

Datum: 08. JUNI 2021

ERSETZUNGSANTRAG

zu Antrag A0223/21 „Der Konzentration auf dem Dresdner Wohnungsmarkt entgegenwirken.“

Gegenstand:

Der Konzentration auf dem Dresdner Wohnungsmarkt entgegenwirken

Beschlussvorschlag:

Der obengenannte Antrag wird wie folgt ersetzt:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt mit der Vonovia SE in Verhandlung zu treten, um negative Auswirkungen auf den Dresdner Wohnungsmarkt insbesondere im mietpreisgünstigen Segment durch die Übernahme der Deutschen Wohnen SE entgegenzuwirken. In den Verhandlungen sollen nachfolgende Ziele vertreten werden:
 - a. Option zum Ankauf von bis zu 5.000 Wohnungen aus dem Bestand der Vonovia SE bzw. der Deutschen Wohnen SE
 - b. Option zum Ankauf von bebaubaren Grundstücken von der Vonovia SE bzw. Deutsche Wohnen SE zur Schaffung von kommunalem sozialem Wohnraum
 - c. Verlängerung von Belegungsrechten der belegungsgebundenen Wohnungen der Vonovia SE über das Jahr 2036 hinaus
 - d. die Überarbeitung und Fortführung der Regelungen der Mieterschutzrechte der Dresdner Sozialcharta (im April 2021 ausgelaufen) über das Jahr 2021 hinaus zu verhandeln
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt kurzfristig externen Rechtsbeistand zur Vertretung der Interessen der Landeshauptstadt Dresden einzuholen und vertraglich zu binden.

Begründung:

Mit Schreiben vom 2. Juni 2021 vom Bundeskartellamt wurde die Landeshauptstadt Dresden über die Anmeldung des Zusammenschlussvorhabens der Vonovia SE zum Anteils- und Kontrollenerwerb an der Deutschen Wohnen SE am 28. Mai 2021 informiert.

Demnach beabsichtigt die Vonovia SE (vormals: Deutsche Annington Immobilien SE), im Wege eines öffentlichen Übernahmeangebotes sämtliche Aktien der und damit die Kontrolle über die Deutsche Wohnen SE zu erwerben. Mit der Übernahme der Deutsche Wohnen SE

würde die Vonovia SE bundesweit ca. 510.000 Mietwohnungen besitzen und ihre Position als bundesweit führender Wohnimmobilienkonzern weiter ausbauen.

Das Bundeskartellamt prüft nun im Rahmen der Fusionskontrolle, ob durch den Zusammenschluss marktbeherrschende Stellungen der Vonovia SE auf den betroffenen lokalen oder regionalen Mietwohnungsmarkt begründet oder verstärkt werden bzw. ob aus anderen Gründen eine erhebliche Behinderung des wirksamen Wettbewerbs zu erwarten ist.

Im Zuge der Prüfung hat das Bundeskartellamt von der LHD Angaben zu dem Mietwohnungsmarkt in Dresden angefordert und die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Zusammenschlussvorhaben und möglichen Zusammenschlusswirkungen eingeräumt. Aufgrund der Fristgebundenheit des Fusionskontrollverfahrens wurde der LHD eine nur sehr kurze Frist zur Rückantwort bis spätestens zum 14. Juni 2021 eingeräumt, woraus sich die Dringlichkeit der Behandlung des Antrages im Stadtrat sowie des Ersetzungsantrages erklärt.

Im Rahmen des Zusammenschlussvorhabens wurde mit dem „Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen“ für Berlin konkrete Eckpunkte vereinbart:

- Begrenzung der Mietsteigerungen bis 2026
- Neue Wohnungen für Berlin -Förderung von Wohnraum für junge Familien im Neubau.
- Angebot zur Übertragung von einer signifikanten Anzahl an Wohnungen (ca. 20.000) aus dem Bestand beider Unternehmen als Beitrag zum Ausbau des kommunalen Wohnungsbestandes.

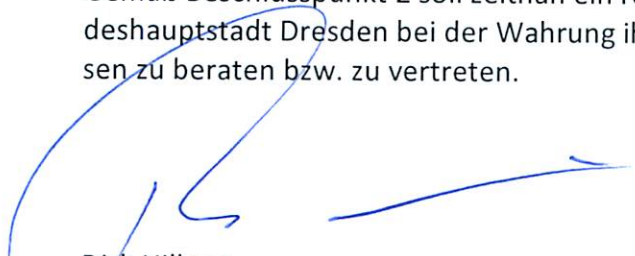
Die Vonovia SE besitzt in Dresden ca. 38.700 Wohnungen und die Deutsche Wohnen SE ca. 6.800 Wohnungen. Mit dem Zusammenschluss der beiden Unternehmen würde der Marktanteil der Vonovia SE im Mietwohnsektor von derzeit ca. 15 Prozent auf ca. 18 Prozent ansteigen und damit im Vergleich zu Berlin doppelt so hoch liegen. Zudem planen beide Unternehmen in den nächsten Jahren weiteren Neubau von Wohnungen, was den Marktanteil weiterhin ansteigen lassen würde. In der kleinräumigen Betrachtung auf Stadtteilebene ist in einigen Stadtteilen eine sehr starke Konzentration der beiden Unternehmen zu verzeichnen und der Marktanteil liegt dabei deutlich über 20 Prozent und teilweise gar über 50 Prozent.

Insofern möchte die Landeshauptstadt Dresden mit den formulierten Zielen einerseits den weiteren Anstieg des Marktanteils der beiden Unternehmen insgesamt in der Stadt Dresden eingrenzen, indem gemäß Beschlusspunkt 1a eine Option zu Übernahme von bis zu 5.000 Wohneinheiten (entspricht ca. 2 Prozent des Mietwohnmarktes in Dresden) analog dem Vorgehen in Berlin bzw. gemäß Beschlusspunkt 1b eine Option zur Übernahme von bebaubaren Grundstücken verhandelt werden soll.

Gemäß Beschlusspunkt 1c soll zudem verhandelt werden, vorhandene Belegungsrechte von bis zu 10.000 belegungsgebundenen Wohnungen über die vorhandene Verlängerungsoption hinaus (bis zum Jahr 2036) zu verlängern.

Des Weiteren soll gemäß Beschlusspunkt 1d Verhandlungsgegenstand sein, die in der Dresdner Sozialcharta vereinbarten Mieterschutzrechte, die bis zum 5. April 2021 gültig waren, über das Jahr 2021 hinaus fortzuführen.

Gemäß Beschlusspunkt 2 soll zeitnah ein rechtlicher Beistand gebunden werden, um die Landeshauptstadt Dresden bei der Wahrung ihrer Interessen im weiteren Verfahren angemessen zu beraten bzw. zu vertreten.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by a horizontal line.

Dirk Hilbert
Oberbürgermeister