Bundeskartellamt

**Fallbericht** 26. Februar 2015

---

Freigabe des Erwerbs der GAGFAH durch die Deutsche Annington;

| | |
|---|---|
| Branche: | Wohnungsunternehmen |
| Aktenzeichen: | B1-241/14 |
| Datum der Entscheidung: | 28. Januar 2015 |

---

Das zur Fusionskontrolle angemeldete Zusammenschlussvorhaben der Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf („DAI“), im Wege eines öffentlichen Übernahmeangebots bis zu 95 Prozent minus 10.000 Aktien der GAGFAH S.A., Luxemburg („GAGFAH“) zu erwerben, wurde innerhalb der Monatsfrist freigegeben. Eine erhebliche Behinderung wirksamen Wettbewerbs war nicht zu erwarten. Selbst bei einer engen Marktabgrenzung liegen die Marktanteile auf allen betroffenen regionalen Mietwohnungsmärkten deutlich unterhalb von 40 Prozent und die Verhaltensspielräume der Zusammenschlussparteien sind noch hinreichend beschränkt.

Haupttätigkeit der DAI und der GAGFAH ist die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen in Deutschland. Das Immobilienportfolio des DAI-Konzerns umfasst ca. 200.000 eigene Wohnungen (einschließlich DeWAG Gruppe und Vitus-Gruppe) und ca. 25.000 Wohnungen, die DAI im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden. Außerdem gehören 50.000 Garagen und Stellplätze sowie 1.500 gewerbliche Einheiten zu dem Vermietungsportfolio der Unternehmensgruppe. Bundesweit vermietet und bewirtschaftet DAI Wohnimmobilien in rund 570 Städten und Gemeinden. Nach dem für das Frühjahr 2015 geplanten Vollzug des Erwerbs des Franconia-Immobilienportfolios kommen zum Immobilienbestand von DAI noch ca. 5.000 Wohneinheiten, 2.500 Garagen und Stellplätze und 200 Gewerbeeinheiten hinzu. Bei den Gewerbeimmobilien des DAI Konzerns handelt es sich um solche, die typischerweise in Wohngebäuden eingerichtet werden, wie z.B. Arzt- und Rechtsanwaltspraxen oder Kioske.

Das Immobilienportfolio der GAGFAH umfasst mehr als 145.000 Wohnungen, außerdem ca. 30.000 Garagen und Stellplätze, die üblicherweise zu den Wohngebäuden des GAGFAH Konzerns gehören, und ca. 1.500 gewerbliche Einheiten. Bei den Gewerbeimmobilien handelt es sich größtenteils um Einzelhandelsgeschäfte, die im Erdgeschoss von Wohngebäuden des GAGFAH Konzerns untergebracht sind. Weitere 35.000 Einheiten Dritter werden durch den

GAGFAH Konzern verwaltet oder durch die Facility-Management-Gesellschaften des Konzerns bewirtschaftet.

Nach der Übernahme der GAGFAH würde die DAI bundesweit ca. 350.000 Wohnungen besitzen und damit ihre Position als führender Wohnimmobilienkonzern weiter ausbauen. Bundesweit zweitgrößtes Wohnungsunternehmen ist die Deutsche Wohnen AG mit rd. 150.000 Wohnungen, gefolgt von Vivawest, SAGA/GWG und LEG mit jeweils über 100.000 Wohnungen.

Bei der Prüfung von Zusammenschlussvorhaben im Bereich der Wohnimmobilien war die Beschlussabteilung bisher von einem Markt für die Vermietung von Wohnraum als einem einheitlichen sachlich relevanten Markt ausgegangen. In räumlicher Hinsicht wurden lokale Märkte abgegrenzt, die in der Regel das jeweilige Stadtgebiet und das Stadtrandgebiet umfassten. Das vorliegend angemeldete Zusammenschlussvorhaben gab allerdings Anlass, eine weitere Unterscheidung der sachlichen Märkte zu prüfen. Ausgehend von den Aktivitäten der Deutsche Annington und der GAGFAH, die beide ausweislich ihrer jeweiligen Geschäftsberichte Anbieter von „bezahlbarem Wohnraum für Mieter der mittleren und unteren Einkommensschichten“ sind, war zu erwägen, ob eine Unterteilung des jeweiligen lokalen Mietwohnungsmarktes etwa in Wohnungen bestimmter Größenklassen, Ausstattungen sowie Mietpreisniveaus vorzunehmen ist.

