

DE

***Fall Nr. IV/M.929 - DIA
/ VEBA IMMOBILIEN
/ DEUTSCHBAU***

Nur der deutsche Text ist verfügbar und verbindlich.

**VERORDNUNG (EWG) Nr. 4064/89
ÜBER FUSIONSVERFAHREN**

Artikel 6, Absatz 1, b KEINE EINWÄNDE
Datum: 23/06/1997

*Auch in der CELEX-Datenbank verfügbar
Dokumentenummer 397M0929*



EUROPÄISCHE KOMMISSION

Brüssel, den 23.06.1997

ÖFFENTLICHE VERSION

FUSIONSVERFAHREN
ARTIKEL 6(1)(b) ENTSCHEIDUNG

An die anmeldenden Parteien

Betrifft : Sache Nr. IV/M.929 -DIA/VEBA IMMOBILIEN/Deutschbau
Anmeldung vom 22. Mai 1997 gemäß Artikel 4 der Verordnung (EWG)
Nr. 4064/89 des Rates

1. Am 22. Mai 1997 erhielt die Kommission gemäß Artikel 4 der Verordnung (EWG) Nr. 4064/89 des Rates eine Anmeldung eines Zusammenschlußvorhabens, aufgrund dessen die Unternehmen Deutsche Immobilien Anlagegesellschaft mbH ("DIA"), eine 100%ige Tochtergesellschaft der Deutschen Bank AG, und VEBA Immobilien AG, eine 100%ige Tochtergesellschaft der VEBA AG, im Sinne des Artikels 3 Absatz 1 Buchstabe b der Ratsverordnung die gemeinsame Kontrolle über die Gemeinnützige Deutsche Wohnungsbaugesellschaft mbH Organ der staatlichen Wohnungspolitik ("Deutschbau") erwerben.

2. Nach Prüfung der Anmeldung hat die Kommission festgestellt, daß das angemeldete Vorhaben in den Anwendungsbereich der Verordnung (EWG) Nr.4064/89 des Rates fällt und hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit dem Gemeinsamen Markt und dem Funktionieren des EWR-Abkommens keinen Anlaß zu ernsthaften Bedenken gibt.

I. DIE TÄTIGKEITEN DER PARTEIEN UND DAS VORHABEN

3. Die beteiligten Unternehmen sind in folgenden Bereichen tätig:
 - DIA betätigt sich im kundenbezogenen Immobiliengeschäft. Diese Tätigkeit umfaßt insbesondere die Konzeption von Immobilienanlageprodukten sowie die Entwicklung, Realisierung und Verwaltung von großen Immobilienobjekten. Außerdem steuert DIA einen offenen und verschiedene geschlossene Immobilienfonds.
 - VEBA Immobilien ist auf den Gebieten Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzformen tätig. Sie vermietet rund 130.000 Wohnungen in Deutschland, für die im wesentlichen Umfang Belegungsrechte für bestimmte Gruppen von Mietinteressenten bestehen.
 - Deutschbau betätigt sich im Bereich des Baus und der Bewirtschaftung von Wohnungen hauptsächlich für Beschäftigte der Bundesverwaltung, der Bundeswehr, der Deutsche Post AG, der Deutsche Bahn AG und juristischer Personen des öffentlichen Rechts, die der Aufsicht des Bundes unterliegen. Deutschbau vermietet rund 38.500 Wohnungen in Deutschland, die zum größten Teil aufgrund öffentlicher Förderung der Mietpreisbindung unterliegen und für die im wesentlichen Umfang Belegungsrechte zugunsten bestimmter Gruppen von Mietinteressenten bestehen.
4. Die Anteile der Deutschbau liegen gegenwärtig zu 58,34 % bei der Bundesrepublik Deutschland und zu 41,66 % bei der Deutschen Post AG. Der Zusammenschluß wird bewirkt durch den Erwerb von 99,9 % der Anteile der Deutschbau durch die Deutschbau-Holding GmbH, an der DIA und VEBA Immobilien mit jeweils 50 % beteiligt sein werden. Jeweils 0,05 % der Anteile der Deutschbau werden von der VEBA Immobilien und der DEBEKO Immobilien GmbH, einer 100 %igen Tochtergesellschaft der Deutschen Bank , erworben.

II. ZUSAMMENSCHLUSS

5. Aufgrund der Beteiligungsstruktur ist davon auszugehen, daß Deutschbau mittelbar über die Deutschbau-Holding von DIA und VEBA Immobilien gemeinsam kontrolliert wird. Beide Unternehmen verfügen über jeweils 50% der Stimmrechte in

der Gesellschafterversammlung der Deutschbau-Holding und stellen jeweils einen der beiden Geschäftsführer. [...]

