

---

**Pflichtveröffentlichung**  
**nach §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG)**

Aktionäre der Deutsche Wohnen SE, insbesondere Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und der Vertragsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums sollten die Hinweise in Ziffer 1, Ziffer 12.11 und Ziffer 21 dieser Angebotsunterlage besonders beachten.

---

**VONOVIA**

**ANGEBOTSUNTERLAGE**

Freiwilliges Öffentliches Übernahmeangebot  
(Barangebot)

der

**Vonovia SE**

Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

an die Aktionäre der

**Deutsche Wohnen SE**

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

zum Erwerb sämtlicher nicht bereits von der Vonovia SE unmittelbar gehaltenen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Deutsche Wohnen SE mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 gegen

**Zahlung eines Geldbetrages von EUR 52,00**  
**je zur Annahme eingereichter Aktie der Deutsche Wohnen SE**

**Annahmefrist:**

**23. Juni 2021 bis 21. Juli 2021,**  
**24:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main, Deutschland)**

Deutsche Wohnen SE-Aktien:

ISIN DE000A0HN5C6

Eingereichte Deutsche Wohnen SE-Aktien:

ISIN DE000A3E5DW4

Angediente Deutsche Wohnen SE-Aktien:

ISIN DE000A3E5DX2

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeine Hinweise zum Übernahmeangebot, insbesondere für Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und der Vertragsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums.....	8
1.1 Rechtsgrundlagen.....	8
1.2 Besondere Hinweise für Aktionäre der Zielgesellschaft mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in den Vereinigten Staaten .....	9
1.3 Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots.....	11
1.4 Prüfung der Angebotsunterlage durch die BaFin.....	11
1.5 Veröffentlichung und Verbreitung der Angebotsunterlage .....	11
1.6 Annahme des Übernahmeangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland.....	13
2. Hinweise zu den in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben.....	13
2.1 Allgemeines .....	13
2.2 Stand und Quellen der in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben.....	13
2.3 Zukunftsgerichtete Aussagen.....	14
2.4 Keine Aktualisierung .....	15
3. Zusammenfassung des Übernahmeangebots .....	15
4. Übernahmeangebot .....	23
4.1 Gegenstand.....	23
4.2 Annahmefrist .....	23
4.3 Verlängerung der Annahmefrist .....	23
4.4 Weitere Annahmefrist nach § 16 Abs. 2 WpÜG .....	24
4.5 Übernahmerechtliches Andienungsrecht entsprechend § 39c WpÜG.....	25
5. Beschreibung der Bieterin.....	25
5.1 Grundlagen.....	25
5.2 Kapitalstruktur und Kapitalerhöhungen.....	27
5.3 Geschäftstätigkeit der Vonovia.....	30
5.4 Organe.....	32
5.5 Aktionärsstruktur der Vonovia .....	33
5.6 Mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen.....	34
5.7 Von der Bieterin, den mit ihr gemeinsam handelnden Personen sowie deren Tochterunternehmen gehaltene Deutsche Wohnen-Aktien und diesen zuzurechnende Stimmrechte .....	34
5.8 Angaben zu Wertpapiergeschäften und möglichen Parallelerwerben .....	34
5.9 Vereinbarungen für den Fall einer Andienung von mehr als 90 % minus 10.000 der jeweils ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien .....	37

6.	Beschreibung der Zielgesellschaft .....	38
6.1	Grundlagen.....	38
6.2	Kapitalstruktur .....	39
6.3	Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen .....	52
6.4	Organe.....	55
6.5	Aktionärsstruktur der Deutsche Wohnen.....	55
6.6	Mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnde Personen .....	57
6.7	Beteiligung der Zielgesellschaft an der GSW Immobilien AG .....	57
6.8	Hinweis auf die Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen.....	58
7.	Hintergrund des Übernahmeangebots.....	58
7.1	Business Combination Agreement.....	58
7.2	Nichtannahmeverpflichtungen betreffend Deutsche Wohnen-Aktien .....	63
7.3	Unterstützung eines öffentlichen Angebots der Bieterin an außenstehende GSW-Aktionäre, Nichtannahmevereinbarung mit der Deutsche Wohnen .....	64
7.4	Wirtschaftliche und strategische Hintergründe, Synergien.....	64
7.5	Stabilisierung des Wohnungsmarktes in Berlin .....	66
7.6	Kein Pflichtangebot bei Erlangung der Kontrolle über die Deutsche Wohnen durch die Bieterin.....	67
8.	Absichten der Bieterin .....	67
8.1	Künftige Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft und der Bieterin, Verwendung des Vermögens, Finanzverbindlichkeiten und künftige Verpflichtungen der Zielgesellschaft und der Bieterin .....	67
8.2	Dividendenpolitik .....	70
8.3	Auswirkungen auf die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft sowie auf die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Bieterin .....	70
8.4	Arbeitnehmer, Beschäftigungsbedingungen und Arbeitnehmervertretungen der Zielgesellschaft und der Bieterin .....	71
8.5	Sitz der Zielgesellschaft, Standort wesentlicher Unternehmensteile .....	72
8.6	Strukturmaßnahmen.....	72
9.	Gegenleistung .....	74
9.1	Mindestgegenleistung .....	74
9.2	Historische Börsenkurse .....	75
9.3	Angemessenheit der Gegenleistung und Bewertungsmethoden .....	76
9.4	Andere Bewertungsmethoden und Besonderheiten bei der Bewertung.....	82
9.5	Keine Entschädigung für den Verlust bestimmter Rechte (§ 33b Abs. 2 WpÜG).....	82
10.	Behördliche Genehmigungen und Verfahren .....	82
10.1	Fusionskontrollrechtliches Verfahren.....	82
10.2	Gestattung der Veröffentlichung der Angebotsunterlage .....	83

11.	Voraussetzungen für den Vollzug des Übernahmeangebots.....	83
	11.1 Vollzugsbedingungen .....	83
	11.2 Unabhängiger Gutachter .....	89
	11.3 Verzicht auf Vollzugsbedingungen.....	90
	11.4 Nichteintritt von Vollzugsbedingungen.....	90
	11.5 Veröffentlichungen .....	91
12.	Annahme und Abwicklung des Übernahmeangebots .....	91
	12.1 Abwicklungsstelle.....	91
	12.2 Annahme des Übernahmeangebots.....	91
	12.3 Weitere Erklärungen annehmender Deutsche Wohnen-Aktionäre .....	92
	12.4 Rechtsfolgen der Annahme.....	95
	12.5 Annahme während der Weiteren Annahmefrist.....	95
	12.6 Abwicklung des Angebots und Zahlung der Angebotsgegenleistung für die Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien.....	96
	12.7 Börsenhandel mit Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien.....	96
	12.8 Rückabwicklung bei Nichteintritt der Vollzugsbedingungen, von denen die Wirksamkeit des Übernahmeangebots abhängt .....	97
	12.9 Rücktrittsrecht von Deutsche Wohnen-Aktionären, die das Übernahmeangebot angenommen haben .....	98
	12.10 Kosten für Deutsche Wohnen-Aktionäre, die das Übernahmeangebot annehmen .....	98
	12.11 Hinweise für Inhaber von American Depositary Receipts.....	98
13.	Sicherstellung der Gegenleistung .....	99
	13.1 Finanzierungsbedarf.....	99
	13.2 Finanzierungsmaßnahmen .....	100
	13.3 Finanzierungsbestätigung .....	101
14.	Erwartete Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin .....	101
	14.1 Ausgangslage und Annahmen.....	101
	14.2 Erwartete Auswirkungen auf den Einzelabschluss der Bieterin .....	105
15.	Hinweise für Deutsche Wohnen-Aktionäre, die das Übernahmeangebot nicht annehmen ...	108
	15.1 Mögliche Verringerung des Streubesitzes und der Liquidität der Deutsche Wohnen-Aktie.....	108
	15.2 Möglicher Segmentwechsel oder Delisting .....	109
	15.3 Squeeze-out.....	109
	15.4 Mögliche qualifizierte Mehrheit der Vonovia in der Hauptversammlung der Deutsche Wohnen.....	111
	15.5 Andienungsrecht der Deutsche Wohnen-Aktionäre .....	111
16.	Rücktrittsrechte.....	112

17.	Angaben zu Geldleistungen oder anderen geldwerten Vorteilen an Organmitglieder der Deutsche Wohnen .....	113
18.	Ergebnisse des Übernahmeangebots und sonstige Veröffentlichungen.....	115
19.	Steuerlicher Hinweis .....	116
20.	Anwendbares Recht, Gerichtsstand .....	116
21.	Zusätzliche Informationen für US-Aktionäre .....	116
22.	Erklärung zur Übernahme der Verantwortung für den Inhalt der Angebotsunterlage.....	117
23.	Unterschriften .....	118

**Anhang 1:** Finanzierungsbestätigung Seite 119

**Anhang 2:** Mit der Vonovia gemeinsam handelnde Personen Seite 121  
(Tochterunternehmen der Vonovia)

**Anhang 3:** Mit der Deutsche Wohnen gemeinsam handelnde Personen Seite 136  
(Tochterunternehmen der Deutsche Wohnen)

**Anhang 4:** Vorerwerbe von Aktien der Deutsche Wohnen Seite 141

## Definierte Begriffe

Abfindungsrechte .....	48	Eingereichte Deutsche Wohnen-Aktien.....	92
Abwicklungsstelle.....	11	Einzubeziehende Deutsche Wohnen-	
Ad-hoc-Mitteilung .....	14	Aktien .....	83
ADRs .....	23	EPRA .....	77
AktG.....	19	EPRA NTA.....	77
Aktioptionen.....	50	Ergebnisbekanntmachung.....	115
Andienungsfrist.....	111	Erläuternde Finanzinformationen .....	101
Angebotsgegenleistung.....	23	Exchange Act.....	9
Angediente Deutsche Wohnen-Aktien.....	112	Genehmigtes Kapital 2018/I.....	40
Annahmeerklärung.....	92	Genehmigtes Kapital 2021 .....	27
Annahmefrist.....	23	Gesamttransaktionskosten .....	100
BaFin.....	8	GSW .....	48
Bankarbeitstag.....	13	GSW-Aktien .....	48
Barzahlungsoption .....	60	GWB .....	18
Bedingtes Kapital 2014/II.....	48	IFRS.....	10
Bedingtes Kapital 2021 .....	30	IKG .....	49
Bieterin.....	8	IKG--Nichtannahmevereinbarung .....	49
Bloomberg.....	85	ISIN .....	8
Business Combination Agreement.....	58	JLL.....	54
Clearstream .....	16	Kombinierte Unternehmen .....	58
DCF.....	77	Maximale Anzahl Ausstehender Deutsche	
Delisting.....	73	Wohnen-Aktien.....	99
Depotbanken .....	12	Maximale Gegenleistung.....	99
Deutsche Wohnen .....	8	Mindestannahmeschwelle.....	83
Deutsche Wohnen-Aktien.....	8	MMVO .....	14
Deutsche Wohnen-Aktienkaufvertrag I.....	60	Norges Bank .....	36
Deutsche Wohnen-Aktienkaufvertrag II.....	61	NTA.....	77
Deutsche Wohnen-Aktionäre.....	8	RICS .....	54
Deutsche Wohnen-		Segmentwechsel .....	73
Finanzierungsinstrumente .....	68	SEVO.....	40
Deutsche Wohnen-Kapitalerhöhung/2021....	61	Transaktionskosten .....	99
Deutsche Wohnen-Konzern .....	8	U.S.-Aktionäre.....	10
Downlisting.....	73	Übernahmeangebot.....	8
Drei-Monats-Durchschnittskurs.....	74	Überschussaktien .....	93
Drittbank .....	37	UmwG .....	72
Drittbankvereinbarung .....	37	Unabhängiger Gutachter.....	89
DW-Nichtannahmevereinbarung .....	64	US-Depotbank .....	98

Vereinigte Staaten.....	8	Wandelschuldverschreibung 2017/2026.....	45
Vollzugsbedingungen .....	83	Weitere Annahmefrist.....	24
Vonovia.....	8	Wesentliche Transaktion .....	86
Vonovia-Konzern.....	8	Wesentliche Verschlechterung .....	88
Vonovia-Kreditvertrag .....	100	Wesentlicher Compliance-Verstoß.....	89
Voraussichtlich Ausstehende Deutsche		WpHG.....	14
Wohnen-Aktien.....	103	WpÜG.....	8
Vorerwerbspreis.....	74	WpÜGAngebV .....	8
W&P .....	54	Zielgesellschaft.....	8
Wandelschuldverschreibung 2017/2024 .....	42		

# 1. Allgemeine Hinweise zum Übernahmeangebot, insbesondere für Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und der Vertragsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Diese Angebotsunterlage beschreibt das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot in Form eines Barangebots (das „**Übernahmeangebot**“) der Vonovia SE, eine Europäische Aktiengesellschaft (*societas europaea*, SE) mit Sitz in Bochum, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bochum unter HRB 16879 (die „**Bieterin**“ oder „**Vonovia**“, zusammen mit ihren Tochter- und Beteiligungsunternehmen der „**Vonovia-Konzern**“) an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE, eine Europäische Aktiengesellschaft (*societas europaea*, SE) mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin (Charlottenburg) unter der Nummer HRB 190322 B („**Zielgesellschaft**“ oder „**Deutsche Wohnen**“, zusammen mit ihren Tochter- und Beteiligungsunternehmen der „**Deutsche Wohnen-Konzern**“) nach dem Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz („**WpÜG**“). Das Übernahmeangebot bezieht sich auf den Erwerb sämtlicher nicht bereits von der Bieterin unmittelbar gehaltenen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Deutsche Wohnen mit der International Securities Identification Number („**ISIN**“) DE000A0HN5C6, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 (die „**Deutsche Wohnen-Aktien**“) nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage und ist an alle Aktionäre der Deutsche Wohnen („**Deutsche Wohnen-Aktionäre**“) gerichtet, einschließlich sämtlicher zum Zeitpunkt der Abwicklung des Übernahmeangebots bestehenden Nebenrechte, insbesondere des Dividendenbezugsrechts.

Dieses Übernahmeangebot wird ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unterbreitet, insbesondere nach dem WpÜG und der Verordnung über den Inhalt der Angebotsunterlage, die Gegenleistung bei Übernahmeangeboten und Pflichtangeboten und die Befreiung von der Verpflichtung zur Veröffentlichung und zur Abgabe eines Angebots („**WpÜGAngebV**“).

Ein öffentliches Angebot nach einem anderen Recht als dem der Bundesrepublik Deutschland (insbesondere dem der Vereinigten Staaten von Amerika („**Vereinigte Staaten**“)) führt die Bieterin mit diesem Übernahmeangebot nicht durch. Die Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage wurde ausschließlich durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) gestattet. Folglich sind keine Bekanntmachungen, Registrierungen, Zulassungen oder Gestattungen der Angebotsunterlage und/oder des Übernahmeangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland beantragt, veranlasst oder gewährt worden. Deutsche Wohnen-Aktionäre können also auf Bestimmungen zum Schutz der Anleger nach anderen Rechtsordnungen als denen der Bundesrepublik Deutschland nicht vertrauen. Jeder Vertrag, der infolge der Annahme des Übernahmeangebots mit der Bieterin zustande kommt, unterliegt ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland und ist ausschließlich in Übereinstimmung mit diesem Recht auszulegen.



Mit Ausnahme von **Anhang 1** (Finanzierungsbestätigung), **Anhang 2** (Liste der mit der Vonovia gemeinsam handelnden Personen (Tochterunternehmen der Vonovia)), **Anhang 3** (Liste der mit der Deutsche Wohnen gemeinsam handelnden Personen (Tochterunternehmen der Deutsche Wohnen)), **Anhang 4** (Vorerwerbe von Aktien der Deutsche Wohnen) existieren keine weiteren Dokumente, die Bestandteil dieser Angebotsunterlage sind.

Die Bieterin und die für die Bieterin handelnden Personen können außerhalb des Übernahmeangebots vor, während oder nach Ablauf der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) bzw. der Weiteren Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) unmittelbar oder mittelbar Deutsche Wohnen-Aktien erwerben bzw. entsprechende Vereinbarungen abschließen. Dies gilt allerdings nur, wenn diese Erwerbe oder Erwerbsvereinbarungen mit den anwendbaren Rechtsvorschriften, insbesondere dem WpÜG, in Einklang stehen. Dies gilt in gleicher Weise für andere Wertpapiere, die ein unmittelbares Wandlungs- oder Umtauschrecht in oder ein Optionsrecht auf Deutsche Wohnen-Aktien gewähren.

Soweit die Bieterin Deutsche Wohnen-Aktien während der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert), aber außerhalb des Übernahmeangebots, erwirbt, werden diese Transaktionen unter Angabe der Anzahl der erworbenen oder der zu erwerbenden Deutsche Wohnen-Aktien sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung nach den anwendbaren Rechtsvorschriften, insbesondere gemäß § 23 Abs. 2 WpÜG i.V.m. § 14 Abs. 3 Satz 1 WpÜG, im Internet unter <https://de.vonovia-st.de>, im Bundesanzeiger und in Form einer englischsprachigen Pressemitteilung über ein elektronisch betriebenes Informationsverbreitungssystem in den ausländischen Rechtsordnungen, in denen dies erforderlich ist, unverzüglich veröffentlicht.

## **1.2 Besondere Hinweise für Aktionäre der Zielgesellschaft mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in den Vereinigten Staaten**

Das Angebot bezieht sich auf Aktien einer deutschen Gesellschaft und unterliegt den gesetzlichen Vorschriften der Bundesrepublik Deutschland über die Durchführung eines solchen Angebots. Deutsche Wohnen-Aktionäre, die in den Vereinigten Staaten ansässig sind, sollten beachten, dass das Übernahmeangebot in Bezug auf Wertpapiere einer Gesellschaft abgegeben wird, die ein ausländischer privater Emittent (*foreign private issuer*) im Sinne der Rule 3b-4 des Securities Exchange Act von 1934 in der jeweils gültigen Fassung („**Exchange Act**“) ist und deren Aktien nicht gemäß Section 12 des Exchange Act registriert sind.

Das Übernahmeangebot wird in Bezug auf Deutsche Wohnen-Aktionäre in den Vereinigten Staaten auf Grundlage der sogenannten “Tier II“ - Freistellung abgegeben. Diese “Tier II“ - Freistellung erlaubt es einer Bieterin, bestimmte materielle und verfahrensrechtliche Vorschriften des Exchange Act für Übernahmeangebote zu erfüllen, indem sie das Recht oder die Gepflogenheiten ihrer Heimatjurisdiktion einhält, und befreit die Bieterin von der Einhaltung bestimmter anderer Vorschriften. Infolgedessen unterliegt das Übernahmeangebot im Wesentlichen den Veröffentlichungs- und anderen Verfahrensvorschriften (etwa im Hinblick auf Rücktrittsrechte, Angebotszeitraum, Abwicklung und Zeitplan von Zahlungen) der Bundesrepublik Deutschland, die sich nicht unerheblich von den entsprechenden U.S.-

amerikanischen Rechtsvorschriften unterscheiden. So sind bestimmte Finanzinformationen in dieser Angebotsunterlage in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (die „IFRS“) ermittelt worden und daher nicht vergleichbar mit Finanzinformationen über U.S.-amerikanische Unternehmen und andere Unternehmen, deren Finanzinformationen in Übereinstimmung mit den Generally Accepted Accounting Principles in den Vereinigten Staaten ermittelt werden.

Die Bieterin und mit ihr gemeinsam handelnde Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder Broker (soweit diese als Beauftragte der Bieterin oder mit ihr gemeinsam handelnder Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG handeln) können, soweit dies nach den anwendbaren Gesetzen oder Verordnungen zulässig ist, außerhalb des öffentlichen Übernahmeangebots vor, während oder nach der Annahmefrist oder der Weiteren Annahmefrist des Angebots, unmittelbar oder mittelbar Aktien der Deutsche Wohnen erwerben oder Vereinbarungen über den Erwerb von Aktien abschließen. Dies gilt auch für andere Wertpapiere, die in Aktien der Deutsche Wohnen wandelbar, umtauschbar oder ausübbar sind. Diese Käufe können über die Börse zu Marktpreisen oder außerhalb der Börse zu verhandelten Konditionen abgeschlossen werden. Wenn solche Käufe oder Vereinbarungen zum Kauf getätigt werden, werden sie außerhalb der Vereinigten Staaten getätigt und entsprechen dem geltenden Recht, einschließlich, soweit anwendbar, dem Exchange Act. Alle Informationen über solche Käufe werden gemäß den in Deutschland oder einer anderen relevanten Rechtsordnung geltenden Gesetzen oder Vorschriften und auf der Website der Bieterin unter <https://de.vonovia-st.de/> veröffentlicht. Soweit Informationen über solche Käufe oder Kaufvereinbarungen in Deutschland veröffentlicht werden, gelten diese Informationen auch in den Vereinigten Staaten als öffentlich bekannt gegeben. Darüber hinaus können die Finanzberater der Bieterin auch im Rahmen des üblichen Handels mit Wertpapieren der Zielgesellschaft tätig werden, was Käufe oder Vereinbarungen zum Kauf solcher Wertpapiere einschließen kann.

Für Aktionäre der Zielgesellschaft mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in den Vereinigten Staaten („**U.S.-Aktionäre**“) können sich Schwierigkeiten ergeben, ihre Rechte und Ansprüche nach Bundesvorschriften der Vereinigten Staaten zum Wertpapierrecht durchzusetzen, da sowohl die Zielgesellschaft als auch die Bieterin ihren Sitz außerhalb der Vereinigten Staaten haben und sämtliche ihrer jeweiligen Organmitglieder außerhalb der Vereinigten Staaten ansässig sind. U.S.-Aktionäre sind möglicherweise nicht in der Lage, eine Gesellschaft mit Sitz außerhalb der Vereinigten Staaten oder deren Organmitglieder vor einem Gericht außerhalb der Vereinigten Staaten wegen Verletzung von Wertpapiervorschriften der Vereinigten Staaten zu verklagen. Des Weiteren können sich Schwierigkeiten ergeben, Entscheidungen eines Gerichts der Vereinigten Staaten gegen eine Gesellschaft mit Sitz außerhalb der Vereinigten Staaten zu vollstrecken.

Der Barzufluss an einen U.S.-Aktionär aus dem Übernahmeangebot kann nach den geltenden bundesstaatlichen und/oder lokalen Steuergesetzen der Vereinigten Staaten sowie anderen ausländischen Steuergesetzen einen steuerbaren Vorgang darstellen. Es wird dringend empfohlen, unverzüglich unabhängige fachkundige Berater in Bezug auf die steuerlichen

Konsequenzen der Annahme des Übernahmeangebots zu konsultieren. Weder die Bieterin noch die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG noch ihre oder deren jeweiligen Organmitglieder, Führungskräfte oder Mitarbeiter übernehmen Verantwortung für steuerliche Auswirkungen oder Verbindlichkeiten infolge einer Annahme des Übernahmeangebots.

### **1.3 Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots**

Die Bieterin hat am 24. Mai 2021 ihre Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots nach § 10 Abs. 1 Satz 1 WpÜG veröffentlicht. Die genannte Veröffentlichung der Bieterin ist im Internet unter <https://de.vonovia-st.de> abrufbar.

### **1.4 Prüfung der Angebotsunterlage durch die BaFin**

Die BaFin hat diese Angebotsunterlage (einschließlich der hierin enthaltenen Anhänge) nach deutschem Recht und in deutscher Sprache geprüft und ihre Veröffentlichung am 22. Juni 2021 gestattet. Es gibt neben dieser Angebotsunterlage keine weiteren Dokumente, die Bestandteil des Übernahmeangebots sind.

Registrierungen, Zulassungen oder Gestattungen dieser Angebotsunterlage und/oder dieses Übernahmeangebots nach einem anderen Recht als dem Recht der Bundesrepublik Deutschland sind bislang weder erfolgt noch beabsichtigt.

### **1.5 Veröffentlichung und Verbreitung der Angebotsunterlage**

Die Bieterin hat diese Angebotsunterlage in Übereinstimmung mit §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 WpÜG am 23. Juni 2021 durch (i) Bekanntgabe im Internet auf Deutsch unter <https://de.vonovia-st.de> sowie (ii) Bereithaltung zur kostenlosen Ausgabe durch die COMMERZBANK AG, Mainzer Landstraße 153, 60327 Frankfurt am Main, Deutschland (Anfragen unter Angabe der vollständigen Postanschrift per Telefax an +49 69 136 23449 oder per E-Mail an [Vonovia-Offer@commerzbank.com](mailto:Vonovia-Offer@commerzbank.com)) (die „**Abwicklungsstelle**“) an interessierte Deutsche Wohnen-Aktionäre veröffentlicht.

Die Hinweisbekanntmachung gemäß § 14 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WpÜG über die Bereithaltung der Angebotsunterlage durch die Abwicklungsstelle zur kostenlosen Ausgabe und die Internetadresse, unter der die Angebotsunterlage veröffentlicht ist, hat die Bieterin am 23. Juni 2021 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Eine unverbindliche und von der BaFin nicht geprüfte englische Übersetzung der Angebotsunterlage ist unter <https://en.vonovia-st.de> erhältlich.

Außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und der Vertragsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums werden weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam handelnde Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG oder deren Tochterunternehmen die öffentliche Vermarktung des Übernahmeangebots betreiben oder anderweitig veranlassen. Die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung der

Angebotsunterlage oder anderer mit dem Übernahmeangebot im Zusammenhang stehender Unterlagen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und der Vertragsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums kann grundsätzlich auch zur Anwendung von Rechtsvorschriften anderer Rechtsordnungen als derjenigen der Bundesrepublik Deutschland führen. Die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung und Verbreitung der Angebotsunterlage kann in diesen anderen Rechtsordnungen rechtlichen Beschränkungen unterliegen. Die Angebotsunterlage sowie andere im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot stehende Unterlagen dürfen daher durch Dritte nicht in Länder versandt oder dort veröffentlicht, verbreitet oder verteilt werden, wenn und soweit eine solche Versendung, Veröffentlichung, Verbreitung oder Verteilung gegen anwendbare Rechtsvorschriften verstoßen würde oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Gestattung oder der Erfüllung weiterer Voraussetzungen abhängig ist und diese nicht vorliegen.

Die Versendung, Veröffentlichung, Verbreitung oder Verteilung der Angebotsunterlage sowie anderer mit dem Übernahmeangebot im Zusammenhang stehender Unterlagen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und der Vertragsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums durch Dritte hat die Bieterin nicht gestattet. Die Bieterin, die mit ihr gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG sowie deren Tochterunternehmen sind weder verpflichtet, dafür zu sorgen, noch übernehmen sie die Haftung dafür, dass die Versendung, Veröffentlichung, Verbreitung oder Verteilung dieser Angebotsunterlage sowie anderer mit dem Übernahmeangebot im Zusammenhang stehender Unterlagen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und der Vertragsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums mit den jeweils dort geltenden Rechtsvorschriften vereinbar ist.

Die Bieterin stellt die Angebotsunterlage den jeweiligen depotführenden Wertpapierdienstleistungsunternehmen, bei denen die Deutsche Wohnen-Aktien verwahrt sind („**Depotbanken**“), auf Anfrage zur Ausgabe an Deutsche Wohnen-Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland, der Europäischen Union oder einem Vertragsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums zur Verfügung. Die Depotbanken dürfen die Angebotsunterlage nicht anderweitig versenden, veröffentlichen, verbreiten oder verteilen, es sei denn, dies erfolgt in Übereinstimmung mit allen anwendbaren in- und ausländischen Rechtsvorschriften.

Weder die Bieterin noch die mit ihr gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG noch deren Tochterunternehmen sind in irgendeiner Weise verantwortlich für die Vereinbarkeit einer solchen Versendung, Veröffentlichung, Verbreitung oder Verteilung der Angebotsunterlage außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und der Vertragsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums mit den jeweils dort geltenden Rechtsvorschriften.

## **1.6 Annahme des Übernahmeangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland**

Das Übernahmeangebot kann von allen in- und ausländischen Deutsche Wohnen-Aktionären (einschließlich solchen mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland, der Europäischen Union oder einem Vertragsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums) nach Maßgabe der Angebotsunterlage und der jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften angenommen werden. Die Bieterin weist jedoch darauf hin, dass die Annahme des Übernahmeangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und der Vertragsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums möglicherweise rechtlichen Beschränkungen unterliegen kann. Deutsche Wohnen-Aktionäre, die außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und der Vertragsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums in den Besitz dieser Angebotsunterlage gelangen und das Übernahmeangebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und der Vertragsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums annehmen wollen und/oder anderen Rechtsvorschriften als denjenigen der Bundesrepublik Deutschland, der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und der Vertragsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums unterliegen, wird empfohlen, sich über die jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zu informieren und diese einzuhalten. Die Bieterin und die mit ihr im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und Satz 3 WpÜG gemeinsam handelnden Personen übernehmen keine Gewähr dafür, dass die Annahme des Übernahmeangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und der Vertragsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums nach den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zulässig ist.

## **2. Hinweise zu den in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben**

### **2.1 Allgemeines**

Zeitangaben in der Angebotsunterlage erfolgen, soweit nicht anders angegeben, in der in Frankfurt am Main jeweils geltenden Ortszeit. Verweise auf einen Bankarbeitstag („**Bankarbeitstag**“) beziehen sich auf einen Tag, an dem Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind.

### **2.2 Stand und Quellen der in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben**

Sofern nicht ausdrücklich anders vermerkt, beruhen alle Angaben und Aussagen über Absichten und alle sonstigen Informationen in dieser Angebotsunterlage auf dem Kenntnisstand oder den Absichten der Bieterin zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage. Die in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Angaben zur Deutsche Wohnen und zum Deutsche Wohnen-Konzern stammen aus öffentlich zugänglichen Informationsquellen (wie z. B. veröffentlichten Geschäfts- und Zwischenberichten, Jahresabschlüssen, Wertpapierprospekten, Presseerklärungen, Analystenpräsentationen), insbesondere aus den Geschäftsberichten der Deutsche Wohnen für das Geschäftsjahr 2019 und das Geschäftsjahr 2020 und dem Zwischenbericht der Deutsche Wohnen für den am 31. März 2021 endenden Dreimonatszeitraum, Mitteilungen nach Art. 17 Abs. 1 der

Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Marktmissbrauch und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/6/EG des Europäischen Parlaments und des Rates und der Richtlinien 2003/124/EG, 2003/125/EG und 2004/72/EG der Kommission („MMVO“) („**Ad-hoc-Mitteilung**“) und Pressemitteilungen, sowie Veröffentlichungen nach den Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes („**WpHG**“). Auf Basis dieser öffentlich verfügbaren Unterlagen hat die Bieterin eine detaillierte Unternehmensprüfung (Due Diligence-Prüfung) durchgeführt. Daneben stammen die in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Angaben zur Deutsche Wohnen und zum Deutsche Wohnen-Konzern aus Bestätigungen und Informationen, die der Bieterin von der Zielgesellschaft auf Anforderung der Bieterin nach dem 24. Mai 2021 zur Verfügung gestellt wurden.

Darüber hinaus wurde der Bieterin am 23. Mai 2021, vor der Entscheidung zur Abgabe des Angebots, im Rahmen eines Telefonats mit Vertretern der Deutsche Wohnen Gelegenheit für eine begrenzte Unternehmensprüfung (Due Diligence-Prüfung) auf der Basis interner Informationen der Zielgesellschaft gegeben. Hierbei konnten Vertreter der Vonovia den Vertretern der Deutsche Wohnen eine begrenzte Anzahl von Fragen in Bezug auf die Deutsche Wohnen, insbesondere zu Kapitalverhältnissen und -maßnahmen, der Finanzierung, Rechtsstreitigkeiten, Compliance, kartellrechtlichen, arbeitsrechtlichen und steuerlichen Themen sowie zu Auswirkungen eines Kontrollwechsels bei wichtigen Joint Ventures und anderen wesentlichen Verträgen stellen und diese wurden von den Vertretern der Deutsche Wohnen sachgerecht beantwortet.

Die Bieterin kann ungeachtet der von der Zielgesellschaft erhaltenen Bestätigungen und Informationen nicht ausschließen, dass sich die in dieser Angebotsunterlage beschriebenen Angaben zum Deutsche Wohnen-Konzern seit ihrer Veröffentlichung bzw. seit der Übermittlung der Bestätigungen und Informationen geändert haben. Richtigkeit und Vollständigkeit der öffentlich zugänglichen Informationen wurden nicht gesondert von der Bieterin verifiziert.

### **2.3 Zukunftsgerichtete Aussagen**

Die Angebotsunterlage enthält bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen. Diese Aussagen stellen keine Tatsachen dar und sind durch Worte wie „erwarten“, „glauben“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „anstreben“, „davon ausgehen“ oder ähnliche Wörter gekennzeichnet. Diese Aussagen bringen Absichten, Ansichten oder gegenwärtige Erwartungen der Bieterin, der mit ihr gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG sowie deren Tochterunternehmen im Hinblick auf mögliche zukünftige Ereignisse zum Ausdruck, z. B. hinsichtlich der möglichen Folgen des Übernahmeangebots für die Deutsche Wohnen und die Deutsche Wohnen-Aktionäre oder für zukünftige Entwicklungen zu Finanzinformationen über die Deutsche Wohnen.

Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Planungen, Schätzungen und Prognosen, die die Bieterin, die mit ihr im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG gemeinsam handelnden Personen oder deren Tochterunternehmen nach bestem

Wissen vorgenommen haben, treffen aber keine Aussage über ihre zukünftige Richtigkeit. In die Zukunft gerichtete Aussagen unterliegen Risiken und Ungewissheiten, die meist nur schwer vorherzusagen sind und regelmäßig nicht im Einflussbereich der Bieterin, der mit ihr im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG gemeinsam handelnden Personen oder deren Tochterunternehmen liegen. Die in der Angebotsunterlage enthaltenen in die Zukunft gerichteten Aussagen können sich als unzutreffend herausstellen und zukünftige Ereignisse und Entwicklungen könnten von den in der Angebotsunterlage enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen erheblich abweichen.

Es ist möglich, dass die Bieterin ihre in dieser Angebotsunterlage geäußerten Absichten und Einschätzungen nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage ändert.

#### **2.4 Keine Aktualisierung**

Die Bieterin weist darauf hin, dass sie diese Angebotsunterlage nur aktualisieren wird, soweit sie dazu nach dem WpÜG verpflichtet ist.

### **3. Zusammenfassung des Übernahmeangebots**

Die nachfolgende Zusammenfassung enthält einen Überblick über ausgewählte in dieser Angebotsunterlage enthaltene Angaben. Sie wird durch die an anderer Stelle in dieser Angebotsunterlage wiedergegebenen Informationen und Angaben ergänzt und ist im Zusammenhang mit diesen zu lesen. Diese Zusammenfassung enthält somit nicht alle Informationen, die für Deutsche Wohnen-Aktionäre relevant sein können. Deutsche Wohnen-Aktionäre sollten daher die gesamte Angebotsunterlage aufmerksam lesen.

Deutsche Wohnen-Aktionäre, insbesondere Deutsche Wohnen-Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und der Vertragsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums sollten die Hinweise in Ziffer 1 dieser Angebotsunterlage „Allgemeine Hinweise zum Übernahmeangebot, insbesondere für Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und der Vertragsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums“ besonders beachten.

<b>Bieterin:</b>	Vonovia SE, Universitätsstraße 133, 44803 Bochum
<b>Zielgesellschaft:</b>	Deutsche Wohnen SE, Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin
<b>Gegenstand des Übernahmeangebots:</b>	Erwerb sämtlicher nicht bereits unmittelbar von der Bieterin gehaltener auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Deutsche Wohnen mit der ISIN DE000A0HN5C6, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 nach Maßgabe der Bestimmungen und

Bedingungen dieser Angebotsunterlage, einschließlich sämtlicher zum Zeitpunkt der Abwicklung des Übernahmeangebots bestehenden Nebenrechte, insbesondere des Dividendenbezugsrechts.

Sofern neue Deutsche Wohnen-Aktien aufgrund der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen (wie unter Ziffer 6.2.3 und 6.2.4 definiert) oder der Ausübung von Abfindungsrechten (wie unter Ziffer 6.2.5 beschrieben) bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) ausgegeben werden, bezieht sich das auf den Erwerb sämtlicher nicht bereits von der Bieterin unmittelbar gehaltenen Deutsche Wohnen-Aktien gerichtete Übernahmeangebot der Bieterin unabhängig vom Wandlungs- bzw. Bezugspreis auch auf diese durch Wandlung oder Umtausch entstehenden Deutsche Wohnen-Aktien.

**Angebotsgegenleistung:**

EUR 52,00 je Deutsche Wohnen-Aktie.

**Annahme:**

Die Annahme des Übernahmeangebots ist gegenüber der Depotbank bis zum Ablauf der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) bzw. der Weiteren Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) in Textform zu erklären. Sie wird mit fristgerechter Umbuchung der Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien (wie in Ziffer 12.2(2) definiert) in die ISIN DE000A3E5DW4 (WKN A3E 5DW) bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main („Clearstream“) wirksam.

Ist die Annahme innerhalb der Annahmefrist oder der Weiteren Annahmefrist gegenüber der Depotbank erklärt worden, gilt die Umbuchung der Deutsche Wohnen-Aktien bei Clearstream als fristgerecht erfolgt, wenn die Umbuchung spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Annahmefrist bzw. der Weiteren Annahmefrist bis 18:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main) vorgenommen worden ist.

**Annahmefrist:**

Die Frist für die Annahme des Übernahmeangebots beginnt am 23. Juni 2021 und endet am 21. Juli 2021, 24:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main); es kann zu Verlängerungen dieser Frist kommen.



**Weitere Annahmefrist:**

Sofern nicht eine der Vollzugsbedingungen (wie unter Ziffer 11.1 definiert) bis zum Ablauf der Annahmefrist endgültig ausgefallen ist (wobei es aufgrund ihrer zeitlichen Ausgestaltung für die Weitere Annahmefrist nicht erforderlich ist, dass die Vollzugsbedingung gemäß Ziffer 11.1.2 zum Ende der Annahmefrist bereits erfüllt ist) und die Bieterin vor Ausfall der jeweiligen Vollzugsbedingung auf diese bis einen Werktag vor Ablauf der Annahmefrist auch nicht vorab wirksam verzichtet hat, folgt auf die Annahmefrist die Weitere Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) gemäß § 16 Abs. 2 WpÜG.

Die Möglichkeit der Annahme des Übernahmeangebots während der Weiteren Annahmefrist besteht insbesondere nur dann, wenn (i) zum Ablauf der Annahmefrist die Vollzugsbedingung des Erreichens der Mindestannahmeschwelle (wie unter Ziffer 11.1.1 definiert) von 179.947.733 Deutsche Wohnen-Aktien erfüllt wird, (ii) bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist die Mindestannahmeschwelle verringert und diese reduzierte Annahmeschwelle tatsächlich erreicht wird oder (iii) vor Ausfall dieser Vollzugsbedingung bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist auf diese wirksam verzichtet wird.

