

Gemeinsamer Bericht
des Vorstands der
KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg,
und
der Geschäftsführung der
Königsdorfer Strasse 15 + 17 Projekt GmbH, München,
gemäß § 293a AktG

zu Tagesordnungspunkt 8 der Hauptversammlung der KWG AG am 28. Juni 2011:

„Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der Königsdorfer Strasse 15 + 17 Projekt GmbH, München“

I. Vorbemerkung

Zur Unterrichtung ihrer Aktionäre und zur Vorbereitung der Beschlussfassung in der Hauptversammlung der KWG Kommunale Wohnen AG (nachfolgend „**KWG AG**“) erstellen der Vorstand der KWG AG und die Geschäftsführung der Königsdorfer Strasse 15 + 17 Projekt GmbH, Tal 14, 80331 München, Deutschland, (nachfolgend: „**Königsdorfer Strasse GmbH**“) gemäß § 293a AktG den nachfolgenden gemeinsamen Bericht über den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der KWG AG als herrschendem und der Königsdorfer Strasse GmbH als abhängigem Unternehmen.

II. Abschluss des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages; Wirksamwerden

Die KWG AG hat mit der Königsdorfer Strasse GmbH am 16. Mai 2011 einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

Bei dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag handelt es sich um einen Unternehmensvertrag i.S.d. § 291 Abs. 1 AktG. Als solcher bedarf der Vertrag, um wirksam zu werden, gemäß § 293 Abs. 1 und Abs. 2 AktG der Zustimmung sowohl der Gesellschafterversammlung der Königsdorfer Strasse GmbH als auch der Hauptversammlung der KWG AG.

Die Gesellschafterversammlung der Königsdorfer Strasse GmbH hat dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag bereits durch notariell beurkundeten Beschluss vom 16. Mai 2011 zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat der KWG AG schlagen der Hauptversammlung der KWG AG am 28. Juni 2011 vor, dem Vertrag ebenfalls zuzustimmen.

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit weiterhin der Eintragung in das Handelsregister der Königsdorfer Strasse GmbH. Eine Eintragung im Handelsregister der KWG AG ist nicht erforderlich.

III. Vertragsparteien

A. KWG Kommunale Wohnen AG

Die KWG AG ist eine im Freiverkehr, Entry Standard, der Frankfurter Wertpapierbörse notierte Aktiengesellschaft mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 110567. Gegenstand des Unternehmens ist gemäß ihrer Satzung der Erwerb, die Errichtung und die Veräußerung von Wohnimmobilien sowie die Beteiligung an Immobilienunternehmen, insbesondere an gemeinnützigen, kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften, sowie die Vermietung der eigenen Immobilien und die Verwaltung der eigenen Beteiligungen und Immobilien. Die Gesellschaft kann Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte bestellen, erwerben und veräußern.

Das Grundkapital der KWG beträgt derzeit EUR 10.804.729,00 und ist in 10.804.729 Inhaber-Stückaktien eingeteilt.

B. Königsdorfer Strasse 15 + 17 Projekt GmbH

Die Königsdorfer Strasse GmbH ist eine im Handelsregister des Amtsgericht Hamburg unter HRB 105251 eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in München. Gegenstand des Unternehmens der Königsdorfer Strasse GmbH ist satzungsgemäß der Erwerb von Immobilien sowie die Verwaltung der eigenen Immobilien. Hierzu darf die Gesellschaft auch andere Unternehmen übernehmen oder sich an ihnen beteiligen. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist schwerpunktmäßig darauf gerichtet, die Projektierung und Verwaltung von Grundstücken in der Königsdorfer Straße in München zu betreiben. Dabei übernimmt die Königsdorfer Strasse GmbH auch als Bauherr die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten Dritter im Sinne von § 34c Abs. 1 Nr. 4a der Gewerbeordnung.

Das Stammkapital der Königsdorfer Strasse GmbH beträgt EUR 25.000,00. Den einzigen Geschäftsanteil in Höhe von EUR 25.000,00 hält die KWG AG.

Bei beiden Vertragsparteien entspricht das Geschäfts- dem Kalenderjahr.

IV. Wesentlicher Inhalt des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages und Erläuterungen

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag dient vorrangig dem Zweck, die Voraussetzungen einer steuerlichen Organschaft zu schaffen. Seine Regelungen entsprechen den in derartigen Verträgen anzutreffenden typischen Regelungen.

