

## **Beherrschungsvertrag**

zwischen

der **Deutsche Wohnen AG**, Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 42388

– nachfolgend „**Deutsche Wohnen**“ genannt –

und

der **GSW Immobilien AG**, Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 125788

– nachfolgend „**GSW**“ genannt –

## **§ 1 Leitung und Weisung**

- (1) Die GSW unterstellt die Leitung ihrer Gesellschaft der Deutsche Wohnen. Die Deutsche Wohnen ist demgemäß berechtigt, dem Vorstand der GSW hinsichtlich der Leitung der Gesellschaft sowohl allgemeine als auch auf Einzelfälle bezogene Weisungen zu erteilen. Die Deutsche Wohnen wird ihr Weisungsrecht durch ihren Vorstand oder – soweit dies gesetzlich zulässig ist – durch von dem Vorstand unter Angabe von Umfang und Zeitdauer ihrer Weisungsbefugnis ausdrücklich Bevollmächtigte ausüben.
- (2) Eine Weisung, diesen Vertrag aufrechtzuerhalten, zu ändern oder zu beenden, darf nicht erteilt werden. Weisungen bedürfen der Textform (§ 126 b BGB). In eilbedürftigen Fällen können Weisungen auch mündlich erteilt werden; sie sind von der Deutsche Wohnen unverzüglich in Textform (§ 126 b BGB) zu bestätigen.
- (3) Der Vorstand der GSW ist verpflichtet, den Weisungen der Deutsche Wohnen Folge zu leisten.

## **§ 2 Auskunftsrecht**

Die Deutsche Wohnen ist jederzeit berechtigt, Bücher und Schriften der GSW einzusehen. Der Vorstand der GSW ist verpflichtet, der Deutsche Wohnen jederzeit alle gewünschten Auskünfte über sämtliche Angelegenheiten der GSW zu geben. Unbeschadet der vorstehend vereinbarten Rechte ist die GSW verpflichtet, der Deutsche Wohnen laufend über die geschäftliche Entwicklung zu berichten, insbesondere über wesentliche Geschäftsvorfälle.

## **§ 3 Verlustübernahme**

- (1) Es wird eine Verlustübernahme gemäß den Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung durch die Deutsche Wohnen vereinbart.
- (2) Die Verpflichtung zur Verlustübernahme besteht erstmals für das gesamte Geschäftsjahr, in dem dieser Vertrag gemäß § 6(2) wirksam wird.
- (3) Die Deutsche Wohnen ist im Falle einer unterjährigen Beendigung dieses Vertrages, insbesondere im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grund, zur Übernahme eines Jahresfehlbetrags der GSW zeitanteilig verpflichtet wie er sich aus einer auf den Tag der Beendigung zu erstellenden Stichtagsbilanz ergibt.

## **§ 4 Ausgleich**

- (1) Die Deutsche Wohnen garantiert den außenstehenden Aktionären der GSW für die Dauer dieses Vertrags die Leistung einer jährlichen festen Ausgleichszahlung in Form

einer Garantiedividende („**Garantiedividende**“), erstmals für das Geschäftsjahr, in dem der Vertrag gemäß § 6(2) wirksam wird. Endet er während des laufenden Geschäftsjahres der GSW oder bildet die GSW während des Zeitraums, für den die Verpflichtung zur Verlustübernahme gemäß § 3(1) dieses Vertrags gilt, ein Rumpfgeschäftsjahr, vermindert sich die Garantiedividende zeitanteilig. Soweit die für ein Geschäftsjahr von der GSW gezahlte Dividende (einschließlich eventueller Abschlagszahlungen) je Stückaktie der GSW hinter der Garantiedividende zurückbleibt, wird die Deutsche Wohnen jedem außenstehenden Aktionär der GSW den entsprechenden Differenzbetrag je Stückaktie zahlen. Die Fälligkeit der eventuell erforderlichen Zahlung des Differenzbetrags richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

