

Vonovia und Deutsche Wohnen

Größter Mietwohnungsbestand der Vonovia

Berlin	41 489
Dresden	38 324
Dortmund	19 370
Kiel	16 067
Essen	11 653

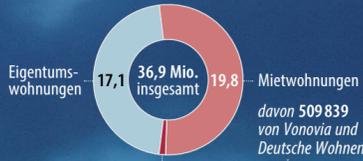
Stand 31.3.21

Größter Mietwohnungsbestand der Deutsche Wohnen

Großraum Berlin	114 191
Dresden/Leipzig	10 585
Frankfurt	9 604
Hannover/Braunschweig	5 915
Köln/Düsseldorf	2 893

Stand 31.12.20

Bewohnte Wohnungen in Deutschland (2018)



Verzockt

Von Sven Astheimer

Nur ein erster Schritt

Von Tobias Piller

Der Wohnungskonzern Vonovia erleidet zum zweiten Mal Schiffbruch mit dem Versuch, den Wettbewerber Deutsche Wohnen zu übernehmen. Die fehlende Akzeptanz der Aktionäre ist für alle Befürworter ein Desaster, vor allem aber für Vonovia-Chef Rolf Buch, der in Bochum einen profitablen Dax-Konzern und Marktführer geschmiedet hat. Dass er die Schuld nun zockenden Fonds und passiven Anlegern in die Schuhe schiebt, klingt wohlfeil. Haben seine mandatierten Investmentbanker diese bekannten Sollbruchstellen im Vorfeld etwa nicht abgeklopft? Verzockt haben sich vielmehr die Chefs von Vonovia und Deutsche Wohnen sowie die Stadt Berlin, als sie mit großer Selbstgewissheit den geplanten Zusammenschluss im Mai verkündeten. Sie hatten die Rechnung ohne die Aktionäre gemacht. Buch hat zuletzt sensibel auf die angespannte Lage am Mietmarkt in Berlin und anderswo reagiert. Will er seine Zugeständnisse weiterhin durch Kostenersparnisse finanzieren, wird er mehr Größe brauchen und um einen dritten Anlauf für die Übernahme kaum herumkommen. Dieser sollte dann aber passen.

Papst Franziskus zeigt Durchsetzungskraft. Zwar kann er wenig anfangen mit privatem Unternehmertum oder freier Marktwirtschaft. Dafür ist der Papst zu sehr geprägt von Argentinien, wo er die Welt einteilt in böse Kapitalisten und unterdrückte Arme. Umso mehr ist Papst Franziskus positiv anzurechnen, dass er für den Vatikan eine professionelle und transparente Vermögensverwaltung will. Nun gibt es eine erste Teilbilanz. Der Weg bis zur vollständigen Transparenz ist aber noch weit. Da gibt es noch immer viel zu viele Kirchenfürsten, die eifersüchtig separate Vermögen ihrer Institutionen verbergen. Immer wieder hat sich aber gezeigt, dass hinter den Mauern der Geheimniskrämerei oft Dilettantismus, Korruption und Zusammenarbeit mit zwielichtigen Figuren gedeihen. Papst Franziskus, der persönlich auf jeden Prunk verzichtet, kann glaubwürdig auf Transparenz pochen, ohne dass er sich für das in vielen Jahren angesammelte Vermögen schämen müsste. Nur ordentliche Geldanlagen sichern langfristig soziale Ausgaben und die Unabhängigkeit der katholischen Kirche.

Das Beben am Wohnungsmarkt

Die geplante Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen ist vorerst geplatzt. Was passiert nun in der Hauptstadt?

Von Corinna Budras, Berlin, und Jonas Jansen, Düsseldorf

Zusammenschlüsse von Unternehmen – und ihr Scheitern – interessieren normalerweise nur einen kleinen Kreis: allen voran die Mitarbeiter, Aktionäre und Gewerkschaften. Doch geht es um eine Fusion auf dem heiß umkämpften Wohnungsmarkt, schaltet sich auch die Politik ein – schon um deutlich zu machen, dass die nicht nur am Spielfeldrand stehen und zuschauen wird, ob die beiden Wohnungskonzerne Vonovia und Deutsche Wohnen zusammengehen werden oder nicht. Ende Mai hatten beide dieses Vorhaben noch lautstark verkündet, am Freitagabend fiel die Absage dann wesentlich verhaltener aus. Da räumten die Unternehmen kleinlaut ein, dass nicht genügend Aktionärinnen und Aktionäre das Kaufangebot von Vonovia angenommen hätten. Statt der nötigen 50 Prozent hätten rund 47,6 Prozent der

