

**Gemeinsamer Bericht des Vorstandes**  
**der TAG Colonia-Immobilien AG**  
**und**  
**der Geschäftsführung**  
**der Colonia Wohnen GmbH**  
gemäß § 293a AktG  
zum  
**Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag**  
**vom 30. September 2020**

**I. Abschluss des Vertrages**

Die TAG Colonia-Immobilien AG (nachstehend auch „Colonia AG“ genannt) und die Colonia Wohnen GmbH (nachstehend auch „Colonia Wohnen“ genannt), haben am 30. September 2020 einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen, in dem die Colonia Wohnen die Leitung ihrer Gesellschaft der Colonia AG unterstellt und sich zur Abführung ihres Gewinns an die Colonia AG verpflichtet hat.

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wird der ordentlichen Hauptversammlung der Colonia AG am 25. November 2020 als Unternehmensvertrag gemäß § 293 Aktiengesetz („AktG“) zur Zustimmung vorgelegt. Die Gesellschafterversammlung der Colonia Wohnen wird dem Unternehmensvertrag voraussichtlich nach der Hauptversammlung der Colonia AG zustimmen. Der Vertrag wird mit seiner Eintragung in das Handelsregister der Colonia Wohnen wirksam.

**II. Vertragsparteien**

**1. TAG Colonia-Immobilien AG**

Die TAG Colonia-Immobilien AG mit dem Sitz in Hamburg ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 123858 eingetragen und hat die Geschäftsan-schrift Steckelhörn 5, 20457 Hamburg. Die Colonia AG ist ursprünglich aus der Kuppersbusch AG und einem über deren Vermögen im Jahre 1999 durchgeführten Insolvenzverfahren hervorgegangen. Seit 2012 hat die Gesellschaft ihren Sitz in Hamburg (zuvor: Köln).

Gegenstand des Unternehmens der Colonia AG sind der Erwerb, der Verkauf und die Verwaltung von Immobilien. Weiterer Gesellschaftszweck ist die Prüfung, Bewertung, Verhandlung, Strukturierung, Eingehung sowie Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen, insbesondere Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr.

Seit 2011 bildet die Colonia AG – unter anderem gemeinsam mit der Colonia Wohnen – einen Teilkonzern der TAG Immobilien AG, die ebenfalls ihren Sitz in Hamburg hat und die zurzeit rund 84,16 % der Stimmrechte und des Grundkapitals der Colonia

AG in Höhe von insgesamt EUR 44.380.578,00 hält. Die Colonia AG zählt zu den Führungsgesellschaften im Konzern der TAG Immobilien AG.

Die Mitglieder des Vorstands der Colonia AG sind Herr Martin Thiel sowie Frau Claudia Hoyer. Die Colonia AG wird gemäß § 7 ihrer Satzung, wenn mehrere Vorstandsmitglieder bestellt sind, durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen gesetzlich vertreten.

Die Colonia AG hat gemäß ihren Jahresabschlüssen nach HGB in den vergangenen drei Geschäftsjahren die folgenden Jahresüberschüsse bzw. Fehlbeträge – ohne Berücksichtigung etwaiger Ergebnisabführungsbeträge – erzielt:

Zum 31. Dezember 2019:	EUR	8.593.078,82
Zum 31. Dezember 2018:	EUR	-11.250.748,46
Zum 31. Dezember 2017:	EUR	56.822.726,42

## **2. Colonia Wohnen GmbH**

Die Colonia Wohnen GmbH mit dem Sitz in Hamburg ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 124439 eingetragen. Geschäftsadresse der Gesellschaft ist Steckelhörn 5, 20457 Hamburg.

Gegenstand des Unternehmens der Colonia Wohnen sind der Erwerb, der Verkauf und die Verwaltung von Immobilien. Weiterer Gesellschaftszweck ist die Prüfung, die Bewertung, die Verhandlung, die Strukturierung, die Eingehung sowie die Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen, insbesondere Beteiligungen an Immobiliengesellschaften.

Die Geschäftsführer der Colonia Wohnen sind Herr Martin Thiel und Frau Claudia Hoyer. Die Colonia Wohnen wird gemäß § 6 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages, wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr.

Die Colonia Wohnen ist Führungsgesellschaft des Teilkonzerns der Colonia AG und gehört damit zum Konzern der TAG Immobilien AG. Das Stammkapital der Colonia Wohnen beträgt EUR 275.000,00. Die Colonia Wohnen hält direkt oder über weitere Tochtergesellschaften 18.400 Wohneinheiten mit einer vermietbaren Wohnfläche von 1.104.655 m<sup>2</sup>.

