

Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

zwischen der

Vonovia SE (Amtsgericht Bochum, HRB 16879)

- nachfolgend *Organträgerin* -

und der

Deutsche Wohnen SE (Amtsgericht Charlottenburg, HRB 190322 B)

- nachfolgend *Organgesellschaft* -

- Organträgerin und Organgesellschaft gemeinsam nachfolgend die *Parteien* -

§ 1

Leitung

- (1) Die Leitung der Organgesellschaft ist der Organträgerin unterstellt. Die Organträgerin ist demgemäß berechtigt, dem Vorstand der Organgesellschaft hinsichtlich der Leitung der Organgesellschaft Weisungen zu erteilen, denen der Vorstand der Organgesellschaft zu folgen verpflichtet ist. Die Organträgerin kann dem Vorstand der Organgesellschaft nicht die Weisung erteilen, diesen Vertrag zu ändern, aufrechtzuerhalten oder zu beenden.
- (2) Weisungen bedürfen der Textform (§ 126b des Bürgerlichen Gesetzbuches (*BGB*)), wobei diese Form insbesondere durch E-Mail und Fax gewahrt wird. Falls die Weisungen mündlich erteilt werden, sind sie unverzüglich in Textform zu bestätigen, wobei die Form auch hier insbesondere durch E-Mail und Fax gewahrt wird.

§ 2

Gewinnabführung

- (1) Die Organgesellschaft verpflichtet sich, erstmalig für das im Zeitpunkt der Eintragung dieses Vertrags im Handelsregister der Organgesellschaft laufende Geschäftsjahr, ihren ganzen Gewinn an die Organträgerin abzuführen. Es gelten die Bestimmungen des § 301 Aktiengesetz (*AktG*) (Höchstbetrag der Gewinnabführung) in seiner jeweils gültigen

Fassung; sollte im Falle zukünftiger Änderungen des § 301 AktG der Vertragswortlaut mit der gesetzlichen Regelung in Konflikt treten, geht diese vor.

- (2) Die Organgesellschaft kann mit in Textform erfolgender Zustimmung der Organträgerin Beträge aus dem Jahresüberschuss insoweit in die Gewinnrücklagen (§ 272 Absatz 3 Handelsgesetzbuch (*HGB*)) einstellen, als dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist.
- (3) Während der Geltung dieses Vertrags gebildete andere Gewinnrücklagen nach § 272 Absatz 3 HGB sind – soweit rechtlich zulässig – auf in Textform erfolgendes Verlangen der Organträgerin aufzulösen und unter den Voraussetzungen des § 301 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung als Gewinn abzuführen. Sonstige Rücklagen und die Gewinnvorträge und -rücklagen, die aus der Zeit vor Geltung dieses Vertrags stammen, dürfen weder als Gewinn an die Organträgerin abgeführt noch zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags verwendet werden. Gleiches gilt für Kapitalrücklagen, gleich ob sie vor oder nach Inkrafttreten dieses Vertrags gebildet wurden.
- (4) Der Anspruch auf Gewinnabführung entsteht zum Ende des Geschäftsjahres der Organgesellschaft (Bilanzstichtag). Er wird jeweils mit Feststellung des Jahresabschlusses für das entsprechende Geschäftsjahr der Organgesellschaft fällig.

§ 3

Verlustübernahme

- (1) Die Organträgerin verpflichtet sich, erstmalig für das im Zeitpunkt der Eintragung dieses Vertrags im Handelsregister der Organgesellschaft laufende Geschäftsjahr, zur Verlustübernahme gemäß den Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung.
- (2) Die Verpflichtung gemäß Absatz (1) wird in jedem Fall zum Ende eines Geschäftsjahres der Organgesellschaft (Bilanzstichtag) fällig.

§ 4

Ausgleichszahlungen

- (1) Die Organträgerin garantiert und leistet, erstmalig für das im Zeitpunkt der Eintragung dieses Vertrags im Handelsregister der Organgesellschaft laufende Geschäftsjahr, für die Dauer des Vertrags den außenstehenden Aktionären der Organgesellschaft für jedes volle

Geschäftsjahr der Organgesellschaft eine jährlich wiederkehrende Geldleistung (**Ausgleichszahlung**).

