

**Gemeinsamer Bericht
gemäß § 293a AktG**

**des Vorstandes
der Deutsche Wohnen AG
mit Sitz in Frankfurt am Main
(nachfolgend „DWAG“ genannt)**

und

**der Geschäftsführung
der Deutsche Wohnen Management GmbH
mit Sitz in Berlin
(nachfolgend „DWM“ genannt)**

zum Ergebnisabführungsvertrag

**zwischen
der DWAG
und
der DWM**

Der Vorstand der DWAG und die Geschäftsführung des DWM erstatten zur Unterrichtung ihrer Aktionäre sowie zur Vorbereitung der Beschlussfassung in der Hauptversammlung der Deutsche Wohnen AG und der Gesellschafterversammlung der DWM den nachfolgenden gemeinsamen Bericht über den beabsichtigten Ergebnisabführungsvertrag zwischen der DWAG und der DWM gemäß § 293a AktG:

1. Abschluss und Wirksamwerden des Vertrages

Der seit dem 20. April 2014 vorliegende gemeinsame Entwurf des Ergebnisabführungsvertrages zwischen der DWAG und der DWM soll zeitnah im Mai 2014 in der vorliegenden Fassung abgeschlossen werden. Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit sowohl der Zustimmung der Hauptversammlung der DWAG als auch der Gesellschafterversammlung der DWM sowie der Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht am Sitz der DWM. Mit Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichtes am Sitz der DWM wird der Ergebnisabführungsvertrag rückwirkend für die Zeit auf den Beginn des betreffenden Geschäftsjahres der DWM, in das die Eintragung fällt, wirksam.

2. Vertragsparteien

Die DWAG ist eine im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 42388 eingetragene deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main. Ihr Unternehmensgegenstand ist ausweislich der Satzung der Erwerb, die Verwaltung, Vermietung und Bewirtschaftung, der Verkauf von Wohnimmobilien, Pflegeeinrichtungen und sonstiger Immobilien sowie die Errichtung, Modernisierung und Instandsetzung von Immobilien, Erbringung von Dienstleistung und Vornahme von Kooperationen. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Die DWAG ist Konzernobergesellschaft des Deutsche Wohnen Konzerns, der sein operatives Geschäft über diverse Tochtergesellschaften betreibt.

Die DWM, eine im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 114206 B eingetragene deutsche Gesellschaft mit beschränkter Haftung, ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der DWAG. Ihr Unternehmensgegenstand ist ausweislich des Gesellschaftsvertrages die Betreuung, Bewirtschaftung, Verwaltung, Vermittlung und Vermietung von Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen sowie der Erwerb und die Verwaltung eigenen Vermögens. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 25.000,00. Im Geschäftsjahr 2013 bestand zwischen der DWAG und der DWM ein Beherrschungs- und

Gewinnabführungsvertrag, im Rahmen dessen die DWM für das Geschäftsjahr 2013 einen Gewinn in Höhe von EUR 1.460.633,59 an die DWAG abführte. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wurde mit Wirkung zum Ende des Geschäftsjahres 2013, mithin zum Ablauf des 31. Dezember 2013 beendet.

3. Erläuterung des Ergebnisabführungsvertrages

In § 1 Abs. 1 des Vertrages verpflichtet sich die DWM ihren ganzen Gewinn an die DWAG abzuführen, so dass bei der DWM kein eigener Bilanzgewinn entsteht. Das Stammkapital der DWM darf jedoch in keinem Fall ganz oder teilweise ausgekehrt werden. Weiterhin sind § 301 AktG und damit auch insbesondere § 300 Nr. 1 AktG zu beachten, wonach der Höchstbetrag der Gewinnabführung insbesondere unter der Berücksichtigung der Bildung der gesetzlichen Rücklage festgelegt wird. Der dynamische Verweis auf § 301 AktG stellt sicher, dass auch bei Änderung der gesetzlichen Regelung die für eine steuerliche Anerkennung maßgeblichen Vorschriften weiterhin zur Anwendung kommen.

Die DWM kann gemäß § 1 Abs. 2 des Vertrages mit Zustimmung der DWAG Beträge aus dem Jahresüberschuss in andere Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB („freie Rücklagen“) einstellen, wenn und soweit dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist. Während der Dauer des Vertrages gebildete freie Rücklagen sind auf Verlangen der DWAG aufzulösen und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages zu verwenden oder als Gewinn abzuführen. Diese Regelung ist vor dem Hintergrund von § 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 KStG geboten, da hiernach die Bildung von Rücklagen nur soweit steuerlich anerkannt wird, wie sie bei einer kaufmännischen Beurteilung wirtschaftlich begründet ist.

Die Abführung von Beträgen aus der Auflösung von freien Rücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB, die vor Beginn dieses Vertrags gebildet wurden, ist gemäß § 1 Abs. 3 des Vertrages ausgeschlossen.

§ 1 Abs. 4 des Vertrages bestimmt, dass eine Abführung von Beträgen aus der Auflösung von Kapitalrücklagen ausgeschlossen ist.

Gemäß § 2 des Vertrages gelten die Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung entsprechend. Danach ist die DWAG verpflichtet, jeden bei der DWM während der Vertragsdauer entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den freien Rücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind. Die DWAG und die DWM sind gemäß §

302 Abs. 3 AktG 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 dynamische Verweis auf § 302 AktG stellt wiederum sicher, dass auch bei Änderung der gesetzlichen Regelung die für eine steuerliche Anerkennung maßgeblichen Vorschriften weiterhin zur Anwendung kommen.

