

ZUR AKTUELLEN DISKUSSION

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland steht vor großen Herausforderungen. Auch deshalb ist Wohnen Teil der aktuellen politischen und öffentlichen Diskussion. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, die demografische Entwicklung sowie die Migration nach, aber auch insbesondere innerhalb Deutschlands führt zu einer nachhaltigen **Verknappung an Wohnraum** in den Metropolenregionen, der nur mit Neubau zu begegnen ist.

Zudem verschiebt sich die Altersverteilung: In Deutschland werden bis 2030 rund drei Millionen seniorengerechte Wohnungen benötigt. Dabei besteht weiterhin ein hoher Sanierungsbedarf, um den Klimaschutz im Gebäudesektor zu erhöhen. Im Spannungsfeld von Klimazielen und Mieterinteressen, kann die Energiewende jedoch nur gelingen, wenn Modernisierungen nicht zu Lasten der Bezahlbarkeit von Mieten erfolgen.

Gleichzeitig liegt die besondere Verantwortung darin, dass das Zusammenleben in den Quartieren gelingt. Auch hierfür gilt es, zeitgemäße Entwicklungen und Innovationen in der Wohnungswirtschaft umzusetzen. Dazu gehören insbesondere Fortschritte der Digitalisierung sowie nachhaltige Mobilitätskonzepte.

Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft stehen gemeinsam in der Verantwortung zur Erarbeitung von Lösungen. Die anstehenden Herausforderungen werden einer Schätzung des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) zufolge in Summe bis 2030 rund 800 Milliarden Euro kosten. Dieses Geld wird nicht allein durch die öffentliche Hand aufzubringen sein. Hierzu braucht es private Mittel kapitalstarker Aktiengesellschaften. Als gesellschaftlich verantwortungsvoll handelndes Unternehmen stellt sich Vonovia diesen Herausforderungen und versteht sich als **Akteur, der aktiv Beiträge zu den Lösungen leistet**. Das Unternehmen ist Vorreiter im modularen Bauen und schafft so bezahlbaren Wohnraum in gefragten Lagen. Im Schulterschluss mit der Politik und lokalen Akteuren entwickelt Vonovia Quartiere in ganz Deutschland ganzheitlich weiter. 2018 hat das Unternehmen eine Stiftungsprofessur an der EBZ Business School finanziert, um die Forschung rund um die Bedeutung von Quartieren zu vertiefen. Gleichzeitig werden Photovoltaik, Elektromobilität (Open District Hub), Carsharing-Angebote und Stromladesäulen als erste Schritte zu energieneutralen Quartieren etabliert.

Als Beitrag zur öffentlichen Diskussion und zur Lösung der bestehenden Herausforderungen sollen vorab wesentliche Fakten den lösungsorientierten Diskurs einrahmen.

Wem gehören die Wohnungen?

Wohnen ist kein klassisches Produkt, es ist ein Grundbedürfnis. Es bedarf deshalb einer besonderen Aufmerksamkeit und eines besonderen Schutzes. In Deutschland gibt es nach jüngsten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes gut 42 Millionen Wohnungen für rund 83 Millionen Menschen. Zum Zeitpunkt des letzten verfügbaren Mikrozensus (2014)

betrug die Eigentümerquote bundesweit 45,5 %, während die Mieterquote bei 54,5 % lag. In urbanen Regionen liegt diese in der Regel noch höher. Mietwohnungen werden zu einem überwiegenden Teil von privaten Kleinanbietern bereitgestellt. Daneben gibt es in Deutschland genossenschaftliche, kommunale, öffentliche und kirchliche Vermieter sowie privatwirtschaftlich-professionelle Vermieter, zu denen Vonovia gehört. Letztere boten laut dem GdW zum Zeitpunkt des Mikrozensus rund 4,2 Millionen Wohnungen an. Vonovia vermietet in Deutschland per 31. März 2019 rund 358.000 Wohnungen. Dies entspricht weniger als 2 % des deutschen Mietwohnungsbestandes. Diese Quote widerspricht damit jeder Form der **Marktbeherrschung**. Umgekehrt kann Vonovia die Herausforderung zur Schaffung bzw. Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums nicht alleine lösen, sondern nur gemeinsam im Verbund mit Partnern, Politik und Verwaltung. Trotzdem ist sich das Unternehmen als größter privatwirtschaftlicher Vermieter in Deutschland der besonderen Bedeutung des Themas Wohnen bewusst und übernimmt eine besondere Verantwortung für die Herbeiführung von Lösungen im Sinne der Mieter, der Gesellschaft und der Umwelt. Mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 6,52 €/m² und einem Anteil von rund 41.500 Wohnungen mit Mietpreisbindung versteht sich Vonovia weiterhin als Anbieter bezahlbaren Wohnraums.