- (2) Die Garantiedividende entspricht pro Geschäftsjahr der GSW für jede auf den Inhaber lautende Aktie der GSW mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 einem Betrag von brutto EUR 1,66 („**Bruttoausgleichsbetrag**“) abzüglich des Betrages etwaiger Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag nach dem jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz („**Nettoausgleichsbetrag**“). Nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrags gelangen auf den Bruttoausgleichsbetrag 15 % Körperschaftsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag, das sind EUR 0,26 je Stückaktie der GSW, zum Abzug. Daraus ergibt sich nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrags eine Garantiedividende in Höhe von EUR 1,40 je Stückaktie der GSW für ein volles Geschäftsjahr der GSW. Klarstellend wird vereinbart, dass von dem Nettoausgleichsbetrag, soweit gesetzlich vorgeschrieben, die gegebenenfalls anfallenden Quellensteuern (wie etwa Kapitalertragsteuer) einbehalten werden.
- (3) Für den Fall von Kapitalmaßnahmen der Deutsche Wohnen oder der GSW erfolgt eine Anpassung der Garantiedividende, soweit diese gesetzlich geboten ist.
- (4) Falls ein Verfahren nach § 1 Nr. 1 SpruchG eingeleitet wird und das Gericht rechtskräftig eine höhere Garantiedividende, als in diesem Vertrag vereinbart, festsetzt, können die außenstehenden Aktionäre, auch wenn sie inzwischen nach § 5 abgefunden wurden, eine entsprechende Ergänzung der von ihnen bereits erhaltenen Leistungen aufgrund der Garantiedividende verlangen. Ebenso werden alle übrigen außenstehenden Aktionäre gleichgestellt, wenn sich die Deutsche Wohnen gegenüber einem Aktionär der GSW in einem Vergleich zur Abwendung oder Beendigung eines Verfahrens nach § 1 Nr. 1 SpruchG zu einer höheren Garantiedividende verpflichtet.

## **§ 5 Abfindung**

- (1) Die Deutsche Wohnen verpflichtet sich, auf Verlangen eines außenstehenden Aktionärs der GSW dessen Aktien gegen Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Deutsche Wohnen mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 im Umtauschverhältnis 7 Stückaktien der Deutsche Wohnen

gegen 3 Stückaktien der GSW zu erwerben („**Umtauschverhältnis**“). Der Umtausch erfolgt unter Einschluss der noch nicht zur Bedienung aufgerufenen Gewinnanteils- und Erneuerungsscheine. Für den Fall, dass Aktionäre der GSW ihre GSW-Aktien vor Bezug einer Dividende und/oder Leistung aufgrund der Garantiedividende auf ihre GSW-Aktien für das Geschäftsjahr 2014 bzw. für nachfolgende Geschäftsjahre in Aktien der Deutsche Wohnen tauschen, so werden ihnen – soweit rechtlich und tatsächlich möglich – jeweils Aktien der Deutsche Wohnen gewährt, die von dem Beginn des letzten abgelaufenen Geschäftsjahrs vor ihrer Entstehung am Gewinn teilnehmen. Für den Fall, dass Aktionäre der GSW ihre GSW-Aktien nach Bezug einer Dividende und/oder Leistung aufgrund der Garantiedividende auf ihre GSW-Aktien für das Geschäftsjahr 2014 bzw. für nachfolgende Geschäftsjahre in Aktien der Deutsche Wohnen tauschen oder soweit eine Gewährung von Aktien mit einer Gewinnberechtigung entsprechend dem vorangegangenen Satz rechtlich oder tatsächlich nicht möglich ist, so werden ihnen jeweils Aktien der Deutsche Wohnen gewährt, die von dem Beginn des Geschäftsjahrs an, in dem sie entstehen, am Gewinn teilnehmen.

- (2) Für Teilrechte auf Aktien der Deutsche Wohnen („**Aktienteilrechte**“) erfolgt ein Barausgleich. Für Zwecke des Barausgleichs werden zunächst für sämtliche Aktien, die an einem Liefertermin ausgegeben werden, auf einzelne Aktionäre entfallende Aktienteilrechte zu vollen Aktienrechten zusammengelegt und die daraus bezogenen Aktien der Deutsche Wohnen durch die Abwicklungsstelle börslich veräußert; die Inhaber von Aktienteilrechten erhalten einen Barausgleich in Höhe des ihrem Aktienteilrecht entsprechenden Anteils an dem jeweiligen Veräußerungserlös. Soweit nach Zusammenlegung von Aktienteilrechten weiterhin Aktienteilrechte bestehen, erfolgt ein Barausgleich in Höhe des anteiligen Schlusskurses der Aktie der Deutsche Wohnen im Xetra-Handel (oder einem entsprechenden Nachfolgesystem) in Frankfurt am Main zwei Tage vor der jeweiligen Gutschrift des Barausgleichs durch die Abwicklungsstelle.
- (3) Die Verpflichtung der Deutsche Wohnen zum Erwerb der Aktien ist befristet. Die Frist endet zwei Monate nach dem Tag, an dem die Eintragung des Bestehens dieses Vertrages im Handelsregister des Sitzes der GSW nach § 10 HGB als bekannt gemacht gilt. Zur Wahrung der Frist genügt der rechtzeitige Zugang der schriftlichen Annahmeerklärung bei der Deutsche Wohnen. Die Rechte der außenstehenden Aktionäre nach § 305 Abs. 4 Satz 3 AktG bleiben unberührt.
- (4) Für den Fall der Durchführung von Kapitalmaßnahmen durch die Deutsche Wohnen oder die GSW bis zum Ablauf der in § 5(3) genannten Frist erfolgt eine Anpassung des Umtauschverhältnisses, soweit diese gesetzlich geboten ist.
- (5) Falls ein Verfahren nach § 1 Nr. 1 SpruchG eingeleitet wird und das Gericht eine höhere Abfindung festsetzt, können auch die bereits abgefundenen Aktionäre eine entsprechende Ergänzung der bereits gewährten Abfindung verlangen. Ebenso werden