Bei einer voraussichtlichen Veröffentlichung des Ergebnisses dieses Übernahmeangebots gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG am 26. Juli 2021 beginnt die Weitere Annahmefrist am 27. Juli 2021 und endet am 9. August 2021, 24:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main).

**Vollzugsbedingungen:**

Dieses Übernahmeangebot und die durch seine Annahme mit den Deutsche Wohnen-Aktionären zustande gekommenen Verträge werden nur vollzogen, wenn die folgenden Vollzugsbedingungen (auflösende Bedingungen) erfüllt sind oder die Bieterin vor Ausfall der jeweiligen Vollzugsbedingung auf diese wirksam verzichtet hat:

- Zum Zeitpunkt des Ablaufs der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) erreicht die Summe der Einzubeziehenden Deutsche Wohnen-Aktien (wie in Ziffer 11.1.1 definiert) die Zahl von 179.947.733 (dies entspricht rund 50 % des aktuellen Grundkapitals der

Deutsche Wohnen);

- Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem 31. Oktober 2021 (einschließlich) wird der Vollzug des Übernahmeangebots nach Maßgabe des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen („**GW**B“) zulässig;
- Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert):
  - hat die Deutsche Wohnen keine Pressemitteilung, keine Ad-hoc-Mitteilung und keine Mitteilung gemäß den Vorschriften des WpHG veröffentlicht, wonach sie
    - (i) neue Aktien ausgegeben oder
    - (ii) direkt oder indirekt neue Wandlungs-, Options- oder sonstige Rechte begeben hat.
  - Dabei bleiben mögliche Erhöhungen des Grundkapitals der Deutsche Wohnen unberücksichtigt, die aus der Ausübung der Wandlungsrechte der bestehenden Wandelschuldverschreibungen (siehe Ziffern 6.2.3 und 6.2.4), aus der Ausübung von Abfindungsrechten (siehe Ziffer 6.2.5) oder aus der Ausübung von Aktienoptionen (siehe Ziffer 6.2.6) jeweils aus den bestehenden bedingten Kapitalia der Deutsche Wohnen resultieren;
  - liegt der Schlusskurs des FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index (EPRA:IND) nicht an sechs aufeinanderfolgenden Handelstagen unter 1.803,69 Punkten;
  - hat die Hauptversammlung der Deutsche Wohnen keinen Beschluss über die Ausschüttung einer Bar-, Sach- oder

Aktiendividende oder über eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln gefasst;

- hat die Deutsche Wohnen keine Pressemitteilung, keine Ad-hoc-Mitteilung und keine Mitteilung gemäß den Vorschriften des WpHG veröffentlicht, wonach sie eigene Aktien gewährt, verkauft, sich zu deren Verkauf verpflichtet, anderweitig veräußert oder übertragen, es sei denn diese Geschäfte erfolgen mit der Vonovia, einem verbundenen Unternehmen der Vonovia (§ 15 des Aktiengesetzes („AktG“)) oder einer Person, die gemeinsam mit der Vonovia handelt (§ 2 Abs. 5 WpÜG);
- hat die Hauptversammlung der Deutsche Wohnen keinen Beschluss über eine Kapitalerhöhung gefasst;
- hat die Hauptversammlung der Deutsche Wohnen keine Satzungsänderung beschlossen, durch die (i) für Beschlussfassungen durch die Hauptversammlung oder sonstige Organe der Deutsche Wohnen ein Mehrheitserfordernis erhöht wird oder (ii) ein Aktiensplit, eine Zusammenlegung von Aktien oder eine Veränderung der Ausstattung oder Art der Aktien erfolgt;
- hat die Hauptversammlung der Deutsche Wohnen keinen Beschluss über die Auflösung der Deutsche Wohnen gefasst;
- hat die Deutsche Wohnen keine Wesentliche Transaktion (wie unter Ziffer 11.1.6 definiert) bekanntgegeben;
- ist bei der Deutsche Wohnen keine Wesentliche Verschlechterung (wie unter Ziffer 11.1.7 definiert) eingetreten;
- wurde kein Wesentlicher Compliance-Verstoß (wie unter Ziffer 11.1.8 definiert) der Deutsche

Wohnen bekannt;

- wurde von der Deutsche Wohnen keine Ad-hoc-Mitteilung veröffentlicht, wonach ein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals (§ 92 Abs. 1 AktG) eingetreten ist oder ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Deutsche Wohnen beantragt oder eröffnet wurde.

**Abwicklung:**

Die Zahlung der Angebotsgegenleistung für die Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien (wie in Ziffer 12.2(2) definiert) erfolgt an die Depotbank des jeweiligen das Angebot annehmenden Deutsche Wohnen-Aktionärs Zug um Zug gegen Übertragung der Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien (wie in Ziffer 12.2(2) definiert) an die Bieterin oder, unter Beachtung der Maßgabe nach Ziffer 12.3(2), an die Drittbank.

Wenn bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist alle Vollzugsbedingungen gemäß Ziffer 11.1, auf die die Bieterin nicht vorab wirksam nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 WpÜG (bis einen Werktag vor Ablauf der Annahmefrist) verzichtet hat, eingetreten sind, wird die Abwicklungsstelle die Angebotsgegenleistung unverzüglich, spätestens jedoch acht Bankarbeitstage nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist an die jeweilige Depotbank überweisen.

Sind bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist nicht alle Vollzugsbedingungen nach Ziffer 11.1, auf die die Bieterin nicht vorab wirksam nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 WpÜG (bis einen Werktag vor Ablauf der Annahmefrist) verzichtet hat, eingetreten, wird die Abwicklungsstelle die Angebotsgegenleistung unverzüglich, spätestens acht Bankarbeitstage nach dem Tag, an dem die Bieterin nach nachstehender Ziffer 11.5 mitgeteilt hat, dass alle dann noch geltenden Vollzugsbedingungen eingetreten sind, an die jeweilige Depotbank überweisen.

Die Abwicklung des Angebots und die Zahlung der Angebotsgegenleistung können sich aufgrund des durchzuführenden Fusionskontrollverfahrens (vgl. Ziffer 10.1) bis zum 11. November 2021 verzögern bzw.

ganz entfallen.

Mit der Gutschrift der Angebotsgegenleistung auf das Konto der jeweiligen Depotbank bei der Clearstream hat die Bieterin ihre Verpflichtung zur Zahlung der Angebotsgegenleistung erfüllt. Es obliegt den Depotbanken, die Angebotsgegenleistung dem Inhaber der jeweiligen Deutsche Wohnen-Aktie gutzuschreiben.

**Kosten der Annahme:**

Die Annahme des Übernahmeangebots ist für die Deutsche Wohnen-Aktionäre, die ihre Deutsche Wohnen-Aktien auf inländischen Depots halten, frei von Kosten und Spesen der Depotbanken (bis auf die Kosten für die Übermittlung der Annahmeerklärung (wie unter Ziffer 12.2(1) definiert) an die jeweilige Depotbank). Zu diesem Zweck gewährt die Bieterin den Depotbanken eine marktübliche Depotbankenprovision, die diesen gesondert mitgeteilt wird.

Etwaige zusätzliche Kosten und Spesen, die von Depotbanken oder ausländischen Wertpapierdienstleistungsunternehmen erhoben werden, sowie ggf. außerhalb der Bundesrepublik Deutschland anfallende Aufwendungen sind jedoch von den betreffenden Deutsche Wohnen-Aktionären selbst zu tragen.

**Börsenhandel:**

Die Bieterin wird bewirken, dass die Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien (wie unter Ziffer 12.2(2) definiert) zum Börsenhandel im Regulierten Markt (*Prime Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse unter der ISIN DE000A3E5DW4 (WKN A3E 5DW) zugelassen werden. Der Handel mit Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien (wie in Ziffer 12.2(2) definiert) im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse wird voraussichtlich am dritten Handelstag der Frankfurter Wertpapierbörse nach Beginn der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) beginnen und nach Schluss des Börsenhandels am dritten Börsenhandelstag vor dem Tag des geplanten Vollzugs des Übernahmeangebots eingestellt.

**ISIN:**

Deutsche Wohnen-Aktien: ISIN DE000A0HN5C6

Eingereichte Deutsche Wohnen-Aktien (wie unter Ziffer 12.2(2) definiert): ISIN DE000A3E5DW4 (WKN

A3E 5DW)

Angediente Deutsche Wohnen-Aktien (wie unter Ziffer 15.5 definiert): ISIN DE000A3E5DX2 (WKN A3E 5DX)

**Veröffentlichungen:**

Die Bieterin hat die Angebotsunterlage in Übereinstimmung mit §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 WpÜG am 23. Juni 2021 durch (i) Bekanntgabe im Internet unter <https://de.vonovia-st.de> sowie (ii) Bereithaltung zur kostenlosen Ausgabe durch die Abwicklungsstelle COMMERZBANK AG, Mainzer Landstraße 153, 60327 Frankfurt am Main, Deutschland (Anfragen unter Angabe der vollständigen Postanschrift per Telefax an +49 69 136 23449 oder per E-Mail an [Vonovia-Offer@commerzbank.com](mailto:Vonovia-Offer@commerzbank.com)) an interessierte Deutsche Wohnen-Aktionäre veröffentlicht.

Die Hinweisbekanntmachung gemäß § 14 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WpÜG über die Bereithaltung der Angebotsunterlage durch die Abwicklungsstelle zur kostenlosen Ausgabe und die Internetadresse, unter der die Angebotsunterlage veröffentlicht ist, hat die Bieterin am 23. Juni 2021 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Eine unverbindliche englische Übersetzung der Angebotsunterlage ist unter <https://en.vonovia-st.de> erhältlich.

Alle nach dem WpÜG erforderlichen Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Übernahmeangebot werden durch Bekanntmachung unter der Internetadresse <https://de.vonovia-st.de> sowie, soweit gesetzlich erforderlich, im Bundesanzeiger veröffentlicht.

**Steuerlicher Hinweis:**

Die Bieterin empfiehlt jedem Deutsche Wohnen-Aktionär, vor Annahme des Übernahmeangebots steuerlichen Rat bezüglich der steuerlichen Auswirkungen einer Annahme des Übernahmeangebots unter Berücksichtigung der individuellen Steuersituation einzuholen.

## **4. Übernahmeangebot**

### **4.1 Gegenstand**

Die Bieterin bietet hiermit allen Deutsche Wohnen-Aktionären an, alle von ihnen gehaltenen Deutsche Wohnen-Aktien, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00, einschließlich sämtlicher zum Zeitpunkt der Abwicklung des Übernahmeangebots bestehenden Nebenrechte, insbesondere des Dividendenbezugsrechts, zum Kaufpreis von

**EUR 52,00 je Deutsche Wohnen-Aktie**

(die „**Angebotsgegenleistung**“) nach Maßgabe der Bestimmungen und Bedingungen der Angebotsunterlage zu erwerben.

Gegenstand des Angebots sind sämtliche Deutsche Wohnen-Aktien (einschließlich aller damit zum Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots verbundenen Neben-, insbesondere Dividendenbezugsrechte) mit Ausnahme der Aktien, die bereits von der Bieterin unmittelbar gehalten werden.

American Depositary Receipts („**ADRs**“) können nicht im Rahmen des Übernahmeangebots zum Verkauf eingereicht werden. Inhaber von ADRs können das Übernahmeangebot erst nach Umtausch ihrer ADRs in Deutsche Wohnen-Aktien annehmen (für Einzelheiten vgl. Ziffer 12.11 dieser Angebotsunterlage).

### **4.2 Annahmefrist**

Die Frist für die Annahme des Übernahmeangebots beginnt mit der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage am 23. Juni 2021. Sie endet am

**21. Juli 2021, 24:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main).**

Es kann zur Verlängerung der Frist für die Annahme des Übernahmeangebots nach Maßgabe von Ziffer 4.3 dieser Angebotsunterlage kommen.

Die Frist für die Annahme des Übernahmeangebots, ggf. verlängert nach Maßgabe von Ziffer 4.3 dieser Angebotsunterlage, wird in dieser Angebotsunterlage als „**Annahmefrist**“ bezeichnet.

### **4.3 Verlängerung der Annahmefrist**

Die Bieterin kann nach § 21 Abs. 1 WpÜG bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist – also bei einem Ablauf der Annahmefrist am 21. Juli 2021, 24:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main) bis zum Ablauf des 20. Juli 2021 – das Übernahmeangebot ändern. Wird eine Änderung des Übernahmeangebots innerhalb der letzten zwei Wochen vor Ablauf der Annahmefrist veröffentlicht, verlängert sich die Annahmefrist um zwei Wochen (§ 21 Abs. 5 WpÜG) und endet dann am 4. August 2021, 24:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am

Main). Dies gilt auch, falls das geänderte Übernahmeangebot gegen Rechtsvorschriften verstößt.

Wird während der Annahmefrist von einem Dritten ein konkurrierendes Angebot im Sinne von § 22 Abs. 1 WpÜG abgegeben, so bestimmt sich der Ablauf der Annahmefrist des vorliegenden Übernahmeangebots nach dem Ablauf der Frist für die Annahme des konkurrierenden Angebots, falls die Annahmefrist für das vorliegende Übernahmeangebot vor Ablauf der Frist für die Annahme des konkurrierenden Angebots abläuft (§ 22 Abs. 2 WpÜG). Das gilt auch, falls das konkurrierende Angebot geändert oder untersagt wird oder gegen Rechtsvorschriften verstößt.

Wird im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage eine Hauptversammlung der Deutsche Wohnen einberufen, beträgt die Annahmefrist nach § 16 Abs. 3 WpÜG zehn Wochen ab der Veröffentlichung der Angebotsunterlage. Die Annahmefrist liefere dann bis zum 1. September 2021, 24:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main).

Hinsichtlich des Rücktrittsrechts im Falle einer Änderung des Übernahmeangebots oder im Falle der Abgabe eines konkurrierenden Angebots wird auf die Ausführungen unter Ziffer 16 dieser Angebotsunterlage verwiesen.

Die Bieterin wird jede Verlängerung der Annahmefrist entsprechend den Darstellungen in Ziffer 18 dieser Angebotsunterlage veröffentlichen.

#### **4.4 Weitere Annahmefrist nach § 16 Abs. 2 WpÜG**

Deutsche Wohnen-Aktionäre, die das Übernahmeangebot während der Annahmefrist nicht angenommen haben, können es noch innerhalb von zwei Wochen nach Veröffentlichung des Ergebnisses des Übernahmeangebots durch die Bieterin nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG annehmen („**Weitere Annahmefrist**“), sofern nicht eine der Vollzugsbedingungen (wie unter Ziffer 11.1 definiert) bis zum Ablauf der Annahmefrist endgültig ausgefallen ist (wobei es aufgrund ihrer zeitlichen Ausgestaltung für die Weitere Annahmefrist nicht erforderlich ist, dass die Vollzugsbedingung gemäß Ziffer 11.1.2 bereits zum Ende der Annahmefrist erfüllt ist) und vor Ausfall der Vollzugsbedingung nicht wirksam auf diese verzichtet wurde. Die Möglichkeit der Annahme des Übernahmeangebots während einer Weiteren Annahmefrist besteht daher insbesondere nur dann, wenn bis zum Ablauf der Annahmefrist die Vollzugsbedingung des Erreichens der Mindestannahmeschwelle (siehe Ziffer 11.1.1) erfüllt wird, soweit nicht vorab wirksam auf diese verzichtet wurde. Die Mindestannahmeschwelle kann auch verringert werden.

Vorbehaltlich einer Verlängerung der Annahmefrist nach Ziffer 4.3 dieser Angebotsunterlage beginnt die Weitere Annahmefrist – bei einer voraussichtlichen Veröffentlichung des Ergebnisses dieses Übernahmeangebots gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG am 26. Juli 2021 – am 27. Juli 2021 und endet am 9. August 2021, 24:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main). Nach Ablauf dieser Weiteren Annahmefrist kann das Übernahmeangebot nicht mehr



angenommen werden. Deutsche Wohnen-Aktionären kann nach Abschluss des Übernahmeangebots ein Andienungsrecht entsprechend § 39c WpÜG zustehen (siehe dazu Ziffern 4.5 und 15.5).

Das Verfahren bei Annahme dieses Übernahmeangebots innerhalb der Weiteren Annahmefrist ist in Ziffer 12.5 dieser Angebotsunterlage beschrieben. Die Annahme ist danach fristgerecht, wenn sie innerhalb der Weiteren Annahmefrist gegenüber der Depotbank erklärt worden ist und die Umbuchung der Deutsche Wohnen-Aktien bei Clearstream in die ISIN DE000A3E5DW4 (WKN A3E 5DW) spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist bis 18:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main) vorgenommen worden ist.

#### **4.5 Übernahmerechtliches Andienungsrecht entsprechend § 39c WpÜG**

Wie in Ziffer 15.5 dieser Angebotsunterlage näher erläutert, steht Deutsche Wohnen-Aktionären für den Fall, dass die Summe der von der Bieterin gehaltenen Deutsche Wohnen-Aktien und der von der Drittbank (wie in Ziffer 5.9 definiert) unabhängig davon gehaltenen Deutsche Wohnen-Aktien nach Abschluss des Übernahmeangebots mindestens 95 % der ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien beträgt, in entsprechender Anwendung des § 39c WpÜG ein Andienungsrecht für die von ihnen gehaltenen Deutsche Wohnen-Aktien zu, welches innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist anzunehmen ist. Dieses Andienungsrecht gilt für sämtliche dann ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien. Die Ausübung des Andienungsrechts gilt als fristgerecht vorgenommen, wenn die Umbuchung der Deutsche Wohnen-Aktien bei der Clearstream in die ISIN DE000A3E5DX2 (WKN A3E 5DX) spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach dem Ablauf der Andienungsfrist (wie in Ziffer 15.5 definiert) bis 18:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main) bewirkt worden ist. Die Bieterin behält sich vor, die Abwicklung für alle Angediente Deutsche Wohnen-Aktien (wie in Ziffer 15.5 definiert) erst nach Ablauf der Frist entsprechend § 39c WpÜG vorzunehmen.

### **5. Beschreibung der Bieterin**

#### **5.1 Grundlagen**

Die Vonovia mit Sitz in Bochum ist gemessen am Wert ihres Immobilienportfolios und der Anzahl der ihr gehörenden Wohnbestände nach eigenen Marktanalysen die größte deutsche Wohnimmobiliengesellschaft im privatwirtschaftlichen Sektor. Die operativen Tochterunternehmen der Vonovia sind Full-Service-Provider mit einer großen Bandbreite an Dienstleistungen im Bereich Immobilienbewirtschaftung und Facility Management. Gemessen an der Marktkapitalisierung ist die Vonovia die größte deutsche börsennotierte Immobiliengesellschaft. Die Vonovia ist im Handelsregister des Amtsgerichts Bochum unter HRB 16879 eingetragen.

§ 2 der Satzung der Vonovia beschreibt den Unternehmensgegenstand wie folgt:

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängender Geschäfte jedweder Art, insbesondere der Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von bebauten oder unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in Deutschland und im Ausland. Die Vonovia kann ferner Beteiligungen an deutschen oder ausländischen Personen- und (börsennotierten und nicht börsennotierten) Kapitalgesellschaften erwerben, halten und veräußern, die die vorbezeichneten Geschäfte betreiben.
- (2) Die Vonovia kann sich insbesondere auf den Gebieten des Erwerbs, der Errichtung, des Betriebs, der Betreuung, der Bewirtschaftung und der Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen betätigen und 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 ferner im Bereich der Entwicklung und Vermarktung von technischem, kaufmännischem und sonstigem Know-how und der Bereitstellung von Dienstleistungen aller Art im Zusammenhang mit dem beschriebenen Unternehmensgegenstand betätigen.
- (3) Die Vonovia kann jede ihrer Beteiligungen veräußern und ihr Geschäft oder ihr Vermögen insgesamt oder Teile davon abspalten oder an verbundene Unternehmen übertragen. Sie kann ferner Unternehmen unter einheitlicher Leitung zusammenfassen oder sich auf die Verwaltung von Beteiligungen beschränken.
- (4) Die Vonovia darf auch andere Geschäfte betreiben, wenn diese geeignet sind, den Gegenstand des Unternehmens zu verwirklichen. Die Vonovia ist berechtigt, den Unternehmensgegenstand auch nur teilweise auszufüllen oder durch Unternehmen zu verfolgen, an denen sie beteiligt ist. Sie kann Zweigniederlassungen in Deutschland und im Ausland errichten.
- (5) Tätigkeiten, welche die Vonovia zu einem Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches machen würden, werden nicht ausgeübt. Insbesondere wurde die Vonovia nicht mit dem Hauptzweck gegründet, ihren Aktionären durch Veräußerung ihrer Tochterunternehmen oder verbundenen Unternehmen eine Rendite zu verschaffen.

Die Aktien der Vonovia sind zum Börsenhandel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) zugelassen. Die Aktien der Vonovia sind gegenwärtig unter anderem im DAX und in den internationalen Indizes EURO STOXX® 50, STOXX® Europe 600, MSCI Germany, GPR 250, EPRA/NAREIT Europe sowie GPTMS 150 enthalten. Zudem werden die Aktien der Vonovia an der Wertpapierbörse in Berlin im

Teilbereich *Berlin Second Regulated Market* gehandelt und die Aktien der Vonovia sind zum Börsenhandel am geregelten Markt an der Luxemburger Wertpapierbörse zugelassen.

## 5.2 Kapitalstruktur und Kapitalerhöhungen

### 5.2.1 Grundkapital

Das Grundkapital der Vonovia beträgt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage EUR 575.257.327,00 und ist eingeteilt in 575.257.327 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

Das Grundkapital wurde zuletzt im Mai 2021 im Rahmen einer Aktiendividende aus dem genehmigten Kapital gemäß § 5 der Satzung mit mittelbarem Bezugsrecht der Aktionäre der Bieterin um EUR 9.370.028,00 durch Ausgabe von 9.370.028 auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie erhöht.

### 5.2.2 Genehmigtes Kapital

Der Vorstand der Vonovia ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Grundkapital der Vonovia in der Zeit bis zum 15. April 2026 um bis zu EUR 282.943.649,00 einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 282.943.649 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen („**Genehmigtes Kapital 2021**“). Den Aktionären ist grundsätzlich das gesetzliche Bezugsrecht auf die neuen Aktien zu gewähren.

Der Vorstand ist jedoch in Bezug auf das Genehmigte Kapital 2021 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre nach näherer Maßgabe der folgenden Bestimmungen ganz oder teilweise, einmalig oder mehrmals auszuschließen:

- (1) um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;
- (2) soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten ausgestattet sind und die von der Vonovia oder von der Vonovia abhängiger oder im unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitsbesitz der Vonovia stehender Gesellschaften ausgegeben wurden oder noch werden, ein Bezugsrecht auf neue, auf den Namen lautende Stückaktien der Vonovia in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- oder Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten als Aktionär zustünde;
- (3) zur Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen, wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und Abs. 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet und der auf die unter Ausschluss des Bezugsrechts

entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegebenen neuen Aktien entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreitet, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf diese Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals sind Aktien der Vonovia anzurechnen,

- (i) die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5 Halbsatz 2 AktG in Verbindung mit § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG als eigene Aktien veräußert werden;
  - (ii) die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. mit Wandlungs- oder Optionspflichten ausgegeben wurden oder auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben wurden.
  - (iii) die während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf Grundlage anderer Kapitalmaßnahmen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben wurden.
- (4) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien insbesondere – aber nicht ausschließlich – zum Zweck des (auch mittelbaren) Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen und sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen (einschließlich Forderungen), Immobilien und Immobilienportfolios, oder zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen oder einer Kombination dieser Instrumente die gegen Sacheinlage begeben werden;
- (5) zur Durchführung einer Aktiendividende, in deren Rahmen Aktien der Vonovia (auch teilweise und/oder wahlweise) gegen Einlage von Dividendenansprüchen der Aktionäre ausgegeben werden (*Scrip Dividend*); und
- (6) beschränkt auf die Ausgabe von bis zu 2.500.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bareinlage, soweit dies erforderlich ist, um Aktien an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Vonovia oder mit ihr im Sinne von § 15 AktG verbundenen Unternehmen unter Ausschluss der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Vonovia sowie des Vorstands, des Aufsichtsrats und sonstiger Organwalter verbundener Unternehmen auszugeben (Belegschaftsaktien).

Soweit gesetzlich zulässig, können die Belegschaftsaktien auch in der Weise ausgegeben werden, dass die auf sie zu leistende Einlage aus dem Teil des Jahresüberschusses gedeckt wird, den Vorstand und Aufsichtsrat nach § 58 Abs. 2 AktG in andere Gewinnrücklagen einstellen können.

Ferner können die neuen Aktien gegen Bareinlage von einem Kreditinstitut gezeichnet werden, damit die Vonovia die so gezeichneten Aktien zurückerwerben kann, um diese an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Vonovia oder Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der mit ihr im Sinne von § 15 AktG verbundenen Unternehmen unter Ausschluss der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Vonovia sowie des Vorstands, des Aufsichtsrats und sonstiger Organwalter verbundener Unternehmen auszugeben.

Die Ermächtigungen zum Bezugsrechtsausschluss bei Kapitalerhöhungen gegen Bar- und/oder Sacheinlagen sind insgesamt auf einen Betrag, der 10 % des Grundkapitals nicht überschreitet, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Ermächtigung noch – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung, beschränkt. Auf diese Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals sind Aktien der Vonovia anzurechnen,

- (i) die zur Bedienung von Schuldverschreibungen ausgegeben wurden oder auszugeben sind, sofern die Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung ihrerseits unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre ausgegeben wurden; und
- (ii) die während der Laufzeit dieser Ermächtigung aus anderen Ermächtigungen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre ausgegeben wurden.

Soweit das Bezugsrecht nach den vorstehenden Bestimmungen nicht ausgeschlossen wird, kann das Bezugsrecht den Aktionären, sofern dies vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats bestimmt wird, auch im Wege eines mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 5 AktG oder auch teilweise im Wege eines unmittelbaren Bezugsrechts (etwa an bezugsberechtigte Aktionäre, die vorab eine Festbezugserklärung abgegeben haben) und im Übrigen im Wege eines mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 5 AktG gewährt werden.

Das Genehmigte Kapital 2021 darf nur in Höhe von maximal 50 % des Grundkapitals im Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausübung des Genehmigten Kapitals 2021 ausgenutzt werden. Auf diese Höchstgrenze sind diejenigen Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. mit Wandlungs- oder Optionspflichten aus einem bedingten Kapital ausgegeben wurden oder auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der Laufzeit des Genehmigten Kapitals 2021 ausgegeben wurden.

### 5.2.3 Bedingte Kapitalerhöhung

Zur Bedienung der aufgrund der von der Hauptversammlung vom 16. April 2021 unter Tagesordnungspunkt 9 beschlossenen Ausgabeermächtigung begebaren Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) ist das Grundkapital der Vonovia um bis zu EUR 282.943.649,00 durch Ausgabe von bis zu 282.943.649 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht („**Bedingtes Kapital 2021**“).

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Schuldverschreibungen, die von der Vonovia oder abhängigen oder im unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitsbesitz der Vonovia stehenden Gesellschaften aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 16. April 2021 ausgegeben bzw. garantiert werden, von ihren Wandlungs- oder Optionsrechten Gebrauch machen bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllen oder soweit die Vonovia anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Vonovia gewährt und soweit die Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten nicht durch eigene Aktien, durch Aktien aus genehmigtem Kapital oder durch andere Leistungen bedient werden.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

## 5.3 Geschäftstätigkeit der Vonovia

### 5.3.1 Organisationsstruktur

Die Vonovia nimmt im Vonovia-Konzern die Funktion der Managementholding wahr. In dieser Funktion ist sie für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und die Umsetzung der unternehmerischen Ziele verantwortlich. Sie übernimmt für den Vonovia-Konzern Bewirtschaftungs-, Finanzierungs- und Koordinationsaufgaben und verantwortet zudem das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagement. Zur Wahrnehmung dieser Managementfunktionen, insbesondere im kaufmännischen und operativen Bereich, wird die Vonovia durch eine Reihe von Servicegesellschaften, die zentral in Shared-Service-Centern zusammengefasst sind, unterstützt.

Der Vonovia-Konzern beschäftigte zum 31. Dezember 2020 insgesamt 10.622 Mitarbeiter.

### 5.3.2 Portfolio

Der Vonovia-Konzern hält und verwaltet einen Wohnungsbestand von rund 355.300 Wohneinheiten in fast allen deutschen Großstädten und Regionen. Darüber hinaus verwaltet der Konzern ein Portfolio von rund 38.000 Wohneinheiten in Schweden und rund 22.000 Wohneinheiten in Österreich. Zum 31. Dezember 2020 belief sich der Verkehrswert des

Vonovia-Portfolios auf rund EUR 56,8 Mrd., wobei sich das EPRA NTA (wie in Ziffer 9.3.1(1) definiert) auf rund EUR 35,5 Mrd. belief. Der Vonovia-Konzern verwaltet neben eigenen Wohnungen rund 78.700 Wohnungen für Dritte. Damit ist der Vonovia-Konzern nach eigener Einschätzung eines der führenden Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland, Schweden und Österreich, allerdings mit einem sehr geringen Marktanteil von rund 1,5 % in Deutschland aufgrund der starken Fragmentierung des Marktes.

Der Vonovia-Konzern gliedert seinen deutschen Immobilienbestand einerseits in das Portfolio „Strategic“ mit dem Schwerpunkt auf einer werterhöhenden Bewirtschaftung bestehend aus den Teilportfolios „Operate“ und „Invest“. Andererseits gliedert sich das Portfolio in „Recurring Sales“ mit dem Ziel der Veräußerung von Wohneigentum an Mieter, Eigennutzer und Kapitalanleger sowie in das Portfolio „Non-core Disposals“ mit Standorten und Objekten, die für die weitere strategische Entwicklung des Vonovia-Konzerns als nicht zwingend notwendig erachtet werden.

Im Teilportfolio „Operate“ des „Strategic“-Portfolios verfolgt der Vonovia-Konzern den Ansatz, den Wert der Objekte durch nachhaltige Instandhaltungsmaßnahmen, Mietsteigerungen sowie eine Reduzierung der Leerstände weiter zu entwickeln.

Im Teilportfolio „Invest“ bezweckt der Vonovia-Konzern zusätzlichen Mehrwert durch ein umfangreiches Investitionsprogramm zu schaffen, das auch den Klimaschutz aufgreift und Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen umfasst. Dabei investiert der Vonovia-Konzern schwerpunktmäßig in Fassaden- und Dachdämmungen sowie neue Fenster und Heizungsanlagen. Bei den Investitionen in Wohnungen orientiert sich der Vonovia-Konzern bei der Verbesserung des Wohnungsstandards an den Anforderungen seiner Kunden. Neben der Modernisierung und Erneuerung von Bädern, Fußböden sowie Elektroinstallationen gehört hierzu auch der Wunsch nach seniorengerechter Ausstattung.

Im Rahmen von Nachverdichtungen beabsichtigt der Vonovia-Konzern, auch zukünftig in seinem Bestand neuen Wohnraum durch Aufstockung und Neubau auf bestehendem Grund und Boden zu schaffen. Die Neubau- und Aufstockungsprojekte werden vielfach mit Hilfe von vorkonfigurierten Segmenten in serieller Bauweise standardisiert realisiert, was zu einer erheblichen Verkürzung der Projektlaufzeit führt. Die Durchführung in modularer Bauweise mit vorkonfigurierten Elementen erlaubt eine Standardisierung und Skalierung zu niedrigeren Herstellungskosten bei sicherer Projektabwicklung.

Die Portfolio-Management-Strategie umfasst auch die Aktivitäten des Developmentgeschäfts auf eigens dafür erworbenen Grundstücken und stellt damit eine Ergänzung der Wertschöpfungskette des Vonovia-Konzerns dar. Zusätzlich ergibt sich ein substantieller Know-How-Transfer zwischen dem Developmentgeschäft und den bereits etablierten Neubau- und Aufstockungstätigkeiten des Vonovia-Konzerns. Das Developmentgeschäft umfasst den Bau von Eigentumswohnungen für den Verkauf an Investoren und Eigennutzer sowie den Bau von Mietwohnungsbeständen für die Eigenbewirtschaftung. Dabei werden

diese Aktivitäten der Vonovia auch zukünftig unter der am Markt eingeführten Marke BUWOG erfolgen.

Der Vonovia-Konzern unterteilt sein Gesamtportfolio weiter in das Portfolio „Deutschland“, das Portfolio „Österreich“ und das Portfolio „Schweden“. Einerseits kann Vonovia somit nationalen Besonderheiten gerecht werden und andererseits Synergieeffekte zwischen den Ländern identifizieren. Da beispielsweise die Wohneigentumsquote in Schweden höher als in Österreich und signifikant höher als in Deutschland ist, intensiviert der Vonovia-Konzern die Entwicklung von Eigentumswohnungen zum Verkauf an Investoren und Eigennutzer in Österreich. Das etablierte Know-how des Developmentgeschäfts in Deutschland und Österreich soll in Zukunft auch noch stärker auf Schweden übertragen werden.

### **5.3.3 Bilanzsumme und Ergebnis**

Nach der gemäß IFRS erstellten Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020 betrug die Bilanzsumme der Vonovia rund EUR 62.417,4 Mio. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) nach der IFRS Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 belief sich auf rund EUR 1.822,4 Mio. und das Periodenergebnis in diesem Zeitraum auf EUR 3.340,0 Mio.

## **5.4 Organe**

Die Führungsgremien der Vonovia sind der Vorstand und der Aufsichtsrat.

### **5.4.1 Vorstand**

Der Vorstand der Vonovia besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender (CEO);
- Helene von Roeder, Finanzvorstand (CFO);
- Arnd Fittkau, Vorstand für Vermietung (CRO); und
- Daniel Riedl, Vorstand für Development und Österreich (CDO).

### **5.4.2 Aufsichtsrat**

Dem Aufsichtsrat gehören derzeit an:

- Jürgen Fitschen, Vorsitzender;
- Prof. Dr. Edgar Ernst, stellvertretender Vorsitzender;
- Burkhard Ulrich Drescher;
- Vitus Eckert;
- Dr. Florian Funck;
- Dr. Ute Geipel-Faber;



- Daniel Just;
- Hildegard Müller;
- Prof. Dr. Klaus Rauscher;
- Dr. Ariane Reinhart;
- Clara-Christina Streit; und
- Christian Ulbrich.

## 5.5 Aktionärsstruktur der Vonovia

Auf Grundlage der von Vonovia bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage erhaltenen Stimmrechtsmitteilungen nach dem WpHG und der Informationen, die Vonovia von den jeweiligen Aktionären zur Verfügung gestellt wurden, halten folgende Aktionäre unmittelbar oder mittelbar mehr als 3 % der Stammaktien von Vonovia. Die in der nachstehenden Tabelle angegebenen Prozentsätze entsprechen dabei der Anzahl der von dem jeweiligen Aktionär zuletzt an Vonovia in Bezug auf den angegebenen Referenztag gemäß §§ 33 ff. WpHG gemeldeten Stimmrechte und Instrumente im Verhältnis zu dem zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausgegebenen Grundkapital von Vonovia. Dabei ist zu beachten, dass sich die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten und Instrumenten seit diesen Stimmrechtsmitteilungen geändert haben kann, ohne dass der betreffende Aktionär zur Abgabe einer neuen Stimmrechtsmitteilung verpflichtet gewesen ist, wenn keine meldepflichtigen Schwellenwerte erreicht oder über- oder unterschritten wurden:

<b>Aktionäre</b>	<b>Unmittelbare oder mittelbare Beteiligung an der Vonovia (in %)</b>
	<b>Anteil*</b>
BlackRock <sup>(1)</sup>	8,87
Finanzministerium für den Staat Norwegen (Norges Bank) <sup>(2)</sup>	6,18
JPMorgan Chase & Co <sup>(3)</sup>	4,07
<b>Summe</b>	<b>19,12</b>

\* einschließlich Stimmrechte, die auf Instrumente im Sinne von § 38 WpHG entfallen.

- (1) Aufgrund einer am 14.6.2021 von der BlackRock, Inc. erhaltenen Mitteilung hielt die BlackRock, Inc. über verschiedene kontrollierte Unternehmen am 9.6.2021 insgesamt 50.996.644 Stimmrechte und Instrumente an der Vonovia. Auf Basis des Grundkapitals der Vonovia zum 14.6.2021 von EUR 575.257.327 entsprach dies einem Anteil von 8,87 % der Stimmrechte, wobei 8,86 % auf Aktien und 0,005 % auf Instrumente nach § 38 Abs. 1 WpHG entfielen.
- (2) Aufgrund einer am 29.8.2016 von dem Finanzministerium für den Staat Norwegen erhaltenen Mitteilung hielt das Finanzministerium für den Staat Norwegen über die Norges Bank am 19.8.2016 insgesamt 35.566.312 Stimmrechte an der Vonovia. Auf Basis des Grundkapitals der Vonovia zum 29.8.2016 von EUR 466.000.624 entsprach dies einem Anteil von 7,63 % der Stimmrechte, die ausschließlich auf Aktien entfielen.
- (3) Aufgrund einer am 28.4.2021 von JPMorgan Chase&Co erhaltenen Mitteilung hielt JPMorgan Chase&Co über verschiedene kontrollierte Unternehmen am 23.4.2021 insgesamt 23.420.326 Stimmrechte und Instrumente an der Vonovia. Auf Basis des Grundkapitals der Vonovia zum 28.4.2021 von EUR 565.887.299 entsprach dies

einem Anteil von 4,14% der Stimmrechte, wobei 2,82 % auf Aktien und 1,32 % auf Instrumente nach § 38 Abs. 1 WpHG entfielen.

Jede Aktie der Vonovia verleiht ein Stimmrecht.

## **5.6 Mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen**

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage sind die in **Anhang 2** der Angebotsunterlage aufgeführten Unternehmen Tochterunternehmen der Bieterin und gelten als miteinander und mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen gemäß § 2 Abs. 5 Satz 3 WpÜG.

Darüber hinaus gibt es keine weiteren mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen.

## **5.7 Von der Bieterin, den mit ihr gemeinsam handelnden Personen sowie deren Tochterunternehmen gehaltene Deutsche Wohnen-Aktien und diesen zuzurechnende Stimmrechte**

Die Bieterin hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage unmittelbar 66.057.759 Deutsche Wohnen-Aktien, was einem anteiligen Betrag am Grundkapital und einem Anteil der Stimmrechte der Zielgesellschaft von 18,35 % entspricht.

