

**Gemeinsamer Bericht**  
**des Vorstands der**  
**KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg,**  
**und**  
**der Geschäftsführung der**  
**KWG Grundbesitz III GmbH, Hamburg,**  
**gemäß § 293a AktG**

**zum einzigen Tagesordnungspunkt der außerordentlichen Hauptversammlung der  
KWG AG am 18. Dezember 2012:**

**„Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss eines Beherrschungs- und  
Gewinnabführungsvertrages mit der KWG Grundbesitz III GmbH, Hamburg“**

**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 KWG Grundbesitz III GmbH, Alstertor 9, 20095 Hamburg, Deutschland, gemäß § 293a AktG den nachfolgenden gemeinsamen Bericht über den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der KWG AG als herrschendem und der KWG Grundbesitz III GmbH als abhängigem Unternehmen.

**II. Abschluss des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages; Wirksamwerden**

Die KWG AG hat mit der KWG Grundbesitz III GmbH am 7. November 2012 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 KWG Grundbesitz III GmbH als auch der Hauptversammlung der KWG AG.

Die Gesellschafterversammlung der KWG Grundbesitz III GmbH hat dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag bereits durch notariell beurkundeten Beschluss vom 2. November 2012 zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat der KWG AG schlagen der außerordentlichen Hauptversammlung der KWG AG am 18. Dezember 2012 vor, dem Vertrag ebenfalls zuzustimmen.

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit weiterhin der Eintragung in das Handelsregister der KWG Grundbesitz III 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 15.881.234,00 und ist in 15.881.234 Inhaber-Stückaktien eingeteilt.

#### **B. KWG Grundbesitz III GmbH**

Die KWG Grundbesitz III GmbH ist eine im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 101958 eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Hamburg. Gegenstand des Unternehmens der KWG Grundbesitz III GmbH ist satzungsgemäß der Erwerb von Immobilien sowie die Verwaltung der eigenen Immobilien. Hierzu darf die Gesellschaft auch andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, sich an ihnen beteiligen oder ihre Geschäfte führen. Die Gesellschaft ist eine Immobilien-Objektgesellschaft, ihre Geschäftstätigkeit ist somit schwerpunktmäßig darauf gerichtet, die von ihr gehaltenen Immobilien zu verwalten und zu vermieten.

Das Stammkapital der KWG Grundbesitz III 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 Geschäftsjahr 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 KWG Grundbesitz III GmbH unterstellt sich der Leitung der KWG AG, die demgemäß berechtigt ist, der Geschäftsführung der KWG Grundbesitz III GmbH hinsichtlich der Leitung der KWG Grundbesitz III GmbH Weisungen zu erteilen. Die KWG Grundbesitz III GmbH ist im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften verpflichtet, die Weisungen zu befolgen.

B. Gewinnabführungsregelung

Auf Grund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages ist die KWG Grundbesitz III 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 ausschüttungsgesperrten Betrag.

Allerdings kann die KWG Grundbesitz III 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 KWG Grundbesitz III 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 KWG Grundbesitz III 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 KWG Grundbesitz III 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 KWG Grundbesitz III 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 KWG Grundbesitz III 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 KWG Grundbesitz III GmbH auszuweisen wäre. Im endgültigen Jahresabschluss tritt dieser

Jahresfehlbetrag 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 KWG Grundbesitz III GmbH während der Dauer des Vertrags. Der in dieser Verpflichtung liegende Kapitalerhaltungsschutz dient während der Laufzeit des Vertrags den Interessen der Gläubiger der KWG Grundbesitz III 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 KWG Grundbesitz III GmbH und wird zu diesem Zeitpunkt fällig, selbst wenn zu diesem Zeitpunkt der Jahresabschluss der KWG Grundbesitz III 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 KWG Grundbesitz III GmbH noch im Verlauf des Jahres 2012 rückwirkend für die Zeit ab 1. Januar 2012 wirksam. Sollte der Vertrag erst im Jahr 2013 in das Handelsregister eingetragen werden, wird er rückwirkend für die Zeit ab 1. Januar 2013 wirksam. Das Weisungsrecht entsteht erst im Zeitpunkt der Eintragung des Vertrages in das Handelsregister der KWG Grundbesitz III GmbH. Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er ist mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Geschäftsjahres kündbar, jedoch frühestens nach einer Mindestlaufzeit von fünf vollen Zeitjahren ab Wirksamkeit des Vertrages, bei einem vorausgesetzten Wirksamwerden zum 1. Januar 2012 demnach frühestens mit Wirkung zum 31. Dezember 2016. 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 KWG Grundbesitz III 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 KWG Grundbesitz III GmbH zu ermöglichen. Die Leitung der KWG Grundbesitz III 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. Mittels des Beherrschungsvertrages soll die bereits bestehende umsatzsteuerliche Organschaft zwischen der KWG AG und der KWG Grundbesitz III GmbH verfestigt werden. Dies stellt sicher, dass wechselseitige Leistungsbeziehungen zwischen der KWG AG und der KWG Grundbesitz III GmbH nicht mit umsatzsteuerlichen Rechnungen abgewickelt werden müssen.

Das wesentliche Element der Beherrschung ist die in § 1 des Vertrags geregelte Berechtigung des Vorstands der KWG AG, der Geschäftsführung der KWG Grundbesitz III GmbH hinsichtlich der Leitung der Gesellschaft Weisungen zu erteilen, die von der Geschäftsführung der KWG Grundbesitz III 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 KWG Grundbesitz III 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 KWG Grundbesitz III 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 KWG Grundbesitz III GmbH gefährden würden.

Die Befolgungspflicht der Geschäftsführung der KWG Grundbesitz III 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 KWG Grundbesitz III 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 KWG Grundbesitz III GmbH als Organgesellschaft.

Hierfür ist neben der finanziellen Eingliederung der KWG Grundbesitz III GmbH der Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages zwingende Voraussetzung. Die finanzielle Eingliederung liegt auf Grund der Alleinbeteiligung der KWG AG an der KWG Grundbesitz III 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, dass 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. Anderer-

seits werden mögliche Verluste der KWG Grundbesitz III 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 KWG Grundbesitz III GmbH eine steuerliche Organschaft herbeizuführen, ist es erforderlich, dass der vorliegende Unternehmensvertrag bis zum 31. Dezember 2012 durch Eintragung in das Handelsregister der KWG Grundbesitz III GmbH wirksam wird.

C. Alternativen zu einem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

Die 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 außerordentlichen Hauptversammlung an auf der Internetseite der Gesellschaft unter <http://www.kwg-ag.de> unter dem Menüpunkt „Investor Relations“ zum Thema Außerordentliche Hauptversammlung zugänglich gemacht und in der außerordentlichen Hauptversammlung der KWG AG am 18. Dezember 2012 zur Einsichtnahme ausgelegt.

Hamburg, im November 2012

KWG Kommunale Wohnen AG:

Der Vorstand

Hamburg, im November 2012

KWG Grundbesitz III GmbH:

Die Geschäftsführung