Konflikt Klimaschutz versus bezahlbares Wohnen

Der Gebäudebestand in Deutschland hat mit rund 35 % des Endenergieverbrauchs einen maßgeblichen Einfluss auf die Emission von Treibhausgasen. Die Verpflichtung der Bundesrepublik Deutschland gemäß Klimaabkommen von Paris ist nur mit substanziellen energetischen Modernisierungsmaßnahmen in die Wohnungsbestände erreichbar. Dabei liegt die aktuelle Sanierungsquote bei rund 1 % und damit deutlich unter dem politischen Ziel von 2 %. Das **Pariser Klimaabkommen** hat bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zum Ziel. 2018 hat Vonovia eine **Sanierungsquote von rund 5 %** erzielt. Das Unternehmen investierte rund 1 Mrd. € in Gebäudemodernisierungen und den Neubau (2017: 0,8 Mrd. €); für 2019 plant das Unternehmen Investitionen von insgesamt 1,3 bis 1,6 Mrd. €.

Hierin liegt jedoch ein Konflikt zwischen zwei gesellschaftlichen Zielen begründet: Klimaschutz versus bezahlbares Wohnen. Momentan sind diese beiden Ziele als gegensätzliche Pole etabliert. In Deutschland muss eine ehrliche Debatte über eine gerechte **Kostenverteilung beim Klimaschutz** geführt werden, die klären soll, wer in welchem Umfang seinen Beitrag zum Klimaschutz leisten muss. Mindestens nachfolgende gesamtgesellschaftliche Fragen sind zu beantworten:

- > Wie soll CO₂ eingespart werden?
- > Welches ist die effektivste Art des CO₂-Sparens in einem Ökosystem, sei es Stadt oder Quartier?
- > Wer soll die Last tragen?
- > Wie soll der Staat dies sinnvoll fördern?

Die Wurzeln von Vonovia bzw. ihrer Vorläuferunternehmen liegen im gemeinnützigen Wohnungsbau und im Werkswohnungsbau des Ruhrgebiets im 19. Jahrhundert. Darunter befinden sich viele Siedlungen, die damals modellhaft waren und heute unter Denkmalschutz stehen. Im Rahmen der politisch motivierten **Privatisierung und Liberalisierung des Wohnungsmarktes** haben sich öffentliche und private Arbeitgeber aus der Werkswohnungsbewirtschaftung zurückgezogen, dabei aber auch einen **Wohnungsbestand mit beträchtlichem Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf** hinterlassen. Der deutsche Wohnungsmarkt erfuhr damit insgesamt einen Wandel. Die Altersstruktur des Deutschlandportfolios von Vonovia mit rund 358.000 Wohnungen zeigt, dass rund 69 % in den Jahren 1945 bis 1980 gebaut wurden, rund 15 % stammen aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg während rund 16 % aus der Zeit nach 1980 stammen. Davon wurden nur knapp 1 % nach dem Jahr 2000 gebaut. Um diesen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf nachzukommen und die

Wohnung auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu heben, sind erhebliche Aufwendungen notwendig. Geltende energetische Verordnungen erhöhen diesen Bedarf zusätzlich, um die vorgegebenen Klimaschutzziele tatsächlich zu erreichen.

Enteignung schafft keinen neuen Wohnraum

Wachsende Städte und Regionen verzeichnen eine steigende Nachfrage nach bedarfsge-
rechtem und bezahlbarem Wohnraum. Der Neubau kommt trotz steigender Fertigstellungs-
zahlen dem Wohnraumbedarf nicht nach. Die Wahrnehmung einer **Wohnraumproblematik**,
die sich auch im Anstieg der Immobilienpreise sowohl im Miet- als auch im Eigentümer-
markt äußert, hat sich in den letzten Jahren verfestigt. Im öffentlichen Diskurs werden vor
allem wohnungspolitische Entscheidungen in Frage gestellt und die weiterhin passive Rolle
der Politik kritisiert.

Ausgelöst durch diese Debatte sowie die nachvollziehbare Sorge, sich einen Umzug im
gewohnten Umfeld oder in das bevorzugte Quartier nicht mehr leisten zu können, entsteht
ein Ungerechtigkeitsempfinden quer durch alle Gesellschaftsschichten, das sich auch in
öffentlichen Protesten äußert.

