

Beherrschungsvertrag

zwischen

Deutsche Grundbesitz Management GmbH (DGMMG)

und

Deutsche Wohnen AG (DWAG)

§ 1 Leitung

- (1) Die DWAG unterstellt die Leitung ihrer Gesellschaft der DGMMG. Die DGMMG ist demgemäß berechtigt, dem Vorstand der DWAG hinsichtlich der Leitung der Gesellschaft Weisungen zu erteilen.
- (2) Der Vorstand der DWAG bedarf insbesondere der vorherigen Zustimmung der DGMMG zu folgenden Geschäften:
 - a) Änderung der strategischen Ausrichtung des Unternehmens einschl. der Aufnahme von neuen und der Aufgabe von bestehenden Geschäftszweigen und Änderung der gesellschaftsrechtlichen Unternehmensstruktur;
 - b) Verschmelzung oder Zusammenschluß mit anderen Unternehmen, Spaltung sowie Abschluß von Unternehmensverträgen mit anderen Gesellschaften;
 - c) Veräußerung und/oder Übertragung des gesamten Geschäftsbetriebes oder wesentlicher Teile davon; Verpachtung des gesamten Geschäftsbetriebes oder wesentlicher Teile;
 - d) Gründung, Erwerb oder Veräußerung von Beteiligungen an anderen Gesellschaften, gleich welcher Rechtsform; Erwerb anderer Geschäftsbetriebe im ganzen oder zu wesentlichen Teilen;
 - e) Erwerb eigener Anteile;

- f) Budget, Finanz- und Investitionsplan, Planbilanz und Plangewinn- und Verlustrechnung, die für das folgende Geschäftsjahr bis spätestens 31.12. zu verabschieden sind;
- g) Übernahme von Haftung für fremde Schuld und Gewährung von Krediten im Betrag über DM 50.000,00 im Einzelfall, sofern die Geschäfte nicht im laufenden Geschäftsbetrieb ausgeführt werden und nicht budgetiert sind;
- h) Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten;
- i) Veräußerung oder Verpfändung von Vermögensgegenständen des Gesellschaftsvermögens außerhalb des ordentlichen Geschäftsbetriebes;
- j) Einführung, Änderung oder Abschaffung einer Mitarbeiterbeteiligung;
- k) Einführung, Änderung oder Abschaffung eines betrieblichen Versorgungswerks sowie Versorgungszusagen bzw. Rücknahmen derartiger Zusagen bei einzelnen Mitarbeitern;
- l) Abschluß von Miet- oder Leasingverträgen mit einem jährlichen Volumen über DM 50.000,00, soweit nicht budgetiert;
- m) Verträge, durch die ein Recht auf einen Anteil am Gesamtergebnis des Unternehmens eingeräumt wird;
- n) Aufnahme öffentlicher Anleihen, jegliche Aufnahme von Krediten und jegliche Änderung eines Kreditvertrages;
- o) Erteilung von Prokura und Handlungsvollmacht;
- p) Einstellung von Mitarbeitern (auch wenn es sich um Ersatzeinstellungen handelt) sowie Kündigung von Mitarbeitern, Abschluß von Aufhebungsverträgen und Abfindungsregelungen sowie von Regelungen über den vorzeitigen Bezug einer betrieblichen Altersversorgung mit Mitarbeitern;
- q) Investitionen, die zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten von mehr als DM 50.000,00 (auch im Wege des Leasings) führen;

- r) Geschäfte, die nicht im Einklang mit der durch die Gesellschafterversammlung verabschiedeten Unternehmensstrategie stehen;
- s) Abschluß und Kündigung von Vertriebsverträgen;
- t) sonstige Verträge mit einer Laufzeit von über einem Jahr und einem das Unternehmen verpflichtenden Wertvolumen von über DM 50.000,00 p.a.;
- u) Änderungen des Gesellschaftsvertrages von Tochtergesellschaften;
- v) Erstellung und Änderung von Leitlinien für die Geschäftsführung von Tochtergesellschaften;
- w) Wahrnehmung von Gesellschafterrechten bei Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, soweit die Wahrnehmung Beschlüßgegenstände betrifft, die der Zustimmung der DGMG bedürften, sofern der Beschlüß oder die Maßnahme bei der Gesellschaft getroffen würde. Der Vorstand wird Gesellschafterrechte bei Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, tatsächlich wahrnehmen und auf Ebene dieser Unternehmen Maßnahmen zur Sicherstellung der diesem Absatz entsprechenden Rechte der DGMG ergreifen.

§ 2 Verlustübernahme

DGMG ist verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, daß den freien Rücklagen (anderen Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB und Kapitalrücklagen aus Zuzahlungen nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB) Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind.