Darüber hinaus halten weder die Bieterin, noch die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen oder deren Tochterunternehmen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage unmittelbar oder mittelbar weitere Deutsche Wohnen-Aktien. Auch sind ihnen keine Stimmrechte aus Deutsche Wohnen-Aktien gemäß § 30 WpÜG zuzurechnen.

Die Bieterin hatte unter dem Business Combination Agreement (wie in Ziffer 7.1 definiert) ursprünglich einen Anspruch gegen die Zielgesellschaft auf Übereignung von 12.708.563 Deutsche Wohnen-Aktien, was einem anteiligen Betrag an ihrem Grundkapital und einem Anteil der Stimmrechte der Zielgesellschaft von 3,53 % entspricht. Mit Vertrag vom 18. Juni 2021 haben die Bieterin und die Zielgesellschaft vereinbart, dass der Erwerb nur vollzogen wird, wenn und sobald Vonovia veröffentlicht hat, dass das Übernahmeangebot nicht erfolgreich war. Da diese 12.708.563 Deutsche Wohnen-Aktien daher nicht von der Bieterin erworben werden, wenn das Übernahmeangebot erfolgreich ist, werden diese Deutsche Wohnen-Aktien nicht bei der für das Erreichen der Mindestannahmeschwelle (wie in Ziffer 11.1.1 definiert) erforderlichen Aktienanzahl mitgerechnet.

Darüber hinaus halten weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam handelnde Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen unmittelbar oder mittelbar Instrumente in Bezug auf Stimmrechte an der Zielgesellschaft, die gemäß § 38 oder § 39 des WpHG mitzuteilen wären.

## **5.8 Angaben zu Wertpapiergeschäften und möglichen Parallelerwerben**

Die Bieterin und mit ihr gemeinsam handelnde Personen oder deren Tochterunternehmen haben zwischen dem 20. April 2021 und dem 16. Juni 2021 börslich und außerbörslich

insgesamt 66.056.759 Deutsche Wohnen-Aktien (rund 18,35 % des Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft) erworben.

Zunächst hat die Bieterin zwischen dem 20. April 2021 und dem 16. Juni 2021 insgesamt 37.495.064 Deutsche Wohnen-Aktien (rund 10,42 % des Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft) börslich erworben. Die höchste dabei gezahlte Gegenleistung für eine Deutsche Wohnen-Aktie betrug EUR 51,94.

Die Übertragung dieser insgesamt 37.495.064 Deutsche Wohnen-Aktien an die Bieterin erfolgte zwischen dem 22. April 2021 und dem 18. Juni 2021.

Ferner hat die Bieterin am 24. Mai 2021 einen Kaufvertrag mit der Zielgesellschaft über den Erwerb von 12.708.563 Deutsche Wohnen-Aktien (rund 3,53 % des Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft) geschlossen. Der vereinbarte Preis je Deutsche Wohnen-Aktie unter diesem Vertrag beträgt EUR 52,00. Für den Fall, dass (i) das Übernahmeangebot erfolgreich vollzogen wird und (ii) die Angebotsgegenleistung den zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft vereinbarten Preis von EUR 52,00 je Deutsche Wohnen-Aktie übersteigt, sollte der vereinbarte Preis automatisch so angepasst werden, dass er der Angebotsgegenleistung entspricht, jedoch in keinem Fall über diese hinausgeht. Mit Vertrag vom 18. Juni 2021 haben die Bieterin und die Zielgesellschaft vereinbart, dass der Erwerb dieser Aktien nur vollzogen wird, wenn und sobald Vonovia veröffentlicht hat, dass das Übernahmeangebot nicht erfolgreich war; die Vereinbarung zur potentiellen Erhöhung des Kaufpreises wurde aufgehoben (siehe hierzu näher Ziffer 7.1.3).

Darüber hinaus hat die Bieterin mit der Zielgesellschaft am 24. Mai 2021 vereinbart, dass die Bieterin eine entsprechende Anforderung auf Abschluss eines Kaufvertrags über den Erwerb von bis zu 3.362.003 Deutsche Wohnen-Aktien (rund 0,93 % des Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft) an die Deutsche Wohnen richten darf und wird, sofern und soweit der Erwerb dieser Deutsche Wohnen-Aktien erforderlich ist, um eine Mindestbeteiligungsquote von 10,1 % auf verwässerter Basis an der Deutsche Wohnen zu erreichen (vgl. dazu näher Ziffer 7.1.3). Die Anforderung konnte bis zum 25. Juni 2021 an die Deutsche Wohnen gerichtet werden. Für diesen Fall hatte sich die Bieterin verpflichtet, den Kaufvertrag bis zum 28. Juni 2021 zu vollziehen. Der vereinbarte Preis je Deutsche Wohnen-Aktie betrug EUR 52,00. Mit Vertrag vom 18. Juni 2021 haben die Bieterin und die Zielgesellschaft diese Vereinbarung aufgehoben.

Des Weiteren hat die Bieterin mit der Zielgesellschaft am 24. Mai 2021 vereinbart, dass sie eine entsprechende Anforderung zur Zeichnung von bis zu 12.130.478 Deutsche Wohnen-Aktien aus einer am 24. Mai 2021 beschlossenen Barkapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss aus dem genehmigtem Kapital der Deutsche Wohnen (unter der Annahme der vollständigen Durchführung der Kapitalerhöhung entspricht dies rund 3,26 % des entsprechend erhöhten Grundkapitals und der entsprechend erhöhten Stimmrechte an der Zielgesellschaft) richten darf und wird, sofern und soweit die Zeichnung dieser neuen Deutsche Wohnen-Aktien erforderlich ist, um eine Mindestbeteiligungsquote von 10,1% auf

verwässerter Basis an der Deutsche Wohnen zu erreichen (vgl. dazu näher Ziffer 7.1.3). Die Anforderung konnte bis zum 20. Juni 2021 an die Deutsche Wohnen gerichtet werden. Die Parteien haben einen Bezugspreis je Deutsche Wohnen-Aktie von ebenfalls EUR 52,00 vereinbart. Mit Vertrag vom 18. Juni 2021 haben die Bieterin und die Zielgesellschaft diese Vereinbarung aufgehoben.

Weiterhin hat die Bieterin am 9. Juni 2021 einen Kaufvertrag mit der Norges Bank, Oslo, Norwegen („**Norges Bank**“) über 24.559.000 Deutsche Wohnen-Aktien (rund 6,82 % des Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft) geschlossen, welcher am 18. Juni 2021 vollzogen wurde. Der Preis je Deutsche Wohnen-Aktie betrug ebenfalls EUR 52,00. Für den Fall, dass (i) das Übernahmeangebot erfolgreich vollzogen wird und (ii) die Angebotsgegenleistung den zwischen der Bieterin und der Norges Bank vereinbarten Preis von EUR 52,00 je Deutsche Wohnen-Aktie übersteigt, wird der vereinbarte Preis automatisch so angepasst, dass er der Angebotsgegenleistung entspricht, jedoch in keinem Fall über diese hinausgeht. Für den Fall, dass (i) ein konkurrierendes Übernahmeangebot im Sinne des § 22 WpÜG erfolgreich vollzogen wird und (ii) das Übernahmeangebot der Vonovia nicht erfolgreich vollzogen wird, hat sich die Vonovia verpflichtet, der Norges Bank den Betrag zu zahlen, um den der Angebotspreis des konkurrierenden Angebots den Betrag von EUR 52,00 je von der Norges Bank an die Bieterin verkaufter Deutsche Wohnen-Aktie übersteigt.

Ferner hat die Bieterin am 9. Juni 2021 einen Kaufvertrag mit Burlington Loan Management DAC, Dublin, Irland über 4.002.695 Deutsche Wohnen-Aktien (rund 1,11 % des Grundkapitals und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft) geschlossen, welcher am 18. Juni 2021 vollzogen wurde. Der Preis je Deutsche Wohnen-Aktie betrug ebenfalls EUR 52,00.

Die Details dieser börslichen und außerbörslichen Erwerbe von Deutsche Wohnen-Aktien sind in **Anhang 4** dieser Angebotsunterlage zusammengefasst.

Darüber hinaus haben weder die Bieterin noch mit ihr im Sinne von § 2 Abs. 5 WpÜG gemeinsam handelnde Personen oder deren Tochterunternehmen in dem Zeitraum beginnend sechs Monate vor der Veröffentlichung der Mitteilung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 WpÜG und bis zur Veröffentlichung der Angebotsunterlage am 23. Juni 2021 Deutsche Wohnen-Aktien erworben oder Vereinbarungen abgeschlossen, aufgrund derer die Übereignung von Deutsche Wohnen-Aktien verlangt werden kann.

Die Bieterin behält sich vor, im Rahmen des rechtlich Zulässigen weitere Deutsche Wohnen-Aktien außerhalb des Angebots über die Börse oder außerbörslich direkt oder indirekt zu erwerben. Soweit solche Erwerbe erfolgen, wird dies unter Angabe der Anzahl und des Preises der erworbenen Deutsche Wohnen-Aktien im Internet unter <https://de.vonovia-st.de> sowie nach den anwendbaren Rechtsvorschriften, insbesondere § 23 Abs. 2 WpÜG, veröffentlicht werden.

## 5.9 Vereinbarungen für den Fall einer Andienung von mehr als 90 % minus 10.000 der jeweils ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien

Die Bieterin beabsichtigt, bis zu maximal 90 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien zu übernehmen, wobei die 90 % unter Berücksichtigung von durch Vonovia etwa außerhalb des Übernahmeangebots erworbener Deutsche Wohnen-Aktien und unter Nichtberücksichtigung von Deutsche Wohnen-Aktien berechnet werden, die von der Deutsche Wohnen oder einem Unternehmen des Deutsche Wohnen-Konzerns gehalten werden.

Nach der ab dem 1. Juli 2021 geltenden Rechtslage löst die Vereinigung von 90 % oder mehr der Anteile an einer (direkt oder indirekt) immobilienhaltenden Gesellschaft Grunderwerbsteuer aus. Zu einer solchen Vereinigung von 90 % oder mehr der Anteile an der Zielgesellschaft bei der Bieterin kann es allerdings nicht kommen. Für den Fall, dass das Übernahmeangebot für eine Anzahl von Deutsche Wohnen-Aktien angenommen wird, die dazu führen würde, dass die Vonovia infolge des Übernahmeangebots (unter Berücksichtigung von durch Vonovia etwa außerhalb des Übernahmeangebots erworbenen Deutsche Wohnen-Aktien, insgesamt berechnet unter Nichtberücksichtigung von Deutsche Wohnen-Aktien, die von der Deutsche Wohnen oder einem Unternehmen des Deutsche Wohnen-Konzerns gehalten werden) bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist mehr als 90 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien erwerben würde, hat sich die Société Générale, 29 Boulevard Haussmann, 75009 Paris, Frankreich („**Drittbank**“) gegenüber der Bieterin in einem Share Purchase and Transaction Agreement vom 4. Juni 2021 (die „**Drittbankvereinbarung**“) verpflichtet, Überschussaktien (wie unter Ziffer 12.3(2) definiert) zu erwerben und zu übernehmen. Die Bieterin hat keinen Anspruch darauf, dass Überschussaktien unmittelbar an sie, eine mit ihr gemeinsam handelnde Person oder deren Tochterunternehmen übereignet werden.

Die Abwicklungsstelle wird als Vertreterin der das Angebot annehmenden Aktionäre maximal 90 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien (unter Berücksichtigung von durch Vonovia etwa außerhalb des Übernahmeangebots erworbener Deutsche Wohnen-Aktien, insgesamt berechnet unter Nichtberücksichtigung von Deutsche Wohnen-Aktien, die von der Deutsche Wohnen oder einem Unternehmen des Deutsche Wohnen-Konzerns gehalten werden) an Vonovia übertragen. Die Überschussaktien werden von der Abwicklungsstelle an die Drittbank übertragen, wobei die Drittbank sich in der Drittbankvereinbarung gegenüber der Bieterin zu diesem Erwerb und zur Zahlung der insoweit fälligen Angebotsgegenleistung anstelle der Bieterin verpflichtet hat (Leistungsbewirkung durch einen Dritten im Sinne des § 267 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)).

Die Vonovia kann die Drittbankvereinbarung jederzeit kündigen. Die Drittbank ist grundsätzlich verpflichtet, Überschussaktien im Rahmen einer Auktion zu veräußern, soweit Vonovia eine entsprechende Verkaufsaufforderung erklärt oder eine solche Aufforderung bis zum 30. Mai 2023 nicht erfolgt ist und die Drittbank nach diesem Zeitpunkt von ihrem Recht,

den Verkaufsprozess (Auktion) zu initiieren, Gebrauch macht. Sollte die Drittbank bei einem Verkauf im Rahmen einer Auktion einen Preis erzielen, der unter dem von der Drittbank gezahlten Erwerbspreis für die von ihr übernommenen Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien (wie unter Ziffer 12.2(2) definiert) liegt, hat die Vonovia der Drittbank die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Wert der so bestimmten Gegenleistung in bar auszugleichen. Die Drittbank kann sich jedoch auch entscheiden, die Überschussaktien zu behalten oder außerhalb einer Auktion zu veräußern. In diesem Fall hat die Drittbank keinen Anspruch auf einen Barausgleich. Die Drittbank erhält ferner von der Vonovia eine Zahlung, deren Höhe unter anderem von dem Betrag, der als Gegenleistung für den Erwerb der Deutsche Wohnen-Aktien zur Verfügung gestellt wird, und der Zeitspanne bis zur Weiterveräußerung dieser Aktien abhängt.

Die Drittbank darf die Überschussaktien bis zum Ablauf der Annahmefrist bzw. der Weiteren Annahmefrist nicht übertragen und in Bezug auf sie das Übernahmeangebot auch nicht selbst annehmen. Im Falle einer vertragswidrigen Übertragung von Überschussaktien durch die Drittbank, in deren Folge die betreffenden Aktien erneut zu Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien (wie unter Ziffer 12.2(2) definiert) werden könnten, muss die Drittbank im Wege einer Vertragsstrafe den jeweiligen Angebotspreis direkt an die Abwicklungsstelle entrichten, um die Zahlung der Angebotsgegenleistung für diese Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien sicherzustellen. Sofern die Drittbank vertragswidrig selbst im Hinblick auf Überschussaktien das Übernahmeangebot annehmen sollte, wird die Vertragsstrafe mit ihrem Anspruch auf Zahlung der Angebotsgegenleistung verrechnet.

Erwirbt die Drittbank in Erfüllung ihrer Pflichten aus der vorstehenden Vereinbarung Überschussaktien, erfolgt dies im eigenen Namen und für eigene Rechnung. Ein etwaiger Übererlös für die Überschussaktien steht in jedem Fall der Drittbank zu. Ob und wie die Drittbank die Stimmrechte aus den Überschussaktien ausübt, steht in ihrem Belieben. Der Bieterin steht hinsichtlich der Überschussaktien keinerlei Weisungsrecht gegenüber der Drittbank zu.

## **6. Beschreibung der Zielgesellschaft**

### **6.1 Grundlagen**

Die Deutsche Wohnen ist eine Europäische Aktiengesellschaft (*societas europaea*, SE) mit Sitz in der Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin, Deutschland. Die Zielgesellschaft ist in das Handelsregister des Amtsgerichts Berlin (Charlottenburg) unter der Nummer HRB 190322 B eingetragen. Die Deutsche Wohnen und ihre Tochterunternehmen bilden den Deutsche Wohnen-Konzern. Die Deutsche Wohnen ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns.

Gemäß § 2 der Satzung der Deutsche Wohnen umfasst ihr Unternehmensgegenstand den Erwerb, die Verwaltung, Vermietung und Bewirtschaftung sowie den 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 Deutsche Wohnen kann in den vorgenannten Geschäftsfeldern selbst oder durch Tochter- oder Beteiligungsgesellschaften tätig werden, deren Unternehmensgegenstand sich ganz oder teilweise auf die Geschäftsfelder der Deutsche Wohnen erstreckt. Sie kann solche Unternehmen gründen oder erwerben; sie kann Tochterunternehmen einheitlich leiten oder sich auf die Verwaltung der Beteiligung beschränken und sie kann über ihre Beteiligungen verfügen. Die Deutsche Wohnen ist auch zu allen Handlungen und Maßnahmen berechtigt, die mit dem Unternehmensgegenstand zusammenhängen oder ihm unmittelbar oder mittelbar zu dienen bestimmt sind. Die Deutsche Wohnen übt keine Tätigkeiten aus, aufgrund derer sie als Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches qualifiziert werden würde. Insbesondere wurde die Deutsche Wohnen nicht mit dem Hauptzweck gegründet, den Deutsche Wohnen-Aktionären durch Veräußerung ihrer Tochterunternehmen oder verbundenen Unternehmen eine Rendite zu verschaffen. Die Deutsche Wohnen ist in der Wohnungsbewirtschaftung tätig und zwar insbesondere in der Vermietung eigener Wohneinheiten, der Verwaltung des Wohnungsbestandes und dem Verkauf von ausgewählten Wohnimmobilien. Daneben betreibt die Deutsche Wohnen über eine Beteiligung auch Pflegeheime und betreute Wohneinheiten. Im Rahmen dieser Geschäftsstrategie konzentriert sich die Deutsche Wohnen auf Wohn- und Pflegeimmobilien in den wachstumsstarken Metropolregionen in Deutschland. Dazu zählen der Großraum Berlin und die Regionalcluster Dresden/Leipzig, Frankfurt, Hannover/Braunschweig und Köln/Düsseldorf.

Die Deutsche Wohnen-Aktien sind zum Börsenhandel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) zugelassen. Die Deutsche Wohnen ist gegenwärtig unter anderem im DAX und in den Indizes EPRA/NAREIT, STOXX® Europe 600, GPR 250 enthalten. Zudem werden die Aktien der Deutsche Wohnen an der Wertpapierbörse in Berlin im Teilbereich *Berlin Second Regulated Market* gehandelt.

## **6.2 Kapitalstruktur**

### **6.2.1 Grundkapital**

Das zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage im Handelsregister der Deutsche Wohnen eingetragene Grundkapital der Deutsche Wohnen beträgt EUR 359.843.541,00 und ist eingeteilt in 359.843.541 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

Gemäß der Veröffentlichung der Gesamtzahl der Stimmrechte der Deutsche Wohnen nach § 41 WpHG vom 31. Mai 2021 beträgt die Zahl der Stimmrechte aus Deutsche Wohnen-Aktien am Ende des Monats Mai 2021 insgesamt 359.861.006. Das Grundkapital entspricht damit zum 31. Mai 2021 EUR 359.861.006,00.

Nach Angabe der Deutsche Wohnen beträgt das Grundkapital zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage infolge der zwischenzeitlichen Ausgabe von Deutsche Wohnen-Aktien aus bedingtem Kapital EUR 359.895.464,00, eingeteilt in

359.895.464 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

### 6.2.2 Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung der Deutsche Wohnen hat am 15. Juni 2018 den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Deutsche Wohnen in der Zeit bis zum 14. Juni 2023 um bis zu EUR 110.000.000,00 einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 110.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen („**Genehmigtes Kapital 2018/I**“).

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage besteht das Genehmigte Kapital 2018/I noch in Höhe von EUR 107.382.719,00.

Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die Aktien können dabei nach Art. 5 Verordnung (EG) Nr. 2157/2001 des Rates vom 8. Oktober 2001 über das Statut der Europäischen Gesellschaft (SE) („**SEVO**“) in Verbindung mit § 186 Absatz 5 AktG auch von einem oder mehreren Kreditinstitut(en) mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären der Deutsche Wohnen zum Bezug anzubieten (sog. mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für eine oder mehrere Kapitalerhöhungen im Rahmen des genehmigten Kapitals auszuschließen,

- (1) um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen;
- (2) soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (nachstehend zusammen „Schuldverschreibungen“), die mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten ausgestattet sind und die von der Deutsche Wohnen oder einer von ihr abhängigen oder in ihrem unmittelbaren bzw. mittelbaren Mehrheitsbesitz stehenden Gesellschaft ausgegeben wurden oder noch werden, ein Bezugsrecht auf neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Deutsche Wohnen in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- oder Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten als Aktionär zustünde;
- (3) zur Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen, wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Absatz 1 und Absatz 2, 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unterschreitet und der auf die unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ausgegebenen neuen Aktien entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreitet, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf diese Begrenzung von 10 % des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die zur



Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten ausgegeben wurden oder unter Zugrundelegung des zum Zeitpunkt des Beschlusses des Vorstands über die Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018/I gültigen Wandlungspreises auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben wurden. Auf die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals sind ferner diejenigen eigenen Aktien der Deutsche Wohnen anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5 Halbsatz 2 in Verbindung mit § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert wurden;

- (4) zur Ausgabe von Aktien gegen Sacheinlagen insbesondere – aber ohne Beschränkung hierauf – zum Zwecke des (auch mittelbaren) Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen Vermögensgegenständen (insbesondere Immobilienportfolios bzw. Anteile an Immobilienunternehmen) oder zur Bedienung von Schuldverschreibungen, die gegen Sacheinlagen ausgegeben werden;
- (5) zur Durchführung einer Aktiendividende, in deren Rahmen Aktien der Deutsche Wohnen (auch teilweise und/oder wahlweise) gegen Einlage von Dividendenansprüchen der Aktionäre ausgegeben werden (*Scrap Dividend*).

Die Ermächtigungen zum Bezugsrechtsausschluss bei Kapitalerhöhungen gegen Bar- und/oder Sacheinlagen sind insgesamt auf einen Betrag, der 10 % des Grundkapitals nicht überschreitet, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Ermächtigung noch – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung, beschränkt. Auf diese Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals sind Aktien der Deutsche Wohnen anzurechnen,

- (i) die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts als eigene Aktien veräußert werden;
- (ii) die zur Bedienung von Schuldverschreibungen (einschließlich Genussrechten) mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. einer Wandlungspflicht (bzw. einer Kombination dieser Instrumente) ausgegeben wurden bzw. unter Zugrundelegung des zum Zeitpunkt des Beschlusses des Vorstands über die Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018/I gültigen Wandlungspreises auszugeben sind, sofern die Schuldverschreibungen bzw. Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre ausgegeben wurden;
- (iii) die aus bedingtem Kapital zur Bedienung von Aktienoptionsrechten ausgegeben werden bzw. auszugeben sind, sofern die Aktienoptionsrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung gewährt wurden.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen.

Am 24. Mai 2021 hat der Vorstand der Deutsche Wohnen mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Deutsche Wohnen unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018/I um bis zu EUR 12.130.478,00 durch Ausgabe von bis zu 12.130.478 neuen Deutsche Wohnen-Aktien mit Gewinnbezugsrecht ab dem 1. Januar 2021 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen und die Bieterin als Zeichnerin der neuen Aktien zuzulassen. Die Aktien werden zum geringsten Ausgabebetrag gezeichnet und, unter Einhaltung der Vorgaben von Art. 5 SEVO in Verbindung mit § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu einem der Angebotsgegenleistung entsprechenden Bezugspreis je neuer Deutsche Wohnen-Aktie ausgegeben. Mit Vertrag vom 18. Juni 2021 haben die Parteien das Recht der Bieterin zur Zeichnung der Kapitalerhöhung aufgehoben (siehe Ziffer 7.1.3(iii)).

### **6.2.3 Bedingtes Kapital 2015 und Wandelschuldverschreibung 2017/2024**

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen ist gemäß § 6d der Satzung um bis zu EUR 50.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 50.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2015). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien bei Ausübung von Wandlungsrechten bzw. bei der Erfüllung von Wandlungspflichten an die Inhaber bzw. Gläubiger von am 27. Februar 2017 durch die Deutsche Wohnen begebenen Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 800 Mio., eingeteilt in untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 („**Wandelschuldverschreibung 2017/2024**“).

Die Ausgabe der neuen Aktien aus dem Bedingten Kapital 2015 erfolgt zu dem nach Maßgabe der Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2024 jeweils gültigen Wandlungspreis (dazu näher unten). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der durch die Deutsche Wohnen begebenen Wandelschuldverschreibung 2017/2024 von ihrem Wandlungsrecht gemäß den Anleihebedingungen Gebrauch machen oder die Deutsche Wohnen gemäß den Anleihebedingungen von ihrer Option, jede Schuldverschreibung am jeweiligen Fälligkeitstag ganz oder teilweise in Aktien zurückzuzahlen, Gebrauch macht und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden.

Die neuen Aktien nehmen von dem Beginn des Geschäftsjahrs an, in dem sie entstehen, und für alle nachfolgenden Geschäftsjahre am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Die Wandelschuldverschreibung 2017/2024 ist mit 0,325 % p.a. verzinslich und am 26. Juli 2024 endfällig. Die Wandelschuldverschreibung 2017/2024 kann seit dem 10. April 2017 grundsätzlich jederzeit zu einem bestimmten Wandlungspreis (dazu näher unten) gewandelt werden. Nach Angabe der Zielgesellschaft sind bisher keine Wandlungsrechte ausgeübt worden.

Nach den Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2024 findet zum Schutz der Gläubiger der Wandelschuldverschreibung 2017/2024 vor einer Verwässerung ihrer Wandlungsrechte eine Anpassung des Wandlungspreises bei Eintritt bestimmter Ereignisse statt (z. B. Kapitalherabsetzung durch Zusammenlegung von Aktien, Kapitalerhöhungen gegen Einlage mit Bezugsrecht oder Zahlung einer außerordentlichen Bardividende).

Aufgrund der Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2024 ist die Deutsche Wohnen verpflichtet, den Inhabern der Wandelschuldverschreibung 2017/2024 die Abgabe des Übernahmeangebots durch Vonovia bekannt zu geben. Die Gläubiger der Wandelschuldverschreibung 2017/2024 haben nach Maßgabe der Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2024 die Möglichkeit, während des Zeitraums vom Tag der Bekanntmachung des freiwilligen Übernahmeangebots durch die Deutsche Wohnen (einschließlich) bis zum letzten Tag der Annahmefrist nach § 16 Abs. 1 WpÜG (einschließlich) die Wandlung in Deutsche Wohnen-Aktien zu einem angepassten Wandlungspreis (wie unten beschrieben) durch Abgabe einer bedingten Wandlungserklärung zu verlangen. Die bedingte Wandlungserklärung wird erst und nur dann wirksam, wenn ein Annahmeeeignis eintritt.

Ein Annahmeeeignis liegt nach den Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2024 dann vor, wenn und sobald nach einem freiwilligen Übernahmeangebot für Aktien der Deutsche Wohnen (i) die Bieterin nach dem Ablauf der Anfänglichen Annahmefrist (in den Anleihebedingungen als Annahmefrist nach § 16 Abs. 1 WpÜG definiert) eine Mitteilung gem. § 23 Abs. 1 Nr. 2 WpÜG veröffentlicht hat, wonach das Angebot mindestens für eine Zahl von Aktien angenommen wurde, die (zusammen mit von der Bieterin bereits gehaltenen oder aufgrund der Bestimmungen des § 30 WpÜG zurechenbarer Aktien) einer Zahl von stimmberechtigten Aktien der Deutsche Wohnen entspricht, die Kontrolle vermittelt, und (ii) die Bieterin eine Mitteilung veröffentlicht hat, wonach alle Angebotsbedingungen (einschließlich etwaiger Mindestannahmeschwellen) spätestens zum Ablauf der Anfänglichen Annahmefrist erfüllt sind mit Ausnahme von (x) Angebotsbedingungen, auf die wirksam verzichtet wurde und (y) solche Bedingungen, die im Zeitpunkt des Ablaufs der Anfänglichen Annahmefrist noch nicht eingetreten sein müssen; ein Annahmeeeignis kann jedoch nicht mehr eintreten, wenn eine Angebotsbedingung bereits vorher oder gleichzeitig ausgefallen ist und das Angebot daher gescheitert ist.

Zusätzlich haben die Gläubiger der Wandelschuldverschreibung 2017/2024 bei Bekanntgabe eines Kontrollerwerbs durch die Deutsche Wohnen die Möglichkeit, die vorzeitige Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung 2017/2024 zum Nennbetrag (zuzüglich aufgelaufener Zinsen) zu verlangen.

Ein Kontrollerwerb liegt nach den Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2024 vor, wenn eine Person oder Personen, die gemeinsam handeln, nach dem Ausgabebetrag Kontrolle über die Anleiheschuldnerin erwirbt bzw. erwerben (es sei denn, der Erwerber ist ein Kreditinstitut, ein Finanzdienstleistungsinstitut oder ein Treuhänder, das bzw. der die Kontrolle nur vorübergehend in einer transitorischen Funktion im Zusammenhang mit

dem Vollzug einer Kapitalmaßnahme oder gesellschaftsbezogenen Maßnahme erhält). „Kontrolle“ bezeichnet direktes oder indirektes, rechtliches oder wirtschaftliches, Eigentum von Aktien (im Sinne des §§ 29 Abs. 2, 30 WpÜG), die zusammen 30 % oder mehr der Stimmrechte der Deutsche Wohnen (oder stattdessen eines höheren Anteils, der, nach einer geänderten Rechtslage in der Zukunft, die Verpflichtung zur Abgabe eines Übernahmeangebotes auslöst) gewähren.

Im Fall der Wandlung nach Bekanntmachung eines freiwilligen Übernahmeangebots reduziert sich der Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibung 2017/2024 gemäß folgender Formel:

$$CP_a = \frac{CP}{1 + Pr * \frac{c}{t}}$$

Wobei:

$CP_a$  = der angepasste Wandlungspreis,

$CP$  = der Wandlungspreis an dem Tag, der dem Tag, an dem das Annahmereignis eintritt, vorausgeht,

$Pr$  = die anfängliche Wandlungsprämie von 53 %,

$c$  = die Anzahl von Tagen ab dem Tag, an dem das Annahmereignis eintritt (einschließlich), bis zum Endfälligkeitstag (ausschließlich), und

$t$  = die Anzahl von Tagen ab dem Ausgabetag (einschließlich) bis zum Endfälligkeitstermin (ausschließlich).

Unter Zugrundelegung eines Annahmereignisses am 26. Juli 2021 würde eine vollumfängliche Ausübung der Wandlungsrechte bei einem derzeitigen Wandlungspreis (nach Angaben der Deutsche Wohnen auf ihrer Internetseite – Stand: 2. Juni 2021) von EUR 46,6019 und bei einem angepassten Wandlungspreis von EUR 38,3661 zur Ausgabe von 20.851.745. neuen Deutsche Wohnen-Aktien führen (sofern die Deutsche Wohnen nicht von der Option zum Barausgleich Gebrauch machen würde).

Sofern Deutsche Wohnen-Aktien durch Wandlung der Wandelschuldverschreibung 2017/2024 bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist entstehen, bezieht sich das auf den Erwerb sämtlicher Deutsche Wohnen-Aktien gerichtete Übernahmeangebot der Bieterin unabhängig vom Wandlungspreis auch auf diese. Deutsche Wohnen-Aktien, die nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist durch Wandlung der Wandelschuldverschreibung 2017/2024 entstehen, können unter den in den Ziffern 4.5 und 15.5 dargestellten Voraussetzungen und in dem dort dargestellten Verfahren bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist bzw. im Falle des § 39c WpÜG entsprechend bis zum Ablauf der Andienungsfrist andient werden.

Die Deutsche Wohnen hat nach § 10 Abs.4 in Verbindung mit § 8 Abs.2 der Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2024 das Recht, die bei Wandlung von Wandelschuldverschreibungen entstehenden Ansprüche statt durch die Lieferung von Aktien (aus bedingtem Kapital, eigenen Aktien oder aus genehmigtem Kapital) durch die Zahlung einer nach Maßgabe von § 8 Abs.2 der Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2024 zu berechnenden Barleistung zu erfüllen. Die Deutsche Wohnen hat sich im Business Combination Agreement (wie in Ziffer 7.1 definiert) verpflichtet, bei bedingten Wandlungserklärungen durch die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen 2017/2024 die Barzahlungsoption zu wählen und statt der Ausgabe von Aktien eine Barzahlung an die Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2017/2024 zu leisten.

#### **6.2.4 Bedingtes Kapital 2017 und Wandelschuldverschreibung 2017/2026**

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen ist gemäß § 6e der Satzung der Deutsche Wohnen um bis zu EUR 30.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 30.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien bei Ausübung von Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. bei der Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung der Deutsche Wohnen vom 2. Juni 2017 ausgegeben worden sind. Die Zielgesellschaft hat am 4. Oktober 2017 auf Grundlage dieser Ermächtigung Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 800 Mio., eingeteilt in untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 begeben („**Wandelschuldverschreibung 2017/2026**“).

Die Ausgabe der neuen Aktien aus dem Bedingten Kapital 2017 erfolgt zu dem nach Maßgabe der Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2026 jeweils gültigen Wandlungs- oder Optionspreis (dazu näher unten). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger der Wandelschuldverschreibung 2017/2026 von ihren Wandlungs- oder Optionsrechten Gebrauch machen bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten erfüllen oder soweit die Deutsche Wohnen anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Deutsche Wohnen gewährt und soweit die Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten nicht durch eigene Aktien, durch Aktien aus genehmigtem Kapital oder durch andere Leistungen bedient werden.

Die neuen Aktien nehmen von dem Beginn des Geschäftsjahrs an, in dem sie entstehen, und für alle nachfolgenden Geschäftsjahre am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Die Wandelschuldverschreibung 2017/2026 ist mit 0,60 % p.a. verzinslich und am 5. Januar 2026 endfällig. Die Wandelschuldverschreibung 2017/2026 kann seit dem 15. November 2017 grundsätzlich jederzeit zu einem bestimmten Wandlungspreis (mehr dazu unten) gewandelt werden. Nach Angabe der Deutsche Wohnen sind bisher keine Wandlungsrechte ausgeübt worden.

Nach den Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2026 findet zum Schutz der Gläubiger der Wandelschuldverschreibung 2017/2026 vor einer Verwässerung ihrer Wandlungsrechte eine Anpassung des Wandlungspreises bei Eintritt bestimmter Ereignisse statt (z. B. Kapitalherabsetzung durch Zusammenlegung von Aktien, Kapitalerhöhungen gegen Einlage mit Bezugsrecht oder Zahlung einer außerordentlichen Bardividende).

Aufgrund der Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2026 ist die Deutsche Wohnen verpflichtet, den Inhabern der Wandelschuldverschreibung 2017/2026 die Abgabe des Übernahmeangebots durch Vonovia bekannt zu geben. Die Gläubiger der Wandelschuldverschreibung 2017/2026 haben nach Maßgabe der Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2026 die Möglichkeit, während des Zeitraums vom Tag der Bekanntmachung des freiwilligen Übernahmeangebots durch die Deutsche Wohnen (einschließlich) bis zum letzten Tag der Annahmefrist nach § 16 Abs. 1 WpÜG (einschließlich) die Wandlung in Deutsche Wohnen-Aktien zu einem angepassten Wandlungspreis (wie unten beschrieben) durch Abgabe einer bedingten Wandlungserklärung zu verlangen. Die bedingte Wandlungserklärung wird erst und nur dann wirksam, wenn ein Annahmeerignis eintritt.

Ein Annahmeerignis liegt nach den Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2026 vor, wenn und sobald nach einem freiwilligen Übernahmeangebot für Aktien der Anleiheschuldnerin (i) die Bieterin nach dem Ablauf der Anfänglichen Annahmefrist (in den Anleihebedingungen als Annahmefrist nach § 16 Abs. 1 WpÜG definiert) eine Mitteilung gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 2 WpÜG veröffentlicht hat, wonach das Angebot mindestens für eine Zahl von Aktien angenommen wurde, die (zusammen mit von der Bieterin bereits gehaltenen oder aufgrund der Bestimmungen des § 30 WpÜG zurechenbarer Aktien) einer Zahl von stimmberechtigten Aktien der Anleiheschuldnerin entspricht, die Kontrolle (wie in § 10 Abs. 5 der Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2026 definiert) vermittelt, und (ii) die Bieterin eine Mitteilung veröffentlicht hat, wonach alle Angebotsbedingungen (einschließlich etwaiger Mindestannahmeschwellen) spätestens zum Ablauf der Anfänglichen Annahmefrist erfüllt sind mit Ausnahme von (x) Angebotsbedingungen, auf die wirksam verzichtet wurde, und (y) solchen Bedingungen, die im Zeitpunkt des Ablaufs der Anfänglichen Annahmefrist noch nicht eingetreten sein müssen; ein Annahmeerignis kann jedoch nicht mehr eintreten, wenn eine Angebotsbedingung bereits vorher oder gleichzeitig ausgefallen ist und das Angebot daher gescheitert ist.

Zusätzlich haben die Gläubiger der Wandelschuldverschreibung 2017/2026 bei Bekanntgabe eines Kontrollerwerbs durch die Deutsche Wohnen die Möglichkeit, die vorzeitige

Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung 2017/2026 zum Nennbetrag (zuzüglich aufgelaufener Zinsen) zu verlangen.

Ein Kontrollerwerb liegt nach den Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2026 vor, wenn eine Person oder Personen, die gemeinsam handeln, nach dem Ausgabetag Kontrolle über die Anleiheschuldnerin erwirbt bzw. erwerben (es sei denn, der Erwerber ist ein Kreditinstitut, ein Finanzdienstleistungsinstitut oder ein Treuhänder, das bzw. der die „Kontrolle“ nur vorübergehend in einer transitorischen Funktion im Zusammenhang mit dem Vollzug einer Kapitalmaßnahme oder gesellschaftsbezogenen Maßnahme erhält). „Kontrolle“ bezeichnet direktes oder indirektes, rechtliches oder wirtschaftliches, Eigentum von Aktien (im Sinne des §§ 29 Abs. 2, 30 WpÜG), die zusammen 30 % oder mehr der Stimmrechte der Anleiheschuldnerin (oder stattdessen eines höheren Anteils, der, nach einer geänderten Rechtslage in der Zukunft, die Verpflichtung zur Abgabe eines Übernahmeangebotes auslöst) gewähren.

Im Fall der Wandlung nach Bekanntmachung eines freiwilligen Übernahmeangebots reduziert sich der Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibung 2017/2026 nach folgender Formel:

$$CP_a = \frac{CP}{1 + Pr * \frac{c}{t}}$$

Wobei:

$CP_a$  = der angepasste Wandlungspreis,

$CP$  = der Wandlungspreis an dem Tag, der dem Tag, an dem das Annahmereignis eintritt, vorausgeht,

$Pr$  = die anfängliche Wandlungsprämie von 40 %,

$c$  = die Anzahl von Tagen ab dem Tag, an dem das Annahmereignis eintritt (einschließlich), bis zum Endfälligkeitstag (ausschließlich), und

$t$  = die Anzahl von Tagen ab dem Ausgabetag (einschließlich) bis zum Endfälligkeitstermin (ausschließlich).

