



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Vonovia setzt 2020 positive Geschäftsentwicklung fort

04.03.2021 Fachinformation

Die Vonovia SE hat sich im Geschäftsjahr 2020 auf einen verbindlichen Klimapfad für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 festgelegt und ihre positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. Das Wohnungsunternehmen mit Hauptsitz in Bochum setzt für klimaneutrales Wohnen auf ein Zusammenspiel aus energetischer Modernisierung und CO₂-neutraler Wärmeerzeugung. Durch soziale und nachhaltige Quartiersentwicklungen fördert Vonovia zudem lebendige Quartiere und funktionierende Nachbarschaften. Dies teilte das Unternehmen am 4. März 2021 bei der Vorstellung des Geschäftsberichts 2020 mit.

Die eigene ökologische und soziale Verantwortung hat Vonovia bereits 2019 im Geschäftsverständnis verankert. Der 2020 neu entwickelte Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index, kurz: SPI) macht die Leistungen von Vonovia im Bereich Nachhaltigkeit messbar und beinhaltet konkrete Nachhaltigkeitsziele.

"Stabile Unternehmen wie wir sind gefordert, Verantwortung zu übernehmen", sagt CEO Rolf Buch. "Ökologisch und sozial nachhaltig zu handeln, ist für uns eine Verpflichtung. Daran lassen wir uns gerne messen. Unser neuer Nachhaltigkeits-Performance-Index ist unseren finanziellen Kennzahlen für die Unternehmenssteuerung gleichgestellt."

Der SPI stellt die zentrale nicht-finanzielle Kennzahl für Vonovia dar. Er verdeutlicht damit die Bedeutung der Aspekte Environment (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (gute Unternehmensführung), kurz: ESG, für Vonovia und ist noch dazu vergütungsrelevant. Der SPI berücksichtigt die jährlich erzielte CO₂-Einsparung im Gebäudebestand, Energieeffizienz in Neubauten, barrierearm modernisierte Wohnungen, die Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Diversität in den Führungsebenen.

Quartier steht im Zentrum der Klimawende

Vonovia sieht die Quartiere als zentrale Bestandteile der Mobilitäts-, Energie- und Klimawende. Im Fokus steht eine dezentrale Energieversorgung, bei der die Energie vor Ort möglichst autark erzeugt, gespeichert und verbraucht wird. Insgesamt entwickelt Vonovia derzeit 14 Quartiere mit rund 8.000 Wohnungen ganzheitlich. Vonovia denkt dabei Modernisierung, Neubau, das Wohnumfeld, soziale Kooperationen und Energiekonzepte zusammen. Als Forschungsstandort nimmt das Quartier in Bochum-Weitmar eine besondere Rolle ein. Hier forscht Vonovia gemeinsam mit renommierten Fraunhofer-Instituten an dem Einsatz von grünem Wasserstoff für Strom und Wärme. Die entstehende "Energiezentrale der Zukunft" wird mindestens 60 % der lokal benötigten Energie CO₂-neutral erzeugen. "Entscheidend ist: Klimaneutral zu wohnen, muss für unsere Mieterinnen und Mieter bezahlbar bleiben", sagt Rolf Buch. "Da sind wir als Unternehmen genauso in der Pflicht wie die Politik. Wir brauchen veränderte politische Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel die Befreiung des Mieterstroms von Netzentgelten und Abgaben."

Vonovia baut Photovoltaik aus

Im Geschäftsjahr 2020 hat Vonovia den Ausbau erneuerbarer Energien weiter vorangetrieben. Nach Städten wie Dresden und München verfügen nun unter anderem auch Vonovia Quartiere in Leverkusen und Gelsenkirchen über eigene Photovoltaik-Anlagen. Rund 400 Anlagen zählen zum Bestand von Vonovia. Vonovia erzeugt jährlich rund 14,5 Mio. kWh Solarenergie und spart gleichzeitig rund 7.000 Tonnen CO₂ ein. Die eingesparte Menge entspricht in etwa dem CO₂-Ausstoß von 1.500 Autos, die einmal um die gesamte Erde fahren. Zudem hat Vonovia durch energetische Modernisierungen seit

