

Gemeinsamer Bericht gemäß § 293a AktG

des Vorstands der Deutsche Wohnen SE und der Geschäftsführung der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH

über den Gewinnabführungsvertrag vom 20. April 2023 zwischen der Deutsche Wohnen SE und der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH

I. Vorbemerkung

Zur Unterrichtung der Aktionäre sowie zur Vorbereitung der Beschlussfassung in der Hauptversammlung der Deutsche Wohnen SE (nachfolgend "**DWSE**") erstatten der Vorstand der DWSE und die Geschäftsführung der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH (nachfolgend "**RPW**") den nachfolgenden gemeinsamen Bericht gemäß § 293a Aktiengesetz (AktG) über den Gewinnabführungsvertrag vom 20. April 2023 zwischen der Deutsche Wohnen SE und der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH.

Zwischen der DWSE als herrschendem Unternehmen und der RPW als beherrschtem Unternehmen besteht bereits ein Beherrschungsvertrag vom 27. September 2006, wonach die RPW ihre Leitung der DWSE unterstellt und die DWSE entsprechend den Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung zur Verlustübernahme verpflichtet ist.

II. Abschluss des Gewinnabführungsvertrags; Wirksamwerden

Die DWSE und die RPW haben am 20. April 2023 einen der Schriftform entsprechenden Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen (nachfolgend der "**Vertrag**"). Der Vertrag bedarf als Unternehmensvertrag (§ 291 Abs. 1 AktG) zu seiner Wirksamkeit sowohl der Zustimmung der Hauptversammlung der DWSE als auch der Zustimmung der Gesellschafterversammlung der RPW. Letztere hat dem Abschluss des Vertrags bereits mit Gesellschafterbeschluss vom 26. April 2023 in notariell beurkundeter Form zugestimmt. Die Hauptversammlung der DWSE soll am 15. Juni 2023 um ihre Zustimmung gebeten werden.

Der Vertrag wird erst mit Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der RPW wirksam, die unverzüglich nach der Beschlussfassung der Hauptversammlung der DWSE beantragt werden soll.

III. Vertragsparteien

1. Deutsche Wohnen SE

Die DWSE mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 190322 B, ist eine Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE), die europäischem und deutschem Recht unterliegt. Die Aktien der DWSE sind zum Börsenhandel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 400.296.988,00 und ist eingeteilt in 400.296.988 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Satzungsmäßiger Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung, Vermietung und Bewirtschaftung sowie der Verkauf von Wohnimmobilien, Pflegeeinrichtungen und sonstiger Immobilien. Es können Immobilien errichtet, modernisiert und instandgesetzt werden sowie Dienstleistungen erbracht

und Kooperationen aller Art vorgenommen werden. Die Gesellschaft übt keine Tätigkeiten aus, aufgrund derer sie als Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches qualifiziert werden würde. Insbesondere wurde die Gesellschaft nicht mit dem Hauptzweck gegründet, ihren Aktionären durch Veräußerung ihrer Tochterunternehmen oder verbundenen Unternehmen eine Rendite zu verschaffen.

Das Geschäftsjahr der DWSE entspricht dem Kalenderjahr. Die DWSE ist in Deutschland unbeschränkt körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Die DWSE ist die Obergesellschaft des Deutsche Wohnen Konzerns. Zum 31. Dezember 2022 beschäftigte der Deutsche Wohnen Konzern rund 4.900 Mitarbeiter. Der Deutsche Wohnen Konzern wird im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Vonovia SE, Bochum, einbezogen.

2. Rhein-Pfalz Wohnen GmbH

Die RPW mit Sitz in Mainz, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter HRB 241, ist eine Tochtergesellschaft der DWSE in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Sie verfügt über ein voll eingezahltes Stammkapital in Höhe von EUR 9.724.750,00. Alleingesellschafterin der RPW ist die DWSE.

Unternehmensgegenstand der RPW ist die Betätigung auf den Gebieten der Errichtung, der Betreuung, der Bewirtschaftung und der Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Die Gesellschaft kann alle im Bereich der Bewirtschaftung von Wohnungs- und Gewerbebauten, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, insbesondere Grundstücke erwerben, entwickeln, erschließen, sanieren, belasten, veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann sich im Bereich der Entwicklung und Vermarktung von technischem, kaufmännischem und sonstigem Know-how und der Bereitstellung von Dienst- und Serviceleistungen aller Art im Zusammenhang mit dem beschriebenen Unternehmensgegenstand betätigen. Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks unmittelbar oder mittelbar notwendig oder nützlich sind.