Die Colonia Wohnen hat gemäß ihren Jahresabschlüssen nach HGB in den vergangenen drei Geschäftsjahren die folgenden Jahresüberschüsse bzw. Fehlbeträge – ohne Berücksichtigung etwaiger Ergebnisabführungsbeträge – erzielt:

Zum 31. Dezember 2019	EUR	16.863.861,25
Zum 31. Dezember 2018:	EUR	- 12.222.612,08
Zum 31. Dezember 2017:	EUR	52.401.605,26

## **III. Rechtliche und wirtschaftliche Gründe für den Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages**

Der Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages dient dazu, eine körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Organschaft zwischen den beiden Gesellschaften und ein umfassendes Weisungsrecht der Colonia AG zu begründen.

Die Begründung einer ertragsteuerlichen (Körperschaft- und Gewerbesteuer) Organshaft zwischen den beiden Gesellschaften bewirkt eine zusammengefasste Besteuerung der beiden Gesellschaften in der Weise, dass das Ergebnis der Colonia Wohnen für die Zwecke der Körperschaft- und Gewerbesteuer der Colonia AG zuzurechnen ist. Ferner ermöglicht der Gewinnabführungsvertrag, dass das Ergebnis der Colonia Wohnen im selben Geschäftsjahr von der Colonia AG vereinnahmt werden kann. Wesentliche Voraussetzung für die Begründung einer solchen Organshaft ist der Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages zwischen der Colonia AG als Organträger bzw. herrschender Gesellschaft und der Colonia Wohnen als Organgesellschaft bzw. beherrschte Gesellschaft.

Durch die für Zwecke der Körperschaft- und Gewerbesteuer erfolgte Zurechnung des auf Ebene der Organgesellschaft ermittelten steuerlichen Ergebnisses ist eine steuerliche Konsolidierung des Ergebnisses der Organgesellschaft mit dem des Organträgers möglich. Dies führt insbesondere dazu, dass Gewinne und Verluste der Organgesellschaft mit Verlusten und Gewinnen anderer Organgesellschaften oder des Organträgers verrechnet werden. Somit können auf Konzernebene positive und negative Ergebnisse steuerlich verrechnet werden. Dies kann je nach steuerlicher Situation der beteiligten Unternehmen zu steuerlichen Vorteilen führen. Ohne die Begründung eines Organschaftsverhältnisses zwischen der Colonia AG und der Colonia Wohnen ist eine derartige steuerliche Ergebnisverrechnung nicht möglich, da Gewinne der Colonia Wohnen ansonsten nur im Wege einer Gewinnausschüttung an die Colonia AG ausgeschüttet werden können. In diesem Fall unterlägen 5 % dieser Dividende bei der Colonia AG der Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Für die Colonia Wohnen ergeben sich aus dem Vertrag Vorteile durch die finanzielle Absicherung, da die Colonia AG sämtliche gegebenenfalls entstehenden Verluste auszugleichen hat.

Nach Ansicht der unterzeichnenden Geschäftsleitungen ist eine wirtschaftlich vernünftige Alternative zum Abschluss des vorgelegten Gewinnabführungsvertrages zwischen den beiden Gesellschaften, mit der die zuvor beschriebene Zielsetzung gleichermaßen oder besser hätte verwirklicht werden können, nicht ersichtlich. Insbesondere hätte sich eine zusammengefasste Besteuerung der Colonia AG und der Colonia Wohnen nicht dadurch erreichen lassen, dass andere Unternehmensverträge im Sinne der §§ 292 ff. AktG zum Abschluss gebracht worden wären. Der Abschluss des Gewinnabführungsvertrages ist nach § 14 Abs. 1 Satz 1 Körperschaftsteuergesetz („KStG“) in Verbindung mit § 17 KStG zwingende Voraussetzung für die körperschaft- und gewerbesteuerliche Organshaft zwischen der Colonia Wohnen als Organgesellschaft und der Colonia AG als Organträgerin, so dass sich die damit verbundenen steuerlichen Vorteile nur auf diese Weise realisieren lassen. Insbesondere eine formwechselnde Umwandlung der Colonia Wohnen in eine Personengesellschaft würde steuerlich zu keinem vergleichbaren Ergebnis führen, da die Einkünfte der Colonia Wohnen für Zwecke der Gewerbesteuer auf Ebene der Personengesellschaft der Gewerbesteuer unterliegen würden, während sie im Falle der Organshaft auf Ebene des Organträgers zu versteuern sind und dort mit negativen Einkünften des Organträgers verrechnet werden können. Auch eine Verschmelzung der Colonia Wohnen auf die Colonia AG ist keine vorzugswürdige Alternative, da in diesem Fall aufgrund des bei der Colonia Wohnen vorhandenen Grundbesitzes Grunderwerbsteuer anfallen würde. Außerdem würde die Colonia Wohnen ihre rechtliche Selbständigkeit verlieren, was nicht gewünscht ist.

