

**Gemeinsamer Bericht
gemäß § 293a AktG**

**des Vorstandes
der GSW Immobilien AG
mit Sitz in Berlin
(nachfolgend „GSW“ genannt)**

und

**der Geschäftsführung
der GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH
mit Sitz in Berlin
(nachfolgend „VVG“ genannt)**

zum Ergebnisabführungsvertrag

**zwischen
der GSW
und
der VVG**

Der Vorstand der GSW und die Geschäftsführung der VVG erstatten zur Unterrichtung ihrer Aktionäre und Gesellschafter sowie zur Vorbereitung der Beschlussfassung in der Hauptversammlung der GSW und der Gesellschafterversammlung der VVG den nachfolgenden gemeinsamen Bericht über den beabsichtigten Ergebnisabführungsvertrag (nachfolgend „EAV“ genannt) zwischen der GSW und der VVG gemäß § 293a AktG:

1. Abschluss und Wirksamwerden des Ergebnisabführungsvertrages

Der seit dem 01.04.2015 vorliegende gemeinsame Entwurf des EAV zwischen der GSW und der VVG soll am 20.04.2015 in der vorliegenden Fassung abgeschlossen werden. Der EAV bedarf zu seiner Wirksamkeit sowohl der Zustimmung der Hauptversammlung der GSW als auch der Gesellschafterversammlung der VVG sowie der Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht am Sitz der VVG. Mit Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichtes am Sitz der VVG wird der EAV rückwirkend für die Zeit auf den Beginn des betreffenden Geschäftsjahres der VVG, in das die Eintragung fällt, wirksam.

2. Vertragsparteien

Die GSW ist eine im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 125788 B eingetragene deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin. Ihr Unternehmensgegenstand ist ausweislich der Satzung das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängender Geschäfte jedweder Art, insbesondere die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die VVG, eine im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 31819 B eingetragene deutsche Gesellschaft mit beschränkter Haftung, ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der GSW. Ihr Unternehmensgegenstand ist ausweislich des Gesellschaftsvertrages die Übernahme und der Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken, Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum, Verwaltung und Bewirtschaftung von Grundstücken und Wohnungen, Verkauf von Grundstücken und Wohnungen sowie weitere damit im Zusammenhang stehende Aufgaben, wie z. B. Tätigkeiten gemäß § 34 c Abs. 1 Nr. 1 Buchstaben a) und b) der Gewerbeordnung. Die VVG wurde im Jahr 1989 unter der Firma Entwicklungsträger Moabiter Werder Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit einem Stammkapital von 500.000,00 DM gegründet und Anfang 1990 im Handelsregister eingetragen. Seit dem 15.05.1996 lautet die Firma GSW Grundvermögens- und Vertriebs-

gesellschaft mbH. Das Stammkapital ist im Jahr 2004 auf 255.650,00 EUR umgestellt worden. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Im Geschäftsjahr 2014 erwirtschaftete die VVG ein Jahresergebnis in Höhe von EUR 20.812.785,71 EUR. Das Jahresergebnis wird aufgrund des – mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2014 beendeten – bisherigen Ergebnisabführungsvertrages an die GSW abgeführt. Die Gesellschaft verfügt über eigenen Grundbesitz.

3. Erläuterung des Ergebnisabführungsvertrages

§ 1 Abs. 1 des EAV verpflichtet die VVG, ihren ganzen Gewinn an die GSW abzuführen, so dass bei der VVG kein eigener Bilanzgewinn entsteht. Das Stammkapital der VVG darf jedoch in keinem Fall ganz oder teilweise ausgekehrt werden. Weiterhin sind § 301 AktG und damit auch insbesondere § 300 Nr. 1 AktG zu beachten, wonach der Höchstbetrag der Gewinnabführung insbesondere unter der Berücksichtigung der Bildung der gesetzlichen Rücklage festgelegt wird. Der dynamische Verweis auf § 301 AktG stellt sicher, dass auch bei Änderung der gesetzlichen Regelung die für eine steuerliche Anerkennung maßgeblichen Vorschriften weiterhin zur Anwendung kommen.

Die VVG kann gemäß § 1 Abs. 2 des EAV mit Zustimmung der GSW Beträge aus dem Jahresüberschuss in andere Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB („freie Rücklagen“) einstellen, wenn und soweit dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist. Während der Dauer des EAV gebildete freie Rücklagen sind auf Verlangen der GSW aufzulösen. Diese Regelung ist vor dem Hintergrund von § 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 KStG geboten, da hiernach die Bildung von Rücklagen nur soweit steuerlich anerkannt wird, wie sie bei einer kaufmännischen Beurteilung wirtschaftlich begründet ist.

Die Abführung von Beträgen aus der Auflösung von freien Rücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB, die vor Beginn dieses Vertrags gebildet wurden, ist gemäß § 1 Abs. 3 des EAV ausgeschlossen.

§ 1 Abs. 4 des EAV bestimmt, dass eine Abführung von Beträgen aus der Auflösung von Kapitalrücklagen ausgeschlossen ist.