Das Geschäftsjahr der RPW entspricht dem Kalenderjahr. Die RPW ist in Deutschland unbeschränkt körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Die RWP beschäftigt zum Zeitpunkt dieses Berichts keine Mitarbeiter. Der Jahresabschluss der RPW für das abgelaufene Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2022 weist einen Jahresfehlbetrag von EUR 12.055.032,96 sowie eine Bilanzsumme in Höhe von EUR 1.707.838.002,11 und ein Eigenkapital in Höhe von EUR 1.388.130.075,94 aus.

IV. Darstellung des Vertrags im Einzelnen

1. Gewinnabführung (§ 1 des Vertrags)

In § 1 Abs. 1 Satz 1 des Vertrags verpflichtet sich die RPW, während der Vertragsdauer – erstmals ab dem Beginn des im Zeitpunkt der Eintragung des Vertrags im Handelsregister laufenden Geschäftsjahres – ihren ganzen Gewinn an die DWSE abzuführen. Nach Satz 2 gilt § 301 AktG (Höchstbetrag der Gewinnabführung) in seiner jeweils gültigen Fassung entsprechend (dynamischer Verweis). Abzuführen ist danach – vorbehaltlich der Bildung oder Auflösung von Rücklagen – der ohne die Gewinnabführung entstehende Jahresüberschuss, vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr, um den Betrag, der in eine gesetzliche Rücklage einzustellen ist, sowie um den nach § 268 Abs. 8 HGB ausschüttungsgesperrten Betrag. Diese Verpflichtung zur Gewinnabführung ist zwingende Voraussetzung für die Wirksamkeit der steuerlichen Organschaft zwischen DWSE und RPW.

Die RPW kann nach § 1 Abs. 2 des Vertrags mit Zustimmung der DWSE Beträge aus dem Jahresüberschuss insoweit in Gewinnrücklagen (§ 272 Abs. 3 HGB) einstellen, als dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist.

Während der Geltung des Vertrags gebildete andere Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB sind nach § 1 Abs. 3 Satz 1 des Vertrags auf Verlangen der DWSE aufzulösen und unter den Voraussetzungen des § 301 AktG in der jeweils gültigen Fassung als Gewinn abzuführen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Nach den Sätzen 2 und 3 ist eine Abführung von Beträgen aus Gewinnvorträgen und -rücklagen, die vor Beginn des Vertrags gebildet wurden, sowie aus Kapitalrücklagen, unabhängig davon, ob sie vor oder nach Inkrafttreten des Vertrags gebildet wurden, ausgeschlossen.

Der Anspruch auf Gewinnabführung entsteht gemäß § 1 Abs. 4 des Vertrags zum Ende eines jeden Geschäftsjahres und ist mit Wertstellung zu diesem Zeitpunkt fällig.

2. Verlustübernahme (§ 2 des Vertrags)

§ 2 Abs. 1 des Vertrags enthält die Verpflichtung der DWSE als Organträger zur Verlustübernahme entsprechend den Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung (dynamischer Verweis). Die DWSE ist daher verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst, d.h. ohne einen Verlustausgleich, entstehenden Jahresfehlbetrag der RPW als Organgesellschaft auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind. Insoweit trägt die DWSE das wirtschaftliche Risiko der RPW. Die Verpflichtung zur Verlustübernahme ist zwingende Voraussetzung für die Wirksamkeit der steuerlichen Organschaft zwischen DWSE und RPW. Es handelt sich hierbei um übliche Regelungen im Rahmen eines Gewinnabführungsvertrags.

§ 2 Abs. 2 des Gewinnabführungsvertrags bestimmt, dass die Regelung zum Zeitpunkt der Entstehung des Anspruchs auf Gewinnabführung und zu dessen Fälligkeit für die Verlustübernahmepflicht entsprechend gilt.

3. Wirksamwerden und Dauer (§ 3 des Vertrags)

Gemäß § 3 Abs. 1 des Vertrags wird dieser unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung der DWSE und des Zustimmungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung der RPW geschlossen und gilt rückwirkend ab Beginn des Geschäftsjahres, in dem der Vertrag in das Handelsregister der RPW eingetragen wird. Durch die rückwirkende Geltung des Vertrags kann die körperschaft- und gewerbesteuerliche Organschaft bereits für einen möglichst langen Zeitraum erreicht werden. Nach § 14 Abs. 1 Satz 2 KStG ist das Einkommen der Organgesellschaft der Organträgerin erstmals für das Kalenderjahr zuzurechnen, in welchem das Wirtschaftsjahr der Organgesellschaft endet, in dem wiederum der Gewinnabführungsvertrag wirksam wird.