Der Abschluss des Beherrschungsvertrages ist für die Begründung der mit dem Gewinnabführungsvertrag bezweckten steuerlichen Organshaft nicht erforderlich. Er ermöglicht es der Colonia AG jedoch, der Geschäftsführung der Colonia Wohnen im Rahmen des gesetzlich zulässigen Umfangs aus § 308 AktG Weisungen zu erteilen. Auf die

Frage, inwieweit die Colonia AG diese Weisungen als Gesellschafterin der Colonia Wohnen erteilen könnte, kommt es dann nicht an. Auch brauchen die Weisungen bei Bestehen eines Beherrschungsvertrages nicht mehr in der Form von Beschlüssen der Gesellschafterversammlung gefasst zu werden.

#### **IV. Erläuterungen des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages**

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag ist ein üblicher Organschaftsvertrag, wie er in der Wirtschaftspraxis innerhalb eines Konzernverbundes häufig anzutreffen ist. Es handelt sich dabei um einen Unternehmensvertrag im Sinne der §§ 291 ff. AktG.

Auf den Inhalt der einzelnen Bestimmungen des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wird nachfolgend wie folgt eingegangen:

##### **1. Leitung (§ 2)**

Die Colonia Wohnen unterstellt die Leitung ihrer Gesellschaft der Colonia AG. Die Geschäftsführer der Colonia Wohnen sind demgemäß verpflichtet, hinsichtlich der Leitung der Colonia Wohnen nach den Richtlinien und Anweisungen der Colonia AG zu handeln. Die Colonia AG ist demgemäß berechtigt, der Geschäftsführung der Colonia Wohnen Weisungen zu erteilen.

Die Geschäftsführung der Colonia Wohnen ist verpflichtet, die Weisungen der Colonia AG zu befolgen. Die Colonia AG kann der Geschäftsführung der Colonia Wohnen jedoch keine Weisungen zur Änderung, Kündigung, Aufrechterhaltung oder Beendigung des vorliegenden Vertrages erteilen.

Das in § 2 des Vertrags vorgesehene Weisungsrecht entspricht dem gesetzlichen Leitbild eines Beherrschungsvertrages, wie es in § 291 Abs. 1 AktG und den §§ 308 ff. AktG näher geregelt ist.

Die Weisungen der Colonia AG können nach § 308 Abs. 1 Satz 2 AktG auch nachteilig für die Colonia Wohnen sein, wenn sie den Belangen der Colonia AG oder der mit der Colonia Wohnen und der Colonia AG konzernverbundenen Unternehmen dienen. Die Geschäftsführung der Colonia Wohnen ist nach § 308 Abs. 2 Satz 2 AktG nicht berechtigt die Befolgung einer Weisung zu verweigern, wenn sie nach ihrer Ansicht nicht den Belangen der Colonia AG oder der mit ihr und der Colonia Wohnen konzernverbundenen Unternehmen dient, es sei denn, dass sie offensichtlich nicht diesen Belangen dient. Der Vorstand der Colonia AG hat bei der Erteilung der Weisungen an die Geschäftsführung der Colonia Wohnen die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Kaufmanns anzuwenden, § 309 Abs. 1 AktG.

##### **2. Gewinnabführung und Verlustübernahme (§ 3)**

Die Colonia Wohnen verpflichtet sich, während der Vertragsdauer – erstmals für das Geschäftsjahr, in dem der Vertrag wirksam wird – ihren gesamten nach den handelsrechtlichen Vorschriften ermittelten Gewinn an die Colonia AG abzuführen. Es gilt § 301 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung entsprechend. Abzuführen ist danach bis auf weiteres der ohne die Gewinnabführung entstehende Jahresüberschuss, vermindert um einen Verlustvortrag aus dem Vorjahr und dem nach § 268 Abs. 8 HGB ausschüttungsgesperrten Betrag. Eine in § 301 AktG grundsätzlich vorgesehene Verminderung des abzuführenden Gewinns um den Betrag, der nach § 300 AktG in die gesetzlichen Rücklagen einzustellen ist, erfolgt bis auf weiteres nicht, weil es sich bei der Organgesellschaft um eine GmbH handelt, bei der jedenfalls nach derzeitiger Rechtslage keine gesetzlichen Rücklagen zu bilden sind.

