

**Gemeinsamer Bericht**  
  
**des Vorstands der**  
**Deutsche Wohnen Aktiengesellschaft**  
**und der**  
**Geschäftsführung der**  
**Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs-GmbH**  
**über den**  
**Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen Aktiengesellschaft**  
**und der Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs-GmbH**

Zur Unterrichtung ihrer Aktionäre und Gesellschafter sowie zur Vorbereitung der Beschlussfassung in der Hauptversammlung der Deutsche Wohnen Aktiengesellschaft und der Gesellschafterversammlung der Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs-GmbH erstatten der Vorstand der Deutsche Wohnen AG und die Geschäftsführung der Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs-GmbH, den nachfolgenden gemeinsamen Bericht gemäß § 293 a AktG über den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen AG und der Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs-GmbH:

**1. Abschluss des Vertrages; Wirksamwerden**

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag (nachfolgend „**Vertrag**“) zwischen der Deutsche Wohnen AG (nachfolgend „**DeuWo**“) und der Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs-GmbH (nachfolgend „**DWZF**“) soll im Mai 2011 abgeschlossen werden. Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit sowohl der Zustimmung der Hauptversammlung der DeuWo als auch der Zustimmung der Gesellschafterversammlung der DWZF sowie der Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht am Sitz der DWZF. Die Hauptversammlung der DeuWo und die Gesellschafterversammlung der DWZF sollen dem Abschluss des Vertrags jeweils im Mai 2011 zustimmen. Danach soll die Eintragung im Handelsregister erfolgen.

**2. Vertragsparteien**

Die Deutsche Wohnen Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 42388 ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft. Die DeuWo ist die Obergesellschaft des Deutsche Wohnen Konzerns. Mittelpunkt der operativen Geschäftstätigkeit ist die Be-

wirtschaftung und Entwicklung des Wohnimmobilienbestands in Deutschland mit Fokus auf Berlin, Frankfurt am Main und die Region Rhein- Main. Weitere Säule des Deutsche Wohnen Konzerns ist der Bereich der Bewirtschaftung und Entwicklung von Seniorenwohn- und Pflegeanlagen.

Die Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs-GmbH wurde mit notariellem Vertrag vom 27. Oktober 2006 gegründet und unter der Firma ESG Grundwert Beteiligungs GmbH am 28. November 2006 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter HRB 104832 eingetragen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 25.000,- und ist voll eingezahlt. Unternehmensgegenstand der Gesellschaft war zunächst der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen, insbesondere den Beteiligungen als Kommanditistin an der ESG Grundwert I. GmbH & Co.KG, der ESG Grundwert II. GmbH & Co. KG und der ESG Grundwert III. GmbH & Co.KG. Im Mai 2010 hat die DeuWo alle Geschäftsanteile an der DWZF von dem Gründungsgesellschafter, einem gruppenangehörigen Unternehmen, erworben.

Mit notariell beurkundeten Gesellschafterbeschluss vom 20. Mai 2010 wurde der Unternehmensgegenstand geändert. Gegenstand des Unternehmens ist nunmehr der Erwerb und die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Beteiligungen an anderen Unternehmen, vornehmlich an solchen, die sich auf den Gebieten der Errichtung, der Betreuung, der Bewirtschaftung, der Verwaltung und des Abverkaufs von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen betätigen. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft beschränkt sich auf das Halten einer Beteiligung als Kommanditistin an der DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG. Diese Kommanditanteile wurden von Dritten übernommen. Zum Jahresende 2010 hielt die DWZF rd. 31,6 % des Kommanditkapitals der DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG.

Die DWZF hat in 2008 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 6.865,64 und in 2009 einen Jahresfehlbetrag von 4.063,17 ausgewiesen. Ohne Ergebnisabführung würde sich das Ergebnis der DWZF im Geschäftsjahr 2010 auf einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 9.033,06 belaufen.

### **3. Erläuterung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages**

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag hat folgenden wesentlichen Inhalt:

Die DWZF unterstellt als abhängiges Unternehmen die Leitung ihrer Gesellschaft der DeuWo als herrschendes Unternehmen. DeuWo ist berechtigt, der Geschäftsführung der DWZF Weisungen hinsichtlich der Leitung der Gesellschaft zu erteilen. Der Rahmen des Weisungsrechts bestimmt sich entsprechend § 308 AktG. Die Geschäftsführung der DWZF ist verpflichtet, zulässige Weisungen zu befolgen. Entsprechend § 308

AktG können auch Weisungen erteilt werden, die für DWZF nachteilig sind, wenn sie den Belangen von DeuWo oder der mit ihr und DWZF konzernverbundenen Unternehmen dienen.

In dem Vertrag verpflichtet sich die DWZF, ihren gesamten jeweiligen Jahresüberschuss, wie er sich ohne die Verpflichtung zur Gewinnabführung ergeben würde, jedoch vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr und den nach § 268 Abs. 8 HGB ausschüttungsgesperren Betrag, an die DeuWo abzuführen, so dass bei der DWZF kein eigener Bilanzgewinn entsteht. Das Stammkapital der DWZF darf in keinem Fall ganz oder teilweise ausgekehrt werden. Die DWZF kann (mit Zustimmung der DeuWo) Beiträge aus dem Jahresüberschuss in die Gewinnrücklage nach § 272 Abs. 3 HGB einstellen, wenn und soweit dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist. Während der Dauer des Vertrages gebildete andere Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB sind auf Verlangen der DeuWo aufzulösen und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages zu verwenden oder als Gewinn abzuführen. Die Abführung von Beträgen aus der Auflösung von anderen Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB, die vor Beginn dieses Vertrags gebildet wurden, oder von Kapitalrücklagen ist ausgeschlossen. Gewinn und Verlust der DWZF sind nach Maßgabe der handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der einkommens- und körperschaftsteuerlichen Vorschriften zu ermitteln. § 301 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Die DeuWo ist verpflichtet, jeden bei der DWZF während der Vertragsdauer entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind. § 302 AktG in seiner jeweils geltenden Fassung ist zu beachten. Die DeuWo und die DWZF sind verpflichtet, nicht vor Ablauf von drei Jahren nach dem Tage, an dem die Eintragung der Beendigung des Vertrages in das Handelsregister nach § 10 HGB als bekannt gemacht gilt, auf den Anspruch auf Verlustausgleich zu verzichten oder sich über ihn zu vergleichen.