Der wesentliche Inhalt des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages kann folgendermaßen zusammengefasst und erläutert werden.

A. Beherrschungselement des Vertrages

Die Königsdorfer Strasse GmbH unterstellt sich der Leitung der KWG AG, die demgemäß berechtigt ist, der Geschäftsführung der Königsdorfer Strasse GmbH hinsichtlich der Leitung der Königsdorfer Strasse GmbH Weisungen zu erteilen. Die Königsdorfer Strasse GmbH ist im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften verpflichtet, die Weisungen zu befolgen.

B. Gewinnabführungsregelung

Auf Grund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages ist die Königsdorfer Strasse GmbH verpflichtet, ab Beginn des bei Eintragung des Vertrages in das Handelsregister laufenden Geschäftsjahres für die Dauer des Vertrages ihren gesamten Gewinn an die KWG AG abzuführen. Gewinn ist - vorbehaltlich der Bildung oder Auflösung von Rücklagen - der gesamte ohne die Gewinnabführung entstehende Jahresüberschuss, vermindert um einen Verlustvortrag aus dem Vorjahr sowie um den nach § 268 Abs. 8 des Handelsgesetzbuches ausschüttungsgesperreten Betrag.

Allerdings kann die Königsdorfer Strasse GmbH mit Zustimmung der KWG AG Beträge aus dem Jahresüberschuss in die Gewinnrücklagen einstellen, soweit dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist. Während der Dauer des Vertrages gebildete andere Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 des Handelsgesetzbuches sind auf Verlangen der KWG AG aufzulösen und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages oder Verlustvortrags zu verwenden oder als Gewinn abzuführen.

Die Abführung von Beträgen aus der Auflösung von Kapitalrücklagen oder von vor Wirksamwerden des Vertrages gebildeten Gewinnrücklagen ist ausgeschlossen.

Der Anspruch auf Gewinnabführung entsteht zum Stichtag des Jahresabschlusses der Königsdorfer Strasse GmbH und wird zu diesem Zeitpunkt fällig. Er ist ab diesem Zeitpunkt mit 5 % p. a. zu verzinsen. Die Vorgaben des Vertrags zur Verzinsung des Gewinnabführungsanspruches entsprechen den allgemeinen Grundsätzen für Fälligkeitszinsen bei Handelsgeschäften gemäß §§ 352, 353 HGB.

C. Ausgleichs- und Abfindungsregelung, Vertragsprüfung

Die KWG AG ist die alleinige Gesellschafterin der Königsdorfer Strasse GmbH, so dass keine außenstehenden Gesellschafter im Sinne der §§ 304 und 305 AktG vorhanden sind, denen Ausgleich und/oder Abfindung zu leisten wäre. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag enthält daher hierüber keine Regelungen (vgl. § 304 Abs. 1 S. 3 AktG).

Eine Prüfung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages gemäß § 293b Abs. 1 2. HS. AktG ist ebensowenig erforderlich, weil sich sämtliche Geschäftsanteile der Königsdorfer Strasse GmbH in der Hand der KWG AG befinden. Eine Vertragsprüfung ist daher auch nicht erfolgt.

D. Verpflichtung zur Verlustübernahme

Die KWG AG ist im Gegenzug für die Gewinnabführung verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer ohne den Verlustausgleich entstehenden Jahresfehlbetrag der Königsdorfer Strasse GmbH auszugleichen, soweit der betreffende Jahresfehlbetrag nicht dadurch ausgeglichen werden kann, dass während der Dauer des Vertrages gebildete Gewinnrücklagen aufgelöst werden. Für diese Verlustübernahme und den entsprechenden Ausgleichsanspruch der Königsdorfer Strasse GmbH gilt § 302 AktG entsprechend. Gemäß dieser Bestimmung des Vertrags, die im Einklang mit der gesetzlichen Regelung zur Verlustübernahme gemäß § 302 AktG steht, ist somit der Jahresfehlbetrag auszugleichen, der ohne die Verlustübernahmeverpflichtung im Jahresabschluss der Königsdorfer Strasse GmbH auszuweisen wäre. Im endgültigen Jahresabschluss tritt dieser Jahres-

fehlbetrag nicht in Erscheinung, weil die Verlustübernahme in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag auszuweisen ist.