§ 3 Abs. 1 des Vertrages bestimmt, dass der Vertrag unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung der DWAG und der Gesellschafterversammlung der DWM steht, wobei die Zustimmung der DWM der notariellen Beurkundung bedarf.

Der Ergebnisabführungsvertrag wird mit der Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts am Sitz der DWM wirksam. Von den Vertragsparteien wurde in § 3 Abs. 2 des Vertrages eine Rückwirkung auf den Beginn des Geschäftsjahres der DWM vereinbart, in dem der Vertrag durch die Eintragung im Handelsregister wirksam wird. Die vereinbarte Rückwirkung des Vertrags auf den Beginn des Geschäftsjahres der DWM ist zulässig und wird steuerlich anerkannt.

Als Voraussetzung für die Anerkennung einer körperschaft- und gewerbesteuerlichen Organschaft zwischen der DWAG und der DWM ist der Vertrag für eine Mindestlaufzeit von fünf Jahren fest abgeschlossen worden, indem gemäß § 3 Abs. 3 des Vertrages die Kündigung erstmals zum Ende des Geschäftsjahres möglich ist, das mindestens fünf Zeitjahre nach dem Beginn des Geschäftsjahres endet, in dem der Vertrag wirksam wird. Der Vertrag verlängert sich unverändert jeweils um ein Jahr, falls er nicht spätestens sechs Monate vor seinem Ablauf gekündigt wird.

Gemäß § 3 Abs. 4 bleibt das vorzeitige Kündigungsrecht aus wichtigem Grund unberührt. Die DWAG kann insbesondere dann kündigen, wenn sie nicht mehr die Mehrheit der Stimmrechte an der DWM besitzt oder ein wichtiger Grund gemäß Steuerrichtlinie oder Verwaltungsanweisung vorliegt.

4. Keine Anwendung der §§ 293b, 293e, 304, 305 AktG

Die DWM ist eine hundertprozentige unmittelbare Tochtergesellschaft der DWAG. Eine Pflicht zur Ausgleichzahlung oder zur Abgabe eines Abfindungsangebotes an außenstehende Aktionäre gemäß §§ 304, 305 AktG ist daher nicht vorzusehen, so dass es auch keiner Bewertung der vertragschließenden DWAG und DWM bedarf. Eine Prüfung des Ergebnisabführ-

rungsvertrags gemäß § 293b Abs. 1 AktG sowie ein Prüfungsbericht nach § 293e AktG sind ebenfalls nicht erforderlich.

5. Wirtschaftliche Bedeutung und Zweck des Ergebnisabführungsvertrages

Der Vertrag dient der Begründung der steuerlichen Organschaft für die Körperschaft- und Gewerbesteuer zwischen der DWAG und der DWM nach § 14 KStG und § 2 Abs. 2 GewStG und enthält die für die Begründung der steuerlichen Organschaft erforderlichen Regelungen. Zur Anerkennung einer körperschaft- oder gewerbesteuerlichen Organschaft ist darüber hinaus der Abschluss eines Beherrschungsvertrages zwischen der DWAG und DWM nicht erforderlich. Die für eine körperschaft- oder gewerbesteuerliche Organschaft erforderliche finanzielle Eingliederung der DWM in den Gewerbebetrieb der DWAG ergibt sich daraus, dass die DWAG die alleinige Gesellschafterin der DWM ist.

Eine körperschaft- und gewerbesteuerliche Organschaft führt zu einer zusammengefassten Besteuerung, so dass ein steuerlicher Ergebnis- und Verlustausgleich innerhalb des Organkreises durch Verrechnung negativer und positiver Ergebnisse im gleichen Geschäftsjahr möglich ist. Im Rahmen der gewerbesteuerlichen Organschaft wird lediglich die Organträgergesellschaft besteuert, hier die DWAG. Insgesamt dient der Ergebnisabführungsvertrag einer steuerlichen Optimierung von Gewinnen und Verlusten sowie von Abzugsfähigkeit der Finanzierungskosten und Aufwendungen im Rahmen des Beteiligungsmanagements.

Mit dem Ergebnisabführungsvertrag soll somit der engen wirtschaftlichen Verflechtung der beiden Unternehmen innerhalb der Deutsche Wohnen Gruppe Rechnung getragen werden. Die Jahresergebnisse werden als Folge der Organschaft in den Organkreis der DWAG einbezogen.

6. Alternativen zum Abschluss des Ergebnisabführungsvertrages

Eine wirtschaftlich vernünftige Alternative zum Abschluss des Ergebnisabführungsvertrages zwischen der DWAG und der DWM, mit der die oben beschriebenen Zielsetzungen gleichermaßen oder besser verwirklicht werden könnten, besteht nicht.

7. Folgen für die Aktionäre der DWAG

Im Rahmen und während dieses Vertrages verpflichtet sich die DWM, ihren gesamten Gewinn an die DWAG abzuführen. Demgegenüber steht die Verpflichtung der DWAG, den während der Vertragslaufzeit sonst entstehenden Jahresfehlbetrag der DWM auszugleichen. Darüber hinausgehende Auswirkungen bestehen für die Aktionäre der DWAG nicht.

Berlin, den 28. April 2014

Vorstand der Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn



Lars Wittan

Geschäftsführung der Deutsche Wohnen Management GmbH



Dr. Kathrin Wolff



Annett Wormsdorf