

„Die Fusion ist klug – und überfällig“

Über den Zusammenschluss von Vonovia und Deutsche Wohnen und die Folgen

Was ändert sich für Sie als mittelgroßen Wohnungsunternehmer in Berlin durch die große Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia?

Um es kurz zu sagen: Wir sind klar im Vorteil. Die Fusion zwischen Vonovia und der Deutschen Wohnen war aus meiner Sicht überfällig. Die Frage, die im Raum stand, lautete: wann, nicht ob. Das ist eine Fusion zwischen zwei großen Konzernen, die in die aktuelle Konsolidierungsphase am Immobilienmarkt passt. Die kritische Größe, die diese beiden Akteure erreicht haben, hat organisches Wachstum kaum mehr ermöglicht, also folgte der einzig logische Schritt: der Zusammenschluss zwischen dem Größten und Zweitgrößten der Branche. Für uns bringt diese Fusion viele Vorteile mit sich. Je größer ein Konzern ist, desto langsamer und schwerfälliger kann er agieren. Die Mähren AG könnte keine Deutsche Wohnen übernehmen. Aber dafür können wir umso zügiger prüfen und Ankaufentscheidungen treffen. Zudem wird der neue Riese, der da entsteht, in den kommenden 24 Monaten erst einmal mit sich selbst beschäftigt sein. Davon können wir nur profitieren.

Befürchten Sie, dass das politische Klima in Berlin durch die Zusammenführung der größten deutschen Anbieter – mit Schwerpunkt in Berlin – weiter aufgeheizt wird?

Die Aufregung wird, wie zu erwarten, zu Beginn groß sein. Wie beim Verkauf eines Wohnhauses fragen sich nun die Mieter des zukünftigen Konzerns, ob ihre Miete sicher ist oder sie gar ihre Wohnung verlieren werden. Das ist eine klare Folge der politischen Einschüch-

terung, die in den vergangenen Jahren insbesondere in Berlin stattgefunden hat. Dabei gilt: Kauf bricht nicht Miete und eine Fusion erst recht nicht. Aus politischer und gesellschaftlicher Sicht ist der Zusammenschluss zudem sehr klug. Die Deutsche Wohnen stand im Fokus der Berliner Landespolitik. Jetzt ist ein Konzern von europäischem Maßstab entstanden, dessen Sozialprogramme allein bereits gesellschaftliches Gewicht entfalten. Dazu gehört etwa das Angebot an die Stadt, 20 000 Wohnungen an die landeseigenen Gesellschaften zu verkaufen – das ist ein wichtiger Schritt zu mehr Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und der Immobilienwirtschaft. Einziger Wermutstropfen: Der Verkauf von Wohnungen löst das Wohnungsproblem nicht. Wenn 15 Menschen eine Wohnung suchen, aber nur zehn Wohnungen angeboten werden, dann spielt es keine Rolle, wem die Wohnungen gehören, der Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Klüger wäre es also, wenn Berlin, statt Bestände zu kaufen, den Neubau vorantreibt.

Geraten kleine Vermieter jetzt stärker ins Hintertreffen?

Nicht die Fusion zwischen Vonovia und der Deutschen Wohnen hat Auswirkungen auf private Vermieter, sondern die zunehmenden Regulierungen. Zwischen den meisten Mietern und Vermietern herrscht ein gesundes Verhältnis, in den kommenden Jahren drohen diesem Miteinander aber einige Zerreißproben, die von der Politik geschaffen werden. Allein das Thema CO₂-Bepreisung bei Mietwohnungen hat Potential für viel Streit, denn die Kosten, die dann entstehen, müssen

sich Mieter und Vermieter nach jetzigem Stand je zur Hälfte teilen. Wie hoch aber diese Kosten sein sollen, die geteilt werden, und wer für welches CO₂ verantwortlich ist – darüber werden wir in den kommenden Jahren noch viel diskutieren. Dabei ist allen Vermietern daran gelegen, möglichst wenige Streitpunkte mit ihren Mietern zu haben. Ein stabiles, langjähriges Mietverhältnis mit belastbaren und klaren Leitplanken ist für alle von Vorteil.

Sie selbst nehmen Investitionen deutschlandweit in den Blick – ist das auch eine Reaktion auf die Berliner Wohnungspolitik?

Wir haben für über 100 Millionen Euro in den ersten beiden Quartalen in Berlin angekauft und kaufen weiter. Für die Mähren AG gilt: Unser Fokus liegt nach wie vor und jetzt erst recht auf Berlin. Die unterschiedlichen Regulierungen der vergangenen Monate und Jahre haben die Preise stark beeinflusst, zum Himmelfahrtskommando des Berliner Mietendeckels muss ich nichts weiter sagen. Diesen politischen Hürden zum Trotz bleibt der Megatrend Berlin bestehen. In Europa gibt es keinen zweiten Standort mit vergleichbarer Anziehungskraft und Entwicklungspotential. Und da das Unterangebot am Wohnungsmarkt nur durch massiven Wohnungsneubau gelöst werden kann, wird es noch Jahre dauern, bis sich der Markt entspannt. Dabei kann man die Mieter in Berlin und Deutschland nur beglückwünschen: Ganz gleich, wohin man ins Ausland schaut, in Deutschland sind Mieter immer sehr gut geschützt und zahlen sehr niedrige Mieten.

Die Fragen stellte **Michael Psotta**.