Die Verpflichtung der KWG AG zum Verlustausgleich dient dem Schutz des bilanziellen Anfangsvermögens der Königsdorfer Strasse GmbH während der Dauer des Vertrags. Der in dieser Verpflichtung liegende Kapitalerhaltungsschutz dient während der Laufzeit des Vertrags den Interessen der Gläubiger der Königsdorfer Strasse GmbH.

Verlustvorträge, die aus Geschäftsjahren stammen, innerhalb derer der Vertrag noch nicht wirksam bestand, sind in diesem Zusammenhang nicht auszugleichen, sondern schmälern lediglich den höchstens auf der Grundlage des Vertrags abzuführenden Gewinn. Soweit den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragslaufzeit eingestellt worden sind, ist ein Verlustausgleich nicht erforderlich. Ob ein etwaiger Fehlbetrag durch Entnahme aus Gewinnrücklagen ausgeglichen wird, ist von der abhängigen Gesellschaft im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses zu entscheiden. Das herrschende Unternehmen kann den Vorstand der abhängigen Gesellschaft anweisen, die während der Vertragszeit gebildeten Rücklagen aufzulösen und einen etwaigen Jahresfehlbetrag hierdurch auszugleichen.

Der Anspruch auf Verlustausgleich entsteht zum Stichtag des Jahresabschlusses der Königsdorfer Strasse GmbH und wird zu diesem Zeitpunkt fällig, selbst wenn zu diesem Zeitpunkt der Jahresabschluss der Königsdorfer Strasse GmbH noch nicht festgestellt ist. Er ist ab diesem Zeitpunkt mit 5 % p. a. zu verzinsen. Die Vorgaben des Vertrags zur Verzinsung des Verlustausgleichsanspruches entsprechen den allgemeinen Grundsätzen für Fälligkeitszinsen bei Handelsgeschäften gemäß §§ 352, 353 HGB.

E. Vertragsdauer

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wird - mit Ausnahme des Weisungsrechts - nach Zustimmung der Hauptversammlung der KWG AG im Falle seiner Eintragung in das Handelsregister der Königsdorfer Strasse GmbH im Verlauf des Jahres 2011 rückwirkend für die Zeit ab 1. Januar 2011 wirksam. Das Weisungsrecht entsteht erst im Zeitpunkt der Eintragung des Vertrages in das Handelsregister der Königsdorfer Strasse GmbH. Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er ist mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Geschäftsjahres kündbar, jedoch bei einem vorausgesetzten Wirksamwerden zum 1. Januar 2011 frühestens mit Wirkung zum 31. Dezember 2015. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist bleibt unberührt. Ein solcher liegt insbesondere vor, wenn die KWG AG nicht mehr Mehrheitsgesellschafterin der Königsdorfer Strasse GmbH ist.

V. **Wirtschaftliche Zielsetzungen des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages; Alternativen**

A. Beherrschungsvertrag

Der Beherrschungsvertrag wurde abgeschlossen, um eine noch engere Zusammenarbeit zwischen der KWG AG und der Königsdorfer Strasse GmbH zu ermöglichen. Die Leitung der Königsdorfer Strasse GmbH ist damit dauerhaft der KWG AG unterstellt. Auf diese Weise ist eine unmittelbare Einflussnahme der KWG AG auf ihre Tochtergesellschaft - unabhängig von der Zusammensetzung von deren Geschäftsführung - langfristig im Sinne einer optimalen Zusammenarbeit gewährleistet.

Das wesentliche Element der Beherrschung ist die in § 1 des Vertrags geregelte Berechtigung des Vorstands der KWG AG, der Geschäftsführung der Königsdorfer Strasse GmbH hinsichtlich der Leitung der Gesellschaft Weisungen zu erteilen, die von der Geschäftsführung der Königsdorfer Strasse GmbH im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zwingend zu befolgen sind.

