

Übernahme durch Vonovia auch im zweiten Anlauf gescheitert

Letztes Angebot an Aktionäre der Deutsche Wohnen

Die Vonovia hat Anfang August „ein letztes Angebot“ zur Übernahme der Deutsche Wohnen an die Aktionäre gemacht: einen Euro mehr pro Aktie. Zuvor war der zweite Übernahmever such gescheitert, weil die Aktionäre der Deutsche Wohnen weniger als die Hälfte ihrer Anteilsscheine an die Vonovia verkaufen wollten.

Die Vonovia erwartete den Vollzug der Transaktion für Ende September oder Anfang Oktober 2021. Damit bietet die Vonovia laut Tagesspiegel nunmehr rund 19 Milliarden für den Kauf der Deutsche Wohnen. Nach der zweiten Offer te an die Anteilseigner der Deutsche Wohnen im Mai konnte sich Vonovia nach Angaben des Portals finanzen.net nur 47,62 Prozent des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Wohnen sichern. Vonovia hatte einen Mindestanteil von 50 Prozent als Bedingung in das Übernahmeangebot geschrieben. Diese Vollzugsbedingung war damit ausgefallen, die eingereichten Deutsche-Wohnen-Aktien würden zurückgebucht. Schon vor dem Übernahmeangebot sei der Branchenriese Vonovia mit fast 18,4 Prozent der Anteile größter Aktionär von Deutsche Wohnen. Das Aktienpaket sei rund 3,4 Milliarden Euro wert.

Gegenüber dem Handelsblatt erklärte Vonovia-Vorstand Rolf Buch das Scheitern der Übernahme mit der Aktionärsstruktur der Deutschen Wohnen. So hätten Indexfonds, die zum Beispiel den Aktienindex DAX automatisiert nachbilden, ihre Anteile nicht übertragen können. Die restlichen 30 Prozent der Anteile seien auf Hedgefonds entfallen, die auf ein höheres Angebot gehofft hätten.

Das zunehmende Engagement von Index- oder Immobilienfonds erschwert nach Ansicht von Rolf Buch solche Vorhaben. Je mehr „passives“ Geld unter den Anteilseignern verteilt sei, desto schwieriger werde es. Weil die Indexfonds nichts tun konnten, sei die Übernahme an den Hedgefonds gescheitert.

Vonovia hatte im Mai nach fünf Jahren den zweiten Versuch zur Übernahme der Deutsche Wohnen unternommen. Vorstände und Aufsichtsräte der beiden börsennotierten Wohnungskonzerne waren Pfingsten übereingekommen, den Aktionären der Deutsche Wohnen ein freiwilliges Übernahmeangebot zu machen. Aktionäre soll-



Vonovia-Firmenzentrale in Bochum: Mehr politische Gestaltungsmacht durch Zusammenschluss.

ten 53,03 Euro pro Anteilsschein erhalten. Durch den Zusammenschluss würde Europas größter Wohnimmobilienkonzern mit einer kombinierten Marktkapitalisierung von rund 45 Mrd. Euro und 550.000 Wohnungen mit einem kombinierten Immobilienwert in Höhe von knapp 90 Mrd. Euro entstehen.

Bundeskartellamt: Keine marktbeherrschende Größe

Rund vier Wochen nach dem Übernahmeangebot hatte das Bundeskartellamt erklärt, keine Einwände gegen einen Zusammenschluss der beiden Wohnungskonzerne zu haben. Die Anbieterstruktur für Mietwohnungen bleibe weiterhin sehr zersplittert. Auf lokaler oder regionaler Ebene

sei durch einen Zusammenschluss keine erhebliche Beeinträchtigung des Wettbewerbs zu erwarten. Auf den relevanten Märkten seien neben zahlreichen Privatvermietern zumeist auch kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften sowie gewerbliche Anbieter vertreten, die den Verhaltensspielraum von Vonovia weiterhin begrenzen. Besonderes Augenmerk legten die Wettbewerbsbehörden auf Berlin. Von den rund 1,658 Millionen Mietwohnungen in der Stadt (zum 31. Dezember 2019) gehörten rund 322.000 städtischen Wohnungsunternehmen, rund 189.000 seien in genossenschaftlicher Hand und rund 1,147 Mio. gehörten privaten Wohnungsunternehmen und Einzel-eigentümern, davon halte Vonovia rund 41.000 und Deutsche Wohnen rund 110.000 Wohnungen. Damit liege der gemeinsame Marktanteil der beiden Konzerne insgesamt bei rund 10 Prozent in Berlin.

Grund für Zusammenschluss: Mehr politische Durchsetzungskraft

Das freiwillige Übernahmeangebot der Vonovia war einvernehmlich mit dem Vorstand der Deutsche Wohnen ausgehandelt worden. Zur Begründung hieß es, ein kombiniertes Unternehmen verfüge über ein robustes und langfristig orientiertes Geschäftsmodell. Die notwendigen Investitionen in bezahlbares Wohnen, Klimaschutz und Neubau ließen sich nach einem Zusammenschluss gemeinsam besser schultern. Durch den Zusammenschluss wollten Vonovia und Deutsche Wohnen nach eigener Aussage ein mieterorientiertes und gesellschaftlich verantwortungsvolles Wohnungsunternehmen schaffen, das in enger Partnerschaft mit der Politik verlässlich zu Lösungen vor allem für den Berliner Wohnungsmarkt beitragen kann. Bei Veröffentlichung des Übernahmeangebots äußerte das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) in Köln die Ansicht, dass es bei dem Zusammenschluss weniger um betriebswirtschaftliche Vorteile gehe, als vielmehr um die Bildung von mehr Macht gegen politische Einschränkungen wie Mietenstopps und Enteignungen. Durch politische Interventionen entstünden Risiken für die Unternehmen, die tendenziell für große Marktteilnehmer besser zu bewältigen seien als für kleine Unternehmen oder Privat-eigentümer. Die Unwägbarkeiten hätten in den vergangenen Jahren noch einmal zugenommen. Sie reichten von Enteignungen bis zu weitreichenden Mietenstopps und Einschränkungen bei der Umlagefähigkeit nach Modernisierungen. (Red.) 