§ 3 Ausgleich

- (1) DGMG garantiert den außenstehenden Aktionären der DWAG als angemessenen Ausgleich für die Dauer des Vertrags einen Gewinnanteil (Bardividende) von mindestens 0,10 DM je Namensaktie für jedes Geschäftsjahr. Der Ausgleich ist am Tage nach der ordentlichen Hauptversammlung der DWAG für das abgelaufene Geschäftsjahr fällig.
- (2) Der Ausgleich wird erstmals für das volle Geschäftsjahr gewährt, in dem dieser Vertrag wirksam wird. Falls der Vertrag während eines Geschäftsjahres der DWAG endet oder DWAG während der Dauer des Vertrags ein weniger als zwölf Monate dauerndes Rumpfgeschäftsjahr bildet, vermindert sich der Ausgleich zeitanteilig.

- (3) Im Falle einer Erhöhung des Grundkapitals der DWAG aus Gesellschaftsmitteln vermindert sich der Ausgleich je Namensaktie in dem Maße, daß der Gesamtbetrag des Ausgleichs unverändert bleibt.
- (4) Falls das Grundkapital der DWAG durch Bareinlagen unter Gewährung eines Bezugsrechts an die Aktionäre erhöht wird, gelten die Rechte aus diesem § 3 auch für die von außenstehenden Aktionären bezogenen Namensaktien aus der Kapitalerhöhung.

§ 4 Abfindung

- (1) DGMG ist verpflichtet, auf Verlangen eines außenstehenden Aktionärs dessen Namensaktien gegen eine Barabfindung von 5,-- DM je Namensaktie zu erwerben.
- (2) Die Verpflichtung der DGMG zum Erwerb der Namensaktien ist befristet. Die Frist endet zwei Monate nach der Veröffentlichung des Abfindungsangebots durch die DGMG, frühestens jedoch zwei Monate nach dem Tag, an dem die Eintragung des Bestehens dieses Vertrages im Handelsregister der DWAG nach § 10 des Handelsgesetzbuches als bekanntgemacht gilt. Eine Verlängerung der Frist nach § 305 Abs. 4 Satz 3 AktG bleibt unberührt.

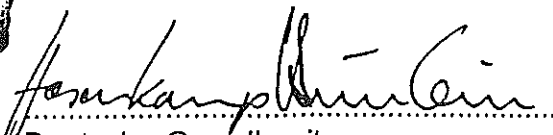
§ 5 Laufende Ausschüttungsbeteiligung

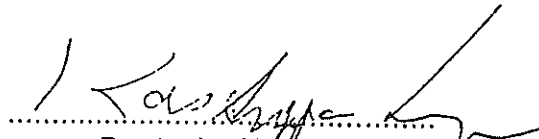
- (1) Die DGMG verpflichtet sich gegenüber der DWAG, die Leitung der DWAG in inhaltlicher und organisatorischer Hinsicht aktiv wahrzunehmen. Im Zusammenhang mit den gemäß § 1 (2) zustimmungspflichtigen Geschäften bedeutet dies insbesondere, daß DGMG sowohl die personellen als auch die technischen Ressourcen zur Verfügung stellt, die erforderlich sind, um die strategische Geschäftspolitik der DWAG zu entwickeln und deren Umsetzung zu überwachen. Diese Verpflichtung gilt unabhängig von der Höhe der Beteiligung der DGMG am Kapital der DWAG und über den Zeitraum der Ausschüttungsbeteiligung gemäß Absatz 2 hinaus bis zum Ende der Laufzeit des Beherrschungsvertrages gemäß § 6 (3).
- (2) Als Gegenleistung für die Wahrnehmung der Leitungsfunktion gemäß Absatz 1 erhält die DGMG, wenn und soweit der Gesamtbetrag der auf die Namensaktien entfallenden Ausschüttungen der DWAG in einem Geschäftsjahr (einschließlich der erfolgten Rücklagen- und Kapitalrückführungen und ggf. anzurechnender Körperschaftsteuer und Kapitalertragsteuer) den Betrag von DM 66 Mio (ca. 6% des Eigenkapitals der DWAG am 31.12.1999) übersteigt, einen Anteil in Höhe von 20% an dem DM 66 Mio übersteigenden Betrag.
- (3) Eine Beteiligung ist letztmalig für das Geschäftsjahr 2009 zu zahlen. Die Auszahlung der Ausschüttungsbeteiligung an DGMG erfolgt jeweils am letzten Ausschüttungstermin für das jeweilige Geschäftsjahr der DWAG.

§ 6 Wirksamwerden und Dauer

- (1) Die Hauptversammlung der DWAG und die Gesellschafterversammlung der DGMG haben dem Abschluß dieses Beherrschungsvertrages zugestimmt.
- (2) Der Vertrag wird mit der Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der DWAG wirksam.
- (3) Der Vertrag hat eine Laufzeit von 15 Jahren, das Recht zur ordentlichen Kündigung ist für beide Vertragsparteien ausgeschlossen.

Frankfurt am Main, den 07. Mai 1999


.....
Deutsche Grundbesitz
Management GmbH


.....
Deutsche Wohnen AG