Anteilseigner der Deutsche Wohnen dem Verkauf ihrer Anteile zugestimmt. Das trifft auch den Berliner Senat unmittelbar: Im Rahmen der geplanten Übernahme hatten sich die Konzerne mit dem Berliner Senat auf den Verkauf von rund 20 000 Wohneinheiten an das Land verständigt. Damit möchte Berlin der notorischen Wohnungsknappheit in der Hauptstadt etwas entgegenzusetzen. Finanzsenator Matthias Kollatz hofft deshalb auch trotz der vorerst gescheiterten Übernahme auf den Verkauf der Wohnungen. „Wir gehen dennoch davon aus, dass beide Unternehmen zeitnah auf das Land Berlin zukommen werden, ob und gegebenenfalls wie es mit dem Ankauf weitergeht“, teilte der SPD-Politiker mit. Nun seien die Konzerne am Zug, das Land darüber zu informieren, ob das Angebot Bestand habe. Während der Senat weiter auf den Kauf schießt, haben die Konzerne die Hoffnung auf eine Fusion noch nicht begraben. „Ein Zusammenschluss beider Unternehmen macht sowohl wirtschaftlich wie gesellschaftspolitisch viel Sinn, um die großen Herausforderungen am Wohnungsmarkt kraftvoller angehen zu können“, sagte der Vonovia-Vorstandsvorsitzende Rolf Buch in einer Mitteilung. Für Vonovia und Deutsche Wohnen ist die gescheiterte Übernahme eine deutliche Niederlage, schließlich waren sich die Unternehmen ziemlich sicher, dass der Zusammenschluss klappen werde. Es war das zweite Mal, dass Vonovia den Rivalen übernehmen wollte, in diesem Fall aber nicht gegen den Widerstand des Vorstands der Berliner. Mit der rund 18 Milliarden

Euro schweren Transaktion sollte der größte Immobilienkonzern Europas entstehen und durch Synergien jedes Jahr 105 Millionen Euro sparen, wie Vonovia-Chef Buch und Michael Zahn, der Vorstandsvorsitzende von Deutsche Wohnen, vorrechneten. Auch für Zahn hätte sich einiges geändert: Er wäre in der fusionierten Gesellschaft zu Buchs Stellvertreter geworden, Vorstand und Aufsichtsrat des Berliner Unternehmens hatten sehr offensiv für den Zusammenschluss geworben. Die Gremien seien überzeugt, dass das Angebot die „erfolgreiche Entwicklung und den Wert unseres Unternehmens widerspiegelt“, hatte Zahn auf der Hauptversammlung des Unternehmens gesagt. „Die notwendigen Investitionen in bezahlbares Wohnen, Klimaschutz und Neubau lassen sich nach einem Zusammenschluss gemeinsam deutlich besser schultern.“ Ein Zusammenschluss stehe im „fundamentalen Interesse“ auch der Aktionäre, argumentierte der Deutsche-Wohnen-Chef. Gescheitert sei das Vorhaben vor allem an Hedgefonds, die gut 30 Prozent der Anteile von Deutsche Wohnen halten – und den Indexfonds (ETF), die ihre Aktien erst nach einer erfolgreichen Fusion andienen dürften. Gut ein Fünftel der Aktien von Deutsche Wohnen liegen nach Angaben von Buch in solchen Fonds. Aus der Angebotsunterlage, die Vonovia im Juni veröffentlicht hatte, wird allerdings deutlich, dass sich auch die beiden Wohnungskonzerne verschätzt haben. So hatten Vonovia und Deutsche Wohnen einen Vertrag über den Kauf von 3,53 Prozent der

eigenen Aktien, die Deutsche Wohnen hält, abgeschlossen. Allerdings mit Einschränkung, dass diese Aktien nur im Falle eines Scheiterns des Übernahmeangebots verkauft werden. So kommt es, dass Vonovia zu den 18,35 Prozent der Stimmrechte in der kommenden Woche ebenebene 3,53 Prozent hinzubekommt – zu einem Preis von 52 Euro je Aktie. Warum die Unternehmen diesen Vertrag geschlossen haben, wird aus der Angebotsunterlage nicht ersichtlich. Klar ist nur: Wenn diese 3,53 Prozent direkt verkauft worden wären, hätte es für Vonovia gereicht. Für die Übernahme hätte Vonovia mindestens 50 Prozent der Aktien gebraucht, kam aber laut Mitteilung nur auf 47,6 Prozent. Vonovia sei weiterhin der Auffassung, dass ein Zusammenschluss strategisch sinnvoll sei und Mehrwert für die Aktionäre beider Unternehmen schaffe. „Wir werden die möglichen Optionen, wie zum Beispiel einen Verkauf der derzeit von Vonovia gehaltenen Aktien an der Deutsche Wohnen, ein erneutes öffentliches Angebot oder den Erwerb weiterer Aktien nur sorgfältig prüfen“, sagte Buch. In Finanzkreisen wird ein abermaliges öffentliches Angebot für wahrscheinlich gehalten. Dadurch, dass Vonovia nun der größte Aktionär ist, sei es schwierig, sich von Aktien zu trennen, ohne den Kurs stark zu belasten. Wenn der Bochumer Dax-Konzern von Hedgefonds weitere Aktien kauft und über die Schwelle von 30 Prozent der Anteile kommt, wäre ohnehin wieder ein Pflichtangebot – mit einer vermutlichen Prämie für die anderen Aktionäre – fällig.

