

Vonovia will Deutsche Wohnen kaufen

Wie die beiden DAX-Unternehmen in einer Pressemitteilung am Pfingstmontag mitteilten, will der größte deutsche private Wohnungskonzern Vonovia den zweitgrößten deutschen privaten Wohnungskonzern Deutsche Wohnen kaufen. Durch den Zusammenschluss der beiden entstünde das größte private Wohnungsunternehmen Europas.¹ Das Käuferunternehmen, die Vonovia, will für die Übernahme pro Aktie insgesamt 53,03 Euro bezahlen.² Summa summarum wird die Akquise rund 18 Milliarden Euro kosten.³ Als Reaktion auf das Übernahmeangebot sprang der Aktienkurs der Deutschen Wohnen von knapp 45 Euro auf knapp 52 Euro pro Aktie.⁴

Vonovia erhofft sich durch den Kauf Einsparungen von 105 Millionen Euro bei der Bewirtschaftung der Wohnungen.⁵ Darüber hinaus versicherte das Unternehmen, dass es bezüglich der Übernahme bis Anfang 2024 von betriebsbedingten Kündigungen absehen will.⁶

Das dieswöchige Übernahmeangebot stellt tatsächlich schon den dritten Versuch einer Übernahme der Deutschen Wohnen durch die Vonovia dar. Im Februar 2016 hatte Vonovia ein Angebot in Höhe von insgesamt 14 Milliarden Euro gemacht. Damals lehnten die Aktionärinnen und Aktionäre, sowie der Vorstand das Angebot ab.⁷ ⁸ Im Jahr 2020 gab es erneut Überlegungen einer Übernahme. Zu einem offiziellen Angebot kam es damals allerdings nicht.⁹ ¹⁰

Bezüglich des aktuellen Kaufangebots befürchtet Kritiker, wie z.B. der Ökonom Marcel Fratzscher (DIW), dass die Unternehmen durch den Zusammenschluss in vielen Regionen zu viel Marktmacht erhalten.¹¹ Um durch die Übernahme steigende Mietpreise zu verhindern, sprach sich beispielsweise Bundesfinanzminister und SPD-Kanzlerkandidat Olaf Scholz für ein mehrjähriges Mietenmoratorium aus.¹² Kritiker wie Fratzscher zielen wahrscheinlich auch auf die Situation auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt ab. Mit 113.000 Wohnungen befinden sich dort gut 75 Prozent des Angebots der Deutsche Wohnen. Vonovia besitzt in Berlin 43.000

¹ <https://www.zeit.de/wirtschaft/2021-05/immobilienkonzerne-vonovia-deutsche-wohnen-uebernahme-mieten>

² <https://www.deutsche-wohnen.com/ueber-uns/presse-news/pressemitteilungen/deutsche-wohnen-und-vonovia-unterzeichnen-vereinbarung-ueber-zusammenschluss-beider-unternehmen/>

³ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/unternehmen/vonovia-deutsche-wohnen-fusion-101.html>

⁴ <https://www.onvista.de/aktien/Deutsche-Wohnen-Aktie-DE000A0HN5C6>

⁵ <https://www.reuters.com/article/deutschland-vonovia-deutsche-wohnen-idDEKCN2D60WR>

⁶ <https://www.stern.de/wirtschaft/immobilien/deutsche-wohnen-und-vonovia--die-fusion-steht-kurz-bevor-30541896.html>

⁷ <https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/vonovia-scheitert-mit-deutsche-wohnen-uebernahme-a-1076666.html>

⁸ <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/vonovia-und-deutsche-wohnen-deutsche-wohnen-will-nicht-geschluckt-werden/12447860.html>

⁹ <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/wohnungskonzern-vonovia-erwaegt-neuen-anlauf-zur-uebernahme-von-deutsche-wohnen/25766052.html>

¹⁰ <https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/vonovia-will-deutsche-wohnen-kaufen-die-wichtigsten-antworten-zur-mega-fusion/27218598.html>

¹¹ https://www.t-online.de/finanzen/immobilien-wohnen/immobilienmarkt/id_90094220/vonovia-und-deutsche-wohnen-oekonom-marcel-fratzscher-sieht-kaum-chancen-fuer-mega-immobilien-deal.html

¹² <https://www.welt.de/politik/deutschland/article231372097/Deutsche-Wohnen-Vonovia-Olaf-Scholz-fordert-Mietenmoratorium.html>

Wohnungen. (Etwa 10 Prozent des Unternehmensbestands.) Nach dem etwaigen Zusammenschluss wären dies insgesamt 156.000 Berliner Wohnungen. An den insgesamt 1,63 Millionen Mietwohnungen in Berlin macht das einen Marktanteil von weniger als 10 Prozent.¹³
14

Um derartigen Befürchtungen entgegenzusteuern, haben Vonovia und Deutsche Wohnen dem Land Berlin den Kauf von 20.000 Wohnungen angeboten.¹⁵ Die letztendliche Entscheidung, ob der Zusammenschluss zugelassen wird, liegt beim Bundeskartellamt. Dieses hatte im Vorlauf auf das Übernahmeangebot 2016 schon einmal grünes Licht gegeben.¹⁶ So erwartet beispielsweise der Kartellrechtsexperte Rupprecht Podszun keinen Widerstand der Kartellbehörden.¹⁷

Notizen:

- Monopolpreis über kompetitiven Niveau
- Skaleneffekte
- Relevante Marktgröße
- Wohnungen = Gut mit unelastischer Preiselastizität (= „die prozentuale Veränderung der Nachfragemenge nach einem Gut, wenn eine Preisänderung bei diesem Gut um ein Prozent nach oben oder unten eintritt. Sie ist damit ein Maß für die Reaktion der Nachfrage auf Preisveränderungen.“¹⁸)
- Horizontale (Mitbewerber) vs vertikale (Handwerker) Marktmacht.

¹³ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/unternehmen/vonovia-deutsche-wohnen-miter-aktionaere-101.html>

¹⁴ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/unternehmen/vonovia-deutsche-wohnen-fusion-101.html>

¹⁵ <https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/vonovia-und-deutsche-wohnen-bieten-berlin-tausende-wohnungen-zum-kauf-an-a-beb56dcd-ce99-4bf6-bb06-96cbb7f4af07>

¹⁶

https://www.bundeskartellamt.de/SharedDocs/Meldung/DE/Pressemitteilungen/2015/07_12_2015_Vonovia.html

¹⁷ <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/vonovia-und-deutsche-wohnen-so-bewertet-ein-kartellrechtler-die-immobilien-grossfusion/27222790.html>

¹⁸ <https://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/lexikon-der-wirtschaft/20312/preiselastizitaet>