In Berlin hat sich die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen – Spekulation bekämp-
fen“ gebildet. Sie strebt einen Volksentscheid an, auf dessen Grundlage der Berliner Senat
ein Gesetz „zur Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum
zum Zwecke der Vergesellschaftung nach Art. 15 Grundgesetz“ erarbeiten soll. Betroffen
sein sollen „alle Unternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht, gleich welcher Rechtsform, die
Wohnungen in einer Anzahl über dieser Schwelle [von 3.000 Wohnungen] in ihrem Bestand
haben (...)“. Diese Bestände sollen in Gemeineigentum überführt und in einer neu zu schaf-
fenden Anstalt öffentlichen Rechts „unter mehrheitlicher demokratischer Beteiligung von
Stadtgesellschaft, Mieter*innen und Belegschaft“ verwaltet werden.

Es gibt hierfür ein dreistufiges Verfahren: Stufe eins ist ein Antrag auf ein Volksbegehren.
Hierfür müssen 20.000 gültige Unterschriften innerhalb von sechs Monaten gesammelt
werden. Die Initiative hat im April mit dem Sammeln von Unterschriften begonnen und wird
diese (voraussichtlich) im Juni der Senatsverwaltung vorlegen. Es ist damit zu rechnen, dass
es dann zu einer verfassungsrechtlichen Überprüfung kommen wird.

Die zweite Stufe wäre dann ein Volksbegehren: In dieser Stufe müssen ca. 170.000 gültige
Unterschriften innerhalb von vier Monaten gesammelt werden. Waren die ersten beiden
Stufen erfolgreich, kommt es zu einem Volksentscheid. Dies ist vergleichbar mit einer
Parlamentswahl. Zur Abstimmung steht der Vorschlag des Volksbegehrens. Es gilt als an-
genommen, wenn ihm mehr als 50 % der Abstimmenden und mehr als 25 % der Wahlberech-
tigten zustimmen.

Ein erstes Gutachten, das die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der Stadt
Berlin in Auftrag gegeben hat und von Rechtsanwalt Dr. Reiner Geulen vorgelegt wurde,
kommt zu dem vorläufigen Ergebnis, dass eine Enteignung vor der aktuellen Betrachtungs-
grundlage als unwahrscheinlich gilt: „[...] In Hinblick auf den avisierten Volksentscheid zur
Vergesellschaftung großer Wohnimmobilienbesitze besteht kein Anlass, in die wirtschafts-
politischen Frontdebatten der 50er- und 60er-Jahre zu Art. 15 GG einzutreten. Allerdings
wäre eine Vergesellschaftung unzulässig, wenn sie nicht erforderlich ist; es kann dahinsteh-
en, ob dies aus den immanenten Grenzen des Art. 15 GG folgt oder aus Art. 14 I GG. Dies
bedeutet, dass ein Vergesellschaftungsgesetz daraufhin zu überprüfen ist, ob das Ziel – die
Schaffung von angemessenem Wohnraum – auch ohne die Vergesellschaftung erreicht
werden kann.“

Das ist die rechtliche Betrachtungsweise – es gilt es jedoch zuallererst die Sorgen, die sich in dieser Initiative widerspiegeln, absolut ernst zu nehmen, denn sie betreffen das Zuhause der Menschen und damit ein hochemotionales Gut. Jedoch ist eine Versachlichung der Diskussion sinnvoll.

Enteignung schafft keinen neuen Wohnraum. Im Gegenteil: Die finanziellen Bürden für die öffentlichen Haushalte würde zukünftige Generationen über Gebühr belasten, ohne dass der Wohnungsknappheit entgegengewirkt worden wäre. Zudem wäre Enteignung ein dramatisches Signal für den **Wirtschaftsstandort Deutschland** und die grundsätzliche **sozioökonomische Ordnung** in Deutschland.

Zudem: Diese „Ideologische Grabenkämpfe“, wie sie zuletzt von Bundespräsident Dr. Frank-Walter Steinmeier nannte, lenken die Diskussion zunehmend von den effektiven Lösungsmöglichkeiten ab. Als Kosten für die Enteignung wurden zunächst 36 Milliarden Euro ermittelt. Dieses Geld, das der Stadt in dieser Form gar nicht zur Verfügung steht, könnte stattdessen in Bildung, Infrastruktur und Neubau investiert werden. **Es gibt keine Alternative zum Neubau.** Hier gibt es großen Nachholbedarf.