Unter Zugrundelegung eines Annahmereignisses am 26. Juli 2021 würde eine vollumfängliche Ausübung der Wandlungsrechte bei einem derzeitigen Wandlungspreis (nach Angaben der Deutsche Wohnen auf ihrer Internetseite – Stand: 2. Juni 2021) von EUR 48,9896 und bei einem angepassten Wandlungspreis von EUR 40,3055 zur Ausgabe von 19.848.393 neuen Deutsche Wohnen-Aktien führen (sofern die Deutsche Wohnen nicht von der Option zum Barausgleich Gebrauch machen würde).

Sofern Deutsche Wohnen-Aktien durch Wandlung der Wandelschuldverschreibung 2017/2026 bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist entstehen, bezieht sich das auf den Erwerb sämtlicher Deutsche Wohnen-Aktien gerichtete Übernahmeangebot der Bieterin

unabhängig vom Wandlungspreis auch auf diese. Deutsche Wohnen-Aktien, die nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist durch Wandlung der Wandelschuldverschreibung 2017/2026 entstehen, können unter den in den Ziffern 4.5 und 15.5 dargestellten Voraussetzungen und in dem dort dargestellten Verfahren bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist bzw. im Falle des § 39c WpÜG entsprechend bis zum Ablauf der Andienungsfrist angedient werden.

Die Deutsche Wohnen hat nach § 10 Abs. 4 in Verbindung mit § 8 Abs. 2 der Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2026 das Recht, die bei Wandlung von Wandelschuldverschreibungen entstehenden Ansprüche statt durch die Lieferung von Aktien (aus bedingtem Kapital, eigenen Aktien oder aus genehmigtem Kapital) durch die Zahlung einer nach Maßgabe von § 8 Abs. 2 der Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2017/2026 zu berechnenden Barleistung zu erfüllen. Die Deutsche Wohnen hat sich im Business Combination Agreement (wie in Ziffer 7.1 definiert) verpflichtet, bei bedingten Wandlungserklärungen durch die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen 2017/2026 die Barzahlungsoption zu wählen und statt der Ausgabe von Aktien eine Barzahlung an die Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2017/2026 zu leisten.

#### **6.2.5 Bedingtes Kapital für Abfindungsrechte**

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen ist gemäß § 6b der Satzung der Deutsche Wohnen in der Fassung vom 18. Januar 2021 um bis zu EUR 5.779.998,00 durch Ausgabe von bis zu 5.779.998 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht („**Bedingtes Kapital 2014/II**“). Die bedingte Kapitalerhöhung dient dem Zweck der Gewährung von Aktien an außenstehende Aktionäre der GSW Immobilien AG, einer Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 125788 B (die „**GSW**“), die von ihrem Abfindungsrecht gem. § 305 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 AktG aus dem zwischen der Deutsche Wohnen und der GSW geschlossenen Beherrschungsvertrag Gebrauch machen (die „**Abfindungsrechte**“). Bei Ausübung dieses Abfindungsrechts erhalten die Aktionäre der GSW für je 3 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Aktien der GSW („**GSW-Aktien**“) 7,0790 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Deutsche Wohnen. Nach Angabe der Deutsche Wohnen beträgt das Bedingte Kapital 2014/II aufgrund der zwischenzeitlichen Ausgabe neuer Deutsche Wohnen-Aktien nach Ausübung von Abfindungsrechten zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage EUR 5.776.669,00.

Für den Fall, dass außenstehende Aktionäre der GSW ihre GSW-Aktien vor Bezug einer Dividende und/oder Leistung aufgrund der Garantiedividende auf ihre GSW-Aktien für das Geschäftsjahr 2014 bzw. für nachfolgende Geschäftsjahre in Aktien der Deutsche Wohnen tauschen, so werden ihnen – soweit rechtlich und tatsächlich möglich – jeweils Aktien der Deutsche Wohnen gewährt, die von dem Beginn des letzten abgelaufenen Geschäftsjahrs vor ihrer Entstehung am Gewinn teilnehmen. Für den Fall, dass außenstehende Aktionäre der GSW ihre GSW-Aktien nach Bezug einer Dividende und/oder Leistung aufgrund der Garantiedividende auf ihre GSW-Aktien für das Geschäftsjahr 2014 bzw. für nachfolgende



Geschäftsjahre in Aktien der Deutsche Wohnen tauschen oder soweit eine Gewährung von Aktien mit einer Gewinnberechtigung entsprechend dem vorangegangenen Satz rechtlich oder tatsächlich nicht möglich ist, so werden ihnen jeweils Aktien der Deutsche Wohnen gewährt, die von dem Beginn des Geschäftsjahrs an, in dem sie entstehen, am Gewinn teilnehmen.

Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt gegen die Übertragung von GSW-Aktien durch deren außenstehende Aktionäre. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die außenstehenden GSW-Aktionäre von ihrem Abfindungsrecht Gebrauch machen. Der Vorstand der Deutsche Wohnen ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzusetzen.

Ausgehend von den Angaben des Vorstands der Deutsche Wohnen geht die Bieterin davon aus, dass bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist maximal noch bis zu 5.776.669 Deutsche Wohnen-Aktien aus dem Bedingten Kapital 2014/II ausgegeben werden können.

Die Angemessenheit der Abfindung unter dem Beherrschungsvertrag wird derzeit im Rahmen eines Spruchverfahrens (§ 2 Spruchverfahrensgesetz) überprüft. Sollte es zu einer rechtskräftigen Entscheidung über eine Erhöhung der Abfindung kommen, könnte sich die Zahl der bei Geltendmachung der Abfindungsrechte neu auszugebenden Deutsche Wohnen-Aktien erhöhen.

Das auf den Erwerb sämtlicher Deutsche Wohnen-Aktien gerichtete Übernahmeangebot der Bieterin bezieht sich auch auf die aus der Abfindung resultierenden neuen Deutsche Wohnen-Aktien. Deutsche Wohnen-Aktien, die nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist durch Ausübung der Abfindungsrechte entstehen, können unter den in den Ziffern 4.5 und 15.5 dargestellten Voraussetzungen und in dem dort dargestellten Verfahren bis zum Ablauf der dort genannten Andienungsfrist angedient werden.

Am 14. Juni 2021 hat die Vonovia mit der Internationale Kapitalanlagegesellschaft mbH, Düsseldorf, handelnd für das rechtlich unselbständige Spezial-AIF-Sondervermögen HSBC AWL, („IKG“) eine Vereinbarung getroffen, wonach die IKG ihre 2.843.848 Aktien an der GSW Immobilien AG (vgl. dazu auch Ziffer 6.7) bis zum Ablauf der Frist, in der ein etwaiges Übernahmeangebot der Bieterin an die Aktionäre der GSW Immobilien AG angenommen werden kann, weder veräußern (einschließlich durch Ausübung der Abfindungsrechte) noch in ein etwaiges Übernahmeangebot der Bieterin an die Aktionäre der GSW Immobilien AG einliefern wird (die „IKG-Nichtannahmevereinbarung“).

## **6.2.6 Bedingtes Kapital für Aktienoptionen**

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen ist gemäß § 6c der Satzung der Deutsche Wohnen in der Fassung vom 18. Januar 2021 um bis zu EUR 12.671.928,00 durch Ausgabe von bis zu 12.671.928 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht („**Bedingtes Kapital 2014/III**“). Die bedingte Kapitalerhöhung dient dem Zweck der Gewährung von Aktienoptionen an den Vorstand und ausgewählte Führungskräfte der Deutsche Wohnen und verbundener Unternehmen nach näherer Maßgabe des Beschlusses der Hauptversammlung

der Deutsche Wohnen vom 11. Juni 2014. Nach Angabe der Deutsche Wohnen beträgt das Bedingte Kapital 2014/III aufgrund der zwischenzeitlichen Ausgabe neuer Deutsche Wohnen-Aktien infolge der Ausübung weiterer Aktienoptionen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage EUR 12.623.334,00. Nach Angabe der Deutsche Wohnen wurden im Juni 2021 bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage alle 34.458 zuvor noch ausstehenden Aktienoptionen ausgeübt, so dass zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage keine Aktienoptionen (die „**Aktienoptionen**“) mehr ausstehen und keine neuen Deutsche Wohnen-Aktien aus der Ausübung von Aktienoptionen entstehen können. Die Erhöhung des Grundkapitals durch die Ausübung der vormals bestehenden 34.458 Aktienoptionen wurde von der Deutsche Wohnen noch nicht gemäß § 41 WpHG veröffentlicht.

### **6.2.7 Bedingtes Kapital 2018**

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen ist gemäß § 6f der Satzung um bis zu EUR 35.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 35.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien bei Ausübung von Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. bei der Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung der Deutsche Wohnen vom 15. Juni 2018 ausgegeben worden sind. Nach Kenntnis der Bieterin hat die Deutsche Wohnen von diesem Ermächtigungsbeschluss bislang keinen Gebrauch gemacht und hierunter keine Schuldverschreibungen ausgegeben.

Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe der vorstehenden Ermächtigung jeweils festzulegenden Wandlungs- oder Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Schuldverschreibungen, die von der Deutsche Wohnen oder einer von ihr abhängigen oder im unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitsbesitz stehenden Gesellschaft aufgrund des vorstehenden Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung ausgegeben bzw. garantiert werden, von ihren Wandlungs- oder Optionsrechten Gebrauch machen bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllen oder soweit die Deutsche Wohnen anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Deutsche Wohnen gewährt und soweit die Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten nicht durch eigene Aktien, durch Aktien aus genehmigtem Kapital oder durch andere Leistungen bedient werden.

Die neuen Aktien nehmen von dem Beginn des Geschäftsjahrs an, in dem sie entstehen, und für alle nachfolgenden Geschäftsjahre am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

## 6.2.8 Eigene Aktien

Es ist der Deutsche Wohnen möglich, innerhalb der gesetzlichen Grenzen eigene Aktien zurückzukaufen. Auf Basis der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 ist der Vorstand der Deutsche Wohnen mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 14. Juni 2023 ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung – oder falls dieser Wert geringer ist – zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Deutsche Wohnen entsprechend den in der Ermächtigung genannten Maßgaben zu erwerben und zu verwenden. Die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Deutsche Wohnen, die diese bereits erworben hat und noch besitzt oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt 10 % des jeweiligen Grundkapitals der Deutsche Wohnen übersteigen.

Am 12. November 2019 veröffentlichte die Deutsche Wohnen per Ad-hoc-Mitteilung, dass der Vorstand der Deutsche Wohnen am 12. November 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Ausnutzung der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 beschlossen hat, bis zu maximal 25.000.000 Aktien der Deutsche Wohnen (dies entspricht bis zu rund 7 % des eingetragenen Grundkapitals der Deutsche Wohnen) bis zu einem Gesamtkaufpreis ohne Nebenkosten von maximal EUR 750 Mio. zurückzukaufen. Die zurückgekauften Aktien der Deutsche Wohnen sollten für nach der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 zulässige Zwecke verwendet werden. Das Rückkaufprogramm begann am 15. November 2019 und sollte spätestens mit Ablauf des 30. Oktober 2020 enden. Am 14. September 2020 gab die Deutsche Wohnen per Ad-hoc-Mitteilung die vorzeitige Beendigung des Aktienrückkaufprogramms bekannt.

Im Zeitraum vom 15. November 2019 bis zum 14. September 2020 hatte die Deutsche Wohnen 16.070.566 eigene Aktien zu einem durchschnittlichen Kaufpreis je Aktie von EUR 37,1675 erworben.

Am 24. Mai 2021 haben die Bieterin und die Deutsche Wohnen einen Kaufvertrag über den Erwerb von 12.708.563 dieser eigenen Aktien (dies entspricht einem Anteil von rund 3,53 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Wohnen) durch die Bieterin zu einem Kaufpreis von EUR 52,00 abgeschlossen. Zunächst wurde vereinbart, dass für den Fall, dass (i) das Übernahmeangebot erfolgreich vollzogen wird und (ii) die Angebotsgegenleistung den zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft vereinbarten Preis von EUR 52,00 je Deutsche Wohnen-Aktie übersteigt, der vereinbarte Preis automatisch so angepasst wird, dass er der Angebotsgegenleistung entspricht, jedoch in keinem Fall über diese hinausgeht. Mit Änderungsvereinbarung vom 18. Juni 2021 haben die Parteien vereinbart, dass dieser Kaufvertrag nur vollzogen wird, wenn das Übernahmeangebot scheitert (siehe hierzu bereits Ziffer 7.1.3). Die potentielle Erhöhung des Kaufpreises wurde aufgehoben.

Darüber hinaus hatte die Deutsche Wohnen der Bieterin im Business Combination Agreement (wie in Ziffer 7.1 definiert) eine spätestens am 25. Juni 2021 auszuübende Option auf den Erwerb von bis zu 3.362.003 weiteren eigenen Aktien zum Angebotspreis eingeräumt. Diese Option wurde mit Vertrag vom 18. Juni 2021 aufgehoben (siehe hierzu bereits Ziffer 7.1.3).

## **6.2.9 Sonstiges**

Zusätzlich kann das ausgegebene oder genehmigte Kapital der Deutsche Wohnen durch einen satzungsändernden Beschluss der Hauptversammlung ein oder mehrere Male erhöht oder verringert werden. Hierbei sind die Teilnahme- und Mehrheitserfordernisse für Satzungsänderungen zu beachten.

## **6.3 Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen**

### **6.3.1 Organisationsstruktur**

Die Deutsche Wohnen ist eine börsennotierte Europäische Aktiengesellschaft (*societas europaea*, SE) mit Sitz in der Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin. Sie ist nach eigenen Angaben – gemessen an der Marktkapitalisierung – die zweitgrößte börsennotierte Immobiliengesellschaft in Europa.

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen beschränkt sich auf ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Dazu gehören insbesondere die Bereiche IT, Corporate Finance, Accounting, Controlling, Human Resources, Marketing, Investor Relations, Corporate Communication und Legal/Compliance. Die operativen Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf die Wohnungsbewirtschaftung, den An- und Verkauf sowie den Bereich Pflege und Betreutes Wohnen. Im Rahmen der Geschäftsstrategie liegt der Fokus auf dem Bestand in prosperierenden Metropolen und Ballungsräumen ab 500.000 Einwohner, wobei der Großraum Berlin den Kernmarkt bildet.

Das Geschäftssegment Wohnungsbewirtschaftung ist Kern- und Schwerpunktsegment der Geschäftstätigkeit des Deutsche Wohnen-Konzerns. Es umfasst den „Vermietungsbestand“ und beinhaltet alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnimmobilien, dem Management der Mietverträge, die Betreuung der Mieter sowie die technische Instandhaltung der Bestände und die Entwicklung des Portfolios.

Das Geschäftssegment Verkauf/Akquisitionen betrifft den „Verkaufsbestand“; zu ihm gehören alle Tätigkeiten des Verkaufs von Wohneinheiten, Gebäuden und Grundstücken. Der zum Verkauf stehende Wohnungsbestand der Deutsche Wohnen gliedert sich in (i) Blockverkauf (institutionelle Verkäufe) und (ii) Einzelprivatisierung (auch als Einzelverkauf bzw. Wohnungsprivatisierung bezeichnet). Im für den Blockverkauf (institutionelle Verkäufe) bestimmten Wohnungsportfolio werden Wohnungen der Non-Core-Regionen erfasst, d.h. solchen Regionen, die nicht der langfristigen Geschäftsstrategie der Deutsche Wohnen entsprechen. Auch Veräußerungen von Grundstücken aus den sog. Core+ und Core-Regionen im Zusammenhang mit Verkäufen an institutionelle Investoren werden im derzeitigen

Marktumfeld vorgenommen. Einige Wohneinheiten an solchen Standorten sind Teil des Wohnungsportfolios, weil sie im Rahmen größerer Portfolioakquisitionen erworben wurden. Darunter fallen im Wesentlichen Wohneinheiten und Gebäude in ländlichen Regionen sowie einzelne Gebäude im Streubesitz. Parallel werden im Geschäftssegment Verkauf/Akquisitionen kontinuierlich Akquisitionsmöglichkeiten von Immobilienbeständen und Grundstücken in Metropolregionen und Ballungszentren geprüft.

Im Geschäftssegment Pflege und Betreutes Wohnen bewirtschaftet und vermarktet die Deutsche Wohnen ganz überwiegend in ihrem Eigentum stehende Pflege- und Wohnimmobilien für Senioren unter der Marke KATHARINENHOF® und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG und vermietet weitere eigene Einrichtungen an verschiedene externe Betreiber zur langfristigen Bewirtschaftung. Diese Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege mit dem Ziel, Pflegebedürftigen zu helfen und deren Selbständigkeit soweit wie möglich zu bewahren. Daneben bietet die Deutsche Wohnen im Rahmen des betreuten Wohnens älteren Menschen neben der Zurverfügungstellung der angemieteten Wohnung umfangreiche, seniorengerechte Service- und Dienstleistungen an. Im Pflegesegment liegt der Fokus auf Städten und Regionen mit positiven Entwicklungsprognosen mit den Schwerpunkten in Hamburg, Berlin und Sachsen.

Im Geschäftsbereich Neubau entwickelt die Deutsche Wohnen über Tochtergesellschaften durch gezielte Projektentwicklungen neuen Immobilienbestand in den Kern- und Wachstumsregionen. Zudem werden Immobilien für den Verkauf entwickelt. Dies umfasst auch den Ankauf von Grundstücken, die Schaffung von Baurecht und die Erstellung der Projektkonzepte sowie die Baubetreuung und Gewährleistungsverfolgung. Darüber hinaus ist die Deutsche Wohnen mit 40 % an der QUARTERBACK Immobilien AG, einem Projektentwickler mit Sitz in Leipzig, beteiligt und verfügt dadurch über Zugang zu Neubauprojekten in den Kernmärkten. Im Zuge der Weiterentwicklung der Neubauaktivitäten hat die Deutsche Wohnen im ersten Quartal 2021 die Isaria München Projektentwicklungs GmbH für EUR 12 Mio. an die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe veräußert und damit die vorhandenen Neubaukompetenzen des Deutsche Wohnen-Konzerns in der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe zusammengeführt.

Im Geschäftsjahr 2020 beschäftigte der Deutsche Wohnen-Konzern durchschnittlich 1.339 Mitarbeiter, die dem Bereich Wohnen zuzuordnen sind. Im Segment Pflegebetrieb waren zudem durchschnittlich 3.984 Mitarbeiter beschäftigt.

### **6.3.2 Portfolio**

Das Portfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 31. Dezember 2020 ca. 155.400 Wohn- und ca. 2.900 Gewerbeeinheiten. Die durchschnittliche monatliche Vertragsmiete des Deutsche Wohnen-Portfolios betrug zum 31. Dezember 2020 EUR 6,71 je m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote lag zu diesem Stichtag bei rund 1,7 %. Zu dem Immobilienportfolio gehören zusätzlich auch 76 Pflegeimmobilien mit rund 10.300 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen.

Das Immobilienportfolio wurde zum 31. Dezember 2020 von Jones Lang LaSalle SE („JLL“) auf Basis eines DCF Modells nach den Vorschriften des IAS 40 und nach Standards der Royal Institution of Chartered Surveyors („RICS“) entsprechend dem sog. Red Book bewertet mit Ausnahme der Seniorenimmobilien, bzgl. derer die Bewertung zum 31. Dezember 2020 von der W&P Immobilienberatung GmbH („W&P“) durchgeführt wurde. Danach hat das Immobilienportfolio der Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2020 einen Wert von insgesamt ca. EUR 26,2 Mrd. (inklusive Gewerbeimmobilien ohne Pflegeimmobilien und Betreutes Wohnen (EUR 1,2 Mrd.) und Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen). Die durch die JLL bzw. W&P berechneten Daten wurden im Zwischenbericht zum 31. März 2021 durch die Deutsche Wohnen fortgeschrieben. Danach ergibt sich zum 31. März 2021 ein Marktwert von EUR 26,1 Mrd.

Die Deutsche Wohnen gliedert ihr Wohnimmobilienportfolio derzeit in strategische Kern- und Wachstumsregionen sowie Non Core Regionen. Zudem unterscheidet die Deutsche Wohnen in ihren strategischen Kern und Wachstumsregionen zwischen Core+ und Core Regionen. Die Grundlage für das Portfoliomanagement ist das regionale und strategische Clustering des Immobilienbestands. Das regionale Clustering in Core+, Core und Non Core Segmente erfolgt anhand eines Scoring Modells, das auf der Basis makroökonomischer, soziodemographischer und immobilienpezifischer Daten die Attraktivität und Zukunftsperspektive der Standorte bewertet.

93,1 % des Wohnungsbestands des Deutsche Wohnen-Konzerns befanden sich zum 31. Dezember 2020 in den sogenannten Core+ Regionen. Core+ Regionen sind Ballungszentren und Metropolregionen, die sich durch eine dynamische Entwicklung ökonomischer Kriterien wie Wirtschaftskraft, Einkommen sowie Innovationskraft und Wettbewerbsstärke auszeichnen und in denen ein Nachfrageüberhang für Wohnraum besteht. Weitere 6,7 % der Wohneinheiten lagen zum 31. Dezember 2020 in stabilen Core Regionen mit moderat anziehenden Mieten und stabilen Marktentwicklungsprognosen. Gekennzeichnet sind diese Märkte durch eine ausgeglichene Angebots- und Nachfragesituation, gute Wirtschaftslage, stabile wirtschaftliche Perspektiven, durchschnittliche Kaufkraft und eine gleichbleibende Anzahl an Haushalten. Lediglich 0,1 % der Immobilien (218 Wohn- und kleine Gewerbeinheiten) befanden sich zum 31. Dezember 2020 in schwächeren Non Core Regionen. Die Non Core Regionen sind definiert als geographische Regionen, die in ihrer Entwicklung stagnieren und/oder einen negativen Trend aufweisen. Dabei handelt es sich überwiegend um ländliche Gebiete sowie Streubesitz.

### **6.3.3 Bilanzsumme und Ergebnis**

Nach der gemäß IFRS erstellten Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020 betrug die Bilanzsumme der Deutsche Wohnen rund EUR 30.797,4 Mio. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA bereinigt) nach der Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 belief sich auf rund EUR 1.010,1 Mio., das Ergebnis nach Steuern auf rund EUR 1.544,6 Mio.

## **6.4 Organe**

Die Führungsgremien der Deutsche Wohnen sind der Vorstand und der Aufsichtsrat.

### **6.4.1 Vorstand**

Der Vorstand der Deutsche Wohnen besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Michael Zahn, Chief Executive Officer (CEO);
- Philip Grosse, Chief Financial Officer (CFO);
- Henrik Thomsen, Chief Development Officer (CDO); und
- Lars Urbansky, Chief Operating Officer (COO).

### **6.4.2 Aufsichtsrat**

Dem Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen gehören an:

- Matthias Hünlein, Vorsitzender;
- Jürgen Fenk, Stellvertretender Vorsitzender;
- Kerstin Günther;
- Arwed Fischer;
- Tina Kleingarn; und
- Dr. Florian Stetter.

## **6.5 Aktionärsstruktur der Deutsche Wohnen**

Auf Grundlage der bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage veröffentlichten Stimmrechtsmitteilungen nach dem WpHG halten folgende Aktionäre (ohne Berücksichtigung der Beteiligung der Vonovia, siehe dazu näher Ziffer 5.7) unmittelbar oder mittelbar mehr als 3 % der Stammaktien von Deutsche Wohnen. Die in der nachstehenden Tabelle angegebenen Prozentsätze entsprechen dabei der Anzahl der von dem jeweiligen Aktionär zuletzt in Bezug auf den angegebenen Referenztag gemäß §§ 33 ff. WpHG gemeldeten Stimmrechte und Instrumente im Verhältnis zu dem zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausgegebenen Grundkapital der Deutsche Wohnen. Dabei ist zu beachten, dass sich die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten und Instrumenten seit diesen Stimmrechtsmitteilungen geändert haben kann, ohne dass der betreffende Aktionär zur Abgabe einer neuen Stimmrechtsmitteilung verpflichtet gewesen ist, wenn keine meldepflichtigen Schwellenwerte erreicht oder über- oder unterschritten wurden:

<b>Aktionäre</b>	<b>Unmittelbare oder mittelbare Beteiligung an der Deutsche Wohnen SE (in %)</b>
<b>Aktionäre</b>	<b>Anteil*</b>
BlackRock, Inc. <sup>1)</sup>	9,13
JPMorgan Chase & Co <sup>2)</sup>	6,19
Massachusetts Financial Services Company (MFS) <sup>3)</sup>	4,96
UBS Group AG <sup>4)</sup>	4,02
State Street Corporation <sup>5)</sup>	3,07
The Goldman Sachs Group, Inc. <sup>6)</sup>	4,72
Paul E. Singer <sup>7)</sup>	3,00
<b>Summe</b>	<b>35,11</b>

\* einschließlich Stimmrechte, die auf Instrumente im Sinne von § 38 WpHG entfielen.

- (1) Aufgrund einer am 2.6.2021 veröffentlichten Mitteilung hielt die BlackRock, Inc. über verschiedene kontrollierte Unternehmen am 25.5.2021 insgesamt 32.875.904 Stimmrechte und Instrumente an der Deutsche Wohnen. Auf Basis des Grundkapitals der Deutsche Wohnen zum 25.5.2021 von EUR 359.860.183 entsprach dies einem Anteil von 9,14 % der Stimmrechte, wobei 7,86 % auf Aktien und 1,28 % auf Instrumente nach § 38 Abs. 1 WpHG entfielen.
- (2) Aufgrund einer am 21.6.2021 veröffentlichten Mitteilung hielt JPMorgan Chase & Co am 16.6.2021 insgesamt 22.278.297 Stimmrechte und Instrumente an der Deutsche Wohnen. Auf Basis des Grundkapitals der Deutsche Wohnen zum 16.6.2021 von EUR 359.861.006 entsprach dies einem Anteil von 6,19% der Stimmrechte, wobei 3,90 % auf Aktien und 2,29 % auf Instrumente nach § 38 Abs. 1 WpHG entfielen.
- (3) Aufgrund einer am 2.6.2021 veröffentlichten Mitteilung hielt Massachusetts Financial Services Company (MFS) über verschiedene kontrollierte Unternehmen am 27.5.2021 insgesamt 17.848.081 Stimmrechte an der Deutsche Wohnen. Auf Basis des Grundkapitals der Deutsche Wohnen zum 27.5.2021 von EUR 359.860.183 entsprach dies einem Anteil von 4,96% der Stimmrechte, die ausschließlich auf Aktien entfielen.
- (4) Aufgrund einer am 15.6.2021 veröffentlichten Mitteilung hielt UBS Group AG über verschiedene kontrollierte Unternehmen am 7.6.2021 insgesamt 14.485.137 Stimmrechte und Instrumente an der Deutsche Wohnen SE. Auf Basis des Grundkapitals der Deutsche Wohnen SE zum 7.6.2021 von EUR 359.861.006 entsprach dies einem Anteil von 4,03 % der Stimmrechte, wobei 2,96 % auf Aktien und 1,06 % auf Instrumente nach § 38 Abs. 1 WpHG entfielen.
- (5) Aufgrund einer am 18.3.2019 veröffentlichten Mitteilung hielt State Street Corporation über verschiedene kontrollierte Unternehmen am 11.3.2019 insgesamt 11.057.472 Stimmrechte an der Deutsche Wohnen. Auf Basis des Grundkapitals der Deutsche Wohnen zum 11.3.2019 von EUR 357.016.255 entsprach dies einem Anteil von 3,10 % der Stimmrechte, die ausschließlich auf Aktien entfielen.
- (6) Aufgrund einer am 18.6.2021 veröffentlichten Mitteilung hielt The Goldman Sachs Group, Inc. über verschiedene kontrollierte Unternehmen am 11.6.2021 insgesamt 16.987.899 Stimmrechte und Instrumente an der Deutsche Wohnen. Auf Basis des Grundkapitals der Deutsche Wohnen zum 11.6.2021 von EUR 359.861.006 entsprach dies einem Anteil von 4,72 % der Stimmrechte, wobei 0,18 % auf Aktien und 4,54 % auf Instrumente nach § 38 Abs. 1 WpHG entfielen.
- (7) Aufgrund einer am 10.6.2021 veröffentlichten Mitteilung hielt Paul E. Singer über verschiedene kontrollierte Unternehmen am 1.6.2021 insgesamt 10.811.003 Stimmrechte an der Deutsche Wohnen. Auf Basis des Grundkapitals der Deutsche Wohnen zum 1.6.2021 von EUR 359.861.006 entsprach dies einem Anteil von 3,00 % der Stimmrechte, die ausschließlich auf Aktien entfielen.

Jede Aktie der Deutsche Wohnen verleiht ein Stimmrecht.



## **6.6 Mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnde Personen**

Die nach Angabe der Deutsche Wohnen mit ihr gemeinsam handelnden Personen im Sinne von § 2 Abs. 5 Satz 3 WpÜG sind in **Anhang 3** aufgelistet. Weitere mit der Deutsche Wohnen gemeinsam handelnde Personen bestehen nach Angabe der Deutsche Wohnen nicht.

## **6.7 Beteiligung der Zielgesellschaft an der GSW Immobilien AG**

Die Deutsche Wohnen hält nach eigenen Angaben 53.262.160 GSW-Aktien (das entspricht ca. 93,97 % des Grundkapitals der GSW). Die GSW-Aktien sind am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (*General Standard*) unter der ISIN DE000GSW1111 notiert. Nach Angaben der Zielgesellschaft und der IKG hält die IKG derzeit mittelbar und unmittelbar 2.843.848 GSW-Aktien (das entspricht ca. 5,02 % des Grundkapitals der GSW). Demnach befinden sich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage 570.952 GSW-Aktien im Streubesitz.

Die Bieterin wird im Falle des Vollzugs dieses Übernahmeangebots voraussichtlich die Mehrheit der Aktien an der Deutsche Wohnen erwerben. Dadurch würde die Deutsche Wohnen voraussichtlich zum Tochterunternehmen der Vonovia i.S.v. § 2 Abs. 6 WpÜG, was zur Folge hätte, dass die Stimmrechte aus den von der Deutsche Wohnen gehaltenen GSW-Aktien nach §§ 29, 30 Abs. 1 Nr. 1 WpÜG der Bieterin zugerechnet würden. Der hiermit einhergehende Kontrollwerb würde grundsätzlich die Verpflichtung der Bieterin auslösen, ein an sämtliche außenstehende Aktionäre der GSW gerichtetes Übernahmeangebot (Pflichtangebot) zum Erwerb ihrer GSW-Aktien abzugeben (vgl. § 35 WpÜG), sofern die Bieterin nicht zuvor ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zum Erwerb sämtlicher GSW-Aktien abgibt (vgl. § 35 Abs. 3 WpÜG).

Die Bieterin hat im Business Combination Agreement (siehe dazu im Einzelnen Ziffer 7.1) zugesagt, vor dem Vollzug dieses Übernahmeangebots ein solches freiwilliges – von einem Pflichtangebot nach § 35 Abs. 3 WpÜG befreiendes – öffentliches Übernahmeangebot zum Erwerb sämtlicher GSW-Aktien abzugeben.

Unter der IKG-Nichtannahmevereinbarung hat sich die IKG gegenüber der Bieterin unter anderem verpflichtet, ihre an der GSW gehaltenen GSW-Aktien nicht in ein etwaiges Übernahmeangebot der Bieterin an die Aktionäre der GSW einzuliefern.

Zudem haben Bieterin und die Deutsche Wohnen am 19. Juni 2021 eine Nichtannahmevereinbarung abgeschlossen, nach der sich die Deutsche Wohnen unwiderruflich und uneingeschränkt verpflichtet hat, (i) die von ihr gehaltenen 53.262.160 GSW-Aktien (entsprechend einem prozentualen Anteil von ca. 93,97 %) weder ganz noch teilweise in ein etwaiges Übernahmeangebot der Bieterin an die GSW-Aktionäre einzureichen, (ii) keine der von ihr gehaltenen GSW-Aktien in anderer Weise zu verkaufen, zu übertragen oder anderweitig zu veräußern oder die mit diesen GSW-Aktien verbundenen Aktionärsrechte abzutreten, sowie für einen Zeitraum von zwölf Monaten zu halten (vgl. dazu näher Ziffer 7.3).

## 6.8 Hinweis auf die Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen

Nach § 27 Abs. 1 WpÜG haben Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft eine begründete Stellungnahme zu dem Übernahmeangebot sowie zu jeder seiner möglichen Änderungen abzugeben. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen haben diese begründete Stellungnahme jeweils unverzüglich nach Übermittlung der Angebotsunterlage und deren Änderungen durch die Bieterin gemäß § 14 Abs. 3 Satz 1 WpÜG zu veröffentlichen.

## 7. Hintergrund des Übernahmeangebots

Sowohl Vonovia als auch Deutsche Wohnen haben in den vergangenen Jahren die Investitionen in den Bau neuer Wohnungen und in die notwendige energetische Sanierung des Bestands für mehr Klimaschutz deutlich gesteigert. Allerdings ist fehlender bezahlbarer Wohnraum in Metropolen weiterhin eine große Herausforderung für Gesellschaft, Politik und Unternehmen. Um Wohnungsmangel und Klimawandel besser und effizienter bewältigen zu können, bündeln Vonovia und Deutsche Wohnen nun durch den Zusammenschluss ihre Kräfte, um insbesondere bezahlbare und altersgerechte Wohnungen zu schaffen, Gebäude energetisch zu sanieren und Quartiere zu entwickeln.

Durch den Zusammenschluss zwischen der Vonovia und der Deutsche Wohnen soll ein europaweit führendes Immobilienunternehmen (das „**Kombinierte Unternehmen**“) mit einem langfristig stabilen Geschäftsmodell entstehen, das seine Basis auf einem insgesamt ausgewogenen Portfolio in Deutschland mit starker Präsenz in strategischen Regionen hat. Zugleich wird durch die gemeinsame Bewirtschaftung der Wohnungen die Verbesserung der Effizienz der jeweils bereits vorhandenen Plattformen und die Hebung von Synergien gewährleistet.

Die Vorstände und Aufsichtsräte der Deutsche Wohnen und der Vonovia sind vor diesem Hintergrund jeweils zu der Einschätzung gelangt, dass der angestrebte Zusammenschluss im Interesse beider Unternehmen, ihrer Aktionäre, ihrer Arbeitnehmer, ihrer Mieter und sämtlicher Stakeholder liegt und gleichzeitig eine wirtschaftliche Stabilität als Grundlage dafür schafft, der sozialen Verantwortung beider Unternehmen, insbesondere mit Blick auf das Wohnen als Grundbedürfnis der Menschen, gerecht zu werden.

### 7.1 Business Combination Agreement

Am 24. Mai 2021 haben die Vonovia und die Deutsche Wohnen ein Business Combination Agreement („**Business Combination Agreement**“) abgeschlossen. Gegenstand des Business Combination Agreements ist das gemeinsame Verständnis der strategischen Ziele der Bieterin und der Zielgesellschaft betreffend die beabsichtigte zukünftige Unternehmensstruktur, den beabsichtigten Integrationsprozess, den Ablauf sowie die grundsätzliche Unterstützung des Angebots durch den Vorstand und den Aufsichtsrat der Zielgesellschaft.

Das Business Combination Agreement hat eine Laufzeit von zwei Jahren ab Vertragsschluss. Jede Partei kann das Business Combination Agreement kündigen, falls das Angebot nicht erfolgreich vollzogen wird oder die jeweils andere Partei wesentliche Pflichten aus dem Business Combination Agreement verletzt.

#### **7.1.1 Abgabe eines Angebots und wesentliche Konditionen des Angebots**

Zur Umsetzung des Zusammenschlussvorhabens hat sich die Bieterin im Business Combination Agreement verpflichtet, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für den Erwerb sämtlicher nicht bereits von der Bieterin unmittelbar gehaltenen Deutsche Wohnen-Aktien zu der in Ziffer 4.1 der Angebotsunterlage dargestellten Gegenleistung und zu den in Ziffer 11.1 der Angebotsunterlage beschriebenen Vollzugsbedingungen abzugeben.

#### **7.1.2 Unterstützung des Angebots**

Im Business Combination Agreement haben sich Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen verpflichtet, nach Prüfung dieser Angebotsunterlage unverzüglich und jedenfalls innerhalb von zwei Wochen nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage im Rahmen ihrer gesetzlich geforderten Stellungnahmen gemäß § 27 Abs. 1 WpÜG zu bestätigen, dass (i) nach ihrer Ansicht die im Rahmen des Übernahmeangebots angebotene Bar- und Gesamtgegenleistung für die Deutsche Wohnen-Aktien fair und angemessen ist, (ii) nach ihrer Ansicht die Transaktion im Unternehmensinteresse der Deutsche Wohnen liegt und sie daher das Übernahmeangebot befürworten und unterstützen und (iii) sie die Annahme des Übernahmeangebots durch die Aktionäre der Deutsche Wohnen empfehlen.

Die Zielgesellschaft hat sich in dem Business Combination Agreement ferner verpflichtet, das Angebot zu unterstützen, soweit dies mit den gesetzlichen Pflichten von Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen vereinbar ist. Dazu haben die Bieterin und die Zielgesellschaft insbesondere folgendes vereinbart:

- (i) Die Deutsche Wohnen hat sich in dem Business Combination Agreement verpflichtet, keine Schritte einzuleiten oder Maßnahmen zu ergreifen, die den Erfolg oder die fristgerechte Erfüllung des Übernahmeangebots verhindern oder negativ beeinflussen oder die Kosten für die Bieterin erhöhen könnten.
- (ii) Die Deutsche Wohnen und die Bieterin haben sich in dem Business Combination Agreement wechselseitig verpflichtet, nach besten Kräften bei der weiteren Vorbereitung und Durchführung des Übernahmeangebots und dem Vollzug der Transaktion zu kooperieren. Hierzu gehört insbesondere das rechtzeitige Zurverfügungstellen von Informationen, die der Vorbereitung und der Durchführung des Übernahmeangebots dienlich sind und die Bieterin bei der Erstellung der Angebotsunterlage unterstützen.