2015 kumuliert mehr als 370.000 Tonnen CO₂ eingespart. Die CO₂-Intensität des deutschen Bestandsportfolios sank im Vergleich zu 2019 von 47,2 auf 43,9 kg CO₂e/m². Dazu hat auch der Bezug von zertifiziertem Grünstrom für die Gebäude beigetragen. Zudem hat Vonovia 2020 Grünstrom in Höhe von 27 GWh an private Kundinnen und Kunden verkauft. Verbesserte extern validierte Kennzahlen verdeutlichen, dass Vonovia aktiv zu Lösungen in puncto ESG beiträgt. So stieg Vonovia in den renommierten Dow Jones Sustainability Index Europe auf und erzielte eine Top-Platzierung im Nachhaltigkeitsranking der Ratingagentur Sustainalytics. Darüber hinaus wird Vonovia seit September 2020 als der aktuell einzige Immobilienwert und der erste Wohnimmobilienwert überhaupt im europäischen Blue-Chip-Aktienindex EURO STOXX 50 gelistet.

Geschäftsverständnis: Unterstützung für Mieterinnen und Mieter

Vonovia trägt auch zur Lösung von sozialen Herausforderungen bei. "Wir haben für die rund eine Million Menschen, die bei uns zuhause sind, eine große Verantwortung", sagt Rolf Buch. "Sie verlassen sich auf uns. Diese Verantwortung ist für uns Anspruch und Antrieb. Das gilt nicht nur in Zeiten von Corona." Bereits 2019 hat das Unternehmen sein Geschäftsverständnis veröffentlicht, das aufzeigt, auf welche Rahmenbedingungen sich Mieterinnen und Mieter verlassen können.

Durch das aktive Härtefallmanagement von Vonovia erhalten Mieterinnen und Mieter Unterstützung bei finanziellen Schwierigkeiten. Seit 2018 hat Vonovia durch das Härtefallmanagement und die Ü70-Regelung in mehr als 3.000 Fälle positiv entschieden. In weiteren Fällen bemüht sich das Unternehmen laufend um eine Lösung. Während der Corona-Pandemie verzichtete Vonovia vorübergehend auf Mieterhöhungen und auf Kündigungen. Zudem unterstützte Vonovia 2020 karitative Organisationen wie die AWO und verschiedene Tafeln.

Im Dialog mit den Mieterinnen und Mietern baut Vonovia die digitalen Kanäle aus. Ein wichtiger Baustein dafür ist die Mieter-App "Mein Vonovia". Die App ermöglicht Kundinnen und Kunden, Rechnungen oder den Mietvertrag digital zu verwalten und Reparaturen zu beauftragen. Bald sollen Mietverträge über die App auch vollständig digital abgeschlossen werden können. Seit Anfang 2020 in den gängigen App-Stores verfügbar, verzeichnet die App bis heute mehr als 135.000 Downloads und mehr als 45.000 aktive Nutzer pro Tag. Der Kundenzufriedenheitsindex (CSI) bestätigt, dass die Maßnahmen und die Fürsorge bei den Mieterinnen und Mietern ankommen. Der Index ist im Jahresvergleich um 8,6 % gestiegen.

Im Geschäftsjahr 2020 hat Vonovia mehr als 33.600 neue Mietverträge geschlossen. Die Mieterinnen und Mieter zeichnen sich, wie auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, durch Vielfalt aus. Sie stammen aus mehr als 150 Ländern und sind vom Alter und der Einkommensstruktur her ein Spiegel der Gesellschaft. Seit 2015 haben zudem mehr als 12.000 Menschen aus Syrien und Afghanistan ein Zuhause bei Vonovia gefunden. Die monatliche Nettokaltmiete von Vonovia betrug in Deutschland Ende Dezember 2020 durchschnittlich 6,95 €/m². Werden nur die Ballungsräume betrachtet, liegt Vonovia durchschnittlich rund 7 % unter den Angebotsmieten am Markt.