Gemäß § 2 des EAV gelten die Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung entsprechend. Danach ist die GSW verpflichtet, jeden bei der VVG während der Vertragsdauer entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den freien Rücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind. Die GSW und die VVG sind gemäß § 302 Abs. 3

AktG verpflichtet, nicht vor Ablauf von drei Jahren nach dem Tage, an dem die Eintragung der Beendigung des EAV in das Handelsregister nach § 10 HGB als bekannt gemacht gilt, auf den Anspruch auf Verlustausgleich zu verzichten oder sich über ihn zu vergleichen. Der dynamische Verweis auf § 302 AktG stellt wiederum sicher, dass auch bei Änderung der gesetzlichen Regelung die für eine steuerliche Anerkennung maßgeblichen Vorschriften weiterhin zur Anwendung kommen.

§ 3 Abs. 1 des EAV bestimmt, dass der EAV unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung der GSW und der Gesellschafterversammlung der VVG steht, wobei die Zustimmung der VVG der notariellen Beurkundung bedarf.

Der EAV wird mit der Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts am Sitz der VVG wirksam. Von den Vertragsparteien wurde in § 3 Abs. 2 des EAV eine Rückwirkung auf den Beginn des Geschäftsjahres der VVG vereinbart, in dem der EAV durch die Eintragung im Handelsregister wirksam wird. Die vereinbarte Rückwirkung des EAV auf den Beginn des Geschäftsjahres der VVG ist zulässig und wird steuerlich anerkannt.

Als Voraussetzung für die Anerkennung einer körperschaft- und gewerbesteuerlichen Organschaft zwischen der GSW und der VVG ist der EAV für eine Mindestlaufzeit von fünf Zeitjahren fest abgeschlossen worden, indem gemäß § 3 Abs. 3 des EAV die Kündigung erstmals zum Ende des Geschäftsjahres möglich ist, das mindestens fünf Zeitjahre nach dem Beginn des Geschäftsjahres endet, in dem der EAV wirksam wird. Der EAV verlängert sich unverändert jeweils um ein Jahr, falls er nicht spätestens sechs Monate vor seinem Ablauf gekündigt wird.

Gemäß § 3 Abs. 4 des EAV bleibt das vorzeitige Kündigungsrecht aus wichtigem Grund unberührt. Die GSW kann insbesondere dann kündigen, wenn sie nicht mehr die Mehrheit der Stimmrechte an der VVG besitzt oder ein wichtiger Grund gemäß Steuerrichtlinie oder Verwaltungsanweisung vorliegt.

4. Keine Anwendung der §§ 293b, 293e, 304, 305 AktG

Die VVG ist eine hundertprozentige unmittelbare Tochtergesellschaft der GSW. Eine Pflicht zur Ausgleichzahlung oder zur Abgabe eines Abfindungsangebotes an außenstehende Aktionäre gemäß §§ 304, 305 AktG ist daher nicht vorzusehen, so dass es auch keiner Bewertung der vertragsschließenden GSW und VVG bedarf. Eine Prüfung des EAV gemäß § 293b Abs. 1 AktG sowie ein Prüfungsbericht nach § 293e AktG sind ebenfalls nicht erforderlich.

5. Wirtschaftliche Bedeutung und Zweck des Ergebnisabführungsvertrages

Der EAV dient der Begründung der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Organschaft zwischen der GSW und der VVG nach § 14 KStG und § 2 Abs. 2 GewStG und enthält die für die Begründung dieser Organschaft erforderlichen Regelungen. Die für eine steuerliche Organschaft erforderliche finanzielle Eingliederung der VVG in den Gewerbebetrieb der GSW ergibt sich daraus, dass die GSW die alleinige Gesellschafterin der VVG ist.

Eine körperschaft- und gewerbesteuerliche Organschaft führt zu einer zusammengefassten Besteuerung, so dass ein steuerlicher Ergebnis- und Verlustausgleich innerhalb des Organkreises durch Verrechnung negativer und positiver Ergebnisse im gleichen Geschäftsjahr möglich ist. Im Rahmen der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Organschaft wird lediglich die Organträgergesellschaft besteuert, hier die GSW. Insgesamt dient der EAV einer steuerlichen Optimierung von Gewinnen und Verlusten sowie von Abzugsfähigkeit der Finanzierungskosten und Aufwendungen im Rahmen des Beteiligungsmanagements.

Mit dem EAV soll somit der engen wirtschaftlichen Verflechtung der beiden Unternehmen innerhalb des Teilkonzerns GSW Rechnung getragen werden. Die Jahresergebnisse werden als Folge der Organschaft in den Organkreis der GSW einbezogen.

6. Alternativen zum Abschluss des Ergebnisabführungsvertrages

Eine wirtschaftlich vernünftige Alternative zum Abschluss des Unternehmensvertrages zwischen der GSW und der VVG, mit der die oben beschriebenen Zielsetzungen gleichermaßen oder besser verwirklicht werden könnten, besteht nicht.

7. Folgen für die Aktionäre der GSW

Im Rahmen und während dieses EAV verpflichtet sich die VVG, ihren gesamten Gewinn an die GSW abzuführen. Demgegenüber steht die Verpflichtung der GSW, den während der Vertragslaufzeit sonst entstehenden Jahresfehlbetrag der VVG auszugleichen. Darüber hinausgehende Auswirkungen bestehen für die Aktionäre der GSW nicht.

Berlin, den 20.04.2015

Vorstand der GSW Immobilien AG



Dr. Kathrin Wolff



Lars Wittan

**Geschäftsführung der GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft
mbH**



Dr. Ulrike Hantschel



Dr. Kathrin Wolff