Die Colonia Wohnen kann mit Zustimmung der Colonia AG Beträge aus dem Jahresüberschuss in andere Gewinnrücklagen einstellen, sofern dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist. Während der Dauer dieses Vertrages gebildete andere Gewinnrücklagen sind auf Verlangen der Colonia AG aufzulösen und zum Ausgleich eines Verlustes zu verwenden oder als Gewinn abzuführen. Andere Gewinnrücklagen, die vor Beginn dieses Vertrages gebildet wurden, sowie Kapitalrücklagen können nicht als Gewinn abgeführt oder zum Ausgleich eines Verlustes verwendet werden.

Die Colonia AG ist verpflichtet, etwaige Verluste der Colonia Wohnen auszugleichen. Für die Verlustübernahme gelten die Vorschriften des § 302 AktG in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechend. Die Ursache des Jahresfehlbetrages ist für die Ausgleichsverpflichtung ohne Bedeutung. Die dynamische Verweisung auf die Vorschriften des § 302 AktG in ihrer jeweils gültigen Fassung entspricht den Voraussetzungen, die § 17 KStG für die Anerkennung der mit dem Vertrag beabsichtigten steuerlichen Organschaft aufstellt.

Die Ansprüche auf Gewinnabführung und auf Verlustübernahme entstehen zum Ende des Geschäftsjahres der Colonia Wohnen.

### **3. Kontrollrechte (§ 4)**

Die Colonia AG ist berechtigt, Einsicht in die Buchführungs- und Geschäftsunterlagen der Colonia Wohnen zu nehmen. Die Colonia AG ist berechtigt, die Buchführungs- und Geschäftsunterlagen der Colonia Wohnen durch einen Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater auf ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit überprüfen zu lassen. Diese Kontrollrechte dienen dazu, eine ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags sicherzustellen.

### **4. Wirksamwerden, Vertragsdauer und Kündigung (§ 5)**

Der Vertrag steht nach seinem § 5 Absatz 1 unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung der Colonia AG sowie der Gesellschafterversammlung der Colonia Wohnen. Der Vertrag wird mit seiner Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der Colonia Wohnen wirksam. Dies entspricht der gesetzlichen Regelung zu den Voraussetzungen für den Abschluss und das Wirksamwerden des Vertrags aus §§ 293, 294 Abs. 2 AktG.

Der Vertrag gilt nach seinem § 5 Absatz 2 – mit Ausnahme des Weisungsrechts nach § 2 – rückwirkend ab dem Beginn des im Zeitpunkt der Eintragung des Vertrages im Handelsregister laufenden Geschäftsjahres der Colonia Wohnen und läuft auf unbestimmte Zeit, falls er nicht gemäß Absatz 3 oder Absatz 4 gekündigt wird. Das Weisungsrecht nach § 2 besteht erst mit Eintragung des Vertrages im Handelsregister der Colonia Wohnen.

Der auf unbestimmte Zeit geschlossene Vertrag kann nach seinem § 5 Absatz 3 erstmals nach Ablauf von 5 Zeitjahren beiderseits schriftlich unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres der Colonia Wohnen, wenn die Eintragung des Vertrages im Handelsregister im Jahre 2020 erfolgt, demzufolge erstmals zum 31.12.2024, gekündigt werden.

Um die Anerkennung als steuerliche Organschaft zu gewährleisten, muss der Vertrag auf die Dauer von mindestens fünf Jahren abgeschlossen werden. Damit die steuerlichen Vorteile der Organschaft bereits für das laufende Geschäftsjahr der Colonia Wohnen genutzt werden können, ist der Vertrag – mit Ausnahme des Weisungs-

rechts – rückwirkend auf den Beginn des bei der Eintragung laufenden Geschäftsjahres der Colonia Wohnen und damit – bei einer Eintragung noch im laufenden Geschäftsjahr – rückwirkend ab dem 01.01.2020 geschlossen worden. Die Eintragung des Vertrages im Jahre 2020 vorausgesetzt, ist der gesamte nach § 3 des Vertrages abzuführende Gewinn, den die Colonia Wohnen im Geschäftsjahr 2020 erzielt, an die Colonia AG abzuführen, bzw. ist der gesamte im Geschäftsjahr 2020 entstehende Verlust von dieser auszugleichen.