Wirtschaftlich blickt das Wohnungsunternehmen auf ein positives Geschäftsjahr zurück. Das spiegelt sich in den wichtigsten finanziellen Kennzahlen wider. Das Ergebnis von Hembra ist erstmals vollständig berücksichtigt, der Ergebnisbeitrag von Bien-Ries anteilig. In diesem Jahresabschluss stellt Vonovia erstmals die Gesamtumsätze der vier Segmente, die Segmenterlöse Total, dar. Der Wert entspricht im Wesentlichen dem Gesamtumsatz des Konzerns. Er stieg gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % auf 4.370,0 Mio. €. Das Adjusted EBITDA Total stieg vor allem ankaufsbedingt und durch organisches Wachstum um 8,5 % auf 1.909,8 Mio. €. Das Adjusted EBITDA Rental erhöhte sich von 1.437,4 Mio. € auf 1.554,2 Mio. €, was einem Plus von 8,1 % entspricht. Die Geschäftsbereiche Einzelverkäufe (Recurring Sales), Development und wohnungsnaher Dienstleistungen (Value-add) trugen in Summe mit 355,6 Mio. € zum erhöhten Adjusted EBITDA Total bei. Das entspricht einer Steigerung um mehr als 10 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Auch der Group FFO verbesserte sich im vergangenen Geschäftsjahr. Die für die operative Ertragskraft von Vonovia maßgebliche Kennzahl legte um 10,6 % zu und landete bei 1.348,2 Mio. €. Hier waren ebenfalls vor allem die Zukäufe aus Schweden für das positive Ergebnis verantwortlich.

Investitionen in Bestand und Neubau auf hohem Niveau

Trotz der Corona-Pandemie hat Vonovia die Strategie und damit den eingeschlagenen Weg zu Modernisierung, Instandhaltung und Neubau im Geschäftsjahr 2020 erfolgreich fortgesetzt. Mitunter hat die Corona-Pandemie jedoch einzelne Bauprojekte verzögert. Insgesamt stellte Vonovia im Geschäftsjahr 2020 in Deutschland, Österreich und Schweden 2.088 (2019: 2.092) Wohnungen fertig, davon 1.442 (2019: 1.301) für den eigenen Bestand und 646 (2019: 791) für den Verkauf. Zusätzlich trägt Vonovia mit mehr als 10.500 energetisch sanierten Wohnungen zum Klimaschutz bei und erhöht dadurch gleichzeitig den Wohnwert.

Vonovia hat sich verpflichtet, jede dritte bestehende Wohnung, die neuvermietet wird, seniorengerecht umzubauen. 2020 wurden rund 13.000 Wohnungen modernisiert, um älteren Menschen ein langes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Diese Modernisierungen reichen von einem neuen Badezimmer bis zu einer vollständigen Modernisierung der gesamten Wohnung.

Insgesamt investierte Vonovia für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau (für den eigenen Bestand) von Januar bis Dezember 2020 1.935,9 Mio. € (2019: 1.971,1 Mio. €). Aufgrund einzelner Verzögerungen durch die Corona-Pandemie ist das ein leichter Rückgang um 1,8 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Instandhaltungsleistungen stiegen um 22,9 % deutlich auf 592,0 Mio. € (2019: 481,6 Mio. €). Die Investitionen in Modernisierung lagen bei 908,4 Mio. € (2019: 996,5 Mio. €), für Neubau (für den eigenen Bestand) bei 435,5 Mio. € (493,0 Mio. €).

Geschäftsbericht 2020 <http://reports.vonovia.de/2020/geschaeftsbericht>

Foto: Ziekowkiez Berlin, Copyright: Vonovia



<https://bbu.de/beitraege/vonovia-setzt-2020-positive-geschaeftsentwicklung-fort>