- (iii) Die Deutsche Wohnen hat sich im Business Combination Agreement weiterhin verpflichtet, weder direkt noch indirekt Gespräche mit Dritten mit dem Ziel zu suchen, eine mit dem Angebot vergleichbare Transaktion durchzuführen.
- (iv) Die Bieterin und die Zielgesellschaft haben sich in dem Business Combination Agreement verpflichtet, ihre Geschäfte bis zum Vollzug des Angebots in einer Weise weiter zu führen, die der bisherigen üblichen Geschäftsführung entspricht. Dazu hat sich die Deutsche Wohnen insbesondere verpflichtet, die Vornahme bestimmter wirtschaftlicher und/oder strategischer Maßnahmen, insbesondere bestimmter Kapital- oder Gesellschaftsstrukturmaßnahmen, zu unterlassen. Zudem hat sich die Deutsche Wohnen verpflichtet, sicherzustellen, dass weder die Deutsche Wohnen oder ein Mitglied des Deutsche Wohnen-Konzerns noch eine mit der Deutsche Wohnen oder einem Mitglied des Deutsche Wohnen-Konzerns gemeinsam handelnde Person bis zum Ablauf von einem Jahr nach der Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG eigene Aktien der Deutsche Wohnen oder Wandelschuldverschreibungen oder sonstige Finanzinstrumente mit Bezug auf Deutsche Wohnen-Aktien kaufen oder auf sonstige Weise erwerben wird.
- (v) Die Zielgesellschaft hat sich im Business Combination Agreement dazu verpflichtet, unter den Kontrollwechsel-Bestimmungen (dazu näher unten Ziffer 8.1) gewandelte Wandelschuldverschreibungen 2017/2024 und Wandelschuldverschreibungen 2017/2026 statt durch Ausgabe neuer Deutsche Wohnen-Aktien durch eine nach den Emissionsbedingungen wahlweise mögliche Barzahlung (die „**Barzahlungsoption**“) zu bedienen.

### 7.1.3 Aufbau einer Mindestbeteiligungsquote

Um den Zusammenschluss abzusichern, haben die Bieterin und die Zielgesellschaft in dem Business Combination Agreement vereinbart, dass die Bieterin bis spätestens zum 30. Juni 2021 eine Mindestbeteiligungsquote in Höhe von ca. 10,1% auf verwässerter Basis an der Deutsche Wohnen erreichen soll. Dazu haben die Bieterin und die Zielgesellschaft insbesondere folgendes vereinbart:

- (i) Die Bieterin und die Deutsche Wohnen haben unter dem Business Combination Agreement einen Kaufvertrag über den Kauf von 12.708.563 eigenen Aktien der Deutsche Wohnen durch die Bieterin zu einem Preis je eigener Aktie in Höhe der Angebotsgegenleistung und ohne Dividendenrechte für das Jahr 2020 („**Deutsche Wohnen-Aktienkaufvertrag I**“) abgeschlossen. Der Vertrag sollte vor Ende Juni 2021 vollzogen werden. Mit Vertrag vom 18. Juni 2021 haben die Parteien vereinbart, dass der Deutsche Wohnen-Aktienkaufvertrag I nur vollzogen wird, wenn und sobald Vonovia veröffentlicht hat, dass das Übernahmeangebot nicht erfolgreich war.
- (ii) Darüber hinaus hat sich die Deutsche Wohnen in dem Business Combination Agreement verpflichtet, auf eine spätestens bis zum 25. Juni 2021 abzugebende Anforderung der Bieterin einen Aktienkaufvertrag über den Kauf durch die Bieterin

von einer von der Bieterin zu spezifizierenden Zahl von bis zu 3.362.003 eigenen Aktien der Deutsche Wohnen zu einem Preis je eigener Aktie in Höhe der Angebotsgegenleistung und ohne Dividendenrechte für das Jahr 2020 („**Deutsche Wohnen-Aktienkaufvertrag II**“) abzuschließen und diesen Vertrag spätestens bis zum 28. Juni 2021 zu vollziehen. Mit Vertrag vom 18. Juni 2021 haben die Parteien diese Regelung im Business Combination Agreement aufgehoben.

- (iii) Am 24. Mai 2021 hat der Vorstand der Deutsche Wohnen mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Deutsche Wohnen unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018/I um bis zu EUR 12.130.478,00 durch Ausgabe von bis zu 12.130.478 neuen Deutsche Wohnen-Aktien mit Gewinnbezugsrecht ab dem 1. Januar 2021 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen und die Bieterin als Zeichnerin der neuen Aktien zuzulassen (die „**Deutsche Wohnen-Kapitalerhöhung/2021**“). Die Aktien sollten zum geringsten Ausgabebetrag gezeichnet und, unter Einhaltung der Vorgaben von Art. 5 SEVO in Verbindung mit § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu einem der Angebotsgegenleistung entsprechenden Bezugspreis je neuer Deutsche Wohnen-Aktie ausgegeben werden. In dem Business Combination Agreement hat sich die Deutsche Wohnen verpflichtet, auf eine bis spätestens am 20. Juni 2021 abzugebende Anforderung der Bieterin (i) die Bieterin zur Zeichnung und Übernahme einer in der Anforderung spezifizierten, die Obergrenze der Ermächtigung nach § 5 Abs. 2 der Satzung der Deutsche Wohnen nicht überschreitende Zahl an Deutsche Wohnen-Aktien zuzulassen, (ii) die Kapitalerhöhung unverzüglich, frühestens allerdings am 2. Juni 2021, zur Eintragung im Handelsregister anzumelden, (iii) die neuen Deutsche Wohnen-Aktien unverzüglich, spätestens aber am 25. Juni 2021, an die Bieterin auszugeben sowie (iv) unverzüglich zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zuzulassen. Mit Vertrag vom 18. Juni 2021 haben die Parteien diese Regelung im Business Combination Agreement aufgehoben.
- (iv) Für den Fall, dass die Bieterin nicht sämtliche eigene Aktien bis zur Gestattung der Angebotsunterlage erworben hat, hat sich die Deutsche Wohnen in dem Business Combination Agreement verpflichtet, eine Nichtannahmevereinbarung (*Non-Tender Agreement*) abzuschließen, nach der sie die eigenen Aktien weder in das Übernahmeangebot einliefern noch an einen Dritten veräußern darf und diese für einen Zeitraum von mindestens acht Monaten nach Abschluss der Nichtannahmevereinbarung halten muss. Die Halteverpflichtung endet vorzeitig, sofern der Vollzug der Transaktion endgültig scheitert. Die entsprechende Vereinbarung wurde am 19. Juni 2021 geschlossen und ist in Ziffer 7.2 näher beschrieben.
- (v) Die Bieterin hat sich in dem Business Combination Agreement in der Fassung der Änderungsvereinbarung vom 18. Juni 2021 verpflichtet, im Falle des Scheiterns der Transaktion oder der vorzeitigen Beendigung des Business Combination Agreements alle in Folge des Deutsche Wohnen-Aktienkaufvertrags I erworbenen neuen Deutsche Wohnen-Aktien innerhalb von 12 Monaten kursschonend im Markt breit zu platzieren.

#### **7.1.4 Verpflichtung zur Refinanzierung und Freistellung der Deutsche Wohnen**

Sollte es aufgrund oder in Zusammenhang mit dem Vollzug des Übernahmeangebots zur Ausübung von Rückzahlungswahl-, Kündigungs- oder sonstigen vergleichbaren Rechten durch Gläubiger des Deutsche Wohnen-Konzerns kommen oder die Deutsche Wohnen nach Abgabe einer bedingten Wandlungserklärung durch Inhaber- der Wandelschuldverschreibungen die Barzahlungsoption wählen, hat sich die Bieterin im Business Combination Agreement verpflichtet, für die Refinanzierung der betreffenden Finanzverbindlichkeiten des Deutsche Wohnen-Konzerns (siehe dazu näher unten Ziffer 8.1) einzustehen und die Gesellschaften des Deutsche Wohnen-Konzerns von allen dadurch entstehenden Kosten freizuhalten. Zudem hat sich die Bieterin verpflichtet, die Deutsche Wohnen bzw. Gesellschaften des Deutsche Wohnen-Konzerns unter bestimmten Voraussetzungen von eventuell anfallenden bestimmten Steuern freizustellen, die durch die Transaktion ausgelöst werden.

#### **7.1.5 Maßnahmen in Bezug auf den Wohnungsmarkt in Berlin**

Die Bieterin und die Zielgesellschaft haben sich in dem Business Combination Agreement dazu bekannt, einen nachhaltigen Beitrag zur dauerhaften Stabilisierung des Wohnungsmarktes in Berlin leisten zu wollen und auch im Interesse der Mieterinnen und Mieter die großen Herausforderungen am Berliner Wohnungsmarkt gemeinsam noch besser und effizienter bewältigen zu wollen. Hierzu soll insbesondere der Wohnungsbestand erhalten und modernisiert sowie neuer, bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Darüber hinaus streben die Bieterin und die Zielgesellschaft an, die Strategie des Senats des Landes Berlin, Wohnungsbestände zurück zu kaufen, zu unterstützen. Weitere Einzelheiten der im Business Combination Agreement festgelegten Absichten der Bieterin und der Zielgesellschaft sind in Ziffer 7.5 näher beschrieben.

#### **7.1.6 Zusammenarbeit und künftige Corporate Governance**

Die Bieterin und die Zielgesellschaft haben sich auf die Grundlagen ihrer künftigen Zusammenarbeit im Business Combination Agreement geeinigt. Insbesondere haben sich beide Parteien verpflichtet, bei der Planung der Optimierung der Finanzierungsstruktur des Deutsche Wohnen-Konzerns sowie des Vonovia-Konzerns insgesamt für die Zeit ab Vollzug des Übernahmeangebots in wirtschaftlich vernünftigem Ausmaß zusammenzuarbeiten. Dies beinhaltet auch die Verpflichtung der Zielgesellschaft, die Bieterin bei der Konsolidierung der Deutsche Wohnen in den Konzernabschluss (Jahres- und Zwischenabschlüsse) und der Finanzberichtserstattung zu unterstützen. Zudem haben die Parteien vereinbart, zur gemeinsamen Hebung von Synergien zu kooperieren, soweit dies rechtlich zulässig ist.

Die Bieterin und die Zielgesellschaft haben im Business Combination Agreement vereinbart, dass sie nach Vollzug des Übernahmeangebots unter Anerkennung der gesellschaftsrechtlichen Zuständigkeiten die Bestellung des derzeitigen Vorstandsvorsitzenden der Zielgesellschaft, Herrn Michael Zahn, und des derzeitigen Vorstandsmitglieds der Zielgesellschaft, Herrn Philip Grosse, als Vorstandsmitglieder der

Vonovia anstreben. Herr Michael Zahn soll hierbei zum stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden mit Verantwortung für die Bereiche Human Resources, Portfolio Controlling & Valuation (umzubenennen in Asset Management & Portfolio), Healthcare, Integration und Transactions (Portfoliokäufe & Vertrieb) werden. Herr Philip Grosse soll zum Vorstandsmitglied für das Ressort Finanzen mit Verantwortung für die diesem Ressort zugewiesenen Bereiche bestellt werden, mit Ausnahme der Bereiche, die gemäß dem Business Combination Agreement anderen Vorstandsressorts zugeordnet werden. Frau Helene von Roeder soll als Vorstandsmitglied der Vonovia das neu zu schaffende Ressort Innovation und Digitalisierung mit den Bereichen Value Add (einschließlich Versicherungen), IT und Einkauf (ohne Procurement Governance) übernehmen. Unterhalb des Vorstands strebt die Vonovia nach Vollzug des Übernahmeangebots die Einrichtung eines Executive Committee unter Beteiligung der Vorstandsmitglieder an. Mitglieder sollen die derzeitigen Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen, Herr Henrik Thomsen und Herr Lars Urbansky, sowie weitere von der Vonovia zu benennende Personen werden. Schließlich streben die Bieterin und die Zielgesellschaft nach Vollzug des Übernahmeangebots unter Beachtung der gesellschaftsrechtlichen Zuständigkeiten die Bestellung zweier Personen – davon nach Möglichkeit eine Frau – in den Aufsichtsrat der Vonovia an, die die Zielgesellschaft dem Aufsichtsrat der Bieterin hierfür vor Vollzug der Transaktion empfiehlt. Siehe zu diesen Absichten auch die Ziffern 8.3 und 17.

Daneben haben die Bieterin und die Zielgesellschaft im Business Combination Agreement vereinbart, dass sie nach Vollzug des Übernahmeangebots unter Beachtung der gesellschaftsrechtlichen Zuständigkeiten die Bestellung des derzeitigen Vorstandsvorsitzenden der Zielgesellschaft, Herrn Michael Zahn, und des derzeitigen Vorstandsmitglieds der Bieterin, Frau Helene von Roeder, in den Aufsichtsrat der Zielgesellschaft anstreben. Siehe zu diesen Absichten auch die Ziffern 8.3 und 17.

### **7.1.7 Einhaltung gesetzlicher Beschränkungen und Wahrung der Organzuständigkeiten**

Sämtliche unter dem Business Combination Agreement begründeten Verpflichtungen stehen unter dem Vorbehalt des gesetzlich Zulässigen, der pflichtgemäßen Einhaltung der Organpflichten sowie der Wahrung der Organzuständigkeiten. Insbesondere enden die Verpflichtungen der Deutsche Wohnen zur Unterstützung des Angebots, wenn Umstände existieren, die dazu führen würden, dass Vorstand und/oder Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen ihre Organpflichten verletzen, wenn sie das Übernahmeangebot weiterhin unterstützen, oder ein konkurrierendes Angebot vorgelegt wird, das aus Sicht des Vorstands und Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen für das Unternehmen oder die Aktionäre insgesamt vorteilhafter ist.

## **7.2 Nichtannahmeverpflichtungen betreffend Deutsche Wohnen-Aktien**

### **7.2.1 Nichtannahmevereinbarung mit der Zielgesellschaft**

Wie im Business Combination Agreement vereinbart, haben die Bieterin und die Zielgesellschaft am 19. Juni 2021 eine Nichtannahmevereinbarung abgeschlossen, nach der

sich die Zielgesellschaft unwiderruflich und uneingeschränkt verpflichtet hat, (i) die von ihr gehaltenen Deutsche Wohnen-Aktien weder ganz noch teilweise in das Übernahmeangebot einzuliefern sowie (ii) keine der von ihr gehaltenen Deutsche Wohnen-Aktien in anderer Weise zu verkaufen, zu übertragen oder anderweitig zu veräußern oder die mit diesen Deutsche Wohnen-Aktien verbundenen Aktionärsrechte abzutreten (die „**DW Nichtannahmevereinbarung**“).

### **7.2.2 Nichtannahmevereinbarung mit der IKG**

Unter der IKG-Nichtannahmevereinbarung (wie in Ziffer 6.2.5 definiert) hat sich die IKG unter anderem verpflichtet, ihre GSW-Aktien für einen Zeitraum bis zum Ablauf der Frist, in der ein etwaiges Übernahmeangebot der Bieterin an die Aktionäre der GSW (dazu näher Ziffer 7.3) angenommen werden kann, nicht zu veräußern und diese insbesondere nicht unter Nutzung etwaiger Abfindungsrechte (wie in Ziffer 6.2.5 definiert) in Deutsche Wohnen-Aktien zu wandeln.

### **7.3 Unterstützung eines öffentlichen Angebots der Bieterin an außenstehende GSW-Aktionäre, Nichtannahmevereinbarung mit der Deutsche Wohnen**

Wie unter Ziffer 6.7 der Angebotsunterlage dargelegt, würde die GSW im Falle des Vollzugs dieses Übernahmeangebots voraussichtlich zu einem Tochterunternehmen der Bieterin im Sinne von § 2 Abs. 6 WpÜG werden, was grundsätzlich die Verpflichtung der Bieterin auslösen würde, ein an sämtliche außenstehende GSW-Aktionäre gerichtetes Übernahmeangebot (Pflichtangebot) zum Erwerb ihrer GSW-Aktien abzugeben (vgl. § 35 WpÜG), sofern die Bieterin nicht zuvor ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zum Erwerb sämtlicher GSW-Aktien abgibt (vgl. § 35 Abs. 3 WpÜG).

Entsprechend der Vereinbarung im Business Combination Agreement haben die Bieterin und die Deutsche Wohnen am 19. Juni 2021 eine Nichtannahmevereinbarung abgeschlossen, nach der sich die Deutsche Wohnen unwiderruflich und uneingeschränkt verpflichtet hat, (i) die von ihr gehaltenen 53.262.160 GSW-Aktien (entsprechend einem prozentualen Anteil von ca. 93,97 %) weder ganz noch teilweise in ein Übernahmeangebot der Bieterin an die GSW-Aktionäre einzureichen, (ii) keine der von ihr gehaltenen GSW-Aktien in anderer Weise zu verkaufen, zu übertragen oder anderweitig zu veräußern oder die mit diesen GSW-Aktien verbundenen Aktionärsrechte abzutreten, sowie für einen Zeitraum von zwölf Monaten zu halten. Zudem hat sich die Deutsche Wohnen verpflichtet, den Vorstand der GSW unter dem mit der GSW bestehenden Beherrschungsvertrag (vgl. Ziffer 6.2.5) anzuweisen, sowohl das beabsichtigte freiwillige Übernahmeangebot als auch ein mögliches Pflichtangebot zu unterstützen und keine für die Bieterin nachteiligen Maßnahmen vorzunehmen.

### **7.4 Wirtschaftliche und strategische Hintergründe, Synergien**

Vonovia verfolgt die Strategie, ihre Stellung als eines der führenden europäischen Wohnimmobilienunternehmen zu festigen. Dies beinhaltet neben dem wertsteigernden Management der Immobilien, der Verfolgung einer nachhaltigen Finanzierungsstrategie, der



Optimierung des bestehenden Portfolios, der Vertiefung und Verbreiterung der Wertschöpfung auch Wachstum durch Akquisitionen. Die Reputation von Vonovia und die Kundenzufriedenheit stehen dabei in einem besonderen Fokus.

Die Strategien von Vonovia und Deutsche Wohnen haben sich nach Einschätzung von Vorstand und Aufsichtsrat der Bieterin in den vergangenen Jahren in wesentlichen Aspekten angenähert. Beide Gesellschaften haben ihre jeweiligen Geschäftsaktivitäten an den relevanten Megatrends im Wohnimmobilienmarkt (Urbanisierung und das daraus resultierende Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage; Klimawandel und die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebestand; demografischer Wandel und altersgerechter Umbau von Wohnungen; Digitalisierung) orientiert und messen sowohl einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Geschäftstätigkeit sowie einem mieterorientierten und gesellschaftlich verantwortungsvollen Handeln eine zentrale Bedeutung bei. Die Immobilienbestände beider Unternehmen ergänzen sich geografisch und in der Gewichtung nahezu ideal und bieten in Summe ein ausgewogenes, gut diversifiziertes Portfolio mit starker Präsenz in den wesentlichen Wachstumsregionen in Deutschland. Ein Zusammenschluss von Deutsche Wohnen mit Vonovia würde daher nach Einschätzung von Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia für alle Beteiligten strategische, operative und wertsteigernde Vorteile bringen.

Der wirtschaftliche und strategische Hintergrund des Zusammenschlusses der Vonovia mit der Deutsche Wohnen ist zum einen die Realisierung von in der Wohnungswirtschaft wichtigen Skaleneffekten durch die gemeinsame Bewirtschaftung der beiden Portfolios und durch einen gemeinsamen Einkauf, auf deren Basis beide Unternehmen besser die großen Herausforderungen am Wohnungsmarkt bewältigen können, darunter der Mangel an bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum in den Metropolen sowie die energetische Sanierung von bestehendem Wohnraum als Beitrag zur Einhaltung der Klimaschutzziele. Zum anderen verfolgt Vonovia durch den Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen die Erschließung zusätzlicher Wertschöpfungspotenziale durch die intensiviertere Umsetzung ihrer Wertschöpfungsstrategie auch im Portfolio der Deutsche Wohnen, d.h. der Ausweitung des Angebots kundenorientierter Dienstleistungen, die in engem Bezug zum Vermietungsgeschäft stehen. Das Kombinierte Unternehmen wird rund 570.000 Haushalten in Europa attraktiven, bezahlbaren und sicheren Wohnraum bereitstellen. Als Marktführer in Deutschland gemessen an Anzahl und Verkehrswert der Wohnimmobilien wird das Kombinierte Unternehmen weiterhin ideal positioniert sein, um im deutschen Immobiliensektor eine maßgebliche Rolle einzunehmen.

Auf europäischer Ebene wird der geplante Zusammenschluss dazu führen, dass das Kombinierte Unternehmen eine prominentere Stellung innerhalb der europäischen Geschäftswelt einnehmen wird. Weltweit wird das Kombinierte Unternehmen voraussichtlich ein global führendes Immobilienunternehmen mit einem Gesamtwert des Portfolios von rund EUR 90 Mrd.

Die gemeinsame Bewirtschaftung der Immobilienportfolien von Vonovia und Deutsche Wohnen ermöglicht nach Einschätzung von Vonovia Synergien in Höhe von ca. EUR 105 Mio. pro Jahr, deren vollständige Realisierung bis Ende 2024 erwartet wird und die ca. EUR 200 Mio. Implementierungskosten verursachen. Vonovia erwartet, dass die Synergien überwiegend aus der gemeinsamen operativen Bewirtschaftung des Portfolios und der Zusammenführung von Overheadfunktionen, der intensivierten Umsetzung von Vonovias Wertschöpfungsstrategie auch im Deutsche Wohnen-Portfolio sowie sinkenden Kosten durch die Erbringung zusätzlicher Leistungen durch die eigene Handwerkerorganisation der Vonovia sowie aus gemeinsamem Einkauf und weiterer Standardisierung bei Modernisierung und Instandhaltung entstehen. Mögliche Kosteneinsparungen aus der gemeinsamen Finanzierung hat Vonovia bisher nicht eingerechnet.

## **7.5 Stabilisierung des Wohnungsmarktes in Berlin**

Vonovia und Deutsche Wohnen wollen durch den geplanten Zusammenschluss einen nachhaltigen Beitrag zur dauerhaften Stabilisierung des Wohnungsmarktes in Berlin leisten und auch im Interesse der Mieterinnen und Mieter die großen Herausforderungen am Berliner Wohnungsmarkt gemeinsam noch besser und effizienter bewältigen. Dazu soll der Wohnungsbestand erhalten und modernisiert sowie neuer, bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Darüber hinaus beabsichtigen Vonovia und Deutsche Wohnen, die Strategie des Senats des Landes Berlin, Wohnungsbestände zurückzukaufen, zu unterstützen. Dazu bieten Vonovia und Deutsche Wohnen dem Berliner Senat im Rahmen eines „Zukunfts- und Sozialpakts Wohnen“ und vorbehaltlich der weiteren Verhandlungen insbesondere an,

- die regulären Mietsteigerungen über ihren Berliner Bestand insgesamt in den kommenden drei Jahren auf höchstens 1 % jährlich und in den beiden darauffolgenden Jahren auf den Inflationsausgleich zu begrenzen;
- in den nächsten Jahren 13.000 neue Wohnungen in Berlin zu errichten und bei allen künftigen Neubau-Projekten in Berlin 30 % geförderten Wohnungsbau zu realisieren;
- die Schaffung von Wohnraum für junge Familien zu fördern, indem eine Selbstverpflichtung eingegangen wird, 4-Zimmer-Wohnungen innerhalb von Bauprojekten Familien mit Kindern zu einer um 10 % unter der durchschnittlichen Neuvermietungsmiete für Neubau in den jeweiligen Stadtteilen reduzierten Miete anzubieten;
- die Prävention von Obdachlosigkeit zu fördern, indem Obdachlosen langfristig eine dreistellige Zahl an Wohnungen zur Verfügung gestellt werden soll;
- einen Beitrag zum Ausbau des kommunalen Wohnungsbestandes in Berlin zu leisten, indem sie dem Land Berlin anbieten, rund 20.000 Wohnungen aus ihrem Bestand zu erwerben.

## **7.6 Kein Pflichtangebot bei Erlangung der Kontrolle über die Deutsche Wohnen durch die Bieterin**

Erlangt die Bieterin infolge dieses Übernahmeangebots die Kontrolle über die Deutsche Wohnen im Sinne von § 29 Abs. 2 WpÜG, ist die Bieterin gemäß § 35 Abs. 3 WpÜG nicht zur Abgabe eines Pflichtangebots an die Deutsche Wohnen-Aktionäre verpflichtet.

## **8. Absichten der Bieterin**

Außer den nachfolgend in dieser Ziffer 8 dargelegten Absichten und Maßnahmen hat die Bieterin keine weiteren Absichten in Bezug auf die künftige Geschäftstätigkeit, den Sitz und den Standort wesentlicher Unternehmensteile, die Verwendung des Vermögens, künftige Verpflichtungen, die Arbeitnehmer und deren Vertretungen, die Mitglieder der Geschäftsführungsorgane und/oder wesentliche Änderungen der Beschäftigungsbedingungen bei der Zielgesellschaft als auch – soweit vom Übernahmeangebot betroffen – bei der Bieterin.

Wie in Ziffer 7.1 näher dargestellt, haben die Bieterin und die Zielgesellschaft am 24. Mai 2021 ein Business Combination Agreement abgeschlossen, das ihr gemeinsames Verständnis der strategischen Ziele betreffend die beabsichtigte zukünftige Unternehmensstruktur, den beabsichtigten Integrationsprozess, den Ablauf sowie die grundsätzliche Unterstützung des Angebots durch den Vorstand und den Aufsichtsrat der Zielgesellschaft zum Gegenstand hat. Die Bieterin beabsichtigt, alle Verpflichtungen und sonstigen Vereinbarungen aus dem Business Combination Agreement (wie in Ziffer 8.1 bis 8.4 dargestellt) einzuhalten.

### **8.1 Künftige Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft und der Bieterin, Verwendung des Vermögens, Finanzverbindlichkeiten und künftige Verpflichtungen der Zielgesellschaft und der Bieterin**

Bei erfolgreicher Durchführung dieses Übernahmeangebots würde die Deutsche Wohnen eine Tochtergesellschaft von Vonovia und damit ein Teil des Vonovia-Konzerns werden. Das Kombinierte Unternehmen wird die Firma „Vonovia SE“ führen. Gleichzeitig soll nach dem Business Combination Agreement der Name „Deutsche Wohnen“ als Kernqualitätsmarke erhalten bleiben und gepflegt werden.

Vonovia beabsichtigt, mit der Deutsche Wohnen eine enge Zusammenarbeit im Kombinierten Unternehmen durch geeignete vertragliche Maßnahmen, insbesondere Geschäftsbesorgungs- und Dienstleistungsverträge zur gemeinsamen Bewirtschaftung von Beständen, sicherzustellen. Insbesondere beabsichtigt Vonovia, im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten auf die Umsetzung der zuvor unter Ziffern 7.4 und 7.5 genannten Maßnahmen gemeinsam mit der Deutsche Wohnen hinzuwirken.

Die Bieterin beabsichtigt, im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten darauf hinzuwirken, dass die Wohnungsbestände der Deutsche Wohnen weiterhin nachhaltig, langfristig und verantwortungsvoll bewirtschaftet werden. Insbesondere soll die Geschäftspolitik des

Deutsche Wohnen-Konzerns wie auch des Vonovia-Konzerns, in den Erhalt, die Modernisierung und die Aufwertung des Wohnungsbestands angemessen zu investieren, im bisherigen Umfang fortgeführt werden. Bieterin und Zielgesellschaft beabsichtigen daneben, dass die Vonovia und die Deutsche Wohnen als Kombiniertes Unternehmen ihre bisherigen Wachstumsstrategien unter Ausnutzung der entstehenden Synergien weiter verfolgen. Ziele der künftigen Strategie des Kombinierten Unternehmens sind insbesondere ein fortgesetztes Wachstum in den Kernregionen und die Entwicklung neuer Regionen.

Hinsichtlich der sonstigen Geschäftsbereiche der Deutsche Wohnen außerhalb der Wohnimmobilien und, soweit von dem Übernahmeangebot betroffen, der Geschäftsbereiche der Vonovia außerhalb der Wohnimmobilien, hat Vonovia keine weiteren Absichten mit Ausnahme der in dieser Ziffer 8 dargestellten Absichten.

Die Parteien haben im Business Combination Agreement vereinbart, dass sie die heute noch anwendbaren Regelungen aus der im Zusammenhang mit der Veräußerung der GSW durch das Land Berlin verabschiedeten Sozialcharta respektieren werden.

Die Vonovia hat sich im Business Combination Agreement dazu verpflichtet (dazu oben Ziffer 7.1), den Deutsche Wohnen-Konzern bei Bedarf zu refinanzieren, soweit die nachfolgend beschriebenen Finanzverbindlichkeiten aufgrund des Vollzugs des Übernahmeangebots gekündigt oder anderweitig zur Rückzahlung fällig werden. Der Deutsche Wohnen-Konzern weist gemäß seinem Zwischenabschluss zum 31. März 2021 Finanzverbindlichkeiten in Höhe von rund EUR 6.439,3 Mio., Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen in Höhe von rund EUR 1.697,4 Mio. sowie Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen in Höhe von rund EUR 3.084,6 Mio., d.h. insgesamt Verbindlichkeiten aus Finanzierungsinstrumenten von rund EUR 11.221,3 Mio. (zusammen die **„Deutsche Wohnen-Finanzierungsinstrumente“**) aus. Die Deutsche Wohnen-Finanzierungsinstrumente können sog. Change-of-Control-Bestimmungen enthalten, die für den Fall eines Kontrollwechsels Sondertilgungspflichten der betreffenden Schuldner aus dem Deutsche Wohnen-Konzern oder Kündigungsrechte der Gläubiger vorsehen. Darüber hinaus könnten die Deutsche Wohnen-Finanzierungsinstrumente auch noch andere Kündigungsrechte enthalten, die im Zusammenhang oder als eine Folge des Übernahmeangebots ausgelöst werden (z.B. sog. Cross Default-Bestimmungen, die es den Gläubigern des Deutsche Wohnen-Finanzierungsinstruments erlauben, ein Deutsche Wohnen-Finanzierungsinstrument zu kündigen und zur Rückzahlung fällig zu stellen, wenn andere Verbindlichkeiten des Deutsche Wohnen-Konzerns bei Fälligkeit nicht bezahlt werden, vor ihrer vereinbarten Fälligkeit fällig gestellt werden oder der Gläubiger berechtigt ist, seine Forderungen fällig zu stellen). Im Falle des Vorliegens der Voraussetzungen von Kündigungsrechten kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Banken und andere Kreditgeber bestehende Deutsche Wohnen-Finanzierungsinstrumente mit dem Deutsche Wohnen-Konzern nach Vollzug dieses Übernahmeangebots beenden müssen oder wollen und aus diesen oder anderen Gründen die Kündigungsrechte ausüben.

So enthalten die von der Deutsche Wohnen begebenen Wandelschuldverschreibungen in ihren Anleihebedingungen jeweils Kontrollwechselklauseln. Die Auswirkungen einer erfolgreichen Übernahme sind in Ziffer 6.2.3 und Ziffer 6.2.4 beschrieben.

Die Zielgesellschaft hat sich im Business Combination Agreement (dazu näher oben Ziffer 7.1) dazu verpflichtet, unter den Kontrollwechsel-Bestimmungen gewandelte Wandelschuldverschreibungen 2017/2024 und Wandelschuldverschreibungen 2017/2026 durch eine nach den Emissionsbedingungen wahlweise mögliche Barzahlung zu bedienen.

Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass auch andere Deutsche Wohnen-Finanzierungsinstrumente ähnliche Kontrollwechsel-Bestimmungen enthalten oder die Gläubiger aus anderen Gründen zur Fälligkeitstellung berechtigt sein werden.

Zur Refinanzierung der Deutsche Wohnen-Finanzierungsinstrumente steht der Vonovia die Fazilität in Höhe von EUR 20,15 Mrd. aus dem Vonovia-Kreditvertrag (wie unter Ziffer 13.2 definiert) zur Verfügung, soweit diese nicht zur Finanzierung der Gesamttransaktionskosten (wie in Ziffer 13.1 definiert) erforderlich ist (dazu Ziffer 13.2).

Darüber hinaus haben die Bieterin und die Zielgesellschaft im Business Combination Agreement vereinbart, in Verhandlungen über die Bereitstellung einer Finanzierung durch die Bieterin zur Deckung eines Liquiditätsbedarfs einzutreten, wenn und soweit ein solcher bei der Zielgesellschaft vor Vollzug des Übernahmeangebots auftreten sollte, der nicht auf andere kaufmännisch vernünftige Weise gedeckt werden kann. Die Bieterin ist verpflichtet, im Rahmen der Verhandlungen die Bereitstellung einer Finanzierung wohlwollend zu prüfen und sich nach wirtschaftlich vertretbaren Kräften zu bemühen, eine solche Finanzierung der Zielgesellschaft zur Verfügung zu stellen. Wenn und soweit eine solche Finanzierung gewährt wird, soll diese zeitgleich mit dem Vollzug des Deutsche Wohnen-Aktienkaufvertrags I (wie in Ziffer 7.1.3 definiert) zur Rückzahlung fällig werden.

In dem Business Combination Agreement haben sich die Bieterin und die Zielgesellschaft ferner verpflichtet, soweit gesetzlich zulässig, bei der Planung der Optimierung der Finanzierungsstruktur des Deutsche Wohnen-Konzerns sowie des Vonovia-Konzerns insgesamt für die Zeit ab Vollzug des Übernahmeangebots in wirtschaftlich vernünftigem Ausmaß mit der Zielgesellschaft zusammenzuarbeiten. Dies umfasst insbesondere, dass die Bieterin im Rahmen des gesetzlich Zulässigen Zugang zu relevanten Informationen des Deutsche Wohnen-Konzerns, insbesondere über bestehende Klauseln über Kontrollwechsel in den Finanzierungsverträgen oder sonstigen Verträgen des Deutsche Wohnen-Konzerns sowie zu Zwecken der Erstellung von Jahres- und Zwischenabschlüssen, dem Financial Reporting und nötigen Vorbereitungsmaßnahmen, erhält. Darüber hinaus beabsichtigt die Bieterin, die Ausübung von Rückzahlungswahl-, Kündigungs- oder anderen wirtschaftlichen Anpassungsrechten in Finanzierungsverträgen, soweit möglich, zu vermeiden.

## **8.2 Dividendenpolitik**

Die Bieterin beabsichtigt, sich für den Fall des Vollzugs des Übernahmeangebots dafür einzusetzen, dass die Deutsche Wohnen für das laufende Geschäftsjahr – soweit dies rechtlich zulässig ist – keine Dividende ausschüttet und dass liquide Finanzmittel reinvestiert werden.

## **8.3 Auswirkungen auf die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft sowie auf die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Bieterin**

Der Vollzug dieses Angebots wird sich nicht auf die Größe und die allgemeine Zusammensetzung des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen auswirken. Wie in Ziffer 6.4.2 dieser Angebotsunterlage näher beschrieben, setzt sich der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen derzeit aus sechs Mitgliedern zusammen. Alle Mitglieder wurden als Vertreter der Anteilseigner von der Hauptversammlung der Deutsche Wohnen gewählt.

Die Bieterin und die Zielgesellschaft haben im Business Combination Agreement (dazu oben Ziffer 7.1) vereinbart, dass sie nach Vollzug des Übernahmeangebots unter Beachtung der gesellschaftsrechtlichen Zuständigkeiten die Bestellung des derzeitigen Vorstandsvorsitzenden der Zielgesellschaft, Herrn Michael Zahn, und des derzeitigen Vorstandsmitglieds der Bieterin, Frau Helene von Roeder, in den Aufsichtsrat der Zielgesellschaft anstreben. Herr Zahn wird im Falle einer Bestellung in den Aufsichtsrat der Zielgesellschaft seine Position als Vorstandsmitglied der Zielgesellschaft niederlegen.

Ferner haben die Bieterin und die Zielgesellschaft im Business Combination Agreement (dazu oben Ziffer 7.1) vereinbart, dass nach Vollzug des Übernahmeangebots unter Beachtung der gesellschaftsrechtlichen Zuständigkeiten zwei von der Zielgesellschaft vorgeschlagene Kandidaten (davon nach Möglichkeit eine weibliche Kandidatin) in den Aufsichtsrat der Bieterin bestellt werden.

Die Bieterin beabsichtigt, die angestrebten Bestellungen bei der Deutsche Wohnen und bei Vonovia im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und unter Beachtung der jeweiligen Organzuständigkeiten so schnell wie möglich nach Vollzug der Transaktion, insbesondere im Wege der gerichtlichen Bestellung gemäß § 104 AktG der jeweils neu zu bestellenden Aufsichtsratsmitglieder, umzusetzen.

Die Bieterin und die Zielgesellschaft haben im Business Combination Agreement (dazu oben Ziffer 7.1) ferner vereinbart, dass sie nach Vollzug des Übernahmeangebots unter Beachtung der gesellschaftsrechtlichen Zuständigkeiten die Bestellung des derzeitigen Vorstandsvorsitzenden der Zielgesellschaft, Herrn Michael Zahn, und des derzeitigen Vorstandsmitglieds der Zielgesellschaft, Herrn Philip Grosse, zu Vorstandsmitgliedern der Vonovia anstreben. Die Vonovia hat im Business Combination Agreement zugesagt, sich nach besten Kräften zu bemühen, die angestrebten Bestellungen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und unter Beachtung der jeweiligen Organzuständigkeiten so schnell wie möglich nach Vollzug der Transaktion umzusetzen.

Im Übrigen hat die Bieterin keine sonstigen Absichten zur Änderung der Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft und der Bieterin.

#### **8.4 Arbeitnehmer, Beschäftigungsbedingungen und Arbeitnehmervertretungen der Zielgesellschaft und der Bieterin**

Nach dem gemeinsamen Verständnis von Vonovia und Deutsche Wohnen wird der zukünftige Erfolg des Kombinierten Unternehmens entscheidend von Kompetenz, Motivation und Engagement der Mitarbeiter beider Unternehmen bestimmt werden. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Bieterin, sich gemeinsam mit der Zielgesellschaft, um einen konstruktiven Dialog mit den Arbeitnehmern und ihren Vertretungen zu bemühen, um attraktive und wettbewerbsfähige Rahmenbedingungen zu entwickeln, mit dem Ziel, die exzellente Mitarbeiterbasis zu erhalten.

Im Business Combination Agreement haben die Parteien vereinbart, dass Vonovia und die Deutsche Wohnen keine betriebsbedingten Beendigungskündigungen mit Wirkung zu einem Datum vor dem 31. Dezember 2023 im Zusammenhang mit dem Zusammenschluss der Vonovia mit der Deutsche Wohnen aussprechen werden.

Im Zuge der Integration und zur Erreichung der in Ziffer 7.4 dargestellten Synergieziele kann es jedoch zu Veränderungen in der Organisationsstruktur und in Prozessabläufen beider Unternehmen kommen, die zu Stelleneinsparungen, vor allem im administrativen Bereich, führen können. Es wurden von der Bieterin und der Zielgesellschaft allerdings noch keine Entscheidungen zu Umsetzungsmaßnahmen hierfür getroffen.

Die etwaige aufgrund von Doppelbesetzungen erforderliche Auswahl von Angestellten der ersten Führungsebene unter dem Vorstand in dem Kombinierten Unternehmen erfolgt nach dem „best in class“-Prinzip. Das Kombinierte Unternehmen wird dafür spätestens 12 Monate nach Vollzug der Transaktion über die Besetzung der ersten Führungsebene entscheiden. Sofern sich herausstellt, dass einem Angestellten der ersten Führungsebene keine entsprechende Stelle in dem Kombinierten Unternehmen eingeräumt werden kann, hat die Bieterin die Absicht, dafür Sorge zu tragen, dass dem entsprechenden Mitarbeiter eine kulant bemessene Abfindung angeboten wird.