alle übrigen außenstehenden Aktionäre der GSW gleichgestellt, wenn sich die Deutsche Wohnen gegenüber einem Aktionär der GSW in einem Vergleich zur Abwendung oder Beendigung eines Verfahrens nach § 1 Nr. 1 SpruchG zu einer höheren Abfindung durch Anpassung des Umtauschverhältnisses oder in Form einer baren Zuzahlung verpflichtet.

- (6) Die Übertragung der Aktien der GSW im Umtausch gegen die hierfür zu gewährenden Aktien der Deutsche Wohnen ist für die außenstehenden Aktionäre der GSW kostenfrei, soweit sie über ein inländisches Wertpapierdepot verfügen.

### **§ 6 Wirksamkeit**

- (1) Dieser Vertrag bedarf der Zustimmung der Hauptversammlungen der GSW und der Deutsche Wohnen.
- (2) Der Vertrag wird mit der Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der GSW wirksam und gilt – mit Ausnahme des Leitungs- und Weisungsrechts nach § 1 – rückwirkend ab Beginn des Geschäftsjahrs der GSW, in dem er durch Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der GSW wirksam wird.

### **§ 7 Vertragsdauer, Kündigung**

- (1) Dieser Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann ordentlich unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende eines jeden Geschäftsjahrs der GSW gekündigt werden. Die Kündigungserklärung bedarf der Schriftform.
- (2) Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Als wichtige Gründe gelten insbesondere
  - a) ein Vorgang, der zur Folge hat, dass der Deutsche Wohnen nicht mehr direkt die Mehrheit der Stimmrechte aus den Aktien der GSW zusteht oder sie sich vertraglich verpflichtet hat, Aktien der GSW auf einen Dritten zu übertragen, so dass ihr mit dem bevorstehenden, ggf. noch von externen Bedingungen abhängenden Vollzug des Vertrags die Mehrheit der Stimmrechte aus den Aktien der GSW nicht mehr direkt zusteht;
  - b) das Zustandekommen eines kombinierten Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags oder eines isolierten Gewinnabführungsvertrags zwischen den Vertragsparteien oder zwischen der GSW und einem von der Deutsche Wohnen abhängigen Unternehmen (außer der GSW und von der GSW abhängige Unternehmen);
  - c) eine Änderung steuerrechtlicher Normen oder der Rechtsprechung, sofern das

Bestehen oder Nichtbestehen eines Organschaftsverhältnisses zwischen beiden Vertragsparteien hiervon betroffen ist; oder

- d) die Umwandlung der GSW oder der Deutsche Wohnen, insbesondere durch Spaltung, Verschmelzung oder Formwechsel.
- (3) Bei einer fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund endet dieser Vertrag mit dem Ablauf des in der Kündigung genannten Tages, frühestens jedoch mit Ablauf des Tages, an dem die Kündigung zugeht.
  - (4) Endet der Vertrag, so hat die Deutsche Wohnen den Gläubigern der GSW nach Maßgabe des § 303 AktG Sicherheit zu leisten.

### **§ 8 Schlussbestimmungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zur Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für diese Schriftformklausel. Im Übrigen gilt § 295 AktG.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder sollte der Vertrag eine Lücke enthalten, wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung treffen die Parteien eine angemessene Regelung, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden. Die Parteien erklären ausdrücklich, dass diese Vereinbarung mit Vereinbarungen, die in der Vergangenheit zwischen den Parteien geschlossen wurden, oder mit solchen, die die Parteien in Zukunft möglicherweise schließen werden, keine rechtliche Einheit (§ 139 BGB) bilden soll.
- (3) Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen und ausschließlicher Gerichtsstand ist Berlin.

Berlin, den 30. April 2014

**Deutsche Wohnen AG**

Für den Vorstand



Michael Zahn

(Vorstandsvorsitzender)

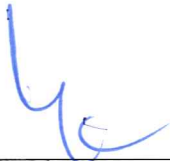


Lars Wittan

(Vorstand)

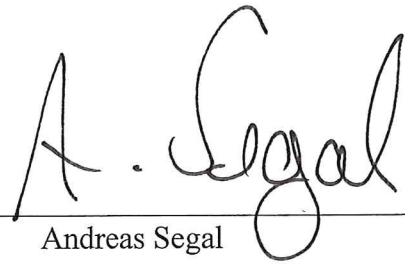
**GSW Immobilien AG**

Für den Vorstand



Michael Zahn

(Vorstandsvorsitzender)



Andreas Segal

(Vorstand)