§ 3 Abs. 2 des Vertrags enthält Regelungen zu Laufzeit und Kündigung des Vertrags. Er wird nach § 3 Abs. 2 Satz 1 für unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann nach Satz 2 unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten nur zum Ende des Geschäftsjahres der RPW ordentlich gekündigt werden. Da nach derzeitiger Rechtslage (§ 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 KStG i.V.m. § 17 KStG; § 2 Abs. 2 Satz 2 GewStG) für die Begründung einer ertragsteuerlichen Organschaft eine Mindestvertragsdauer von fünf vollen Zeitjahren erforderlich ist, ordnet Satz 3 (samt dynamischem Verweis für die benannten Vorschriften) an, dass eine ordentliche Kündigung erstmals zum Ende des Geschäftsjahres der RPW möglich ist, mit dessen Ablauf diese steuerliche Mindestlaufzeit erfüllt ist.

Davon unberührt bleibt das allgemeine Recht zur außerordentlichen Kündigung, wobei nach § 3 Abs. 3 des Vertrags ein wichtiger Grund insbesondere vorliegt, wenn

- wegen einer Anteilsveräußerung oder aus anderen Gründen die Voraussetzungen einer finanziellen Eingliederung der RPW in die DWSE im steuerrechtlichen Sinne nach Vollzug der jeweiligen Maßnahme nicht mehr vorliegen,
- die DWSE die Beteiligung an der RPW in ein anderes Unternehmen einbringt,
- die DWSE oder die RPW verschmolzen, gespalten oder liquidiert wird,

- an der RPW ein außenstehender Gesellschafter beteiligt wird, oder
- ein von der Finanzverwaltung für die ertragsteuerliche Organschaft als unschädlich anzuerkennender wichtiger Grund vorliegt.

Für den Fall, dass die Wirksamkeit des Vertrags oder seine ordnungsgemäße Durchführung steuerlich nicht oder nicht vollständig anerkannt wird, sieht § 3 Abs. 4 des Vertrags vor, dass die für das ordentliche Kündigungsrecht relevante Mindestlaufzeit jeweils erst am ersten Tag desjenigen Geschäftsjahres der RPW beginnt, für welches die Voraussetzungen für die steuerliche Anerkennung seiner Wirksamkeit oder seiner ordnungsgemäßen Durchführung erstmalig oder erstmalig wieder vorliegen.

4. Sonstiges (§ 4 des Vertrags)

§ 4 des Vertrags enthält übliche Schlussbestimmungen eines Gewinnabführungsvertrags, insbesondere zu Änderungen und Ergänzungen, die zu ihrer Wirksamkeit der einstimmigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung der RPW sowie der Eintragung in das Handelsregister bedürfen, eine salvatorische Klausel, und die Regelung, dass bei der Auslegung des Vertrags die steuerlichen Vorschriften der §§ 14 ff. KStG zu beachten sind. Mit dieser Bestimmung soll insbesondere möglichen zukünftigen Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden.

V. Rechtliche und wirtschaftliche Gründe für den Abschluss des Vertrags

Der Vertrag dient dazu, eine körperschaft- und gewerbsteuerliche Organschaft zwischen DWSE und RPW herzustellen. Der Abschluss des Vertrags ist gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 KStG in Verbindung mit § 17 Abs. 1 KStG eine zwingende Voraussetzung für die ertragsteuerliche Organschaft, so dass sich die damit verbundenen steuerlichen Vorteile nur durch den Vertragsabschluss realisieren lassen.

Die Organschaft bewirkt eine zusammengefasste Besteuerung für Zwecke der Körperschaft- und der Gewerbesteuer der DWSE als Organträgerin und der RPW als Organgesellschaft. Das körperschaft- und gewerbsteuerliche Organschaftsverhältnis ermöglicht eine Konsolidierung des Einkommens der RPW mit den Gewinnen und Verlusten der DWSE durch eine Zusammenfassung der steuerlichen Ergebnisse auf den Bilanzstichtag und einen zeitnahen Gewinntransfer bzw. Verlustausgleich. Zudem können Doppelbelastungen, die etwa durch konzerninterne Darlehensbeziehungen entstehen können, durch ein Organschaftsverhältnis vermieden werden. Des Weiteren ergibt sich aus der direkten Verrechnung der steuerlichen Ergebnisse der RPW mit den steuerlichen Ergebnissen der DWSE insoweit ein positiver Liquiditätseffekt als Gewinnabführungen der RPW keinem Kapitalertragsteuerabzug einschließlich Solidaritätszuschlag unterliegen. Falls kein Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen werden würde, ergäbe sich eine Erstattung der abgezogenen Steuern grundsätzlich erst im Rahmen der Körperschaftsteuerveranlagung der DWSE nach Abgabe der Steuererklärung, was einen Liquiditätsnachteil zur Folge hätte. Darüber hinaus wird durch die Organschaft die ansonsten bei einer Gewinnausschüttung erfolgende Besteuerung vermieden. Nach geltendem Recht unterliegen 5 % der Gewinnausschüttung auf Ebene der DWSE der Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Diesen Vorteilen steht auf Seiten der DWSE zum einen der Nachteil gegenüber, dass während der Laufzeit des Gewinnabführungsvertrags bei der RPW evtl. entstehende Verluste von der DWSE ausgeglichen werden müssten. Diese Verpflichtung besteht allerdings bereits unabhängig vom Abschluss des Vertrags auf Basis des Beherrschungsvertrags vom 27. September 2006. Ferner wird dem Vorstand der DWSE – aufgrund der automatischen Zurechnung der positiven oder negativen Ergebnisse der RPW an die DWSE – eine gezielte, bilanzpolitisch motivierte Ausschüttungspolitik zwischen den beiden Unternehmensebenen erschwert. Abgesehen davon ergeben sich für die Aktionäre der DWSE aus dem Gewinnabführungsvertrag keine besonderen Folgen, insbesondere weil Ausgleich und Abfindung für außenstehende Gesellschafter nicht geschuldet werden.

