

Warum ist Ihre Sanierungsquote gesunken?

Mit 3,7 Prozent Sanierungsquote liegen wir immer noch deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Zudem mussten wegen der Corona-Pandemie Baustellen zurückgefahren und aufgrund des geplanten Mietendeckels in Berlin Modernisierungsprojekte für 2019 zurückgestellt werden.

Warum haben Sie die Modernisierungsumlage begrenzt?

Wir erleben eine schwindende Akzeptanz in der Bevölkerung für energetische Sanierungsmaßnahmen. Denn jede Sanierung ist mit einer Mietanpassung verbunden, die bei vielen Mieterinnen und Mietern zu finanziellen Engpässen führen kann. Daher begrenzen wir die umlagefähigen Kosten für Modernisierungsleistungen auf maximal zwei Euro pro Quadratmeter. Ein aktives Härtefallmanagement unterstützt Mieter in wirtschaftlichen Schieflagen und findet individuelle Lösungen. Mietern, die älter als 70 Jahre alt sind, sichern wir zu, dass ihre Wohnung auch bei Veränderung der ortsüblichen Miete weiterhin bezahlbar bleibt. In Zusammenarbeit mit Städten und Gemeinden bieten wir geförderten sowie frei finanzierten Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen. Bei unseren Mietpreisen orientieren wir uns an den ortsüblichen Mieten und – sofern vorhanden – an den qualifizierten Mietspiegeln.

Wie hoch ist die Sanierungsumlage konkret?

Auf die Mieten nach Modernisierung haben wir 2019 durchschnittlich nur noch 1,36 Euro pro Quadratmeter umgelegt (dies entspricht einem Rückgang um rund 10 Prozent). 2018 waren es noch 1,50 Euro im Durchschnitt. Wir haben zudem die Mehrkosten für Mieterinnen und Mieter weiterhin auf 2 Euro pro Quadratmeter begrenzt. Dies – und die Tatsache, dass wir aufgrund des Berliner Mietendeckels Projekte zurückgestellt haben – reduziert unsere ursprünglich geplante Sanierungsquote für 2019 auf knapp 4 Prozent. Damit liegen wir jedoch immer noch über der Quote, die insgesamt in Deutschland erzielt wird. Diese liegt bei zirka 1 %.

Positiv ist auch, dass wir 2020 an unserer 2017 festgelegten Zielmarke festhalten, in Deutschland jährlich mindestens drei Prozent des eigenen Wohnungsbestandes energetisch zu sanieren.

Werden die Aktionäre bei Vonovia zu gut bedient?

Vonovia wird seiner Verantwortung gerecht – sowohl für ihre Mieterinnen und Mieter, als auch für ihre Aktionäre. Unsere Aktionäre sind an einem Geschäftsmodell interessiert, das eine breite gesellschaftliche Akzeptanz erfährt. Die soziale Verantwortung gegenüber unseren Mietern gehört dazu. Unsere Aktionäre machen mit uns keine großen Sprünge. Das heißt: Vonovia hat eine Dividendenrendite von im Schnitt drei Prozent. Das ist keine unanständige Verzinsung für unsere Aktionäre, sondern eher langfristig gedacht. Selbstverständlich brauchen wir das Vertrauen und damit auch das Kapital unserer Aktionäre, um jedes Jahr zwischen 1 und 2 Mrd. Euro in Deutschland in unsere Bestände zu investieren und um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Verschärft sich das Problem am Wohnungsmarkt?

Wir machen uns Sorgen um den sozialen Frieden, weil das Problem des fehlenden bezahlbaren Wohnraums bislang nicht von der Politik angegangen wird. Das Problem verschärft sich. Nicht nur, weil durch die Corona-Pandemie bedingt in den vergangenen Monaten viele Baustellen stillgelegt und keine neuen Wohnungen fertig gestellt wurden.

Vielmehr verschärft sich das Problem auch dadurch, weil die Ballungszentren wie Berlin jährlich um 30.000 bis 40.000 Menschen wachsen und der Bedarf an Wohnungen steigt. Die Lösung lautet: Mehr bauen und damit mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen. Aktuell bauen wir als Vonovia 1600 Wohnungen (2019). Wir müssen noch mehr schaffen, das ist erklärter Wille.

Dazu benötigen wir schnellere Bauanträge, dafür ist Digitalisierung wichtig. Wir freuen uns, dass die Politik das Problem erkannt hat. Dazu bräuchten wir auch mehr Grundstücke mit Baugenehmigung. Das ist ein Problem.

Können Städte auf den angespannten Wohnungsmarkt angemessen reagieren?

Die Städte haben über viele Jahre den sozialen Wohnungsbau zurückgefahren. Und selbst, wenn sie ihre Aktivitäten in diesem Bereich gerne erweitern möchten – die Corona-Krise hat die Dinge verändert. Staatliche Institutionen und insbesondere Kommunen müssen jetzt sehr viel Geld für andere Projekte ausgeben. Die Frage ist also, wie viel Finanzkraft langfristig noch zur Verfügung steht für Wohnen und Stadtentwicklung. Vielleicht kommt man dann auch zu dem Schluss: Es ist gut, wenn wir jetzt einen privaten Partner an unserer Seite haben, der eben nicht die hohe finanzielle Belastung hat und der in der Lage ist, mitzuhelfen. Wenn wir also die Grundstücke bekommen, können wir da durchaus eine stärkere Rolle im sozialen Wohnungsbau spielen.

Treibt Vonovia die Mieten nach oben?