- (2) Die Ausgleichszahlung beträgt für jedes volle Geschäftsjahr der Organgesellschaft für jede auf den Inhaber lautende Stückaktie der Organgesellschaft (Aktien ohne Nennbetrag) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 brutto EUR 1,22 (**Bruttoausgleichsbetrag**) abzüglich eines von der Organgesellschaft hierauf zu entrichtenden Betrags für die Körperschaftsteuer sowie des Solidaritätszuschlags nach dem jeweils für diese Steuern für das jeweilige Geschäftsjahr geltenden Steuersatz, wobei der gesamte Bruttoausgleichsbetrag aus körperschaftsteuerlich belasteten Gewinnen der Deutsche Wohnen resultiert. Nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrags gelangen daher auf den Bruttoausgleichsbetrag von EUR 1,22 je Aktie der Organgesellschaft 15 % Körperschaftsteuer zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf, d.h. EUR 0,19, zum Abzug. Daraus ergibt sich nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrags eine Ausgleichszahlung in Höhe von EUR 1,03 je Aktie der Organgesellschaft für ein volles Geschäftsjahr (**Nettoausgleichsbetrag**). Klargestellt wird, dass, soweit gesetzlich vorgeschrieben, anfallende Quellensteuern (etwa Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag) von dem Nettoausgleichsbetrag einbehalten werden.
- (3) Die Ausgleichszahlung ist am ersten Bankarbeitstag nach der ordentlichen Hauptversammlung der Organgesellschaft für das abgelaufene Geschäftsjahr, jedoch spätestens acht Monate nach Ablauf dieses Geschäftsjahres fällig.
- (4) Endet der Vertrag während des laufenden Geschäftsjahres der Organgesellschaft, wird die Ausgleichszahlung bei sinngemäßer Anpassung der Beträge zeitanteilig gewährt.
- (5) Für den Fall der Durchführung von Kapitalmaßnahmen durch die Organgesellschaft erfolgt eine Anpassung der Ausgleichszahlung, soweit diese gesetzlich geboten ist.
- (6) Falls ein Spruchverfahren nach dem Spruchverfahrensgesetz eingeleitet wird und das Gericht rechtskräftig eine höhere Ausgleichszahlung festsetzt, können auch die bereits nach Maßgabe des § 5 abgefundenen Aktionäre eine entsprechende Ergänzung der von ihnen bereits erhaltenen Ausgleichszahlungen verlangen, soweit gesetzlich vorgesehen.

§ 5

Abfindung

- (1) Die Organträgerin verpflichtet sich, auf Verlangen eines jeden außenstehenden Aktionärs der Organgesellschaft dessen Aktien der Organgesellschaft gegen Gewährung von auf den Namen lautenden Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Organträgerin von jeweils EUR 1,00 (**Abfindungsaktien**) im Umtauschverhältnis 0,7947 Abfindungsaktien je Aktie der Organgesellschaft (**Umtauschverhältnis**) zu erwerben.
- (2) Für Aktienspitzen auf Abfindungsaktien (**Aktienspitzen**) erfolgt ein Barausgleich. Für Zwecke des Barausgleichs werden zunächst für sämtliche Aktien, die an einem Liefertermin ausgegeben werden, auf einzelne Aktionäre entfallende Aktienspitzen zu vollen Aktienrechten zusammengelegt und die daraus bezogenen Abfindungsaktien durch die Deutsche Bank AG (**Abwicklungsstelle**) börslich veräußert; die Inhaber von Aktienspitzen erhalten einen Barausgleich in Höhe des ihren Aktienspitzen entsprechenden Anteils an dem jeweiligen Veräußerungserlös. Soweit nach Zusammenlegung von Aktienspitzen weiterhin Aktienspitzen bestehen, erfolgt ein Barausgleich in Höhe des anteiligen Schlusskurses der Abfindungsaktien im XETRA-Handel (oder einem entsprechenden Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse zwei Tage vor der jeweiligen Gutschrift des Barausgleichs durch die Abwicklungsstelle.
- (3) Die Verpflichtung der Organträgerin zum Erwerb der Aktien der Organgesellschaft endet zwei Monate nach dem Tage, an dem die Eintragung des Bestehens dieses Vertrags im Handelsregister der Organgesellschaft bekannt gemacht worden ist. Eine Verlängerung der Frist nach § 305 Absatz 4 Satz 3 AktG wegen eines Antrags auf Bestimmung des Ausgleichs oder der Abfindung durch das in § 2 SpruchG bestimmte Gericht bleibt unberührt. In diesem Fall endet die Frist zwei Monate nach dem Tag, an dem die Entscheidung über den zuletzt beschiedenen Antrag im Bundesanzeiger bekannt gemacht worden ist.
- (4) Für den Fall der Durchführung von Kapitalmaßnahmen durch die Organträgerin oder die Organgesellschaft bis zum Ablauf der in Absatz (3) genannten Frist erfolgt eine Anpassung des Umtauschverhältnisses, soweit diese gesetzlich geboten ist.
- (5) Die Übertragung der Aktien der Organgesellschaft im Umtausch gegen die hierfür zu gewährenden Abfindungsaktien ist für die außenstehenden Aktionäre der Organgesellschaft kostenfrei, sofern sie über ein inländisches Wertpapierdepot verfügen.

