nachzahlungen für Heizen und Strom. Zudem wird die Inflation zeitversetzt auch das Mietenniveau anheben“, sagt Buch.

Der Einsatz nachhaltiger Baustoffe wird immer relevanter. Ende März hat Vonovia zur Veranstaltung „Perspektiven zur Zukunft des Bauens“ eingeladen. Ziel der Auftaktkonferenz ist es, allen beteiligten Akteurinnen und Akteuren aus Industrie, Forschung und Politik eine Dialog- und Arbeitsplattform zu geben, um ihre Impulse einzubringen und gemeinsam Lösungsansätze zu entwickeln. „Ein klimaneutraler Gebäudebestand ist nur möglich, wenn wir verantwortungsvoll bauen und nachhaltige, ressourcenschonende Baustoffe verwenden. Der gesamten Wohnungsbau- und Immobilienwirtschaft wird dabei eine große gesellschaftliche Verantwortung zuteil.

Vonovia ist entschlossen, hier einen aktiven Beitrag zum nachhaltigen Bauen und Wohnen zu leisten“, hebt Rolf Buch hervor. Die Abschlusskonferenz zur Vorstellung der Ergebnisse findet am

23. November 2022 statt.

Neubau mit hohem Tempo – 777 Wohnungen fertiggestellt

Auch im ersten Quartal 2022 lässt Vonovia nicht nach, zur Entlastung des Immobilienmarktes beizutragen. 777 Wohnungen stellte das Bochumer Unternehmen bis Ende März 2022 fertig und hat damit das Vorjahresniveau (3M 2021: 379) nochmals mehr als verdoppelt. Jede vierte neu gebaute Wohnung für den eigenen Bestand ist öffentlich gefördert.

Kundenzufriedenheit steigt weiter; SPI über Erwartungen

Der Kundenzufriedenheitsindex CSI lag im 1. Quartal 2022 um 1,8 Prozentpunkte über dem Vergleichszeitraum 2021. Der CSI wirkt sich als einer der zentralen Faktoren positiv auf den Nachhaltigkeits-Performance- Index (SPI) aus. Der SPI bildet als wichtigste nicht-finanzielle Kennzahl die Nachhaltigkeitsstrategie von Vonovia ab. Die Reduzierung der CO₂-Intensität als weiterer Aspekt des SPI gestaltet sich besser als erwartet. Auch die hohe Anzahl altersgerechter Umbauten beeinflussen das Ergebnis positiv. So hat Vonovia von Januar bis März 2022 bereits mehr als 1.800 Wohnungen barrierearm (teil-)modernisiert.

Integration der Deutsche Wohnen weiter im Plan; Refinanzierung erfolgreich abgeschlossen

Die Integration der Deutsche Wohnen hat Vonovia im ersten Quartal 2022 planmäßig fortgeführt. Die Refinanzierung des Zusammenschlusses konnte bis Ende März 2022 vollständig abgeschlossen werden. Die Brückenfinanzierung von rund 20 Mrd. €, die mit rund 11,5 Mrd. € in Anspruch genommen wurde, hat Vonovia im März 2022 vollständig zurückgeführt. „Wir konzentrieren uns jetzt voll auf das Zusammenwachsen beider Unternehmen. Hier sind wir auf Kurs. Weitere Zukäufe – und das betrifft auch Adler – stehen für uns nicht im Fokus“, erläutert Buch.

Am 16. Februar 2022 hat Vonovia eine Schuldscheintransaktion mit einem Gesamtvolumen von 1 Mrd. € erfolgreich abgeschlossen. Die Tranchen haben eine Laufzeit von 5 bis 30 Jahren mit einer durchschnittlich gewichteten Laufzeit von 7,65 Jahren und einer durchschnittlich gewichteten Verzinsung von 1,13 %. Der Verschuldungsgrad (LTV) von Vonovia liegt bei 43,7 % und damit weiterhin im Zielkorridor von 40 bis 45 %.

Der Nachhaltigkeitsstrategie entsprechend, hat Vonovia im März erstmals Social Bonds mit Laufzeiten von 3,85 und 6,25 Jahren sowie einen weiteren Green Bond mit einer Laufzeit von zehn Jahren begeben. Diese Anleihen stimmen erstmalig in der Immobilienbranche vollständig mit der neuen EU-Taxonomie überein. Das Gesamtvolumen beträgt 2,5 Mrd. € bei einem Kupon von 1,875 %. Der Finanzierungsbedarf für 2022 ist weitestgehend gedeckt.

Der Anteil freier Wohnungen lag Ende März 2022 bei weiterhin sehr niedrigen 2,4 %.

Marktbedingt stiegen die Mieten um 1,6 %. Investitionen in Wohnwertverbesserung (Modernisierung) führten zu einer Mietsteigerung um 1,6 %, Investitionen in Neubau und Dachaufstockung um 0,7 %. Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete betrug zum 31. März 2022 konzernweit 7,40 € pro Quadratmeter. Im deutschen Portfolio waren es 7,26 € pro Quadratmeter (jeweils inkl. Deutsche Wohnen).

Den vollständigen Quartalsbericht finden Sie unter: <https://report.vonovia.de/2022/q1/de/>