Umgekehrt könnte der Zusammenschluss zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen insbesondere in der Handwerkerorganisation des Kombinierten Unternehmens führen.

Die Bieterin wird die gesetzlichen und vertraglichen Rechte der Arbeitnehmer, Betriebsräte und Gewerkschaften des Deutsche Wohnen-Konzerns und des Vonovia-Konzerns ebenso wie die bestehenden kollektivrechtlichen Vereinbarungen (Betriebsvereinbarungen und Tarifverträge) respektieren. Es ist, vorbehaltlich möglicher Integrationsmaßnahmen, nicht beabsichtigt, im Zusammenhang mit dem Zusammenschluss wesentliche kollektivrechtliche Vereinbarungen (Betriebsvereinbarungen und Tarifverträge) zu kündigen oder die Beschäftigungsbedingungen einseitig zu ändern.

## **8.5 Sitz der Zielgesellschaft, Standort wesentlicher Unternehmensteile**

Es ist nicht beabsichtigt, den Sitz der Deutsche Wohnen zu verlegen. Die Bieterin hat die Absicht, mit der Deutsche Wohnen über die Zusammenlegung von Standorten zu sprechen, wo dies im Interesse der gemeinsamen Gruppe wirtschaftlich sinnvoll ist. Der Sitz der Bieterin wird nach dem Zusammenschluss mit der Zielgesellschaft in Bochum bleiben. Die Bieterin wird das Kombinierte Unternehmen nach dem Zusammenschluss aus Bochum und Berlin führen, wobei Berlin als ein wesentlicher Standort des Kombinierten Unternehmens erhalten bleiben soll.

## **8.6 Strukturmaßnahmen**

Die Bieterin könnte nach Vollzug dieses Übernahmeangebots im Fall des Erwerbs von 75 % oder mehr der ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien über die erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit verfügen, um gesellschaftsrechtliche Strukturmaßnahmen bezüglich der Deutsche Wohnen in der Hauptversammlung der Deutsche Wohnen durchsetzen zu können.

### **8.6.1 Gewinnabführungs- und/oder Beherrschungsvertrag**

Hält die Bieterin nach Vollzug des Übernahmeangebots oder zu einem späteren Zeitpunkt mindestens 75 % des stimmberechtigten Grundkapitals der Zielgesellschaft, kann sie die Zustimmung zu dem Abschluss eines Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrages gemäß §§ 291 ff. AktG zwischen der Deutsche Wohnen und der Bieterin oder mit ihr gemeinsam handelnden Personen beschließen. Ein solcher Vertrag müsste eine angemessene Ausgleichszahlung für die außenstehenden Deutsche Wohnen-Aktionäre vorsehen oder eine bestimmte Dividende garantieren. Alternativ wäre den Deutsche Wohnen-Aktionären durch die Bieterin anzubieten, ihre Deutsche Wohnen-Aktien gegen Gewährung einer angemessenen Abfindung zu erwerben. Die Abfindung kann oder muss unter den in § 305 Abs. 2 AktG genannten Voraussetzungen die Gewährung von Aktien an dem anderen Vertragsteil vorsehen.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage hat die Bieterin nicht die Absicht, einen Gewinnabführungs- und/oder Beherrschungsvertrag mit der Deutsche Wohnen abzuschließen.

### **8.6.2 Maßnahmen nach dem Umwandlungsgesetz**

Hält die Bieterin nach Vollzug des Übernahmeangebots oder zu einem späteren Zeitpunkt mindestens 75 % des stimmberechtigten Grundkapitals der Zielgesellschaft, kann sie bezogen auf die Zielgesellschaft Maßnahmen nach dem Umwandlungsgesetz („UmwG“) (Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung, Formwechsel) durchführen. Je nach Maßnahme und tatsächlichen Gegebenheiten kann die Bieterin oder eine mit ihr gemeinsam handelnde Person dabei verpflichtet sein, den außenstehenden Aktionären der Zielgesellschaft anzubieten, deren Aktien gegen eine angemessene Abfindung zu erwerben. Zum Zeitpunkt



der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage hat die Bieterin nicht die Absicht, Maßnahmen nach dem Umwandlungsgesetz in der Zielgesellschaft durchzuführen.

### **8.6.3 Downlisting, Delisting oder Segmentwechsel**

Nach Vollzug des Übernahmeangebots oder zu einem späteren Zeitpunkt könnte die Bieterin die Zielgesellschaft im Rahmen des rechtlich Zulässigen dazu veranlassen, bei der Geschäftsführung der Frankfurter Wertpapierbörse einen Antrag auf Widerruf der Zulassung der Deutsche Wohnen-Aktien zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und Zulassung zum Handel im Freiverkehr („**Downlisting**“) oder auf vollständige Aufhebung der Notierung der Deutsche Wohnen-Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse („**Delisting**“) oder einen Antrag auf Wechsel aus dem Teilbereich des Regulierten Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse mit zusätzlichen Zulassungsverpflichtungen (*Prime Standard*) in einen anderen Teilbereich des Regulierten Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse („**Segmentwechsel**“) zu stellen. Ein Delisting oder Downlisting könnte auf Antrag der Zielgesellschaft erfolgen, wenn unter Hinweis auf diesen Antrag ein Angebot zum Erwerb aller Deutsche Wohnen-Aktien nach den Vorschriften des WpÜG und des Börsengesetzes veröffentlicht wurde.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage hat die Bieterin nicht die Absicht, ein Downlisting oder Delisting zu veranlassen oder durchzuführen.

### **8.6.4 Squeeze-out**

Hält die Bieterin nach Vollzug des Angebots oder zu einem späteren Zeitpunkt mindestens 95 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft, kann sie gemäß §§ 327a ff. AktG verlangen, dass die Hauptversammlung der Zielgesellschaft die Übertragung der übrigen Aktien der Zielgesellschaft auf die Bieterin gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließt (sog. „aktienrechtlicher Squeeze-Out“). Hält die Bieterin nach Vollzug des Angebots mindestens 95 % des stimmberechtigten Grundkapitals der Zielgesellschaft, kann sie gemäß §§ 39a ff. WpÜG innerhalb von drei Monaten nach dem Ablauf der Annahmefrist gerichtlich beantragen, dass ihr die übrigen stimmberechtigten Aktien gegen Gewährung einer angemessenen Abfindung durch Gerichtsbeschluss übertragen werden (sog. „übernahmerechtlicher Squeeze-Out“). Hält die Bieterin mindestens 90 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft, so kann sie im Zusammenhang mit einer Verschmelzung der Zielgesellschaft gemäß § 62 Abs. 1 UmwG als übertragende Rechtsträgerin auf die Bieterin als übernehmende Rechtsträgerin verlangen, dass die Hauptversammlung der Zielgesellschaft innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Verschmelzungsvertrages einen Beschluss nach § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG über den Ausschluss der außenstehenden Aktionäre der Zielgesellschaft gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließt (sog. „umwandlungsrechtlicher Squeeze-Out“).

Da die Bieterin nach den Bestimmungen und Bedingungen der Angebotsunterlage maximal 90 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien (unter Berücksichtigung von durch Vonovia etwa außerhalb des

Übernahmeangebots erworbener Deutsche Wohnen-Aktien, insgesamt berechnet unter Nichtberücksichtigung von Deutsche Wohnen-Aktien, die von der Zielgesellschaft oder einem Unternehmen des Deutsche Wohnen-Konzerns gehalten werden) erwerben wird, kann die hierfür erforderliche Beteiligung von 95 % bzw. 90 % durch das Übernahmeangebot allerdings nicht erreicht werden.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage hat die Bieterin nicht die Absicht, einen aktienrechtlichen, übernahmerechtlichen oder verschmelzungsrechtlichen Squeeze-Out durchzuführen.

## 9. Gegenleistung

### 9.1 Mindestgegenleistung

Nach § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 3 Satz 1 WpÜGAngebV muss die Bieterin den Deutsche Wohnen-Aktionären für ihre Deutsche Wohnen-Aktien eine angemessene Gegenleistung anbieten. Dabei darf die Höhe der Gegenleistung gemäß § 3 Satz 2 WpÜGAngebV den nach §§ 4 bis 6 WpÜGAngebV festgelegten Mindestwert nicht unterschreiten. Der den Deutsche Wohnen-Aktionären anzubietende Mindestwert je Deutsche Wohnen-Aktie muss mindestens dem höheren der beiden folgenden Werte entsprechen:

- (1) *Berücksichtigung von Vorerwerben.* Nach § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 4 WpÜGAngebV muss die Gegenleistung für die Deutsche Wohnen-Aktien mindestens dem Wert der höchsten von der Bieterin, einer mit ihr gemeinsam handelnden Person oder deren Tochterunternehmen gewährten oder vereinbarten Gegenleistung für den Erwerb von Aktien der Zielgesellschaft innerhalb der letzten sechs Monate vor der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage entsprechen („**Vorerwerbspreis**“).
- (2) *Berücksichtigung inländischer Börsenkurse.* Nach § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 3 WpÜGAngebV muss die Gegenleistung mindestens dem gewichteten durchschnittlichen inländischen Börsenkurs der Deutsche Wohnen-Aktien während der letzten drei Monate vor der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots nach § 10 Abs. 1 Satz 1 WpÜG am 24. Mai 2021, d. h. im Zeitraum vom 24. Februar 2021 (einschließlich) bis zum 23. Mai 2021 (einschließlich), entsprechen („**Drei-Monats-Durchschnittskurs**“).

In dem unter Ziffer 9.1(1) genannten Zeitraum hat die Bieterin insgesamt 66.056.759 Deutsche Wohnen-Aktien erworben. Der höchste dabei gewährte oder vereinbarte Kaufpreis je Deutsche Wohnen-Aktie betrug EUR 52,00 (vgl. Ziffer 5.8 dieser Angebotsunterlage). Der Vorerwerbspreis beträgt damit EUR 52,00.

Der unter Ziffer 9.1(2) dargestellte Mindestpreis nach dem Drei-Monats-Durchschnittskurs der Deutsche Wohnen-Aktie wird von der BaFin nach den Vorgaben des § 5 Abs. 3 WpÜG-

AngebV auf der Basis der ihr nach Art. 26 der Verordnung (EU) Nr. 600/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 (Europäische Finanzmarktordnung, sog. MiFIR) oder von einer zentralen Gegenpartei nach § 22 Abs. 3 WpHG als an einem organisierten Markt getätigt gemeldeten oder übermittelten Geschäfte errechnet. Dabei wird jedes Geschäft nach seinem Umsatz (Stücke multipliziert mit Preis) in Bezug auf die Gesamtstückzahl gewichtet, sodass eine gemessen am Umsatz großvolumige Transaktion stärker in die Berechnung eingeht als eine Transaktion mit geringem Volumen. Die Berechnung lautet: Volumen (Summe aus Stücke multipliziert mit Preis aller relevanten Geschäfte) geteilt durch Stückzahl aller relevanten Geschäfte.

In die Berechnung gehen alle Geschäfte ein, die mit den fraglichen Aktien in den drei Monaten vor Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots bzw. der Kontrollerlangung in regulierten Märkten an Börsen in Deutschland (inländische organisierte Märkte) gemacht wurden. Dementsprechend ist der für die Berechnung des Mindestpreises relevante Stichtag der Tag, welcher der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots bzw. der Erlangung der Kontrolle vorangeht.

Die Bieterin hat ihre Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots am 24. Mai 2021 bekannt gegeben. Der Drei-Monats-Durchschnittskurs für die Deutsche Wohnen-Aktie zum Stichtag 23. Mai 2021 beträgt nach Mitteilung der BaFin vom 31. Mai 2021 an die Bieterin EUR 42,48 je Deutsche Wohnen-Aktie.

Insgesamt muss die den Deutsche Wohnen-Aktionären anzubietende Gegenleistung je Deutsche Wohnen-Aktie im Ergebnis gemäß § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 4 WpÜGAngebV mindestens EUR 52,00 betragen.

## **9.2 Historische Börsenkurse**

Die Deutsche Wohnen-Aktien sind an der Frankfurter Wertpapierbörse im Regulierten Markt (*Prime Standard*) zugelassen und werden darüber hinaus an sämtlichen deutschen Börsenhandelsplätzen sowie im elektronischen Handelssystem XETRA® gehandelt. Die Deutsche Wohnen-Aktien weisen einen funktionierenden Börsenhandel mit einem hohen Streubesitzanteil und einem ausreichenden Handelsvolumen auf.

Ein Vergleich der Angebotsgegenleistung in Höhe von EUR 52,00 je Deutsche Wohnen-Aktie mit historischen Börsenkursen der Deutsche Wohnen-Aktie führt zu folgenden Aufschlägen:

- (1) Der Schlusskurs am 21. Mai 2021, dem letzten Handelstag der Deutsche Wohnen-Aktie im elektronischen Handelssystem XETRA® vor Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots gem. § 10 Abs. 1 Satz 1 WpÜG am 24. Mai 2021, betrug EUR 44,99. Die Angebotsgegenleistung entspricht einem Aufschlag von EUR 7,01 bzw. ca. 15,6 % auf diesen Schlusskurs.

(2) Bezogen auf die volumengewichteten Schlusskurse der Deutsche Wohnen-Aktie in den Zeiträumen von einem Monat, drei Monaten, sechs Monaten und zwölf Monaten vor dem 24. Mai 2021 enthält die Angebotsgegenleistung jeweils folgende Aufschläge:

- Der volumengewichtete Durchschnittsschlusskurs der Deutsche Wohnen-Aktie im elektronischen Handelssystem XETRA® für den Monatszeitraum bis zum 23. Mai 2021 betrug EUR 44,14. Die Angebotsgegenleistung enthält somit einen Aufschlag von EUR 7,86 bzw. ca. 17,8 % auf diesen Durchschnittskurs.
- Der volumengewichtete Durchschnittsschlusskurs der Deutsche Wohnen-Aktie im elektronischen Handelssystem XETRA® für den Dreimonatszeitraum bis zum 23. Mai 2021 betrug EUR 42,48. Die Angebotsgegenleistung enthält somit einen Aufschlag von EUR 9,52 bzw. ca. 22,4 % auf diesen Durchschnittskurs.
- Der volumengewichtete Durchschnittsschlusskurs der Deutsche Wohnen-Aktie im elektronischen Handelssystem XETRA® für den Sechsmonatszeitraum bis zum 23. Mai 2021 betrug EUR 42,16. Die Angebotsgegenleistung enthält somit einen Aufschlag von EUR 9,84 bzw. ca. 23,3 % auf diesen Durchschnittskurs.
- Der volumengewichtete Durchschnittsschlusskurs der Deutsche Wohnen-Aktie im elektronischen Handelssystem XETRA® für den Zwölfmonatszeitraum bis zum 23. Mai 2021 betrug EUR 42,20. Die Angebotsgegenleistung enthält somit einen Aufschlag von EUR 9,80 bzw. ca. 23,2 % auf diesen Durchschnittskurs.

Die in dieser Ziffer 9.2 genannten Schlusskurse wurden von der Deutschen Börse (<https://deutsche-boerse.com>) ermittelt und die genannten historischen Börsenkurse durch den Datenanbieter S&P Capital IQ zur Verfügung gestellt.

### **9.3 Angemessenheit der Gegenleistung und Bewertungsmethoden**

Die Festlegung der Gegenleistung beruht auf einer Bewertung der Deutsche Wohnen anhand von Bewertungsparametern, die der Bewertung von Immobilienunternehmen üblicherweise zugrunde gelegt werden.

Es wurde eine detaillierte Unternehmensprüfung (Due Diligence-Prüfung) auf der Basis öffentlich verfügbarer Unterlagen durchgeführt. Die Bieterin hat insbesondere folgende Dokumente ausgewertet:

- Geschäftsbericht der Deutsche Wohnen für das Geschäftsjahr 2019;
- Geschäftsbericht der Deutsche Wohnen für das Geschäftsjahr 2020;

- Zwischenbericht der Deutsche Wohnen für das erste Quartal 2021;
- Ad-hoc-Mitteilungen und Pressemitteilungen; sowie
- Veröffentlichungen nach den Vorschriften des WpHG.

Zudem hat die Bieterin Analystenstudien, Kapitalmarktdaten und sonstige Unterlagen, die sie für Zwecke der Beurteilung der Angemessenheit der Angebotsgegenleistung für nützlich hielt, ausgewertet und das Ergebnis dieser Auswertung in ihrer Beurteilung berücksichtigt.

Ergänzend hierzu wurde zu bestimmten Themen am 23. Mai 2021 ein Due Diligence-Telefonat mit Vertretern der Deutsche Wohnen geführt (dazu oben Ziffer 2.2).

### **9.3.1 Bewertungsansätze und Methoden**

Die Festlegung der Angebotsgegenleistung erfolgte auf Basis einer gesamtheitlichen Würdigung verschiedener Bewertungsansätze. Im Einzelnen wurden dabei unter anderem die folgenden Bewertungsansätze berücksichtigt:

#### **(1) EPRA NTA**

Der Net Tangible Asset Value („NTA“), berechnet nach den Empfehlungen der European Public Real Estate Association („EPRA“) („EPRA NTA“), ist der nach Auffassung der Bieterin gebräuchlichste und anerkannte Bewertungsmaßstab für den Marktwert des Nettovermögenswertes einer Immobiliengesellschaft, die ihre Immobilien langfristig zur Vermietung und Bewirtschaftung hält. Diese Methode ist in der Praxis anerkannt. Die Immobilien sind dabei mit ihrem auf Grundlage der Discounted Cash Flow („DCF“) Methode nach den Vorschriften des IAS 40 ermittelten Marktwert zu bewerten. Der EPRA NTA berechnet sich aus der Summe der gesamten Vermögenswerte abzüglich der Summe der Verbindlichkeiten und gegebenenfalls der auf Dritte entfallenden Anteile am Eigenkapital. Ferner ist der Saldo aus bestimmten, in Zusammenhang mit den Immobilien stehenden latenten Steuern, der Saldo des Verkehrswerts aus aktiven und passiven derivativen Finanzinstrumenten, sowie Goodwill und immaterielle Vermögenswerte zu eliminieren. Der EPRA NTA ist demnach das auf DCF-basierten und nach den Vorschriften des IAS 40 bestimmte Nettovermögen eines Immobilienunternehmens unter Bereinigung von Positionen, von denen angenommen wird, dass sie in der regulären Fortführung des Geschäftsmodells keinen Einfluss auf die langfristigen Vermögenspositionen der Eigentümer haben, wobei jedoch angenommen wird, dass ein Teil des Immobilienportfolios gekauft und verkauft werden kann, um den Wert zu kristallisieren.

#### **(2) Marktkapitalisierung und Börsenkurse**

Weiter hat die Bieterin die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen ermittelt. Hierzu wurde auf den der Bieterin von der BaFin am 31. Mai 2021 mitgeteilten Drei-Monats-Durchschnittskurs für die Deutsche Wohnen-Aktien zurückgegriffen und dieser auf die relevante Aktienzahl der Deutsche Wohnen angewendet. Die Aktienzahl der Deutsche

Wohnen wurde ermittelt aus der Summe der zum Stichtag ausstehenden Anzahl von Aktien und 34.458 Aktienoptionen (siehe Ziffer 6.2.6), die zu diesem Zeitpunkt noch ausstehend waren, sowie der Geltendmachung aller Abfindungsrechte (siehe Ziffer 6.2.5).

Ergänzend wurde die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen aufgrund des Schlusskurses im XETRA®-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse am letzten Handelstag vor der Veröffentlichung nach § 10 Abs. 1 Satz 1 WpÜG ermittelt.

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen ist hinsichtlich der Angemessenheit des Angebotspreises deshalb aussagekräftig, weil die Deutsche Wohnen über einen signifikanten Streubesitz verfügt und der Börsenhandel in den Aktien als liquide betrachtet wird. Die Deutsche Wohnen-Aktien sind zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (*Prime Standard*) zugelassen. Die derzeit ausgegebenen Deutsche Wohnen-Aktien sind im Börsenindex DAX aufgenommen. Die Aktien weisen einen funktionierenden Börsenhandel mit einem erheblichen Streubesitz und angemessenen Handelsaktivitäten und -volumina auf.

### (3) Analystenerwartungen

Schließlich hat die Bieterin ergänzend verfügbare Analystenstudien wesentlicher Anbieter für die Deutsche Wohnen ausgewertet. Eine ausschließliche Bewertung auf Grundlage der in diesen Studien ausgewiesenen Kursziele hat die Bieterin für nicht ausreichend eingeschätzt. Zum einen beziehen sich die Analystenstudien auf Basis unterschiedlicher Methoden auf ein Kursziel, das typischerweise für einen 12-Monats-Zeithorizont gegeben wird. Zum anderen sind die Bewertungsansätze nicht vollständig transparent. Die Analyse von Kurszielen ist daher nur zur Plausibilisierungsprüfung verwendet worden.

## **9.3.2 EPRA NTA**

Auf Grundlage des im Zwischenbericht der Deutsche Wohnen für den zum 31. März 2021 endenden Dreimonatszeitraum wiedergegebenen verwässerten EPRA NTA (ohne Verwässerungseffekte aus den Wandelschuldverschreibungen, die zu dem vorgenannten Zeitpunkt nicht im Geld waren) beträgt der Eigenkapitalwert der Deutsche Wohnen rund EUR 18.054,4 Mio. Der EPRA NTA pro Aktie beträgt somit basierend auf der Anzahl der am 31. März 2021 ausstehenden Aktien der Deutsche Wohnen (rund 343,9 Mio. Aktien) rund EUR 52,50.

	<b>31. Dezember 2020</b>	<b>31. März 2021</b>
	<b>EUR Mio.</b>	<b>EUR Mio.</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	28.069,5	28.243,9
Sonstige langfristige Vermögenswerte	982,0	970,8
Kurzfristige Vermögenswerte	1.745,9	1.493,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>30.797,4</b>	<b>30.708,0</b>
Langfristige Verbindlichkeiten	16.041,0	15.924,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	923,6	742,3
<b>Summe Schulden</b>	<b>16.964,6</b>	<b>16.667,1</b>
Eigenkapitalwert	13.832,8	14.040,9
abzgl. Minderheiten	(441,1)	(444,6)
zzgl. Neubewertung von Vorratsimmobilien nach latenten Steuern	43,9	39,2
zzgl. Latente Steuern aus Bewertungsgewinnen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.711,8	4.733,2
zzgl. Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	54,7	42,0
abzgl. Geschäfts- und Firmenwerte, wie im IFRS-Konzernabschluss bilanziert	(319,7)	(319,6)
abzgl. Immaterielle Vermögenswerte, wie im IFRS-Konzernabschluss bilanziert	(38,0)	(36,7)
<b>EPRA NTA</b>	<b>17.844,4</b>	<b>18.054,4</b>
Anzahl Aktien	Mio. Stück 343,8	343,9
<b>EPRA NTA je Aktie</b>	EUR <b>51,91</b>	<b>52,50</b>

Die der Berechnung des EPRA NTA zugrunde liegenden, als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (diese repräsentieren etwa 92,0 % der Aktiva) werden mit ihrem Marktwert (*Fair Value*) erfasst. Die Bestimmung des Marktwerts der einzelnen Liegenschaften wurde mittels DCF Methode nach den Vorschriften des IAS 40 durchgeführt und durch JLL und W&P, beide Frankfurt am Main, nach Maßgaben der RICS entsprechend dem sog. Red Book und entsprechend internationaler Bewertungsstandards (*IVS*) unabhängig auf Basis eines DCF Modells bewertet. Für das Immobilienvermögen der Deutsche Wohnen erfolgte die Bewertung durch JLL und W&P zum 31. Dezember 2020.

Nach Angaben der Deutsche Wohnen wurden die geplanten zukünftigen Einkommens- und Ausgabenströme im Zusammenhang mit den untersuchten Liegenschaften auf einen 10-Jahres-Detailbetrachtungszeitraum prognostiziert, wobei das Szenario einer Vermietung unterstellt wird, ohne dass potenzielle Privatisierungen einzelner Wohnungen berücksichtigt werden. Für die Diskontierung der Zahlungsströme im Zuge der Bewertung wurden Diskontierungssätze von rund 4,1 % für das Wohn- und Gewerbeimmobilien-Portfolio und rund 4,7 % für das Portfolio Pflege und Betreutes Wohnen (gewichteter Durchschnitt) und Kapitalisierungssätze von rund 3,1 % für das Wohn- und Gewerbeimmobilien-Portfolio (gewichteter Durchschnitt) zugrunde gelegt. Die Bewertung der Wohnprojektimmobilien erfolgte durch JLL gemäß der Residualwertmethode.

### 9.3.3 Börsenkurse und Prämien

Der Wert der Deutsche Wohnen betrug auf Grundlage ihrer Marktkapitalisierung (auf Basis des Drei-Monats-Durchschnittskurses) am 21. Mai 2021, dem letzten Handelstag vor der Veröffentlichung gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 WpÜG, rund EUR 15,2 Mrd. Der Drei-Monats-Durchschnittskurs der Deutsche Wohnen betrug zum Stichtag 23. Mai 2021 nach Mitteilung der BaFin vom 31. Mai 2021 an die Bieterin EUR 42,48 je Deutsche Wohnen-Aktie. Der im

XETRA®-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse ermittelte Schlusskurs für eine Deutsche Wohnen-Aktie am 21. Mai 2021 belief sich auf EUR 44,99.

Bezogen auf die Bewertung der Deutsche Wohnen auf Grundlage der XETRA®-Schlusskurse (EUR 44,99) am letzten Handelstag vor der Veröffentlichung gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 WpÜG (21. Mai 2021) enthält die Angebotsgegenleistung eine Prämie von 15,6 %.

Bezogen auf die Bewertung auf Grundlage des nach dem Handelsvolumen gewichteten Durchschnittskurses der Aktien (EUR 42,48) während der letzten drei Monate vor dem Tag der Veröffentlichung gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 WpÜG enthält die Angebotsgegenleistung eine Prämie von 22,4 %.

Unter Berücksichtigung der den Deutsche Wohnen-Aktionären am 4. Juni 2021 ausgezahlten Dividende der Deutsche Wohnen für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von EUR 1,03 je Aktie entspricht der Angebotswert zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots gem. § 10 Abs. 1 Satz 1 WpÜG am 24. Mai 2021 einer Prämie von

- ca. 17,9 % auf den XETRA®-Schlusskurs (EUR 44,99) am letzten Handelstag (21. Mai 2021) vor der Veröffentlichung gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 WpÜG;
- ca. 20,1 % auf den nach Handelsvolumen gewichteten Durchschnittskurs der Aktien (EUR 44,14) während des letzten Monats vor dem Tag der Veröffentlichung gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 WpÜG;
- ca. 24,8 % auf den nach Handelsvolumen gewichteten Durchschnittskurs der Aktien (EUR 42,48) während der letzten drei Monate vor dem Tag der Veröffentlichung gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 WpÜG;
- ca. 25,8 % auf den nach Handelsvolumen gewichteten Durchschnittskurs der Aktien (EUR 42,16) während der letzten sechs Monate vor dem Tag der Veröffentlichung gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 WpÜG; und
- ca. 25,7 % auf den nach Handelsvolumen gewichteten Durchschnittskurs der Aktien (EUR 42,20) während der letzten 12 Monate vor dem Tag der Veröffentlichung gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 WpÜG.

#### **9.3.4** Analystenerwartungen

Darüber hinaus ergibt sich die Angemessenheit der Angebotsgegenleistung nach Ansicht der Bieterin auch aus den im Folgenden dargestellten, vor der Veröffentlichung der Entscheidung der Bieterin zur Abgabe des Übernahmeangebots am 24. Mai 2021 publizierten Kurszielerwartungen für die Deutsche Wohnen-Aktie (gemäß Bloomberg):



<b>Bank</b>	<b>Analysedatum</b>	<b>Kurszielerwartung (in EUR)</b>
Kempen	20. Mai 2021	48,00
Exane BNP Paribas	20. Mai 2021	43,00
Jefferies	19. Mai 2021	56,00
DZ Bank	18. Mai 2021	51,70
Oddo BIN	17. Mai 2021	37,00
Independent Research	17. Mai 2021	46,00
LBBW	12. Mai 2021	47,50
Morgan Stanley	12. Mai 2021	48,00
Commerzbank	12. Mai 2021	54,00
Berenberg	12. Mai 2021	52,00
Deutsche Bank	12. Mai 2021	60,00
Barclays	12. Mai 2021	55,00
AlphaValue / Baader	12. Mai 2021	38,80
M. M. Warburg	12. Mai 2021	53,80
Royal Bank of Canada	10. Mai 2021	50,00
Société Générale	6. Mai 2021	54,00
HSBC	4. Mai 2021	44,00
Bankhaus Metzler	27. April 2021	38,50
Kepler Cheuvreux	19. April 2021	52,50
J.P. Morgan	15. April 2021	51,00
Goldman Sachs	15. April 2021	49,00
Nord LB	26. März 2021	40,00
<b>Durchschnitt</b>		<b>48,63</b>

Quelle: Bloomberg

Aus den dargestellten Analystenerwartungen ergibt sich für die Deutsche Wohnen-Aktie eine durchschnittliche Kurszielerwartung von rund EUR 48,63. Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Kurszielerwartung enthält die Angebotsgegenleistung eine Prämie von 6,9 %. Unter Berücksichtigung der den Deutsche Wohnen-Aktionären am 4. Juni 2021 ausbezahlten Dividende der Deutsche Wohnen für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von EUR 1,03 je Aktie entspricht der Angebotswert zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots gem. § 10 Abs. 1 Satz 1 WpÜG am 24. Mai 2021 einer Prämie von ca. 9,1 % auf diesen Durchschnittskurs.

### **9.3.5 Stellenwert der Bewertungsmethoden und Ergebnis**

Die Bieterin hat zunächst den EPRA NTA der Deutsche Wohnen ermittelt. Auf Grundlage des EPRA NTA je Aktie hat die Bieterin die Angebotsgegenleistung bestimmt. Zur Plausibilisierung hat die Bieterin die Börsenkurse und Prämien sowie die verfügbaren Analystenstudien wesentlicher Anbieter für die Deutsche Wohnen ausgewertet.

Die Angebotsgegenleistung für eine Deutsche Wohnen-Aktie ist unter Berücksichtigung der EPRA NTAs, der Börsenkurse und Prämien sowie der Analystenerwartungen angemessen.

### **9.4 Andere Bewertungsmethoden und Besonderheiten bei der Bewertung**

Die Bieterin hat in ihren Überlegungen erwogen, das Ertragswertverfahren und Multiplikatormethoden als alternative Methoden zur Bewertung der Deutsche Wohnen heranzuziehen, hat diese aber im konkreten Fall für nicht durchführbar, ungeeignet oder weniger geeignet befunden.

Die Bieterin hatte keine Möglichkeit, vor der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots nach § 10 Abs. 1 Satz 1 WpÜG am 24. Mai 2021 eine umfangreiche Due Diligence-Prüfung in Bezug auf das Geschäft und die Vermögenswerte der Deutsche Wohnen auf der Basis interner Unterlagen der Deutsche Wohnen durchzuführen. Abgesehen davon haben sich keine besonderen Schwierigkeiten bei der Bewertung ergeben.

Über die in dieser Angebotsunterlage genannten Bewertungsmethoden hinaus hat die Bieterin keine weiteren Bewertungsmethoden zur Bestimmung der Angemessenheit der Angebotsgegenleistung angewandt.

### **9.5 Keine Entschädigung für den Verlust bestimmter Rechte (§ 33b Abs. 2 WpÜG)**

Die Satzung der Deutsche Wohnen enthält keine Bestimmungen, die eine Anwendung von § 33b Abs. 2 WpÜG zur Folge hat. Die Bieterin ist daher nicht verpflichtet, eine Entschädigung gemäß § 33b Abs. 5 WpÜG aufgrund eines Aktienerwerbs unter Verstoß gegen vertragliche Übertragungsbeschränkungen zu leisten.

## **10. Behördliche Genehmigungen und Verfahren**

### **10.1 Fusionskontrollrechtliches Verfahren**

Die geplante Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia unterliegt gemäß §§ 35 ff. GWB der Zusammenschlusskontrolle durch das Bundeskartellamt.

Das Bundeskartellamt darf einen Zusammenschluss, der bei ihm angemeldet worden ist, nur untersagen, wenn es den anmeldenden Unternehmen innerhalb einer Frist von einem Monat seit Eingang der vollständigen Anmeldung (Vorprüfverfahren, sog. Phase I) mitteilt, dass es in die Prüfung des Zusammenschlusses (Hauptprüfverfahren, sog. Phase II) eingetreten ist. Das Hauptprüfverfahren soll nur eingeleitet werden, wenn eine weitere Prüfung des

Zusammenschlusses erforderlich ist. Wird die Freigabe oder Untersagung im Hauptprüfverfahren nicht innerhalb von fünf Monaten nach Eingang der vollständigen Anmeldung den anmeldenden Unternehmen zugestellt, gilt der Zusammenschluss als freigegeben. Die Prüfungsphasen können unter bestimmten Umständen verlängert werden. Die Transaktion darf erst nach Freigabe bzw. nach Ablauf der gesetzlichen Fristen vollzogen werden.

Das Vollzugsverbot steht der Verwirklichung von Erwerbsvorgängen nicht entgegen, bei denen die Kontrolle, Anteile oder wettbewerblich erheblicher Einfluss im Sinne von § 37 Absatz 1 oder 2 GWB von mehreren Veräußerern entweder im Wege eines öffentlichen Übernahmeangebots oder im Wege einer Reihe von Rechtsgeschäften mit Wertpapieren, einschließlich solchen, die in andere zum Handel an einer Börse oder an einem ähnlichen Markt zugelassene Wertpapiere konvertierbar sind, über eine Börse erworben werden, sofern der Zusammenschluss gemäß § 39 GWB unverzüglich beim Bundeskartellamt angemeldet wird und der Erwerber die mit den Anteilen verbundenen Stimmrechte nicht oder nur zur Erhaltung des vollen Wertes seiner Investition auf Grund einer vom Bundeskartellamt erteilten Befreiung ausübt.

Die Bieterin hat die geplante Übernahme am 28. Mai 2021 beim Bundeskartellamt angemeldet.

## **10.2 Gestattung der Veröffentlichung der Angebotsunterlage**

Am 22. Juni 2021 hat die BaFin der Bieterin die Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage gestattet.

## **11. Voraussetzungen für den Vollzug des Übernahmeangebots**

### **11.1 Vollzugsbedingungen**

Dieses Übernahmeangebot und die durch seine Annahme mit den Deutsche Wohnen-Aktionären zustande gekommenen Verträge werden nur vollzogen, wenn die folgenden Voraussetzungen (auflösende Bedingungen; die „**Vollzugsbedingungen**“) erfüllt sind oder die Bieterin vor Ausfall der jeweiligen Vollzugsbedingung auf diese wirksam verzichtet hat:

#### **11.1.1 Ausreichende Anzahl Eingereichter Deutsche Wohnen-Aktien (Mindestannahmeschwelle)**

Zum Zeitpunkt des Ablaufs der Annahmefrist erreicht die Summe der Einzubeziehenden Deutsche Wohnen-Aktien (wie nachfolgend definiert) die Zahl von 179.947.733 (dies entspricht rund 50 % des aktuellen Grundkapitals der Deutsche Wohnen) („**Mindestannahmeschwelle**“).

„**Einzubeziehende Deutsche Wohnen-Aktien**“ sind:

- (1) Eingereichte Deutsche Wohnen-Aktien (wie unter Ziffer 12.2(2) definiert) (einschließlich derjenigen Deutsche Wohnen-Aktien, für die die Annahme des Übernahmeangebots innerhalb der Annahmefrist erklärt wurde, für welche die Annahme jedoch, wie in Ziffer 12.2 dieser Angebotsunterlage dargestellt, erst nach Ablauf der Annahmefrist durch Umbuchung der Deutsche Wohnen-Aktien in ISIN DE000A3E5DW4 (WKN A3E 5DW) wirksam wird), für die das Rücktrittsrecht, soweit anwendbar, nicht wirksam nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage ausgeübt wurde,
- (2) Deutsche Wohnen-Aktien, die von der Bieterin, einem Tochterunternehmen der Bieterin oder einer mit der Bieterin gemeinsam handelnden Person im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG unmittelbar gehalten werden,
- (3) Deutsche Wohnen-Aktien, die der Bieterin oder einem Tochterunternehmen der Bieterin in entsprechender Anwendung von § 30 WpÜG zuzurechnen sind,
- (4) Deutsche Wohnen-Aktien, im Hinblick auf welche die Bieterin, ein Tochterunternehmen der Bieterin oder eine mit der Bieterin gemeinsam handelnde Person im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG einen Vertrag außerhalb dieses Übernahmeangebots abgeschlossen haben, der ihr bzw. ihm das Recht einräumt, die Übertragung des Eigentums an diesen Deutsche Wohnen-Aktien an eine der vorgenannten Personen zu verlangen, es sei denn, die Übertragung des Eigentums an den betreffenden Deutsche Wohnen-Aktien an eine der vorgenannten Personen steht unter der Bedingung, dass die Vonovia veröffentlicht hat, dass das Übernahmeangebot nicht erfolgreich war

(wobei Deutsche Wohnen-Aktien, die mehreren der vorangegangenen Ziffern 11.1.1 (1) bis (4) unterfallen, nur einmal zählen).

### **11.1.2 Fusionskontrollrechtliche Freigabe**

Der Vollzug des Übernahmeangebots ist zulässig, weil einer der nachfolgenden Fälle zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem 31. Oktober 2021 (einschließlich) eintritt:

- (1) Das Bundeskartellamt hat den beabsichtigten Zusammenschluss gemäß § 40 Abs. 2 Satz 1 GWB freigegeben; oder
- (2) das Bundeskartellamt hat dem bzw. den anmeldenden Unternehmen schriftlich mitgeteilt, dass die Voraussetzungen für eine Untersagung nach § 36 Abs. 1 GWB nicht vorliegen, oder die Monatsfrist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 1 GWB ist verstrichen, ohne dass das Bundeskartellamt dem bzw. den anmeldenden Unternehmen den Eintritt in das Hauptprüfverfahren mitgeteilt hat; oder

- (3) die fünfmonatige Untersagungsfrist des § 40 Abs. 2 Satz 2 GWB ist verstrichen, ohne dass (x) das Bundeskartellamt den beabsichtigten Zusammenschluss gemäß § 40 Abs. 2 Satz 1 GWB untersagt hat oder (y) die Untersagungsfrist gemäß § 40 Abs. 2 Satz 4, 5, 7 GWB verlängert oder gehemmt wurde; oder
- (4) eine nach § 40 Abs. 2 Satz 4, 5, 7 GWB eingetretene Fristverlängerung oder -hemmung und die jeweils anwendbare Untersagungsfrist des § 40 Abs. 2 GWB ist abgelaufen, ohne dass eines der in Ziffer 11.1.2(3)(x) oder (y) genannten Ereignisse eingetreten ist; oder
- (5) das Bundeskartellamt hat dem bzw. den anmeldenden Unternehmen mitgeteilt, dass der geplante Zusammenschluss nicht fusionskontrollpflichtig ist.