- (6) Falls ein Spruchverfahren nach dem Spruchverfahrensgesetz eingeleitet wird und das Gericht rechtskräftig eine höhere Abfindung festsetzt, können auch die bereits abgefundenen Aktionäre eine entsprechende Ergänzung der Abfindung verlangen, soweit gesetzlich vorgesehen.
- (7) Endet dieser Vertrag aufgrund einer Kündigung der Organträgerin zu einem Zeitpunkt, zu dem die in § 5 Absatz (3) bestimmte Frist zur Annahme der Abfindung nach § 5 Absatz (1) bereits abgelaufen ist, ist die Organträgerin verpflichtet, auf Verlangen eines jeden zu diesem Zeitpunkt außenstehenden Aktionärs der Organgesellschaft dessen Aktien der Organgesellschaft gegen Gewährung von auf den Namen lautenden Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Organträgerin von jeweils EUR 1,00 zu dem in § 5 Absatz (1) genannten Umtauschverhältnis zu erwerben. Falls die Abfindung nach § 5 Absatz (1) für jede Aktie der Organgesellschaft durch eine rechtskräftige Entscheidung in einem Spruchverfahren erhöht wird, wird die Organträgerin die von dem außenstehenden Aktionär angebotenen Aktien der Organgesellschaft zu dem im Spruchverfahren festgesetzten Umtauschverhältnis erwerben. Diese Verpflichtung der Organträgerin unter diesem § 5 Absatz (7) ist befristet. Die Frist endet zwei Monate nach dem Tag, an dem die Eintragung der Beendigung des Vertrags im Handelsregister der Organgesellschaft nach § 10 des Handelsgesetzbuches bekannt gemacht worden ist. § 5 Absatz (4) und (5) gelten entsprechend.

§ 6

Wirksamwerden und Dauer

- (1) Der Vertrag wird unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung der Organträgerin und der Hauptversammlung der Organgesellschaft geschlossen. Er wird mit seiner Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der Organgesellschaft wirksam und gilt – mit Ausnahme des Weisungsrechts nach § 1 – rückwirkend ab dem Beginn des im Zeitpunkt der Eintragung dieses Vertrags im Handelsregister des Sitzes der Organgesellschaft laufenden Geschäftsjahres der Organgesellschaft. Das Weisungsrecht gilt erst mit Eintragung des Vertrags im Handelsregister des Sitzes der Organgesellschaft.
- (2) Die Organträgerin kann von diesem Vertrag bis zu dem Zeitpunkt seiner Eintragung in das Handelsregister der Organgesellschaft jederzeit schriftlich ohne Angabe von Gründen zurücktreten.
- (3) Der Vertrag gilt unbefristet. Er kann schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten nur zum Ende des Geschäftsjahres der Organgesellschaft ordentlich gekündigt werden. Eine ordentliche Kündigung ist jedoch, unbeschadet des Rechts der

Kündigung aus wichtigem Grund, erstmals zum Ende des Geschäftsjahres der Organgesellschaft möglich, mit dessen Ablauf die steuerliche Mindestlaufzeit im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 17 Körperschaftsteuergesetz (*KStG*), § 2 Absatz 2 Satz 2 Gewerbesteuergesetz in der jeweils gültigen Fassung erfüllt ist (nach derzeitiger Rechtslage fünf Zeitjahre; nachfolgend *Mindestlaufzeit*).