Der Umfang des Weisungsrechts ergibt sich aus § 308 AktG. Demnach deckt das Weisungsrecht inhaltlich grundsätzlich die gesamte Bandbreite von Entscheidungen ab, die im Zuständigkeitsbereich der Geschäftsführung der Königsdorfer Strasse GmbH liegen. Die Weisungen können den Gesamtbereich der Geschäftsführung einschließlich Führungsfunktionen und der organschaftlichen Vertretung betreffen. Ferner können auch solche Weisungen erteilt werden, die für die Königsdorfer Strasse GmbH nachteilig sind, sofern sie den Belangen der KWG AG oder eines mit dieser verbundenen Unternehmens dienen. Hingegen sind solche Weisungen unzulässig, deren Befolgung zwingende gesetzliche Vorschriften oder Satzungsbestimmungen verletzen oder die die Existenz der Königsdorfer Strasse GmbH gefährden würden.

Die Befolgungspflicht der Geschäftsführung der Königsdorfer Strasse GmbH erstreckt sich auf alle rechtmäßigen Weisungen der KWG AG. Ausgenommen hiervon sind mithin solche Weisungen, die nach dem Vorstehenden unzulässig sind. Die Befolgung einer nachteiligen Weisung darf die Geschäftsführung der Königsdorfer Strasse GmbH insbesondere nicht mit der Begründung verweigern, diese sei nicht den Belangen der KWG AG oder eines mit dieser konzernverbundenen Unternehmens zu dienen bestimmt; das gilt nur dann nicht, wenn der Mangel des Konzerninteresses offensichtlich ist.

B. Gewinnabführungsvertrag

Der Gewinnabführungsvertrag dient der Begründung einer körperschaftsteuerlichen und gewerbesteuerlichen Organschaft zwischen der KWG AG als Organträgerin und der Königsdorfer Strasse GmbH als Organgesellschaft.

Hierfür ist neben der finanziellen Eingliederung der Königsdorfer Strasse GmbH der Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages zwingende Voraussetzung. Die finanzielle Eingliederung liegt auf Grund der Alleinbeteiligung der KWG AG an der Königsdorfer Strasse GmbH vor. Die steuerliche Organschaft ermöglicht es, innerhalb des Organkreises Gewinne mit Verlusten zu verrechnen, was im Ergebnis zu einer Verringerung der Steuerbelastung innerhalb des von der KWG AG geführten Konzerns führt. Zudem bewirkt die Organschaft den phasengleichen Gewinntransfer der Organgesellschaft an den Organträger, das heißt der in einem Geschäftsjahr erwirtschaftete Gewinn der Organgesellschaft wird der Organträgerin im selben Geschäftsjahr – und anders als eine Gewinnausschüttung (Dividende) der Organgesellschaft nicht erst im folgenden Geschäftsjahr - zugerechnet. Schließlich fällt auf den abgeführten Gewinn - anders als auf eine Gewinnausschüttung (Dividende) - keine Kapitalertragsteuer an. Andererseits werden mögliche Verluste der Königsdorfer Strasse GmbH das handelsrechtliche und steuerliche Ergebnis der KWG AG als Organträgerin belasten, da diese während der Vertragsdauer entstehende Verluste, wie bereits vorstehend unter IV.D. beschrieben, zwingend zu übernehmen hat.

Um bereits für das laufende Geschäftsjahr der Königsdorfer Strasse GmbH eine steuerliche Organschaft herbeizuführen, ist es erforderlich, dass der vorliegende Unternehmensvertrag bis zum 31. Dezember 2011 durch Eintragung in das Handelsregister der Königsdorfer Strasse GmbH wirksam wird.

C. Alternativen zu einem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

Dies mit dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag verfolgten, vorstehend erläuterten Ziele können durch andere rechtliche oder steuerliche Maßnahmen nicht oder nicht in gleicher Weise erreicht werden.

Dieser gemäß § 293a AktG der Hauptversammlung zu erstattende Bericht des Vorstands wird von dem Tag der Einberufung der Hauptversammlung an auf der Internetseite der Gesellschaft unter <http://www.kwg-ag.de> unter dem Menüpunkt „Investor Relations“ zum Thema Hauptversammlung zugänglich gemacht und in der Hauptversammlung der KWG AG am 28. Juni 2011 zur Einsichtnahme ausgelegt.

Hamburg, im Mai 2011

KWG Kommunale Wohnen Aktiengesellschaft:

Der Vorstand

gez. Stavros Efremidis

gez. Torsten Hoffmann

München, im Mai 2011

Königsdorfer Strasse 15 + 17 Projekt GmbH:

Die Geschäftsführung

gez. Max Bensel

gez. Torsten Hoffmann