### **11.1.3 Kein wesentliches Absinken des FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index**

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist liegt der Schlusskurs des FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index (EPRA:IND) gemäß Bloomberg, einem internationalen Informationsdienstleistungs-, Nachrichten- und Medienunternehmen mit Hauptsitz in New York City, („**Bloomberg**“), nicht an sechs aufeinanderfolgenden Handelstagen unter 1.803,69 Punkten (das entspricht einem Wert von ca. 20 % unterhalb des Schlusskurses vom 21. Mai 2021, der gemäß Bloomberg bei 2.254,61 Punkten lag).

### **11.1.4 Keine Erhöhung des Grundkapitals und keine Begebung von Wandlungs-, Options- oder sonstigen Rechten**

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist hat die Deutsche Wohnen keine Pressemitteilung, keine Ad-hoc-Mitteilung und keine Mitteilung gemäß den Vorschriften des WpHG veröffentlicht, wonach eines der nachfolgenden Ereignisse eingetreten ist:

- (i) Die Deutsche Wohnen hat neue Deutsche Wohnen-Aktien ausgegeben;
- (ii) Die Deutsche Wohnen hat direkt oder indirekt neue Wandlungs-, Options- oder sonstige Rechte begeben, die einen Erwerb von neuen Deutsche Wohnen-Aktien ermöglichen.

Dabei bleiben mögliche Erhöhungen des Grundkapitals der Deutsche Wohnen unberücksichtigt, die aus (i) der Ausübung der Wandlungsrechte der bestehenden Wandelschuldverschreibungen (siehe Ziffern 6.2.3 und 6.2.4), (ii) der Ausübung von Abfindungsrechten durch GSW-Aktionäre (siehe Ziffer 6.2.5) oder (iii) der Ausübung von Aktienoptionen (siehe Ziffer 6.2.6) resultieren.

### **11.1.5 Keine Bar-, Sach- oder Aktiendividende, kein Verkauf eigener Aktien, kein Kapitalerhöhungsbeschluss, keine Satzungsänderungen, keine Liquidation**

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist ist keines der nachfolgenden Ereignisse eingetreten:

- (1) Die Hauptversammlung der Deutsche Wohnen hat einen Beschluss über die Ausschüttung einer Bar-, Sach- oder Aktiendividende oder über eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln gefasst;
- (2) die Deutsche Wohnen hat keine Pressemitteilung, keine Ad-hoc-Mitteilung und keine Mitteilung gemäß den Vorschriften des WpHG veröffentlicht, wonach sie eigene Aktien gewährt, verkauft, sich zu deren Verkauf verpflichtet, anderweitig veräußert oder übertragen hat, es sei denn diese Geschäfte erfolgen mit der Bieterin, einem verbundenen Unternehmen der Bieterin (§ 15 AktG) oder einer Person, die gemeinsam mit der Bieterin handelt (§ 2 Abs. 5 WpÜG);
- (3) die Hauptversammlung der Deutsche Wohnen hat einen Beschluss über eine Kapitalerhöhung gefasst;
- (4) die Hauptversammlung der Deutsche Wohnen hat eine Satzungsänderung beschlossen, durch die (i) für sämtliche oder bestimmte Beschlussfassungen durch die Hauptversammlung oder sonstige Organe der Deutsche Wohnen ein Mehrheitserfordernis erhöht wird oder (ii) ein Aktiensplit, eine Zusammenlegung von Aktien oder eine Veränderung der Ausstattung oder Art der Aktien erfolgt;
- (5) die Hauptversammlung der Deutsche Wohnen hat einen Beschluss über die Auflösung der Deutsche Wohnen gefasst.

Die Vollzugsbedingungen in dieser Ziffer 11.1.5(1) bis 11.1.5(5) stellen jeweils selbständige Vollzugsbedingungen dar.

### **11.1.6 Keine wesentliche Transaktion**

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist ist keines der nachfolgenden Ereignisse eingetreten (jeweils eine „**Wesentliche Transaktion**“):

- (1) Die Deutsche Wohnen oder ein Tochterunternehmen der Deutsche Wohnen hat im Wege einer Ad-hoc-Mitteilung oder in anderer Weise öffentlich bekannt gegeben, sich zum Erwerb wesentlicher Vermögensgegenstände verpflichtet zu haben oder den Erwerb wesentlicher Vermögensgegenstände vollzogen zu haben. Vermögensgegenstände gelten als wesentlich, sofern der bekannt gegebene Wert dieser Vermögensgegenstände oder die bekannt gegebene Gegenleistung einen Wert von EUR 100 Mio. im Einzelfall oder in der Summe aus sämtlichen solcher Veröffentlichungen übersteigt.

- (2) Die Deutsche Wohnen oder ein Tochterunternehmen der Deutsche Wohnen hat im Wege einer Ad-hoc-Mitteilung oder in anderer Weise öffentlich bekannt gegeben, sich zur Übertragung wesentlicher Vermögensgegenstände verpflichtet zu haben oder die Übertragung wesentlicher Vermögensgegenstände vollzogen zu haben. Vermögensgegenstände gelten als wesentlich, sofern der bekannt gegebene Wert dieser Vermögensgegenstände oder die bekannt gegebene Gegenleistung einen Wert von EUR 100 Mio. im Einzelfall oder in der Summe aus sämtlichen solcher Veröffentlichungen übersteigt.

Wenn und soweit die oben genannte Ad-hoc-Mitteilung oder andere öffentliche Bekanntgabe der Deutsche Wohnen oder eines Tochterunternehmens der Deutsche Wohnen sich auf die folgenden Transaktionen beziehen, sind diese Mitteilungen vom Anwendungsbereich der Ziffer 11.1.6(1) und 11.1.6(2) ausgenommen:

- Der Vollzug eines am 26. Mai 2021 abgeschlossenen Kaufvertrages zwischen der Deutsche Wohnen und Tochtergesellschaften der Deutsche Wohnen als Verkäufer mit der LEG Immobilien SE und Tochtergesellschaften der LEG Immobilien SE als Käufer über die Veräußerung eines in Rheinland-Pfalz gelegenen Portfolios über rund 2.200 Wohneinheiten.
- Der Abschluss und/oder der Vollzug von einem oder mehreren Kaufverträgen zwischen der Deutsche Wohnen und Tochtergesellschaften der Deutsche Wohnen als Käufer und der QUARTERBACK Immobilien AG bzw. deren Tochtergesellschaften als Verkäufer über den Erwerb von Projektentwicklungen über bis zu 1.550 Wohneinheiten in Deutschland (als sogenannte *Forward Purchases*) in Höhe von bis zu EUR 600 Mio. (ohne Berücksichtigung von Kaufnebenkosten).

Die Vollzugsbedingungen in dieser Ziffer 11.1.6(1) und 11.1.6(2) stellen jeweils selbständige Vollzugsbedingungen dar.

### **11.1.7 Keine wesentliche Verschlechterung**

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist ist keines der nachfolgenden Ereignisse eingetreten:

- (a) Seitens der Deutsche Wohnen wurden neue Umstände im Wege einer Ad-hoc-Mitteilung bekannt gegeben oder
- (b) es sind Umstände aufgetreten, die von der Deutsche Wohnen im Wege einer Ad-hoc-Mitteilung hätten veröffentlicht werden müssen bzw. hinsichtlich derer die Deutsche Wohnen aufgrund einer Entscheidung nach Art. 17 Abs. 4 MMVO von einer Veröffentlichung abgesehen hat,

die – einzeln oder zusammen betrachtet – (i) zu einer Verringerung des nachhaltigen FFO (Mittel aus der operativen Tätigkeit vor Verkäufen, im Geschäftsbericht der Deutsche

Wohnen für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr als „FFO I“ bezeichnet) des Deutsche Wohnen-Konzerns in Höhe von mindestens EUR 30 Mio. p.a. im Geschäftsjahr 2021 und/oder (ii) zu einem negativen Einmaleffekt auf den EPRA NTA des Deutsche Wohnen-Konzerns (wie im Geschäftsbericht der Deutsche Wohnen für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr definiert) von mindestens EUR 450 Mio. führen oder von denen berechtigterweise angenommen werden kann, dass sie dazu führen werden, noch sind (iii) steuergesetzgeberische Maßnahmen beschlossen, öffentlich bekannt gemacht oder angekündigt worden, von denen vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie umgesetzt werden und dazu führen (würden), dass im Fall ihrer Umsetzung die hieraus resultierende Steuerlast des Deutsche Wohnen-Konzerns einen Betrag in Höhe von insgesamt EUR 450 Mio. überschreitet („**Wesentliche Verschlechterung**“).

Für die Feststellung, ob während der Annahmefrist eine Wesentliche Verschlechterung erfolgt ist, ist ausschließlich ein Gutachten des Unabhängigen Gutachters (wie in Ziffer 11.2 definiert) nach näherer Maßgabe von Ziffer 11.2 maßgeblich. Wenn (i) der Unabhängige Gutachter bestätigt, dass während der Annahmefrist eine Wesentliche Verschlechterung erfolgt ist, (ii) dieses Gutachten des Unabhängigen Gutachters bis zum Ablauf der Annahmefrist bei der Vonovia eingegangen ist und (iii) die Vonovia spätestens zum Zeitpunkt der Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG den Erhalt und das Ergebnis dieses Gutachtens des Unabhängigen Gutachters veröffentlicht hat, ist die Vollzugsbedingung nach dieser Ziffer 11.1.7 nicht erfüllt. Andernfalls ist die Vollzugsbedingung nach dieser Ziffer 11.1.7 erfüllt.

#### **11.1.8 Kein wesentlicher Compliance-Verstoß**

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist wird nicht bekannt, dass

- (a) die Deutsche Wohnen Sozialklauseln, Benennungsrechte, Andienungspflichten, Investitionspflichten, Vermietungs- oder Verkaufsaufgaben verletzt hat, die im Zusammenhang mit der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände vereinbart wurden; oder
- (b) eine Straftat oder Ordnungswidrigkeit eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans, leitenden Angestellten, Mitarbeiters, Vertreters oder beauftragten Beraters der Deutsche Wohnen oder einer Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen in dieser dienstlichen Eigenschaft mit Bezug zur Deutsche Wohnen bzw. einer Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen begangen wurde oder ein Verdacht für eine solche Straftat oder Ordnungswidrigkeit besteht (sei es nach deutschem Strafrecht oder Ordnungswidrigkeitenrecht oder nach anderem anwendbaren Recht, insbesondere Bestechungsdelikte und Korruption, Untreue, Kartellverstöße oder Geldwäsche),

sofern eine solche Pflichtverletzung bzw. Straftat oder Ordnungswidrigkeit oder, sofern es sich nur um einen Verdacht handelt, bereits der entsprechende Verdacht eine



Insiderinformation für die Deutsche Wohnen gemäß Art. 7 MMVO darstellt oder ohne das Bekanntwerden darstellen würde („**Wesentlicher Compliance-Verstoß**“).

Für die Feststellung, ob während der Annahmefrist ein Wesentlicher Compliance-Verstoß erfolgt ist, ist ausschließlich ein Gutachten des Unabhängigen Gutachters (wie in Ziffer 11.2 definiert) nach näherer Maßgabe von Ziffer 11.2 maßgeblich. Wenn (i) der Unabhängige Gutachter bestätigt, dass während der Annahmefrist ein Wesentlicher Compliance-Verstoß erfolgt ist, (ii) dieses Gutachten des Unabhängigen Gutachters bis zum Ablauf der Annahmefrist bei der Vonovia eingegangen ist und (iii) die Vonovia spätestens zum Zeitpunkt der Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG den Erhalt und das Ergebnis dieses Gutachtens des Unabhängigen Gutachters veröffentlicht hat, ist die Vollzugsbedingung nach dieser Ziffer 11.1.8 nicht erfüllt. Andernfalls ist die Vollzugsbedingung nach dieser Ziffer 11.1.8 erfüllt.

### **11.1.9 Kein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals, kein Insolvenzverfahren**

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist hat die Deutsche Wohnen keine Ad-hoc-Mitteilung veröffentlicht, wonach

- (1) ein Verlust in Höhe wenigstens der Hälfte des Grundkapitals im Sinne von § 92 Abs. 1 AktG eingetreten ist oder
- (2) ein Insolvenzverfahren über das Vermögen von Deutsche Wohnen beantragt oder eröffnet wurde.

Die Vollzugsbedingungen in dieser Ziffer 11.1.9 (1) und (2) stellen jeweils selbstständige Vollzugsbedingungen dar.

### **11.2 Unabhängiger Gutachter**

Die Feststellung einer Wesentlichen Verschlechterung (Ziffer 11.1.7), wie auch eines Wesentlichen Compliance-Verstoßes (Ziffer 11.1.8) erfolgt durch die ValueTrust Financial Advisors SE, München, als unabhängiger Sachverständiger („**Unabhängiger Gutachter**“). Der Unabhängige Gutachter wird nach sorgfältiger Prüfung gemäß den Maßstäben eines gewissenhaften Berufsträgers im Bereich Rechnungslegung und Steuerberatung eine Stellungnahme abgeben, in der er feststellt, ob eine Wesentliche Transaktion, eine Wesentliche Verschlechterung oder ein Wesentlicher Compliance-Verstoß eingetreten ist.

Der Unabhängige Gutachter wird nur auf Verlangen der Vonovia tätig. Die Vonovia wird die Einleitung eines Verfahrens zur Feststellung, ob während der Annahmefrist eine eine Wesentliche Verschlechterung (siehe Ziffer 11.1.7) oder ein Wesentlicher Compliance-Verstoß (siehe Ziffer 11.1.8) erfolgt ist, mit einer Bezugnahme auf das Übernahmeangebot unverzüglich im Bundesanzeiger und im Internet (<https://de.vonovia-st.de>) veröffentlichen.

Geht bei der Vonovia bis zum Ablauf der Annahmefrist ein Gutachten des Unabhängigen Gutachters ein, aus dem sich ergibt, dass während der Annahmefrist eine Wesentliche

Verschlechterung (siehe Ziffer 11.1.7) oder ein Wesentlicher Compliance-Verstoß (siehe Ziffer 11.1.8) erfolgt ist, ist die Vonovia verpflichtet, die Tatsache, dass dieses Gutachten bei ihr eingegangen ist, sowie das Ergebnis des Gutachtens – einschließlich einer Bezugnahme auf die Angebotsunterlage – unverzüglich, aber spätestens zum Zeitpunkt der Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG, im Bundesanzeiger und im Internet (<https://de.vonovia-st.de>) zu veröffentlichen. Das Gutachten des Unabhängigen Gutachters ist für die Vonovia und die das Übernahmeangebot annehmenden Deutsche Wohnen-Aktionäre verbindlich und endgültig. Die Kosten und Auslagen des Unabhängigen Gutachters werden von der Vonovia getragen.

### **11.3 Verzicht auf Vollzugsbedingungen**

Die in vorstehenden Ziffern 11.1.1 bis 11.1.9 (sowie in deren jeweiligen Unterabschnitten) enthaltenen Vollzugsbedingungen stehen jeweils unabhängig und abtrennbar nebeneinander. Die Bieterin behält sich vor, bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist auf eine oder mehrere Vollzugsbedingung(en) (mit Ausnahme der Vollzugsbedingung in Ziffer 11.1.2) zu verzichten oder die Mindestannahmeschwelle zu verringern, sofern nicht die betreffende(n) Vollzugsbedingung(en) bis zu diesem Zeitpunkt endgültig ausgefallen ist bzw. sind (wobei es aufgrund ihrer zeitlichen Ausgestaltung für die Weitere Annahmefrist nicht erforderlich ist, dass die Vollzugsbedingung gemäß Ziffer 11.1.2 bis zum Ablauf der Annahmefrist bereits erfüllt ist).

Vollzugsbedingungen, auf die die Bieterin vorab wirksam verzichtet hat, gelten für Zwecke dieses Übernahmeangebots als eingetreten. Die Vollzugsbedingung gemäß Ziffer 11.1.2 dieser Angebotsunterlage ist unverzichtbar. Für die Zwecke des § 21 Abs. 1 WpÜG ist die Veröffentlichung der Änderung des Übernahmeangebots gemäß § 21 Abs. 2 WpÜG in Verbindung mit § 14 Abs. 3 WpÜG maßgeblich. Im Falle eines Verzichts auf eine, mehrere oder alle Vollzugsbedingungen (mit Ausnahme der Vollzugsbedingungen in Ziffer 11.1.2) oder der Verringerung der Mindestannahmeschwelle innerhalb der letzten zwei Wochen vor Ablauf der Annahmefrist verlängert sich die Annahmefrist gemäß § 21 Abs. 5 WpÜG um zwei Wochen, also voraussichtlich bis zum 4. August 2021, 24:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main).

Im Rahmen des Business Combination Agreement haben die Bieterin und die Zielgesellschaft vereinbart, dass der Verzicht auf oder die Absenkung der Mindestannahmeschwelle durch die Bieterin der vorherigen Zustimmung der Zielgesellschaft bedarf.

### **11.4 Nichteintritt von Vollzugsbedingungen**

Ist die Vollzugsbedingung gemäß Ziffer 11.1.2 nicht bis spätestens zum 31. Oktober 2021 erfüllt oder ist eine der Vollzugsbedingungen gemäß Ziffer 11.1.1 oder gemäß der Ziffern 11.1.3 bis 11.1.9 nicht bis zum Ablauf der Annahmefrist erfüllt und hat die Bieterin in den zuvor genannten Fällen nicht auf die betreffende Vollzugsbedingung(en) gemäß Ziffer 11.1.1 und Ziffern 11.1.3 bis 11.1.9 bis einen Werktag vor Ablauf der Annahmefrist und vor Ausfall

dieser Vollzugsbedingung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 WpÜG wirksam verzichtet, erlischt das Übernahmeangebot.

In diesem Fall werden die durch Annahme des Übernahmeangebots zustande gekommenen Verträge nicht vollzogen und entfallen (auflösende Bedingungen). Bereits Eingereichte Deutsche Wohnen-Aktien (wie unter Ziffer 12.2(2) definiert) werden soweit notwendig auf die jeweilige Depotbank zurückübertragen und von dieser zurückgebucht. Dementsprechend haben die Depotbanken dafür zu sorgen, dass unverzüglich, spätestens aber innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Bekanntgabe des Erlöschens des Übernahmeangebots die Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien (wie unter Ziffer 12.2(2) definiert) und die Angedienten Deutsche Wohnen-Aktien (wie unter Ziffer 15.5 definiert) in die ISIN DE000A0HN5C6 (WKN A0HN5C) zurückgebucht werden. Die Rückabwicklung ist nach Maßgabe von Ziffer 12.8 dieser Angebotsunterlage frei von Kosten und Spesen der Depotbanken.

## **11.5 Veröffentlichungen**

Die Bieterin gibt unverzüglich im Internet auf der Internetseite <https://de.vonovia-st.de> und nach Maßgabe des § 14 Abs. 3 WpÜG bekannt, falls (i) eine Vollzugsbedingung eingetreten ist, (ii) sie auf eine Vollzugsbedingung verzichtet hat, (iii) sämtliche Vollzugsbedingungen eingetreten sind, soweit auf sie nicht verzichtet wurde, oder (iv) das Übernahmeangebot nicht vollzogen wird.

## **12. Annahme und Abwicklung des Übernahmeangebots**

### **12.1 Abwicklungsstelle**

Die Bieterin hat die COMMERZBANK AG, Mainzer Landstraße 153, 60327 Frankfurt am Main, Deutschland (Anfragen unter Angabe der vollständigen Postanschrift per Telefax an +49 69 136 23449 oder per E-Mail an [Vonovia-Offer@commerzbank.com](mailto:Vonovia-Offer@commerzbank.com)) als Abwicklungsstelle mit der technischen Durchführung des Übernahmeangebots beauftragt.

### **12.2 Annahme des Übernahmeangebots**

*Hinweis: Deutsche Wohnen-Aktionäre, die das Übernahmeangebot annehmen wollen, sollten sich mit eventuellen Fragen bezüglich der Annahme des Übernahmeangebots und dessen technischer Abwicklung an ihre Depotbank wenden. Diese Unternehmen sind über die Handhabung der Annahme und die Abwicklung des Übernahmeangebots gesondert informiert worden und sind gehalten, Kunden, die in ihrem Depot Deutsche Wohnen-Aktien halten, über das Übernahmeangebot und die für dessen Annahme erforderlichen Schritte zu informieren.*

Deutsche Wohnen-Aktionäre können das Übernahmeangebot nur dadurch annehmen (zur Annahme des Übernahmeangebots während der Weiteren Annahmefrist siehe Ziffer 12.5 unten), dass sie innerhalb der Annahmefrist

- (1) in Textform die Annahme des Übernahmeangebots gegenüber ihrer Depotbank erklären (die „**Annahmeerklärung**“) und
- (2) ihre Depotbank anweisen, die Umbuchung der in ihrem Depot befindlichen Deutsche Wohnen-Aktien, für die sie das Übernahmeangebot annehmen wollen (die „**Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien**“), in die ISIN DE000A3E5DW4 (WKN A3E 5DW) bei der Clearstream vorzunehmen.

Die Annahmeerklärung wird nur wirksam, wenn die Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien bis spätestens 18:00 Uhr Ortszeit Frankfurt am Main, Deutschland, am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Annahmefrist bei der Clearstream in die ISIN DE000A3E5DW4 (WKN A3E 5DW) umgebucht worden sind. Diese Umbuchungen sind durch die Depotbank nach Erhalt der Annahmeerklärung zu veranlassen.

### **12.3 Weitere Erklärungen annehmender Deutsche Wohnen-Aktionäre**

Durch die Annahme des Übernahmeangebots gemäß Ziffer 12.2 dieser Angebotsunterlage

- (1) weisen die annehmenden Deutsche Wohnen-Aktionäre ihre jeweilige Depotbank sowie etwaige Zwischenverwahrer der betreffenden Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien an und ermächtigen diese,
  - die Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien zunächst in dem Wertpapierdepot des annehmenden Deutsche Wohnen-Aktionärs zu belassen, jedoch die Umbuchung in die ISIN DE000A3E5DW4 (WKN A3E 5DW) bei der Clearstream zu veranlassen;
  - ihrerseits die Clearstream anzuweisen und zu ermächtigen, nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist die Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien der Abwicklungsstelle zur Übereignung an die Bieterin oder, unter Beachtung der Maßgabe nach Ziffer 12.3(2), an die Drittbank zur Verfügung zu stellen (frühestens jedoch nach Eintritt der in Ziffer 11.1 dieser Angebotsunterlage beschriebenen Vollzugsbedingungen, soweit die Bieterin auf diese nicht nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 WpÜG vorab wirksam verzichtet hat);
  - ihrerseits die Clearstream anzuweisen und zu ermächtigen, die Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien (ISIN DE000A3E5DW4 (WKN A3E 5DW)), jeweils einschließlich der zum Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots damit verbundenen Nebenrechte, an die Bieterin oder, unter Beachtung der Maßgabe nach Ziffer 12.3(2), an die Drittbank Zug um Zug gegen Zahlung des Angebotspreises für die jeweiligen Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien auf das Konto der jeweiligen Depotbank bei der Clearstream nach den Bestimmungen und Bedingungen des Übernahmeangebots zu übertragen;

- ihrerseits etwaige Zwischenverwahrer der betreffenden Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien sowie die Clearstream anzuweisen und zu ermächtigen, der Bieterin oder der Abwicklungsstelle für das Übernahmeangebot alle für Erklärungen und Veröffentlichungen der Bieterin nach dem WpÜG erforderlichen Informationen zur Verfügung zu stellen, insbesondere die Anzahl der in die ISIN DE000A3E5DW4 (WKN A3E5DW) eingebuchten Deutsche Wohnen-Aktien börsentäglich während der Annahmefrist mitzuteilen; und
  - die Annahmeerklärung und ggf. die Rücktrittserklärung an die Abwicklungsstelle auf Verlangen weiterzuleiten;
- (2) beauftragen und bevollmächtigen die annehmenden Deutsche Wohnen-Aktionäre ihre jeweilige Depotbank sowie die Abwicklungsstelle, jeweils unter Befreiung von dem Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), alle zur Abwicklung des Übernahmeangebots nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage erforderlichen oder zweckdienlichen Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben bzw. entgegenzunehmen und insbesondere die Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien nach Maßgabe von vorstehendem Ziffer 12.3(1) und mit folgender weiterer Maßgabe auf die Bieterin bzw. die Drittbank herbeizuführen:
- Maximal 90 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien (unter Berücksichtigung von etwaigen durch die Bieterin außerhalb des Übernahmeangebots erworbenen Deutsche Wohnen-Aktien, insgesamt berechnet unter Nichtberücksichtigung von Deutsche Wohnen-Aktien, die von der Deutsche Wohnen oder einem Unternehmen des Deutsche Wohnen-Konzerns gehalten werden) werden Zug um Zug gegen Zahlung des Angebotspreises für die jeweiligen Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien auf das Konto der jeweiligen Depotbank bei der Clearstream nach den Bestimmungen und Bedingungen des Übernahmeangebots an die Bieterin übereignet;
  - für den Fall, dass das Übernahmeangebot für eine Anzahl von Deutsche Wohnen-Aktien angenommen wird, die dazu führen würde, dass die Bieterin infolge des Übernahmeangebots mehr als 90 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien (unter Berücksichtigung von etwaigen durch die Bieterin außerhalb des Übernahmeangebots erworbenen Deutsche Wohnen-Aktien, insgesamt berechnet unter Nichtberücksichtigung von Deutsche Wohnen-Aktien, die von der Deutsche Wohnen oder einem Unternehmen des Deutsche Wohnen-Konzerns gehalten werden) (die „**Überschussaktien**“) erwerben würde, werden die Überschussaktien Zug um Zug gegen Zahlung des Angebotspreises für die jeweiligen Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien

auf das Konto der jeweiligen Depotbank bei der Clearstream nach den Bestimmungen und Bedingungen des Übernahmeangebots an die Drittbank übereignet,

wobei die Abwicklungsstelle zugleich ermächtigt wird, die Auswahlentscheidung darüber verbindlich zu treffen, welche der Deutsche Wohnen-Aktien, für die das Angebot angenommen wurde, als Überschussaktien behandelt werden, und

- (3) erklären die annehmenden Deutsche Wohnen-Aktionäre, dass
- sie das Übernahmeangebot für alle bei Erklärung der Annahme des Übernahmeangebots in ihrem Wertpapierdepot bei der Depotbank befindlichen Deutsche Wohnen-Aktien unter Beachtung der unter Ziffer 12.3(2) aufgeführten Maßgaben annehmen, es sei denn in der Annahmeerklärung ist eine andere Anzahl von Deutsche Wohnen-Aktien bestimmt worden;
  - die Deutsche Wohnen-Aktien, für die sie das Übernahmeangebot annehmen, im Zeitpunkt der Übertragung des Eigentums auf die Bieterin oder, nach Maßgabe von Ziffer 12.3(2), die Drittbank in ihrem alleinigen Eigentum stehen und frei von Rechten und Ansprüchen Dritter sind; und
  - sie einverstanden sind, dass ihre Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien auf die Bieterin oder, nach Maßgabe von Ziffer 12.3(2), die Drittbank unter den aufschiebenden Bedingungen
    - (i) des Eintritts der Bedingungen nach Ziffer 11.1 oben, sofern die Bieterin auf diese nicht nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 WpÜG vorab wirksam verzichtet hat, und
    - (ii) des Ablaufs der Weiteren Annahmefrist

Zug um Zug gegen Zahlung des Angebotspreises auf das Konto der jeweiligen Depotbank bei der Clearstream übertragen werden.

Die in vorstehender Ziffer 12.3(1) bis 12.3(3) aufgeführten Anweisungen, Erklärungen, Aufträge, Vollmachten und Ermächtigungen werden von den annehmenden Deutsche Wohnen-Aktionären im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung des Übernahmeangebotes unwiderruflich erteilt. Sie erlöschen erst im Fall des wirksamen Rücktritts von dem durch Annahme des Übernahmeangebots geschlossenen Vertrags nach Ziffer 16 unten bzw. mit endgültigem Ausfall der in Ziffer 11.1 oben beschriebenen Angebotsbedingungen.

## 12.4 Rechtsfolgen der Annahme

Mit der Annahme des Angebots kommt zwischen dem annehmenden Deutsche Wohnen-Aktionär und der Bieterin ein Vertrag über den Verkauf der Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien an die Bieterin, jeweils nach Maßgabe der Bestimmungen und Bedingungen des Angebots, zustande. Der Vertrag unterliegt deutschem Recht.

Unter dem Vertrag steht jedem annehmenden Deutsche Wohnen-Aktionär nach Maßgabe der Bestimmungen und Bedingungen des Angebots ein Anspruch gegen die Bieterin auf Leistung der Angebotsgegenleistung zu. Die Bieterin hat einen Anspruch auf Übereignung der Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien mit folgender Maßgabe:

Soweit das Übernahmeangebot für eine Anzahl von Deutsche Wohnen-Aktien angenommen wird, die dazu führen würde, dass die Bieterin infolge des Übernahmeangebots mehr als 90 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien (unter Berücksichtigung von etwaigen durch die Bieterin außerhalb des Übernahmeangebots erworbenen Deutsche Wohnen-Aktien, insgesamt berechnet unter Nichtberücksichtigung von Deutsche Wohnen-Aktien, die von der Deutsche Wohnen oder einem Unternehmen des Deutsche Wohnen-Konzerns gehalten werden) erwerben würde, kann die Bieterin eine Übereignung der Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien nur für 90 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück (unter Berücksichtigung von etwaigen durch die Bieterin außerhalb des Übernahmeangebots erworbenen Deutsche Wohnen-Aktien, insgesamt berechnet unter Nichtberücksichtigung von Deutsche Wohnen-Aktien, die von der Deutsche Wohnen oder einem Unternehmen des Deutsche Wohnen-Konzerns gehalten werden) an sich verlangen. Eine Übereignung von Überschussaktien kann die Bieterin nur an die Drittbank verlangen.

Der Vollzug des Vertrags erfolgt nur, nachdem alle in Ziffer 11.1 dieser Angebotsunterlage beschriebenen Vollzugsbedingungen, auf die die Bieterin nicht vorab wirksam nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 WpÜG verzichtet hat, eingetreten sind. Der Vertrag entfällt (auflösende Bedingungen), wenn eine oder mehrere der unter Ziffer 11.1.1 bis 11.1.9 oben genannten Vollzugsbedingungen nicht mehr erfüllt werden können und die Bieterin auf die betreffenden Vollzugsbedingungen nicht nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 WpÜG vorab wirksam verzichtet hat (vgl. Ziffer 11.3).

Darüber hinaus erteilen die annehmenden Deutsche Wohnen-Aktionäre mit Annahme des Angebots unwiderruflich die in Ziffern 12.3(1) und 12.3(2) oben genannten Anweisungen, Ermächtigungen, Aufträge und Vollmachten und geben die in Ziffer 12.3(3) oben aufgeführten Erklärungen ab.

## 12.5 Annahme während der Weiteren Annahmefrist

*Deutsche Wohnen-Aktionäre, die das Übernahmeangebot innerhalb der Weiteren Annahmefrist annehmen wollen, sollten sich mit eventuellen Fragen an ihre Depotbank wenden.*

Die Bestimmungen nach den vorstehenden Ziffern 12.2 bis 12.4 dieser Angebotsunterlage gelten mit folgender Maßgabe sinngemäß auch für die Annahme des Angebots innerhalb der Weiteren Annahmefrist. Die Umbuchung der in der Weiteren Annahmefrist angebotenen Deutsche Wohnen-Aktien bei Clearstream gilt als fristgerecht vorgenommen, sofern sie spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist bis 18:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main) in die ISIN DE000A3E5DW4 (WKN A3E 5DW) bewirkt wird.

Deutsche Wohnen-Aktien, für die das Übernahmeangebot während der Weiteren Annahmefrist angenommen werden soll, sind ebenfalls eingereichte Deutsche Wohnen-Aktien gemäß Ziffer 12.2(2) dieser Angebotsunterlage.

## **12.6 Abwicklung des Angebots und Zahlung der Angebotsgegenleistung für die Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien**

Die Zahlung der Angebotsgegenleistung für die Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien erfolgt an die jeweilige Depotbank Zug um Zug gegen Übertragung der Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien an die Bieterin oder, nach den Maßgaben in Ziffer 12.3(2), an die Drittbank. Wenn bis zum Ablauf der Annahmefrist die Vollzugsbedingungen nach Ziffer 11.1, auf die die Bieterin nicht vorab wirksam nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 WpÜG verzichtet hat, eingetreten sind, wird die Abwicklungsstelle die Angebotsgegenleistung spätestens acht Bankarbeitstage nach der Veröffentlichung der Ergebnisse nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 3 WpÜG über Clearstream an die jeweilige Depotbank überweisen. Ist bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist die Vollzugsbedingung nach Ziffer 11.1.2 noch nicht eingetreten, wird die Abwicklungsstelle die Angebotsgegenleistung unverzüglich, spätestens jedoch acht Bankarbeitstage nach dem Tag, an dem die Bieterin nach Ziffer 11.5 mitgeteilt hat, dass die Vollzugsbedingung eingetreten ist (dies wäre spätestens der 11. November 2021) an die jeweilige Depotbank überweisen.

Die Abwicklung des Angebots und die Zahlung der Angebotsgegenleistung kann sich auf Grund des durchzuführenden behördlichen Verfahrens (vgl. Ziffer 10.1) verzögern bzw. ganz entfallen. Mit der Gutschrift der Angebotsgegenleistung auf ein Konto der jeweiligen Depotbank bei der Clearstream hat die Bieterin ihre Verpflichtung zur Zahlung der Angebotsgegenleistung erfüllt. Es obliegt den Depotbanken, den Angebotspreis dem jeweiligen Verkäufer gutzuschreiben.

## **12.7 Börsenhandel mit Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien**

Die Bieterin wird die Einbeziehung der Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien unter der ISIN DE000A3E5DW4 (WKN A3E 5DW) zum Börsenhandel im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse ab dem dritten Handelstag der Frankfurter Wertpapierbörse nach Beginn der Annahmefrist bewirken.

Der Handel mit Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse wird voraussichtlich nach Schluss des Börsenhandels am dritten Börsenhandelstag vor dem Tag des geplanten Vollzugs des Übernahmeangebots eingestellt.



Die Bieterin wird den Tag, an dem der Handel eingestellt wird, unverzüglich über ein elektronisch betriebenes Informationsverbreitungssystem im Sinne von § 10 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WpÜG oder im Bundesanzeiger veröffentlichen.

Erwerber von Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien übernehmen sämtliche Rechte und Verpflichtungen, die sich aus der Annahme des Übernahmeangebots ergeben, einschließlich der in Ziffern 12.3 und 12.4 dieser Angebotsunterlage niedergelegten unwiderruflichen Erklärungen, Anweisungen, Aufträge und Ermächtigungen. Die Bieterin weist darauf hin, dass Handelsvolumen und Liquidität der Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien von der jeweiligen Annahmquote abhängen und deshalb überhaupt nicht vorhanden oder gering sein und starken Schwankungen unterliegen können. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass mangels Nachfrage der börsliche Verkauf von Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien nicht möglich sein wird.

Deutsche Wohnen-Aktien, die nicht angedient werden, werden weiterhin unter der ISIN DE000A0HN5C6 (WKN A0H N5C) gehandelt.

## **12.8 Rückabwicklung bei Nichteintritt der Vollzugsbedingungen, von denen die Wirksamkeit des Übernahmeangebots abhängt**

Das Übernahmeangebot wird nur durchgeführt und die Bieterin wird nur verpflichtet, (i) Deutsche Wohnen-Aktien zu erwerben bzw. – für die Überschussaktien – zu veranlassen, dass die Drittbank Deutsche Wohnen-Aktien erwirbt und (ii) die Angebotsgegenleistung für Eingereichte Deutsche Wohnen-Aktien zu erbringen, wenn alle Vollzugsbedingungen eingetreten sind. Das Übernahmeangebot erlischt, wenn eine oder mehrere Vollzugsbedingungen ausfallen und die Bieterin auf den Eintritt der Vollzugsbedingungen – soweit zulässig – nicht innerhalb der in Ziffer 11.3 dieser Angebotsunterlage genannten Frist vorab wirksam verzichtet hat (wobei die Mindestannahmeschwelle verringert werden kann). Die durch die Annahme des Übernahmeangebots zustande gekommenen Verträge werden im Fall des Erlöschens des Übernahmeangebots nicht vollzogen und entfallen (auflösende Bedingungen). Ein Übergang des Eigentums an den Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien auf die Bieterin bzw. im Falle von Überschussaktien auf die Drittbank findet nicht statt und die Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien werden, soweit notwendig, auf die jeweilige Depotbank zurückübertragen. Die Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien werden in die ISIN DE000A0HN5C6 (WKN A0H N5C) zurückgebucht.

Es werden Vorkehrungen getroffen, dass die Rückbuchung unverzüglich, spätestens innerhalb von fünf Bankarbeitstagen erfolgt, wenn nach Ziffer 11.5 dieser Angebotsunterlage veröffentlicht wurde, dass das Übernahmeangebot nicht vollzogen wird. Nach der Rückbuchung können die Deutsche Wohnen-Aktien wieder unter ihrer ursprünglichen ISIN DE000A0HN5C6 (WKN A0H N5C) gehandelt werden. Der Handel der Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien unter der ISIN DE000A3E5DW4 (WKN A3E 5DW) im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (dazu oben Ziffer 12.7) wird voraussichtlich am Ende des dritten, der Rückabwicklung unmittelbar vorausgehenden

Börsenhandelstages eingestellt. Die Rückbuchung ist für die Deutsche Wohnen-Aktionäre kostenfrei. Etwaig anfallende ausländische Steuern oder Kosten und Gebühren ausländischer Depotbanken, die keine gegenseitige Kontoverbindung mit der Clearstream haben, sind jedoch von den betreffenden Deutsche Wohnen-Aktionären selbst zu tragen.