Der Vertrag wird mit der Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts am Sitz der DWZF wirksam. Die Verpflichtung der DWZF zur Ergebnisabführung besteht erstmals für den ganzen Gewinn des Geschäftsjahres, in dem der Vertrag wirksam wird. Der Vertrag kann ordentlich zum Ende eines Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden, erstmals jedoch zum Ende des Geschäftsjahres, das mindestens fünf Zeitjahre nach dem Beginn des Geschäftsjahres endet, in dem der Vertrag wirksam wird. Wird er nicht gekündigt, so verlängert er sich bei gleicher Kündigungsfrist jeweils um ein Jahr. Um die Anerkennung als steuerliche Organschaft zu gewährleisten, muss der Vertrag für die Dauer von mindestens fünf Kalenderjahren abgeschlossen werden. Damit die steuerlichen Vorteile der Organschaft bereits ab dem Jahr der Eintragung genutzt werden können, haben die Parteien die oben beschriebene Rückwirkung auf den Be-

ginn des Geschäftsjahres, in dem der Vertrag durch Eintragung in das Handelsregister der DWZF wirksam wird, vereinbart. Eine solche Rückwirkung des Vertrags, ist zulässig und wird ertragsteuerlich anerkannt.

Da DeuWo alleinige Gesellschafterin von DWZF ist, ist eine Ausgleichzahlung oder die Abgabe eines Abfindungsangebotes an außenstehende Aktionäre gemäß §§ 304, 305 AktG nicht erforderlich.

Eine Prüfung des Vertrags nach § 293 b AktG ist gemäß § 293 b Abs. 1 AktG nicht erforderlich, da sich alle Anteile der DWZF in der Hand der DeuWo befinden.

#### **4. Wirtschaftliche Bedeutung und Zweck des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages**

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag dient der Begründung einer körperschafts- und gewerbesteuerlichen Organschaft zwischen der DeuWo und der DWZF. Die körperschaftssteuerliche und gewerbesteuerliche Organschaft bewirken eine zusammengefasste Besteuerung der DWZF (Organgesellschaft) und der DeuWo (Organträgergesellschaft). Hierdurch wird ein steuerlicher Ergebnis- (Verlust-)ausgleich ermöglicht. Somit können auf Konzernebene positive und negative Ergebnisse steuerlich verrechnet werden. Dies kann je nach steuerlicher Ergebnissituation der beteiligten Unternehmen zu steuerlichen Vorteilen führen.

Die DWZF ist zur Gewinnabführung an die DeuWo und die DeuWo zur Übernahme der Verluste der DWZF verpflichtet. Abgesehen von der Verlustübernahmeverpflichtung der DeuWo ergeben sich aus Sicht der Aktionäre keine besonderen Folgen, insbesondere weil Ausgleich und Abfindung für außenstehende Gesellschafter nicht geschuldet werden.

Darüber hinaus ist der Beherrschungsvertrag erforderlich, um die einheitliche Leitung der DWZF zu gewährleisten. Hierzu stellt der Beherrschungsvertrag sicher, dass DeuWo der Geschäftsführung der DWZF unternehmensvertragliche Weisungen hinsichtlich der Leitung der Gesellschaft erteilen kann. Zwar steht auch der Gesellschafterversammlung der DWZF nach dem GmbHG ein Weisungsrecht zu. Insoweit ist jedoch rechtlich nicht gesichert, in welchem Umfang die Gesellschafterversammlung der Geschäftsführung auch nachteilige Weisungen erteilen kann. Der Beherrschungsvertrag schafft hier die notwendige Rechtsklarheit und lässt unter den oben genannten Voraussetzungen auch nachteilige Weisungen zu.

#### **5. Alternativen zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages**

Eine wirtschaftlich vernünftige Alternative zum Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages zwischen DeuWo und DWZF, mit der die oben beschriebenen Zielsetzungen gleichermaßen oder bes-


ser verwirklicht werden können, besteht nicht. Insbesondere könnte durch den Abschluss einer anderen Art von Unternehmensvertrag im Sinne von § 292 AktG (Betriebspachtvertrag, Betriebsüberlassungsvertrag, Gewinngemeinschaft oder Teilgewinnabführungsvertrag) oder eines Betriebsführungsvertrages keine zusammengefasste Besteuerung von DeuWo und DWZF erreicht werden.

Berlin/Frankfurt, 8. April 2011

Für die Deutsche Wohnen AG:

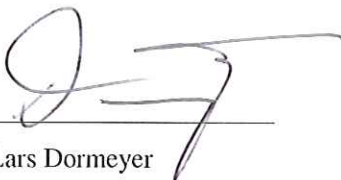


Michael Zahn

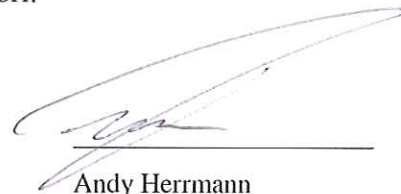


Helmut Ullrich

Für die Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs-GmbH:



Lars Dormeyer



Andy Herrmann