Abweichend von § 5 Absatz 3 kann der Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn die Colonia AG ihre sämtlichen Geschäftsanteile an der Colonia Wohnen auf einen Dritten überträgt.

Wird die Wirksamkeit des Vertrags oder seine ordnungsgemäße Durchführung während des Fünfjahreszeitraums gemäß seinem § 5 Absatz 3 steuerlich nicht oder nicht vollständig anerkannt, so beginnt der Fünfjahreszeitraum bis zur ersten Kündigungsmöglichkeit gemäß § 5 Absatz 4 entgegen § 5 Absatz 3 erst am ersten Tag des Geschäftsjahres der Colonia Wohnen, in dem die Voraussetzungen für die steuerliche Anerkennung der Wirksamkeit des Vertrags oder seiner ordnungsgemäßen Durchführung erstmals vorgelegen haben. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die mit dem Vertrag bezweckte Begründung einer steuerlichen Organschaft auch dann ohne erneute Beteiligung der Hauptversammlung der Colonia AG und der Gesellschafterversammlung der Colonia Wohnen erreicht werden kann, wenn der Vertrag für ein oder mehrere Jahre steuerlich nicht anerkannt wird.

## 5. Schlussbestimmungen (§ 6)

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung der Schriftformklausel. Dies entspricht den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 293 Abs. 3, 295 Abs. 1 AktG. Jede Änderung und Ergänzung des Vertrages bedarf darüber hinaus der Zustimmung der Hauptversammlung der Colonia AG und der Gesellschafterversammlung der Colonia Wohnen, § 295 Abs. 1 AktG i.V.m. § 293 AktG.

Soweit einzelne Bestimmungen des Vertrages nichtig, unwirksam oder nicht durchsetzbar sind oder werden oder sollte sich eine Lücke in dem Vertrag herausstellen, berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages. An Stelle der nichtigen, unwirksamen oder nicht durchsetzbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke gilt mit Rückwirkung diejenige wirksame und durchführbare Regelung als vereinbart, die rechtlich und wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, wenn sie diesen Punkt beim Abschluss des Vertrages bedacht hätten. Diese übliche „salvatorische“ Klausel soll sicherstellen, dass der Vertrag in jedem Fall so wirksam und durchführbar ist, wie er von den Parteien beabsichtigt war.

Erfüllungsort für die beiderseitigen Verbindlichkeiten und ausschließlicher Gerichtsstand auch für die Frage der Wirksamkeit dieses Vertrages ist Hamburg.

## V. Sonstiges

Endet der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag, so hat die Colonia AG den Gläubigern der Colonia Wohnen, deren Forderungen begründet worden sind, bevor die Eintragung der Beendigung des Vertrags in das Handelsregister nach § 10 des Handelsgesetzbuchs bekanntgemacht worden ist, nach näherer Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen in § 303 AktG Sicherheit zu leisten.

Folgen für die Beteiligungen der Aktionäre bzw. Gesellschafter, die über die in diesem Bericht genannten Folgen hinausgehen, sind nicht ersichtlich.

Sämtliche Anteile an der Colonia Wohnen befinden sich in der Hand der Colonia AG. Regelungen zu Ausgleich und Abfindung für außenstehende Gesellschafter nach den §§ 304, 305 AktG sind daher entbehrlich. Aus demselben Grund bedarf es auch keiner Prüfung des Unternehmensvertrages nach § 293b Abs. 1 AktG und keiner Bestellung eines Vertragsprüfers nach § 293c Abs. 1 AktG sowie keines Prüfungsberichtes nach § 293e AktG.

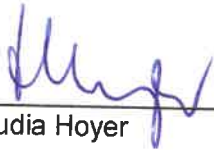
Hamburg, den 30. September 2020

**TAG Colonia-Immobilien AG**

**Der Vorstand**



Martin Thiel



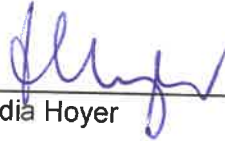
Claudia Hoyer

**Colonia Wohnen GmbH**

**Geschäftsführung**



Martin Thiel



Claudia Hoyer