6. Deutschbau war bislang als eigenständiges Unternehmen im Bereich der Vermietung von Wohnungen tätig und wird auch nach dem Zusammenschluß weiterhin alle Funktionen einer selbständigen Wirtschaftseinheit erfüllen. Der Zusammenschluß wird auch keinen Anlaß zur Koordinierung des Wettbewerbsverhaltens der Vertragsparteien untereinander oder zwischen ihnen und dem Gemeinschaftsunternehmen geben. Zwar sind neben Deutschbau auch VEBA Immobilien und in geringem Ausmaß auch Unternehmen der Deutsche Bank-Gruppe im Bereich der Vermietung von Wohnungen tätig. Der Wohnungsbesitz der Deutsche Bank-Gruppe ist jedoch marginal. Sie verfügt lediglich über 1.523 grundsätzlich frei vermietbare Wohnungen, von denen jedoch 1.018 treuhänderisch für Kunden gehalten werden

III. GEMEINSCHAFTSWEITE BEDEUTUNG

7. Die Unternehmen Deutsche Bank und VEBA und Deutschbau haben zusammen einen weltweiten Gesamtumsatz von mehr als 5Mrd. ECU (Deutsche Bank [...]² ECU, VEBA 39.036 Mio. ECU). Deutsche Bank und VEBA haben einen gemeinschaftsweiten Gesamtumsatz von mehr als 250Mio. ECU (Deutsche Bank [...]³ ECU und VEBA [...]⁴ ECU). Lediglich VEBA und Deutschbau erzielen mehr als zwei Drittel ihres gemeinschaftsweiten Gesamtumsatzes in einem und demselben Mitgliedstaat. Das Vorhaben hat folglich gemeinschaftsweite Bedeutung, stellt aber keinen Kooperationsfall aufgrund des EWR-Abkommens dar.

III. VEREINBARKEIT MIT DEM GEMEINSAMEN MARKT

A. Sachlich relevante Märkte

8. Die anmeldenden Parteien erklären, daß der Markt für die Vermietung von Wohnungen der sachlich relevante Markt ist. Eine weitere Abgrenzung des sachlich relevanten Marktes etwa nach mietpreisgebundenen und freifinanzierten Wohnungen, nach Wohnungsgrößen und -ausstattungen oder sonstigen Kriterien ist jedoch nicht notwendig, weil in allen untersuchten alternativen Märkten wirksamer Wettbewerb weder im EWR noch in einem wesentlichen Teil dieses Gebiets erheblich behindert würde.

B. Räumlich relevante Märkte

¹ als Geschäftsgeheimnis entfernt

² als Geschäftsgeheimnis entfernt, zwischen 40 und 50 Mio.

³ als Geschäftsgeheimnis entfernt, zwischen 30 und 40 Mio.

⁴ als Geschäftsgeheimnis entfernt, zwischen 30 und 40 Mio.

9. Nach Darstellung der anmeldenden Parteien ist wegen des unterschiedlichen Mietpreisniveaus in verschiedenen Orten Deutschlands und der räumlich eng begrenzten Nachfrage von zahlreichen verschiedenen lokalen Märkten in Deutschland auszugehen.

Die räumlich relevanten Märkte brauchen nicht näher abgegrenzt zu werden, weil in allen untersuchten alternativen räumlichen Märkten wirksamer Wettbewerb weder im EWR noch in einem wesentlichen Teil dieses Gebiets erheblich behindert würde.

C. Beurteilung

10. Der Gesamtbestand an Mietwohnungen in Deutschland beträgt ca. 22 Mio. Deutschbau, VEBA Immobilien und der Deutsche Bank Konzern besitzen zusammen 170.023 Mietwohnungen. Auf die beteiligten Unternehmen zusammen entfallen somit nur etwa 0,8 % des deutschen Mietwohnungsbestandes. Betrachtet man den Mietwohnungsbestand der beteiligten Unternehmen in den einzelnen Städten, so lassen sich nur minimale Überschneidungen feststellen. Die größte Überschneidung gibt es in Dortmund. Selbst hier erhöht jedoch Deutschbau den bestehenden Marktanteil von Veba (18%) nur um weniger als 1%. Der Deutsche Bank Konzern besitzt nur 7 Wohnungen in Dortmund.
11. Aufgrund der Marktstellung der anmeldenden Parteien wird das Vorhaben keine Auswirkungen auf den Wettbewerb im EWR haben. Folglich schafft oder verstärkt der beabsichtigte Zusammenschluß keine beherrschende Stellung, als deren Ergebnis wirksamer Wettbewerb im EWR oder einem wesentlichen Teil davon erheblich behindert würde.

IV. SCHLUSS

12. Aus diesen Gründen hat die Kommission beschlossen , dem angemeldeten Zusammenschluß nicht zu widersprechen und ihn für vereinbar mit dem Gemeinsamen Markt und dem EWR-Vertrag zu erklären. Diese Entscheidung beruht auf Artikel 6 (1) b der Fusionskontrollverordnung und Artikel 57 des EWR-Vertrages.

Für die Kommission