- (4) Zur Kündigung sind die Parteien insbesondere berechtigt, wenn
- (a) wegen einer Anteilsveräußerung oder aus anderen Gründen die Voraussetzungen einer finanziellen Eingliederung der Organgesellschaft in die Organträgerin im steuerrechtlichen Sinne nach Vollzug der jeweiligen Maßnahme nicht mehr vorliegen;
 - (b) die Organträgerin die Beteiligung an der Organgesellschaft in ein anderes Unternehmen einbringt;
 - (c) das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Organträgerin eröffnet wird;
 - (d) der andere Vertragsteil voraussichtlich nicht in der Lage sein wird, seine auf Grund des Vertrags bestehenden Verpflichtungen zu erfüllen (§ 297 Absatz 1 Satz 2 AktG);
 - (e) die Organträgerin oder die Organgesellschaft verschmolzen, gespalten oder liquidiert wird;
 - (f) die Organträgerin oder die Organgesellschaft einen Formwechsel in eine Personengesellschaft vornimmt; oder
 - (g) ein von der Finanzverwaltung für die vorzeitige Beendigung eines Gewinnabführungsvertrags anerkannter wichtiger Grund vorliegt.
- (5) Wird die Wirksamkeit dieses Vertrags oder seine ordnungsgemäße Durchführung steuerlich nicht oder nicht vollständig anerkannt, so sind sich die Parteien darüber einig, dass die Mindestlaufzeit jeweils erst am ersten Tag desjenigen Geschäftsjahres der Organgesellschaft beginnt, für welches die Voraussetzungen für die steuerliche Anerkennung seiner Wirksamkeit oder seiner ordnungsgemäßen Durchführung erstmalig oder erstmalig wieder vorliegen.

§ 7

Salvatorische Klausel

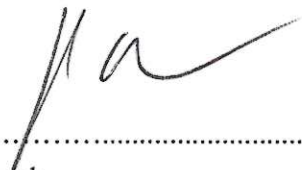
- (1) Hinsichtlich Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags gilt § 295 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung.
- (2) Weiterhin bedürfen Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags der Schriftform, sofern nicht notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für eine Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses.
- (3) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam, undurchführbar oder nicht durchsetzbar sein oder werden, werden die Wirksamkeit, Durchführbarkeit und Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags hiervon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen, undurchführbaren oder nicht durchsetzbaren Bestimmung soll eine Bestimmung gelten, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen, undurchführbaren oder nicht durchsetzbaren Bestimmung in zulässiger Weise am nächsten kommt. Wenn der Vertrag eine Regelungslücke enthalten sollte, soll eine Regelung gelten, die von den Parteien im Hinblick auf ihre wirtschaftliche Absicht getroffen worden wäre, wenn sie die Regelungslücke erkannt hätten.
- (4) Die Parteien vereinbaren, dass durch das Vorstehende nicht nur eine Beweislastumkehr eintritt, sondern auch die Anwendbarkeit des § 139 BGB ausgeschlossen ist. Die Parteien erklären ausdrücklich, dass dieser Vertrag keine rechtliche Einheit (§ 139 BGB) mit anderen Rechtsgeschäften oder Vereinbarungen, die zwischen den Parteien getätigt oder abgeschlossen wurden oder werden, bildet oder bilden soll.
- (5) Die Auslegung der vorgenannten Vereinbarungen orientiert sich im Zweifel an den Wirksamkeitsvoraussetzungen einer steuerrechtlichen Organschaft (§§ 14 ff. KStG).

[Unterschriftenseiten folgen]

Vonovia SE

Der Vorstand

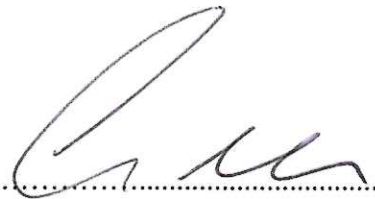
Bochum, den 15. Dezember 2024



.....

Rolf Buch

Mitglied des Vorstands, CEO



.....

Philip Grosse

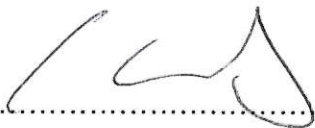
Mitglied des Vorstands, CFO

[Unterschriftenseite BGAV Vonovia SE und Deutsche Wohnen SE]

Deutsche Wohnen SE

Der Vorstand

Berlin, den 15. Dezember 2024



.....
Lars Urbansky

Mitglied des Vorstandes, CEO



.....
Olaf Weber

Mitglied des Vorstandes, CFO

[Unterschriftenseite BGAV Vonovia SE und Deutsche Wohnen SE]