Für die Untersuchung der Marktverhältnisse im vorliegenden Fall wurden daher Ermittlungen aufgrund mehrerer alternativer Marktabgrenzungsmodelle durchgeführt.

Zunächst wurden die Marktanteile der Zusammenschlussbeteiligten auf Grundlage der herkömmlichen Marktabgrenzung auf den Mietwohnungsmärkten der 171 Städte ermittelt, in denen es zu Überschneidungen der Mietwohnungsportfolien von DAI und GAGFAH kommt. Die gemeinsamen Marktanteile waren fast durchweg geringer als 10 Prozent. Lediglich in fünf Städten kam es zu gemeinsamen Marktanteilen zwischen 10 und 25 Prozent. Dabei handelte es sich um Geesthacht, Bergkamen, Dresden, Schwalbach am Taunus und Kiel Daneben bestand nur in Heidenheim noch ein zweistelliger Marktanteil von über 15 Prozent. Dort ist allerdings nur GAGFAH vertreten, so dass es dort zu keinen Marktanteilsadditionen kam.

Sodann wurde eine Unterteilung der von dem Zusammenschlussvorhaben betroffenen lokalen Mietwohnungsmärkte in Wohnungen bestimmter Größenklassen vorgenommen. Laut Geschäftsbericht 2013 der DAI haben die Wohnungen der DAI überwiegend zwei bis drei Zimmer

und weisen im Durchschnitt eine Wohnfläche von 64 m² auf. Das Wohnungsportfolio der GAGFAH hat eine ähnliche Struktur. Es wurden daher die Marktverhältnisse im Markt der 2-3 Zimmer-Wohnungen mit normaler Ausstattung untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass DAI und GAFAH schon bei stadtgenauer Abgrenzung ohne Umland in den Städten Dresden, Kiel, Schwalbach am Taunus, Gladbeck und Dortmund lediglich addierte Anteile von unter 20 Prozent aufweisen. In den Ortschaften Bergkamen und Schwarzenbek lagen die addierten Anteile unter 25 Prozent.

Der höchste Wert wurde in Geesthacht mit über 35 Prozent erreicht. Doch war der Anteilszuwachs für DAI in diesem Marktgebiet nur sehr gering, da GAGFAH dort nur weniger als fünfzig 2-3 Zimmer-Wohnungen mit normaler Ausstattung besitzt und damit lediglich auf einen Anteil von unter 1 Prozent kam. Außerdem waren die Anteile allein auf das Stadtgebiet von Geesthacht bezogen, das für sich genommen nicht den räumlich relevanten Markt darstellt. Ob hier - wie die Anmelder vorgetragen hatten und auch eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) nahelegt[1] - der sehr weiträumige Wohnungsmarkt der Region Hamburg zugrundezulegen war, konnte dahinstehen. Jedenfalls war der räumliche Mietwohnungsmarkt nicht auf das Stadtgebiet von Geesthacht beschränkt sondern durch Umlandgebiete mit weiteren Ortschaften, insbesondere den Gemeinden zwischen Geesthacht und Hamburg und den südöstlichen Bezirken von Hamburg, zu erweitern. Das Angebot an 2-3 Zimmer-Wohnungen mit normaler Ausstattung in dieser räumlich relevanten Region war bei vorsichtiger Schätzung mindestens doppelt so hoch wie das im Stadtgebiet, so dass der tatsächliche Marktanteil der Zusammenschlussbeteiligten in der relevanten Mietwohnungsmarktregion Geesthacht unter 20 Prozent lag.