Wir sind uns als Teilnehmer der Immobilienwirtschaft unserer sozialen Verantwortung bewusst. Wir sind nicht am Mietwucher beteiligt. Wir modernisieren nicht gezielt Mieter heraus. Wir kaufen kein Mietshaus auf und privatisieren durch, um mehr Gewinn mit den einzelnen Wohnungen zu machen. Vonovia etwa hat die Absenkung der Modernisierungsumlage auf maximal zwei Euro pro Quadratmeter bereits 2018 vorgenommen, um ein politisches Signal zu setzen und seiner Verantwortung gerecht zu werden. Im vergangenen Jahr betrug bei uns der durchschnittliche Mietanstieg im Bestand nur gut 0,8 Prozent. Das ist ohnehin nicht viel. Das generelle Problem sind Neuvertragsmieten, und die haben mit fehlendem Angebot zu tun.

Klimawandel

Rund 35 Prozent der deutschen CO₂-Emissionen stammen laut Umweltbundesamt von Gebäuden, weshalb die Politik die Immobilienwirtschaft in die Pflicht genommen hat. Das Ziel der Bundesregierung ist, bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen – doch es gibt Widerstand. Das Spannungsfeld zwischen Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz zeigt sich auch bei der energetischen Modernisierung. Seit 2019 dürfen Eigentümer jährlich nur noch acht statt elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen. Gleichzeitig beklagen Mietervertreter, die Nutzer würden zu stark zur Kasse gebeten. Vonovia hat deshalb erklärt, keine Modernisierungen vorzunehmen, die zu einer Steigerung von mehr als zwei Euro pro Quadratmeter führen. Wenn wir die Energiewende und den Anforderungen des Klimaschutzes gerecht werden wollen, müssen wir laut Berechnungen des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, in ganz Deutschland 800 Milliarden Euro investieren.

Erforscht Vonovia neue Techniken zur Energieerzeugung?

Ja. Wir bauen in Bochum-Weitmar eine Technikzentrale inklusive Erzeugungs- und Verteileranlagen. Ab August 2020 sollen 81 Wohnungen mit CO₂-freier Wärme und CO₂-freiem Strom versorgt werden. Zur Zentrale gehören Brennstoffzellen und Wärmepumpen sowie ein Elektrolyseur zur Speicherung von Strom in Form von Wasserstoff. Damit sollen die anliegenden Gebäude und Haushalte zu 60 % autark mit CO₂-freier Wärme versorgt werden. Den benötigten Strom erzeugt Vonovia zu 25 % lokal aus eigenen Photovoltaik-Anlagen.

Warum unterstützt Vonovia die als Partner für eine mögliche Bewerbung des Ruhrgebiets für die Ausrichtung der Olympischen Sommerspiele und die Paralympics im Jahr 2032?

Ein solches Großereignis kann ein starkes gesellschaftliches Miteinander schaffen und die Infrastruktur im Hinblick auf die Vernetzung der Mobilität und Digitalisierung verbessern. Das aktuelle Konzeptpapier der Initiative Rhein-Ruhr City umfasst 14 Kommunen, darunter mit Bochum, Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Oberhausen und Recklinghausen sieben Städte aus dem Ruhrgebiet.

Zwischen dem Vorhaben der Initiative und Vonovias Geschäftsverständnis lassen sich leicht Parallelen ziehen. Werte wie Vielfalt und Nachhaltigkeit sind in beiden Fällen entscheidende Grundpfeiler: Vonovia mit rund einer Millionen Kunden vereint in ihrer Summe mehr als 170 Nationen, unsere Belegschaft bildet 78 Nationalitäten ab. Vonovia ist mit etwa 100.000 Wohnungen im Rhein-Ruhr-Gebiet vertreten.

In den Quartieren von Vonovia leben Menschen unterschiedlicher Nationalitäten, unterschiedlichem Alters und aus verschiedenen sozialen Schichten zusammen. All dies steht exemplarisch für die olympische Grundidee. Die Vielfalt und Stärkung der Gemeinschaft, die das sportliche Großereignis verspricht, wird bei uns tagtäglich gelebt.

Wie lässt sich Vonovias Nachhaltigkeitsanliegen mit Olympischen Spielen vereinen. Olympia steht auch für hohes Verkehrsaufkommen und oftmals für den Bau von Stadien, die am Ende der Spiele ungenutzt bleiben?

Der Nachhaltigkeitsgedanke nimmt bei der Partnerschaft eine zentrale Bedeutung ein. Das Konzept der Initiative Rhein-Ruhr City beruht auf einem ökonomisch und ökologisch nachhaltigen Ansatz. 90 Prozent der für die Spiele benötigten Sportstätten sind bereits heute vorhanden. Das olympische Dorf wiederum soll als Smart City der Zukunft geplant und nach den Spielen zu einem Wohnquartier umfunktioniert werden. Außerdem sieht das Konzept vor, auf bereits bestehende Infrastruktur zu setzen und diese weiter auszubauen. Mit dem Vorhaben könnte ein regelrechter Investitionsschub angestoßen werden. Das schafft dauerhaft Mehrwert für die Region, stärkt ihre Wettbewerbsfähigkeit und erhöht die Lebensqualität der Menschen, die hier leben.

In welchem (finanziellen) Rahmen findet die Unterstützung statt?

Wir sorgen dafür, dass die Initiative auch durch unsere Unterstützung arbeitsfähig ist.

Warum ist die Unterstützung zunächst auf 1,5 Jahre beschränkt?

Sollte die Bewerbung erfolgreich sein, dann wird Vonovia ihr Engagement fortsetzen.