Zur Unselbständigkeit erzogen

Von Corinna Budras

Die Regierung traut den Bürgern nicht sonderlich viel zu. Jedenfalls nicht den vernünftigen Umgang mit Gefahren, die in einem entwickelten Industrieland an jeder Ecke lauern: Sie stecken in überzuckertem Fruchtee und in komplizierten Kapitalmarktprodukten, in überzogenen Mieten und dem Missbrauch von Daten. Deshalb muss der Staat dem Verbraucher zur Seite stehen, ihn schützen vor den Verfälschungen der profitgierigen Industrie und – leider, leider – auch vor sich selbst.

Das war schon lange vor der Corona-Pandemie so, als die SPD darauf pochte, mit einem eigenen Verbraucherschutzministerium dem hilflosen Kunden auf die Sprünge zu helfen. Schon vor Jahren verabschiedete man sich dort von dem Leitbild des „mündigen Verbrauchers“, der gut informiert seine Entscheidungen trifft, selbst wenn sie zu Ergebnissen führen, die am gesunden Menschenverstand zweifeln lassen. Seitdem wird Politik für Bürger gemacht, die sich nicht selbst zu helfen wissen und es mutmaßlich auch gar nicht erst versuchen. Das führt zu Mietobergrenzen und Beschränkungen beim Aktienhandel, zu seitenlangen Beratungsprotokollen und ständig aufpoppenden Warnhinweisen. Geht bei dieser engmaschigen Betreuung etwas schief, ist es wieder der Staat, der aus helfen muss. Scheitert der Mietendeckel, errichtet die Politik einen Unterstützungsfonds für Härtefälle, um die gesparte und längst anderweitig ausgegebene Miete nachzuzahlen.

Es mag nicht überraschen, dass die Corona-Krise diese Entwicklung noch verstärkt, quasi exponentiell wachsen ließ. Die überbordende Fürsorge hatte zweifellos ihre Berechtigung: Eine Pandemie lässt sich nur durch klare Regeln bewältigen, jedenfalls solange es keinen anderen Schutz gibt. Jetzt jedoch, wo Impfstoff nicht nur zur Genüge, sondern im Übermaß vorhanden ist, müssen neue Wege beschritten werden. Jetzt müssen die Bürger selbst wieder Verantwortung tragen, doch schon macht sich ein allgemeines Unbehagen breit. Inzwischen zweifelt nicht nur der Staat an Einsichtsfähigkeit der Bürger, das tun womöglich auch sie selbst. Jedenfalls rechnen einer YouGov-Umfrage zufolge schon wieder drei Viertel der Menschen in Deutschland mit dem nächsten Lockdown – obwohl Politiker der Regierungsparteien seit Monaten beteuern: Eine neue Ausgabe der umfassenden Freiheitsbeschränkungen wird es nicht geben, schon weil es mit den hochwirksamen Impfstoffen eine Lösung gibt. Das Angebot allein macht schon den Unterschied. Die

Impfung ist nicht weniger als die einmalige Gelegenheit, wieder Verantwortung zu übernehmen. Mehr als 50 Millionen Menschen haben dies getan, obwohl der Aufwand mitunter immens war: Sie haben sich weder von stundenlangen Warteschleifen abschrecken lassen noch von langen Anfahrten in ein Impfzentrum.

Die Gruppe der Ungeimpften sorgt derzeit für Nervosität, weil auch hier wieder der Wunsch regiert, die Menschen vor sich selbst zu schützen. Die Logik, gerade zu ihrem Schutz das öffentliche Leben wieder runterzufahren, enthält jedoch ein bemerkenswertes Maß an Selbstaufgabe.

Der Staat will die Bürger vor allen Gefahren schützen. Doch zu viel ist zu viel.