Vonovia hat vor vier Jahren damit begonnen, neu zu bauen, nachzuverdichten und dort, wo es geht, Bestandsgebäude um eine neue Etage aufzustocken. In dieser Zeit hat das Unternehmen Erfahrung, Know How und Kompetenzen in diesem Bereich aufgebaut und Architekten, Ingenieure und Handwerker eingestellt, um Bau- und Planungskapazitäten intern abzubilden. Das serielle Bauverfahren, bei dem ganze Module in der Fabrik vorgefertigt und vor Ort nur noch zusammengefügt werden, reduziert Kosten, Bauzeit sowie die Belastung der Anwohner. Mit dem Developmentgeschäft, das 2018 durch den Zusammenschluss mit der BUWOG hinzugekommen ist, wurde das Neubauprogramm nochmals ausgebaut und professionalisiert. So sollen allein 2019 rund 3.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden, davon ebenfalls ein Teil als öffentlich geförderter Wohnraum mit einem Quadratmeterpreis von 6,50 €.

Dieses Volumen ist nicht ausreichend, um den Markttendenzen entgegenzuwirken. Warum in der Vergangenheit und auch heute noch zu wenig gebaut wird, lässt sich an drei Ebenen markieren. Zuerst: Es wird zu wenig Bauland ausgewiesen, es werden zu wenige Baugenehmigungen erteilt und dort, wo neu gebaut wird, sind die Kosten, auch aufgrund von Auflagen, zu hoch. Es fehlt also schlicht an den formalen Voraussetzungen.

Die zweite Ebene betrifft das sogenannte Sankt-Florians-Prinzip. Nachgefragte Städte werden immer enger. Freiflächen werden weniger, der Nachbar rückt näher. Das ist für Anwohner, die oftmals Jahrzehnte in einem Viertel zuhause sind, mit großen Veränderungen verbunden. Selbst wenn es ein Bewusstsein für diesen neuen Bedarf gibt, so ist es schwer zu verkraften, wenn er vor dem eigenen Fenster umgesetzt wird. Hier braucht es mehr Dialog. Die örtliche Politik ist oftmals das Sprachrohr derjenigen, die bereits im Quartier zuhause sind, nicht derjenigen, die dringend auf diesen neuen Wohnraum angewiesen sind. Im Ergebnis werden so jedoch wirtschaftlich schwächer aufgestellte Mieter von Besserverdienenden verdrängt oder haben erst gar keine Chance, in einen bevorzugten Stadtteil zu ziehen. Diese Vielfalt ist jedoch wichtig für lebendige und langfristig stabile Quartiere.

Die dritte Ebene betrifft die Prozesse. Schnelle Baugenehmigungsverfahren, Typengenehmigungen und weniger Auflagen, die zum Beispiel die Parkplatzverordnung betreffen, könnten den Bau neuer Wohnungen wesentlich beschleunigen.

Vonovia ist Teil der Lösung

Die Fakten:

1. Der **Mieter** in seiner Wohnung und in seinem Quartier steht im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns. Vonovia handelt für und nicht gegen ihre Kunden. Das bedeutet: Ansprechpartner vor Ort, Transparenz bei Mieten und Nebenkosten, vorausschauende Instandhaltung, Umfeld- und Quartiersentwicklung zur Anhebung der Wohnqualität im Ganzen und energetische Modernisierung für den Klimaschutz im Sinne eines zukunftsgerichteten Handelns. Vonovia beschäftigt insgesamt 10.000 Mitarbeiter, den überwiegenden Teil davon in den Bereichen des lokalen und zentralen Kundenservice und der Technik- und Wohnumfeldorganisation.
2. Vonovia übernimmt Verantwortung für Quartiere und gibt Menschen ein Zuhause – auch denjenigen, die es in ihrer Heimat verloren haben. In den letzten drei Jahren hat das Unternehmen rund 8.000 Wohnungen an geflüchtete Personen oder Familien vermietet. Dabei achtet Vonovia darauf, dass Hausgemeinschaften und Quartiere ausgewogen und vielfältig bleiben. Integration ist auch eine Aufgabe der Wohnungswirtschaft und ihr Gelingen beginnt in funktionierenden Nachbarschaften.
3. Die originären **Mietsteigerungen** betrugen 2018 rund 1,3 % im Vergleich zur Inflationsrate von 1,8 %. Die durchschnittliche Mieterhöhung nach Modernisierung im Jahr 2018 betrug 1,50 €/m². Vonovia hat sich über das Gesetz hinaus verpflichtet, keine Modernisierungsprojekte umzusetzen, die Kunden mit einer Umlage von mehr als 2,00 €/m² belasten würden. Das Unternehmen respektiert nicht nur die gesetzlichen Rahmenbedingungen und die Mietspiegel der Kommunen und Verbände, sondern hat darüber hinaus ein Härtefallmanagement eingerichtet, damit niemand aus seiner Wohnung „hinausmodernisiert“ wird.
4. Der Deutsche Mieterbund hat Ende 2018 den aktuellen **Betriebskostenspiegel** für das Jahr 2016 veröffentlicht und weist dort einen Bundesdurchschnitt für Betriebskosten von 2,79 €/m² und Monat aus. Im gleichen Zeitraum lagen die Nebenkosten bei Vonovia mit rund 2,61 €/m² und Monat um rund 7 % unter dem bundesweiten Durchschnitt des Deutschen Mieterbundes. Bei den eigens von Vonovia erbrachten Leistungen liegen die Kosten sogar nochmals darunter. Die Gebäudereinigung zum Beispiel hat Vonovia um rund 16 % günstiger erbracht, als es das durchschnittliche Ergebnis des Mieterbundes ausweist. Dabei werden von 714.192 Abrechnungen 5 % oder 36.009 mit Einsprüchen beanstandet und schließlich 0,7 % oder 5.145 durch Erstattungen stattgegeben. Darin sind auch Fälle enthalten, in denen eine weitere Bearbeitung für Vonovia unwirtschaftlich ist oder im Sinne des guten Miteinanders mit dem Kunden auf Gerichtsprozesse verzichtet bzw. aus Kulanz einer Auseinandersetzung beigegeben wird. Es ist das klar formulierte Ziel, die Fehlerquote weiter zu reduzieren, denn jeder Fehler ist einer zu viel und darf nicht wiederholt werden. Von den Nebenkosten sind rund 35 % vom Verbrauch, und damit direkt von den Mietergewohnheiten, abhängig. Weitere rund 24 % resultieren aus Versicherungen, Steuern und Abgaben. Weitere 36 % entfallen auf Leistungen, zu denen der Eigentümer verpflichtet ist bzw. sich verpflichtet fühlt; z. B. die Wartung technischer Anlagen, Verkehrssicherungspflichten oder die Pflege des Wohnumfelds. Diejenigen Dienstleistungen, die Vonovia in Eigenleistung erbringt, wie etwa Hausmeister-, Wohnumfeld- und Winterdienst, werden zu marktüblichen Konditionen erbracht und orientieren sich sowohl am Wirtschaftlichkeitsgebot für Betriebskosten als auch an den lokalen Betriebskostenspiegeln als Richtwert. Das Insourcing dieser Leistungen ermöglicht es, die Leistungen in gleichbleibend hoher Qualität mit eigenen Mitarbeitern zu erbringen. Die kritisch betrachteten Konzerngesellschaften sind dabei ein organisatorisches Mittel des Insourcings, um gleichartige Tätigkeiten der über 10.000 Mitarbeiter im Konzern zu marktüblichen Verrechnungspreisen zu bündeln.

5. Zusätzlich wendete Vonovia für **Instandhaltungen** rund 430,4 Mio. € (2017: 346,2 Mio. €) auf. Dies entspricht 17,72 €/m² Wohnfläche und somit einem Anstieg von 12,9 % gegenüber dem Vorjahr (2017: 15,70 €/m²). Durch diesen Anstieg liegt die Instandhaltungskostenquote von Vonovia oberhalb des Durchschnitts, den die GdW Jahresstatistik für das Jahr 2017 an Instandhaltungsaufwendungen der Mitgliedsunternehmen mit durchschnittlich 15,84 €/m² ausweist.
6. 2018 wurden 384 Mio. € an Bardividende gezahlt, das entspricht in etwa dem Erlös des Verkaufes einzelner Wohnungen im gleichen Jahr (Erlöse aus der Veräußerung Recurring Sales: 356,1 Mio. €).

Ergebnisentstehung und -verwendung

Vonovia hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen nachhaltigen operativen Cashflow in Form des sogenannten FFO 1 in Höhe von 1.064,7 Mio. € erwirtschaftet. Davon sind 1.006,0 Mio. € als Investitionen wieder in die Bestände zurückgeflossen. Die Akquisition der BUWOG wurde fremdfinanziert und die Akquisition der Victoria Park wurde durch eine Kapitalerhöhung durch die Aktionäre finanziert.

Die Rechnungslegung nach IFRS zeigt für die Immobilienwirtschaft generell höhere Ergebnisse als dies eine Rechnungslegung nach HGB täte, da im Falle der HGB-Rechnungslegung keine Immobilienbewertungen erfolgen und zusätzlich im Vergleich zu IFRS laufende planmäßige Abschreibungen das Periodenergebnis mindern. Weiterhin sind die Aktivierungsregeln nach HGB restriktiver.