In einem weiteren Schritt wurden die betroffenen lokalen Mietwohnungsmärkte für 2-3 Zimmer-Wohnungen zusätzlich in Wohnungen bestimmter Mietpreisniveaus unterteilt und dabei – ausgehend von dem Profil der Wohnungsportfolien der Zusammenschlussbeteiligten – auf ein Mietpreisniveau von bis zu 6 €/m² Nettokaltmiete abgestellt. Hier ergaben die Ermittlungen, dass DAI und GAFAH am Gesamtbestand der 2-3 Zimmer-Wohnungen mit einer Nettokaltmiete von weniger als 6 €/m² bei stadtgenauer Abgrenzung ohne Umland in den Städten Dresden,

[1] Analysen Bau.Stadt.Raum Band 6, Raumabgrenzungen und Raumtypen des BBSR, Bonn 2012 sowie Wohnungs- und Immobilienmärkte Deutschland 2011 und Wohnungsmarktregionen 2012. Die Raumabgrenzung des BBSR die bundesweit 266 Wohnungsmarktregionen unterscheidet, basiert im Kern auf Pendlerverflechtungen und Erreichbarkeiten und soll die alltäglichen Aktionsräume von Leben und Arbeiten abbilden.

Geesthacht und Kiel Anteile von über 30 Prozent erreichten. Bei der Anteilsermittlung war zu erkennen, dass GAGFAH in Dresden bereits vor dem Zusammenschluss sehr stark vertreten ist, wohingegen DAI in Dresden bisher kaum tätig gewesen ist. Der Marktanteil von DAI lag unter einem Prozent. Umgekehrt ist der Anteilszuwachs für DAI in Geesthacht mit einem Prozent und in Kiel mit zwei Prozent nur gering, da GAGFAH dort nur in einem entsprechend geringen Umfang tätig ist. Außerdem waren die vorgenannten Anteile jeweils allein auf das Stadtgebiet von Dresden, Geesthacht und Kiel bezogen und würden bei einer Einbeziehung des Umlands voraussichtlich noch deutlich niedriger liegen, schätzungsweise deutlich unter 30 Prozent. Weiter relativiert wurde die Marktposition der Zusammenschlussbeteiligten dadurch, dass das hier in Betracht genommene Marktsegment nicht randscharf als sachlich relevanter Markt abgegrenzt werden kann sondern vielmehr die 2-3 Zimmer-Wohnungen mit einer etwas höheren Nettokaltmiete als 6 €/m² mit einbezogen werden müssen. Da die Zusammenschlussbeteiligten in dem etwas höherpreisigen Marktsegment in der Regel wesentlich geringere Bestände aufweisen, dürften die Marktanteile tendenziell in Richtung 20 Prozent sinken. Hinzu kam, dass in den Wohnungsmarktregionen Dresden und Kiel weitere große Anbieter von Mietwohnungen insbesondere in Form von Wohnungsgenossenschaften tätig sind, die zusammen über ähnlich große Mietwohnungsbestände wie die Beteiligten verfügen.

In Anbetracht dieser selbst bei enger sachlicher Marktabgrenzung insgesamt noch unproblematischen Marktverhältnisse in den betroffenen Wohnungsmarktregionen kam es auf eine noch stärker differenzierte Betrachtung, die etwa Mietpreisbindungen, Leerstandsquoten, unterschiedliche Mieterwechselhäufigkeiten in den Mietwohnungsbeständen, sowie eine perspektivische Entwicklung der Einwohnerzahlen, der Demographie und der Zusammensetzung der Mieterhaushalte berücksichtigen würde, nicht an.

Die Anteile von DAI und GAGFAH am Gewerbeimmobilienbestand waren bei jedweder in Betracht kommender Marktabgrenzung unproblematisch. Einer näheren Untersuchung der Auswirkungen des Zusammenschlusses auf die relevanten Büro- und Einzelhandelsimmobilienmärkte in den betroffenen Regionen und Städten bedurfte es daher nicht.