In der Krise werden strenge Vorgaben flexibel

Öffentliche Bauvorhaben für Brücken oder Schulen sind langwierig / Schnelle Hilfe nach Flutkatastrophe gefragt

ebu. BERLIN. Die Zerstörung im Hochwassergebiet ist verheerend. Da ist es naheliegend, am Wiederaufbau zu zweifeln, bevor er begonnen hat. Allein die privaten Häuser wieder aufzubauen scheint ein schwieriges Unterfangen. Noch Schlimmeres ahnt man, wenn man an Brücken und Straßen, Schulen oder Kindergärten denkt, die in Windeseile aufgebaut werden müssen. Denn Großprojekte der öffentlichen Hand brauchen oft Jahre, wenn nicht gar Jahrzehnte. Schon werden Rufe nach einer Lockerung des Vergaberechts laut, das bei öffentlichen Aufträgen zu beachten ist. Ein neuer Straßenabschnitt kann nur dann gebaut werden, wenn der Auftrag für den Bau öffentlich ausgeschrieben wurde – und zwar europaweit. Dann trüben die Angebote der Unternehmen ein, die ordentlich geprüft werden müssen. Dabei gilt das Prinzip der Wirtschaftlichkeit, um das Geld des Steuerzahlers zu schonen. Und das kostet Zeit.

In Krisenzeiten hingegen geht alles viel schneller, das hat schon die Corona-Pandemie gelehrt. Da schrumpfen lange Leitungen zu kurzen Dienstwegen. Die schnelle Maskenbeschaffung durch das Gesundheitsministerium ist dafür nicht das beste Beispiel. Schließlich ging einiges schief. Das Universitätsklinikum Düsseldorf liefert einen besseren Beleg. Nur wenige Monate brauchte es im vergangenen Jahr für den Bau eines neuen Intensivkrankenhauses zur Versorgung

von Corona-Patienten. Die Vergaberichterin Ute Jasper von der Kanzlei Heuking hat damals die Uniklinik in dem Verfahren beraten: „Das Vergaberecht ist hinreichend flexibel, um auf solche Notlagen wie in den Hochwassergebieten zu reagieren. Es ist viel besser als sein Ruf“, sagt sie. So erlaubt die Vergabeverordnung, von einem „Teilnahmewettbewerb“ abzusehen, wenn „äußerst dringliche, zwingende Gründe“ vorliegen. Daran dürfte es im Fall der Flutkatastrophe keinen Zweifel geben. In dieser Situation können Aufträge auch direkt an

Unternehmen vergeben werden, die besonders geeignet erscheinen, die Aufgabe auch in kurzer Zeit zu bewältigen. „Das Problem sind nicht die Regeln an sich, sondern dass die öffentliche Hand manchmal den Handwerkskasten nicht genau kennt“, kritisiert Jasper mit Hinweis auf die Corona-Krise: „Die Kritik an der Maskenbeschaffung entzündete sich nicht an den Regeln, sondern daran, dass die Leistungsbeschreibung des Gesundheitsministeriums mangelhaft war.“ Die Juristin erinnert daran, dass die Regeln des Vergaberechts grundsätzlich

sinnvoll seien. „Die wurden ja nicht aufgestellt aus reiner Lust an Bürokratie, sondern um Aufträge fair und kostengünstig zu vergeben“, sagt sie und warnt: „Jetzt ziehen die Glücksritter durch das Land und versuchen mit der Not der Menschen Kasse zu machen. Das haben wir schon in der Corona-Krise gesehen.“

Der Wirtschaftsrat der CDU hingegen sieht durchaus Änderungsbedarf, aber auch dabei könnte man sich an früheren Erfahrungen, etwa für die Zeit nach der Wiedervereinigung, orientieren: „Hochwassergebiete sollten zu Sonderzonen für Planungs- und Vergabeverfahren erklärt werden“, fordert Wolfgang Steiger, Generalsekretär des Wirtschaftsrates. Für Ärger sorgt in normalen Zeiten nicht nur das Vergaberecht, sondern auch das Planungsrecht, das ausufernde Anhörungsrechte für Anwohner vorsieht.

Doch im Katastrophengebiet sollen vor allem alte Brücken und Straßen ersetzt werden, die schon jahrelang ihre Dienste getan haben, ohne Proteste auf sich zu ziehen. Auch dafür gibt es schon die Möglichkeit, die Bauvorhaben als „Ersatzneubauten“ einzuordnen, um diese nicht über ein kompliziertes Planfeststellungsverfahren, sondern als einfache „Plangenehmigung“ umzusetzen, sagt Steiger. „Dies spart wertvolle Zeit.“ Zudem sollten Planungs- und Ausschreibungsverfahren für Strecken und deren zugehörige Brückenbauwerke gebündelt werden.



Schnelle Hilfe nötig: Aufräumarbeiten in Binzenbach

Foto Michael Braunschädel

WENIGER GEHEIMNISKRÄMEREI

Der Papst setzt auf Transparenz: Erstmals veröffentlicht der Vatikan Daten zu seinem Vermögen.

Seite 17

DIE KI DER ZUKUNFT

Yann LeCun gehört zu den Pionieren des Deep Learning. Was fasziniert ihn derzeit am meisten?

Seite 19

„WIR KAUFEN MARKEN WELTWEIT“

Für den Onlineerfolg erst mal viel Geld verbrennen? Es geht auch anders.

Seite 21