VI. Alternativen zum Abschluss des Vertrags

Der Vorstand der DWSE und die Geschäftsführung der RPW haben die Vor- und Nachteile des Abschlusses eines Gewinnabführungsvertrags vor ihrer Entscheidung über den Vertragsabschluss

sorgfältig abgewogen. Unter Berücksichtigung der positiven Wirkungen eines Organschaftsverhältnisses (vgl. dazu Ziffer V. oben), die weiter verstärkt werden können durch den Abschluss von weiteren Unternehmensverträgen auf den nachgelagerten Konzernebenen, ergibt die zusammenfassende Beurteilung des Vertrags aus Sicht des Vorstands der DWSE und der Geschäftsführung der RPW, dass er sowohl für die DWSE als auch für die RPW vorteilhaft ist.

Eine wirtschaftlich vernünftige Alternative zum Abschluss des Vertrags zwischen DWSE und RPW, mit der die oben beschriebenen Zielsetzungen gleichermaßen oder besser verwirklicht werden könnten, besteht nicht. Insbesondere würde durch den Abschluss einer anderen Art von Unternehmensvertrag i.S.v. § 292 AktG (Betriebspachtvertrag, Betriebsüberlassungsvertrag, Gewinngemeinschaft oder Teilgewinnabführungsvertrag) oder eines Betriebsführungsvertrags keine zusammengefasste Besteuerung von DWSE und RPW erreicht werden können. Auch eine formwechselnde Umwandlung der RPW in eine Personengesellschaft führt steuerlich zu keinem vergleichbaren Ergebnis, da die Einkünfte der Tochtergesellschaft dann für Zwecke der Gewerbesteuer auf Ebene der Personengesellschaft der Besteuerung unterliegen würden, während sie bei der Organschaft auf Ebene des Organträgers zu versteuern sind und dort mit positiven oder negativen Gewerbeerträgen des Organträgers verrechnet werden können. Auch eine Verschmelzung der RPW auf die DWSE ist keine vorzugswürdige Gestaltungsvariante, da die RPW dann ihre rechtliche Eigenständigkeit verlieren würde.

VII. Kein Ausgleich, keine Abfindung, keine Vertragsprüfung

Im Vertrag ist keine Ausgleichszahlung nach § 304 AktG und keine Abfindung nach § 305 AktG für außenstehende Gesellschafter der RPW zu bestimmen, da die DWSE sämtliche Geschäftsanteile an der RPW hält und somit außenstehenden Gesellschafter nicht vorhanden sind. Daher bedarf es gemäß § 293b AktG auch keiner Prüfung des Vertrags durch sachverständige Prüfer und keiner Vorlage eines Prüfungsberichts nach § 293e AktG.

Berlin, den 28. April 2023


Deutsche Wohnen SE

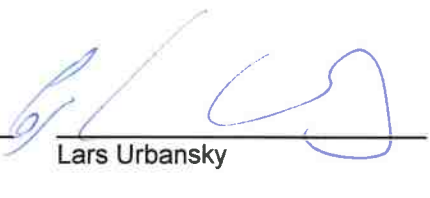
Der Vorstand

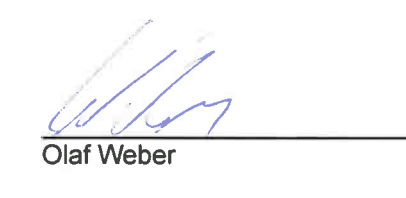
zugleich für

Rhein-Pfalz Wohnen GmbH

Die Geschäftsführung


Konstantina Kanellopoulos


Lars Urbansky


Olaf Weber