#### **12.9 Rücktrittsrecht von Deutsche Wohnen-Aktionären, die das Übernahmeangebot angenommen haben**

Deutsche Wohnen-Aktionäre, die das Übernahmeangebot angenommen haben, sind nur unter den in Ziffer 16 dieser Angebotsunterlage beschriebenen Voraussetzungen berechtigt, von der Annahme des Übernahmeangebots zurückzutreten. Hinsichtlich der Ausübung und der Rechtsfolgen des Rücktrittsrechts wird auf die Ausführungen in Ziffer 16 dieser Angebotsunterlage verwiesen.

#### **12.10 Kosten für Deutsche Wohnen-Aktionäre, die das Übernahmeangebot annehmen**

Die Annahme des Übernahmeangebots ist für die Deutsche Wohnen-Aktionäre, die ihre Deutsche Wohnen-Aktien auf inländischen Depots halten, frei von Kosten und Spesen der Depotbanken (bis auf die Kosten für die Übermittlung der Annahmeerklärung an die jeweilige Depotbank). Zu diesem Zweck gewährt die Bieterin den Depotbanken eine marktübliche Depotbankenprovision, die diesen gesondert mitgeteilt wird.

Etwaige zusätzliche Kosten und Spesen, die von Depotbanken oder ausländischen Wertpapierdienstleistungsunternehmen erhoben werden, sowie ggf. außerhalb der Bundesrepublik Deutschland anfallende Aufwendungen sind jedoch von den betreffenden Deutsche Wohnen-Aktionären selbst zu tragen.

Hinsichtlich der Kosten im Falle notwendiger Rückbuchungen oder Rückübertragungen bei Nichteintritt von Vollzugsbedingungen, von denen die Wirksamkeit des Übernahmeangebots abhängt, wird auf die Ausführungen in Ziffer 12.8 dieser Angebotsunterlage verwiesen.

#### **12.11 Hinweise für Inhaber von American Depositary Receipts**

Das Übernahmeangebot richtet sich nicht an Inhaber von ADRs, die in Bezug auf Deutsche Wohnen-Aktien ausgegeben wurden (vgl. Ziffer 4.1); Inhaber von ADRs sind jedoch berechtigt, nach ihrem Austritt aus dem ADR-Programm die ihren ADRs zugrunde liegenden Deutsche Wohnen-Aktien in das Übernahmeangebot einzuliefern (wie nachstehend beschrieben). Jedes ADR verbrieft einen American Depositary Share, der seinerseits jeweils eine halbe bei der jeweiligen US-Depotbank (die „**US-Depotbank**“) verwahrte Deutsche Wohnen-Aktie repräsentiert. Die Rechte der Inhaber der ADRs richten sich nach dem jeweiligen Verwahrvertrag zwischen der betreffenden US-Depotbank und den jeweiligen Inhabern von ADRs.

Während ADRs nicht im Rahmen des Übernahmeangebot zum Verkauf eingereicht werden dürfen, können Inhaber von ADRs, die am Übernahmeangebot teilnehmen möchten, dies ggf.

tun, indem sie die ADRs entsprechend dem im jeweiligen Verwahrvertrag geregelten Verfahren kündigen, um die zugrunde liegenden Deutsche Wohnen-Aktien zu erhalten, die dann nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage in das Übernahmeangebot eingeliefert werden können. Dieses Verfahren kann mehrere Tage in Anspruch nehmen und ist regelmäßig mit Kosten für den Inhaber der ADRs verbunden. Inhaber von ADRs sollten diesen zusätzlichen Zeit- und Kostenaufwand bei ihrer Entscheidung über die Teilnahme an dem Übernahmeangebot berücksichtigen. Soweit Inhaber von ADRs Fragen zum zeitlichen Ablauf, zu den Kosten oder zum Verfahren des Umtauschs ihrer ADRs in die zugrunde liegenden Deutsche Wohnen-Aktien haben, sollten sie sich an ihre jeweilige US-Depotbank wenden.

### **13. Sicherstellung der Gegenleistung**

#### **13.1 Finanzierungsbedarf**

Nach den Angaben der Deutsche Wohnen beläuft sich die Gesamtzahl der ausgegebenen Deutsche Wohnen-Aktien zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage auf 359.895.464. Für Zwecke der Sicherstellung der Gegenleistung nimmt die Bieterin an, dass bis zum Ablauf der Annahmefrist möglicherweise bis zu 48.757.927 zusätzliche Deutsche Wohnen-Aktien aus den bestehenden bedingten Kapitalia der Deutsche Wohnen infolge der Ausübung von Wandlungsrechten unter den Wandelschuldverschreibungen (dazu oben Ziffer 6.2.3 und Ziffer 6.2.4) und/oder der Geltendmachung von Abfindungsrechten (dazu oben Ziffer 6.2.5) ausgegeben werden können. Darüber hinaus steht das Übernahmeangebot unter der Bedingung, dass das Grundkapital der Deutsche Wohnen bis zum Ablauf der Annahmefrist nicht anderweitig erhöht worden ist (siehe Ziffer 11.1.4).

Die Bieterin hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage unmittelbar 66.057.759 Deutsche Wohnen-Aktien.

Sollte das Übernahmeangebot für sämtliche gegenwärtig ausgegebenen Deutsche Wohnen-Aktien einschließlich etwaiger zusätzlicher Deutsche Wohnen-Aktien infolge der Ausübung von Wandlungsrechten unter den Wandelschuldverschreibungen sowie der Geltendmachung von Abfindungsrechten, abzüglich der bereits unmittelbar durch die Bieterin gehaltenen Aktien, also insgesamt bis zu 342.595.632 Deutsche Wohnen-Aktien (die „**Maximale Anzahl Ausstehender Deutsche Wohnen-Aktien**“) angenommen werden, hätte die Bieterin insgesamt EUR 17.814.972.864 in bar („**Maximale Gegenleistung**“) zu zahlen, um die Angebotsgegenleistung von EUR 52,00 für jede nicht bereits unmittelbar von ihr gehaltene Deutsche Wohnen-Aktie an die Deutsche Wohnen-Aktionäre erbringen zu können.

Darüber hinaus werden der Bieterin Kosten für die Vorbereitung und die Durchführung dieses Übernahmeangebots entstehen, die einen Betrag von insgesamt ca. EUR 225 Mio. (die „**Transaktionskosten**“) nicht übersteigen werden.

Die Gesamtkosten der Bieterin in bar im Zusammenhang mit der Transaktion, bestehend aus der Maximalen Gegenleistung und den Transaktionskosten, belaufen sich somit voraussichtlich auf maximal EUR 18.039.972.864 (die „**Gesamttransaktionskosten**“).

## 13.2 Finanzierungsmaßnahmen

Die Erfüllung der Gegenleistung und die Zahlung der Gesamttransaktionskosten stellt die Bieterin durch eine Bankfinanzierung, die Drittbankvereinbarung sowie vorhandene Barmittel sicher.

Die Bieterin hat vor Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage die notwendigen Maßnahmen getroffen, um sicherzustellen, dass ihr die zur vollständigen Erfüllung des Übernahmeangebots notwendigen finanziellen Mittel rechtzeitig zur Verfügung stehen.

Die Bieterin hat als Kreditnehmerin am 26. Mai 2021 mit Morgan Stanley Bank AG, Frankfurt am Main, Société Générale, Paris, Frankreich und BANK OF AMERICA, N.A., London Branch, London, Vereinigtes Königreich ein Syndicated Bridge Facilities Agreement („**Vonovia-Kreditvertrag**“) geschlossen. Der Vonovia-Kreditvertrag beinhaltet zwei Fazilitäten (Fazilität A und B), wobei die Fazilität A eine Laufzeit von 364 Tagen und Fazilität B eine Laufzeit von 12 Monaten hat, jeweils beginnend mit dem früheren der folgenden Zeitpunkte: (i) sechs Monate nach Unterzeichnung des Vonovia-Kreditvertrags, (ii) dem Tag, an dem die Bieterin mindestens 50 % der ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien hält und (iii) dem Tag der Abwicklung des Übernahmeangebots. Des Weiteren beinhaltet der Vonovia-Kreditvertrag die Option, die Laufzeit der Fazilität B zweimalig jeweils um einen Zeitraum von sechs Monaten zu verlängern. Die Ausübung dieser Option liegt im alleinigen Ermessen der Bieterin. Die Inanspruchnahmen unter dem Vonovia-Kreditvertrag werden mit einem variablen Zinssatz verzinst, der sich aus einem Referenzzinssatz (der jeweils der gewählten Zinsperiode entsprechende EURIBOR) sowie einer sich über die Laufzeit des Vonovia-Kreditvertrags periodisch erhöhenden Marge zusammensetzt. Die anfängliche Marge für die Fazilität A beträgt 0,40 % per annum und die anfängliche Marge für die Fazilität B beträgt 0,55 % per annum.

Über den Vonovia-Kreditvertrag stehen der Bieterin Barmittel in Höhe von EUR 20,15 Mrd. für die Zahlung der Gesamttransaktionskosten zur Verfügung, wenn bestimmte eingeschränkte Voraussetzungen vorliegen und bestimmte Anforderungen an die Dokumentation erfüllt sind (soweit Société Générale als Agent darauf nicht verzichtet), bestimmte weitere Voraussetzungen vorliegen und bestimmte Zusicherungen im Zeitpunkt der Inanspruchnahme richtig und zutreffend sind. Die Bieterin hat keinen Anlass zur Annahme, dass die Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme des Vonovia-Kreditvertrags nicht zeitgerecht erfüllt sein werden. Der Vonovia-Kreditvertrag ist nicht gekündigt, und nach Kenntnis der Bieterin liegt auch kein Kündigungsgrund vor.

Die nach dem Vonovia-Kreditvertrag zur Verfügung stehenden Mittel kann die Bieterin auch zur Refinanzierung von Deutsche Wohnen-Finanzierungsinstrumenten (siehe dazu unter

Ziffer 8.1) verwenden, soweit die Mittel nicht zur Zahlung der Gesamttransaktionskosten erforderlich sind.

Die Drittbank hat sich unter der Drittbankvereinbarung (wie in Ziffer 5.9 definiert) gegenüber der Bieterin verpflichtet, den Angebotspreis für Überschussaktien (wie in Ziffer 12.3(2)) in einem Volumen von bis zu EUR 2.250.000.000 bereitzustellen. Die Bieterin hat keinen Anlass zur Annahme, dass die Voraussetzungen für die Bereitstellung nicht zeitgerecht erfüllt sein werden. Die Drittbankvereinbarung ist nicht gekündigt, und nach Kenntnis der Bieterin liegt auch kein Kündigungsgrund vor.

Zusätzlich zu den Mitteln aus dem Vonovia-Kreditvertrag sowie der Drittbankvereinbarung verfügt der Vonovia-Konzern zum 22. Juni 2021 über Barmittel (einschließlich ungenutzter Kreditlinien) in Höhe von mehr als EUR 3,0 Mrd., die der Bieterin zur Begleichung der Gesamttransaktionskosten zur Verfügung stehen.

Die Bieterin hat somit insgesamt sichergestellt, dass ihr ein Barbetrag zur Verfügung stehen wird, der die Gesamttransaktionskosten deutlich übersteigt.

### **13.3 Finanzierungsbestätigung**

Die Morgan Stanley Europe SE, Frankfurt am Main ein von der Bieterin unabhängiges Wertpapierdienstleistungsunternehmen, hat mit Schreiben vom 22. Juni 2021 gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 WpÜG bestätigt, dass die Vonovia die notwendigen Maßnahmen getroffen hat, um sicherzustellen, dass ihr die zur vollständigen Erfüllung des Übernahmeangebots notwendigen Geldmittel zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Anspruchs auf die Gegenleistung zur Verfügung stehen. Die Finanzierungsbestätigung ist dieser Angebotsunterlage als **Anhang 1** beigelegt.

## **14. Erwartete Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin**

Nachfolgend werden die erwarteten Auswirkungen einer erfolgreichen Durchführung des Übernahmeangebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin mithilfe von erläuternden Finanzinformationen („**Erläuternde Finanzinformationen**“) dargestellt.

### **14.1 Ausgangslage und Annahmen**

Die in dieser Ziffer 14 enthaltenen Erläuternden Finanzinformationen beruhen insbesondere auf der folgenden Ausgangslage und folgenden Annahmen.

#### **14.1.1 Ausgangslage**

- Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin werden auf Grundlage einer ausschließlich für Zwecke dieser Angebotsunterlage erstellten und daher ungeprüften Bilanz der Bieterin zum 31. März 2021 dargestellt, die nach den deutschen

handelsrechtlichen und aktienrechtlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung aufgestellt wurde.

- Die Bieterin hat seit dem Bilanzstichtag 31. März 2021 bis zur Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage – mit Ausnahme der in Ziffern 5.8 und 9.1(1) und **Anhang 4** dieser Angebotsunterlage beschriebenen Vorerwerbe – keine Geschäftstätigkeiten außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsgangs ausgeübt.
- Die Angebotsgegenleistung beträgt EUR 52,00 je Deutsche Wohnen-Aktie.
- Die Bieterin hielt zum 31. März 2021 1.000 Deutsche Wohnen-Aktien.
- Die Mittel zur Erfüllung der Angebotsgegenleistung und der in Ziffern 5.8 und 9.1(1) und in **Anhang 4** dieser Angebotsunterlage beschriebenen Vorerwerbe werden, wie in Ziffer 13.2 dieser Angebotsunterlage beschrieben, durch den Vonovia-Kreditvertrag sowie die Drittbankvereinbarung und Barmittel zur Verfügung gestellt.
- Für den Fall, dass der Vollzug des Übernahmeangebot zu einem Anteil der Vonovia am Grundkapital der Deutsche Wohnen von über 90 % minus 10.000 Stück Deutsche Wohnen-Aktien führen würde, hat sich die Drittbank verpflichtet, die Überschussaktien zu erwerben und zu übernehmen (siehe Ziffer 5.9). Wenn die Drittbank durch den Verkauf der Überschussaktien einen Erlös erzielt, der unter dem Angebotspreis liegt, hat sich die Vonovia unter bestimmten Voraussetzungen verpflichtet, der Drittbank den Differenzbetrag zwischen dem von ihr erzielten Verkaufspreis und den Anschaffungskosten auszugleichen.
- Die Bieterin hat – wie in Ziffern 5.8 und 9.1(1) und **Anhang 4** dieser Angebotsunterlage beschrieben – 66.056.759 Deutsche Wohnen-Aktien im Wege von Vorerwerben erworben. Davon wurden 37.495.064 Deutsche Wohnen-Aktien börslich zu einem Gesamtkaufpreis von TEUR 1.860.410,3 erworben. Die weiteren 28.561.695 Deutsche Wohnen-Aktien wurden außerbörslich zu je EUR 52,00 und damit zu einem Gesamtkaufpreis von TEUR 1.485.208,1 erworben.
- Die Deutsche Wohnen hat sich verpflichtet, die 16.070.566 Deutsche-Wohnen Aktien, die als eigene Aktien durch die Deutsche Wohnen gehalten werden, nicht zu veräußern und nicht in das Übernahmeangebot einzuliefern.
- Die IKG hat sich verpflichtet, ihre 2.843.848 GSW-Aktien nicht unter Nutzung etwaiger Abfindungsrechte (wie in Ziffer 6.2.5 definiert) in Deutsche Wohnen-Aktien zu wandeln (siehe Ziffer 7.2.2).

#### **14.1.2 Annahmen**

- Mit der Annahme des Angebots kommt zwischen dem annehmenden Deutsche Wohnen-Aktionär und der Bieterin ein Vertrag über den Verkauf der Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien an die Bieterin nach Maßgabe der Bestimmungen und Bedingungen des

Angebots zustande. Die Übertragung des Eigentums an die Bieterin und die Drittbank erfolgt bei Vollzug des Angebots ebenfalls nach Maßgabe der Bestimmungen und Bedingungen des Angebots (dazu unter Ziffer 12.3 dieser Angebotsunterlage).

- Die maximale Anzahl der voraussichtlich ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien beträgt 345.172.154 Aktien („**Voraussichtlich Ausstehende Deutsche Wohnen-Aktien**“) . Dies ergibt sich aus folgenden Annahmen:
  - Das Grundkapital der Zielgesellschaft beträgt zur Zeit EUR 359.895.464,00 und ist eingeteilt in 359.895.464 Deutsche Wohnen-Aktien (siehe Ziffer 6.2.1). Hiervon hält die Zielgesellschaft 16.070.566 Aktien als eigene Aktien, die aufgrund der DW-Nichtannahmevereinbarung (dazu oben Ziffer 7.2.1) nicht zu den Voraussichtlich Ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien gezählt werden.
  - Die IKG übt für ihre GSW-Aktien gemäß der IKG-Nichtannahmevereinbarung ein etwaiges Andienungsrecht nicht aus und erhält demzufolge auch keine neuen Deutsche Wohnen-Aktien (dazu oben Ziffer 7.2.2).
  - Die Andienung von ausstehenden Anteilen an der GSW an die Zielgesellschaft erfolgt für die restlichen 1,01 % der ausstehenden GSW-Aktien, wodurch auf Basis der geltenden Abfindungshöhe nach dem Beherrschungsvertrag der Zielgesellschaft mit der GSW 1.347.256 neue Deutsche Wohnen-Aktien aus dem Bedingten Kapital 2014/II ausgegeben werden, die ebenfalls im Zuge des Übernahmeangebots eingereicht werden.
  - Es entstehen keine neuen Deutsche Wohnen-Aktien infolge der Ausübung von Wandlungsrechten aus den Wandelschuldverschreibungen, da die Deutsche Wohnen, wie im Business Combination Agreement vereinbart, die Barzahlungsoption (dazu oben Ziffer 7.1.2(v)) wählt.
  - Darüber hinaus werden nach Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage keine neuen Deutsche Wohnen-Aktien ausgegeben.
- Das Angebot wird für alle Voraussichtlich Ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien angenommen.
  - Es werden insgesamt 90 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der Voraussichtlich Ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien (wie oben definiert), also 310.643.938 Deutsche Wohnen-Aktien erworben. Zusätzlich zu der Gegenleistung in Höhe von EUR 3.345,6 Mio. für die Vorerwerbe von 66.056.759 Deutsche Wohnen-Aktien fallen damit für den Erwerb der weiteren 244.587.179 Deutsche Wohnen-Aktien im Rahmen des Angebots bis zum Erreichen der oben genannten Schwelle EUR 12.718,5 Mio. an.

- Die Drittbank erwirbt 10 % (auf ganze Aktien aufgerundet) plus 10.000 Stück der Voraussichtlich Ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien (wie vorstehend definiert).
- Die Transaktionskosten betragen ca. EUR 225,0 Mio. Diese Transaktionskosten umfassen alle Kosten, deren Höhe nicht von der Länge des Zeitraums zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Vollzug des Übernahmeangebots bzw., soweit relevant, dem Zeitpunkt der Weiterveräußerung der von der Drittbank übernommenen Deutsche Wohnen-Aktien abhängig sind (siehe Ziffer 5.9 sowie Ziffer 13.1 dieser Angebotsunterlage). Zeitabhängige Kosten bleiben mit Ausnahme der Fremdkapitalkosten unter dem Vonovia-Kreditvertrag unberücksichtigt, weil ihre Höhe zum jetzigen Zeitpunkt noch unbekannt ist und auch nicht zuverlässig geschätzt werden kann. Soweit die Transaktionskosten als Kosten des Anteilerwerbs entstehen, werden sie gemäß handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften erfolgsneutral als Anschaffungsnebenkosten der erworbenen Deutsche Wohnen-Aktien aktiviert. Trotz der hier getroffenen Annahme eines Erwerbs von 90 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der Voraussichtlich Ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien, wird deshalb angenommen, dass die Transaktionskosten in voller Höhe, d.h. in Höhe von EUR 225,0 Mio. entstehen, wovon ca. EUR 71,0 Mio. auf die Anschaffungsnebenkosten entfallen, und EUR 154,0 Mio. Kosten der Fremdfinanzierung der Angebotsgegenleistung sind.
- Die in Zukunft erwarteten Synergieeffekte bleiben unberücksichtigt.
- Für Zwecke der Ermittlung der Anschaffungskosten der Deutsche Wohnen-Aktien bei der Vonovia wird die Verlustausgleichsverpflichtung aus der Drittbankvereinbarung mit einem Wert von EUR 0,00 angesetzt.
- Abgesehen vom beabsichtigten Erwerb der Deutsche Wohnen-Aktien durch das Angebot und den Vorerwerben bzgl. Deutsche Wohnen-Aktien werden keine sonstigen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin berücksichtigt, die sich seit dem 31. März 2021 ergeben haben oder sich in Zukunft ergeben könnten.
- Die erwarteten Auswirkungen der anfallenden Transaktionskosten auf die Zinserträge bzw. -aufwendungen bleiben außer Betracht.
- Aus der annahmegemäß aufgenommenen Fremdfinanzierung in Höhe von EUR 16.064,2 Mio. für den Erwerb von Deutsche Wohnen-Aktien über das Angebot und an der Börse sowie die außerbörslichen Vorerwerbe resultiert ein Zinsaufwand in Höhe von EUR 218,5 Mio. p.a. Die jeweiligen Fremdfinanzierungen zum Erwerb der Voraussichtlich Ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien sind annahmegemäß zum 31. März 2021 ausgezahlt worden. Die jährlichen Fremdkapitalkosten betragen annahmegemäß 1,36 %. Sie entsprechen dem durchschnittlichen, gewichteten Zinssatz auf Finanzverbindlichkeiten von Vonovia zum 31. März 2021.
- Es wird für die Auswirkungen auf die Bilanz unterstellt, dass die Transaktion bereits am 31. März 2021 erfolgt ist.



## **14.2 Erwartete Auswirkungen auf den Einzelabschluss der Bieterin**

### **14.2.1 Methodisches Vorgehen und Vorbehalte**

Zur Abschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen des Übernahmeangebots auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat die Bieterin eine vorläufige und ungeprüfte Einschätzung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vorgenommen, die sich bei der Vonovia zum 31. März 2021 nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs und den besonderen Vorschriften des AktG im Falle einer vollständigen Annahme des Übernahmeangebots ergeben hätte. Im Folgenden wird auf Basis der in Ziffer 14.1 dieser Angebotsunterlage spezifizierten Ausgangslage und Annahmen diese vorläufige und ungeprüfte Einschätzung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Vonovia der ungeprüften und vereinfachten Einzelbilanz der Vonovia zum 31. März 2021 gegenübergestellt.

Dessen ungeachtet wird darauf hingewiesen, dass sich die Auswirkungen eines solchen Erwerbs aller Deutsche Wohnen-Aktien auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Vonovia und des Vonovia-Konzerns heute nicht genau vorhersagen lassen. Dafür gibt es u.a. folgende Gründe:

- Die endgültige Höhe der Erwerbskosten und der durch die Bieterin in Anspruch genommenen Fremdfinanzierung hängt von der Anzahl der Deutsche Wohnen-Aktien ab, für die das Übernahmeangebot angenommen wird.
- Die Transaktionskosten, die im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot anfallen (z.B. Beraterkosten, Finanzierungskosten oder Kosten, die die Abwicklungsstelle in Rechnung stellt), werden nach dem derzeitigen Stand voraussichtlich ca. EUR 225,0 Mio. betragen. Diese Kosten werden für Zwecke dieser vorläufigen und ungeprüften Einschätzung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Vonovia in Höhe von EUR 71,0 Mio. als Anschaffungsnebenkosten der Anteilerwerbe aktiviert. Ob dies in vollem Umfang erfolgen kann, ist noch nicht bekannt.
- Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden regelmäßig auf die Notwendigkeit der Bildung einer Wertberichtigung hin überprüft. Eine solche Wertberichtigung hätte einen entsprechenden Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung von Vonovia zur Folge.
- Die Finanzierungs(neben)kosten und Erwerbsnebenkosten sowie der gegenläufige steuerliche Minderaufwand sind (annahmegemäß) vollständig dem Vollzug des Angebots und nicht den Vorerwerben zuzuordnen.

### **14.2.2 Erwartete Auswirkungen auf die Bilanz der Bieterin zum 31. März 2021**

Die folgende Tabelle zeigt, welche erwarteten Auswirkungen ein erfolgreiches Übernahmeangebot – auf Grundlage der in Ziffer 14.1 genannten Ausgangslage und

Annahmen – für die Einzelbilanz der Vonovia zum 31. März 2021 gehabt hätte, wenn das Übernahmeangebot zum 31. März 2021 erfolgreich vollzogen worden wäre:

alle Werte in TEUR	ungeprüft			Vonovia SE nach Vollzug des Angebotes zum 31.03.2021 <sup>*)</sup>
	Vonovia SE zum 31.03.2021 <sup>*)</sup>	Veränderung durch Vorerwerbe <sup>*)</sup>	Veränderung durch das Angebot <sup>*)</sup>	
<b><u>AKTIVA</u></b>				
<b>Anlagevermögen</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	17.530,4	0,00	0,00	17.530,4
Sachanlagen	11.379,8	0,00	0,00	11.379,8
Finanzanlagen	21.533.142,5	3.345.618,4	12.789.533,3	37.668.294,3
<b>Umlaufvermögen</b>				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.151.520,2	0,00	0,00	4.151.520,2
Wertpapiere	1.278.638,4	0,00	0,00	1.278.638,4
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	442.230,4	0,00	(225.000,0)	217.230,4
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>8.822,1</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>8.822,1</u>
	<b><u>27.443.263,9</u></b>	<b><u>3.345.618,4</u></b>	<b><u>12.564.533,3</u></b>	<b><u>43.353.415,7</u></b>
<b><u>PASSIVA</u></b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Gezeichnetes Kapital	565.887,3	0,00	0,00	565.887,3
Kapitalrücklage	9.159.678,1	0,00	0,00	9.159.678,1
Bilanzgewinn	942.574,0	0,00	(154.000,0)	788.574,0
<b>Rückstellungen</b>	<u>147.146,5</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>147.146,5</u>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<u>16.627.977,9</u>	<u>3.345.618,4</u>	<u>12.718.533,3</u>	<u>32.692.129,7</u>
	<b><u>27.443.263,9</u></b>	<b><u>3.345.618,4</u></b>	<b><u>12.564.533,3</u></b>	<b><u>43.353.415,7</u></b>

\*) In Klammern dargestellte Finanzangaben kennzeichnen negative Zahlen.

#### **Erläuterungen:**

Im Vergleich zur Vermögens- und Finanzlage der Bieterin zum 31. März 2021 ergeben sich im Wesentlichen voraussichtlich folgende Veränderungen:

- Die Summe der Aktiva steigt durch den Vollzug des Angebots von TEUR 27.443.263,9 um TEUR 15.910.151,7 auf TEUR 43.353.415,7.
  - Das Anlagevermögen in Finanzanlagen steigt durch den Vollzug des Angebots von TEUR 21.533.142,5 um TEUR 16.135.151,7 auf TEUR 37.668.294,3. Dies resultiert aus dem Erwerb von 90 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der Voraussichtlich Ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien in Höhe von TEUR 16.064.151,7 sowie TEUR 71.000,0 Anschaffungsnebenkosten der Anteilserwerbe, die aktiviert wurden. Dabei entfällt die Steigerung der Finanzanlagen in Höhe von TEUR 3.345.618,4 auf die Vorerwerbe.
  - Der Kassenbestand und das Guthaben bei Kreditinstituten sinkt durch den Vollzug des Angebots von TEUR 442.230,4 um TEUR 225.000,0 auf TEUR 217.230,4. Dies resultiert aus der Zahlung von Transaktionskosten in Höhe von TEUR 225.000,0.
- Die Summe der Passiva steigt durch den Vollzug des Angebots von TEUR 27.443.263,9 um TEUR 15.910.151,7 auf TEUR 43.353.415,7.
  - Der Bilanzgewinn sinkt durch den Vollzug des Angebots von TEUR 942.574,0 um TEUR 154.000,0 auf TEUR 788.574,0. Dies resultiert aus dem Anteil in Höhe von TEUR 154.000,0 an den Transaktionskosten, die nicht als Anschaffungsnebenkosten aktiviert werden.
  - Die Verbindlichkeiten steigen durch den Vollzug des Angebots von TEUR 16.627.977,9 um TEUR 16.064.151,7 auf TEUR 32.692.129,7. Dies resultiert aus den Fremdfinanzierungen für den Erwerb von 90 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der Voraussichtlich Ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien in entsprechender Höhe. Davon entfallen TEUR 3.345.618,4 auf die Vorerwerbe.

### **14.2.3 Erwartete Auswirkungen auf die künftige Ertragslage der Bieterin**

Die künftigen Erträge der Bieterin werden im Wesentlichen aus Gewinnausschüttungen der Konzerngesellschaften bestehen. Die Bieterin wird ihre Tätigkeiten der vergangenen Jahre beibehalten.

Die Auswirkungen auf die künftigen Erträge der Bieterin hängen von den vereinnahmten Erträgen aus ihrer Beteiligung am Deutsche Wohnen-Konzern ab. Die Höhe dieser künftigen Erträge ist unsicher; es ist möglich, dass im Deutsche-Wohnen Konzern keine solchen Erträge erwirtschaftet werden oder das erwirtschaftete Erträge nicht ausgeschüttet werden. Die Bieterin erwartet, dass die Zielgesellschaft in Zukunft keine Dividenden mehr an ihre Aktionäre ausschütten wird (siehe dazu Ziffer 8.2). Die Erträge der Bieterin aus Dividenden der Zielgesellschaft werden daher mit EUR 0,00 angenommen.

Das Ergebnis nach Steuern sinkt um TEUR 360.959,3. Grund dafür sind die Aufwendungen der Bieterin für den Vollzug des Angebots u.a. aus Zinszahlungen p.a. in Höhe von TEUR 218.472,5 auf die neu aufgenommene Fremdfinanzierung (davon entfallen TEUR 45.500,4 auf die Vorerwerbe), wobei die Dividendenzahlungen für das Jahr 2020 für Deutsche Wohnen-Aktien, die vor dem 2. Juni 2021 erworben worden sind, einen positiven Effekt in Höhe von TEUR 9.921,7 haben. Des Weiteren belasten nicht aktivierbare Transaktionskosten in Höhe von TEUR 154.000,0 das Ergebnis nach Steuern. Gegenläufig wirkt der geminderte Steueraufwand, aufgrund der höheren Verluste, in Höhe von TEUR 1.591,5.

## **15. Hinweise für Deutsche Wohnen-Aktionäre, die das Übernahmeangebot nicht annehmen**

Deutsche Wohnen-Aktionäre, die das Übernahmeangebot nicht annehmen wollen, sollten insbesondere die in Ziffer 8 dieser Angebotsunterlage dargestellten Absichten der Bieterin im Hinblick auf die zukünftige Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft und der Bieterin sowie die nachfolgend aufgeführten Aspekte berücksichtigen.

### **15.1 Mögliche Verringerung des Streubesitzes und der Liquidität der Deutsche Wohnen-Aktie**

Deutsche Wohnen-Aktien, für die dieses Übernahmeangebot nicht angenommen wird, können weiterhin an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, solange die Börsennotierung fortbesteht. Der gegenwärtige Börsenkurs der Deutsche Wohnen-Aktien ist jedoch möglicherweise von der Tatsache beeinflusst, dass die Bieterin am 24. Mai 2021 ihre Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots veröffentlicht hat. Es ist daher ungewiss, ob sich der Aktienkurs der Deutsche Wohnen-Aktie nach Durchführung des Übernahmeangebots weiterhin auf dem derzeitigen Niveau bewegen oder ob er fallen oder steigen wird.

Die Abwicklung des Übernahmeangebots wird zu einer Verringerung des Streubesitzes an Deutsche Wohnen-Aktien führen. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass Angebot und Nachfrage an Deutsche Wohnen-Aktien nach der Durchführung des Übernahmeangebots niedriger sein werden als gegenwärtig und dass hierdurch die Liquidität der Deutsche Wohnen-Aktien sinken wird. Eine niedrigere Liquidität der Deutsche Wohnen-Aktien im Markt könnte zu größeren Kursschwankungen der Deutsche Wohnen-Aktien als in der Vergangenheit führen und es ist möglich, dass Kauf- und Verkaufsaufträge im Hinblick auf Deutsche Wohnen-Aktien nicht kurzfristig oder gar nicht ausgeführt werden können.

Die Durchführung des Übernahmeangebots, insbesondere die voraussichtlich erhebliche Verminderung des Streubesitzes an Deutsche Wohnen-Aktien, kann dazu führen, dass die Deutsche Wohnen nicht mehr die von den jeweiligen Indexstellern aufgestellten Kriterien für den Verbleib der Deutsche Wohnen-Aktien im DAX und den Indizes EPRA/NAREIT, STOXX® Europe 600, GPR 250 erfüllt. Dies kann möglicherweise zum Ausschluss der Deutsche Wohnen-Aktien aus einem oder mehreren dieser Indizes führen, wodurch zu erwarten ist, dass insbesondere Indexfonds und institutionelle Investoren, die den jeweiligen

Index in ihrem Portfolio abbilden, keine weiteren Deutsche Wohnen-Aktien erwerben und ihre gehaltenen Deutsche Wohnen-Aktien veräußern werden. Ein infolgedessen erhöhtes Angebot an Deutsche Wohnen-Aktien in Verbindung mit einer geringeren Nachfrage nach Deutsche Wohnen-Aktien könnte sich nachteilig auf den Börsenkurs der Deutsche Wohnen-Aktie auswirken.

## 15.2 Möglicher Segmentwechsel oder Delisting

Die Bieterin könnte nach Vollzug des Übernahmeangebots die Deutsche Wohnen dazu veranlassen, bei der Geschäftsführung der Frankfurter Wertpapierbörse einen Antrag auf Widerruf der Zulassung der Deutsche Wohnen-Aktien zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und Zulassung zum Handel im Freiverkehr (sog. Downlisting, siehe dazu auch Ziffer 8.6.3) oder auf vollständige Aufhebung der Notierung der Deutsche Wohnen-Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse (sog. Delisting, siehe dazu auch Ziffer 8.6.3) oder einen Antrag auf Wechsel aus dem Teilbereich des Regulierten Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse mit zusätzlichen Zulassungsverpflichtungen (*Prime Standard*) in einen anderen Teilbereich des Regulierten Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse (sog. Segmentwechsel, siehe dazu auch Ziffer 8.6.3) stellen.

Ein Delisting kann auf Antrag der Deutsche Wohnen erfolgen, wenn unter Hinweis auf diesen Antrag ein Angebot zum Erwerb aller Deutsche Wohnen-Aktien nach den Vorschriften des WpÜG veröffentlicht wurde. Die Gegenleistung nach diesem Angebot könnte der Angebotsgegenleistung entsprechen, aber auch höher oder niedriger sein. Bei einem Segmentwechsel würden die Deutsche Wohnen-Aktionäre nicht länger von den strengeren Berichtspflichten des *Prime Standard* Segments profitieren. Im Falle eines Delisting würden sich die Berichtspflichten der Deutsche Wohnen verringern bzw. gänzlich entfallen.

Bei einem Delisting oder Segmentwechsel könnten die Deutsche Wohnen-Aktien zudem aus einem oder mehreren der unter Ziffer 15.1 beschriebenen Indices ausgeschlossen werden, was wiederum zu den dort beschriebenen Konsequenzen führen könnte.

Ein Delisting würde den Markt für die Aktien der Deutsche Wohnen eingrenzen und die Liquidität der Aktien würde sich weiter verringern.

## 15.3 Squeeze-out

Sofern die Bieterin nach Vollzug dieses Angebots oder zu einem späteren Zeitpunkt unmittelbar oder mittelbar eine Anzahl an Deutsche Wohnen-Aktien hält, die ein Aktionär benötigt, um – ggf. unter weiteren Voraussetzungen – eine Übertragung der Deutsche Wohnen-Aktien der außenstehenden Aktionäre gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung (Squeeze-out) zu verlangen, könnte die Bieterin alle für einen solchen Squeeze-out erforderlichen Maßnahmen ergreifen, sofern dies der Bieterin dann wirtschaftlich und finanziell sinnvoll erscheint.

Die Bieterin könnte eine Übertragung der Deutsche Wohnen-Aktien der außenstehenden Deutsche Wohnen-Aktionäre auf den Hauptaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung gemäß §§ 327a ff. AktG (aktienrechtlicher Squeeze-out) verlangen, falls ihr oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen nach Vollzug des Angebots mindestens 95 % des Grundkapitals der Deutsche Wohnen gehören. Falls die Hauptversammlung der Deutsche Wohnen die Übertragung der Deutsche Wohnen-Aktien der übrigen Aktionäre auf den Hauptaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung gemäß § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG beschließt, wären für die Höhe der zu gewährenden Barabfindung die Verhältnisse im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über die Übertragung der Aktien maßgeblich. Die Angemessenheit der Höhe der Barabfindung kann in einem gerichtlichen Spruchverfahren überprüft werden. Der Betrag der angemessenen Barabfindung könnte der Angebotsgegenleistung entsprechen, aber auch höher oder niedriger sein.

Gehören der Bieterin oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen nach Vollzug des Angebots mindestens 90 % des Grundkapitals der Deutsche Wohnen, könnte die Bieterin eine Übertragung der Deutsche Wohnen-Aktien der außenstehenden Deutsche Wohnen-Aktionäre auf den Hauptaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung gemäß §§ 62 Abs. 5 UmwG, 327a ff. AktG (umwandlungsrechtlicher Squeeze-out) im Zusammenhang mit einer Verschmelzung verlangen. Falls die Hauptversammlung der Deutsche Wohnen die Übertragung der Deutsche Wohnen-Aktien der übrigen Aktionäre auf den Hauptaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung gemäß §§ 62 Abs. 5 Satz 1 UmwG, 327a Abs. 1 Satz 1 AktG beschließt, wären für die Höhe der zu gewährenden Barabfindung die Verhältnisse im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über die Übertragung der Aktien maßgeblich. Die Angemessenheit der Höhe der Barabfindung kann in einem gerichtlichen Spruchverfahren überprüft werden. Der Betrag der angemessenen Barabfindung könnte der Angebotsgegenleistung entsprechen, aber auch höher oder niedriger sein.

Sofern der Bieterin nach der Abwicklung dieses Angebots mindestens 95 % des stimmberechtigten Grundkapitals der Deutsche Wohnen gehören, könnte sie einen Antrag beim zuständigen Gericht nach § 39a WpÜG stellen, ihr die übrigen Deutsche Wohnen-Aktien gegen Gewährung einer angemessenen Abfindung durch Gerichtsbeschluss zu übertragen (übernahmerechtlicher Squeeze-out) (siehe dazu unter Ziffer 15.5).

Da die Bieterin nach den Bestimmungen und Bedingungen der Angebotsunterlage maximal 90 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien (unter Berücksichtigung von durch Vonovia etwa außerhalb des Übernahmeangebots erworbener Deutsche Wohnen-Aktien, insgesamt berechnet unter Nichtberücksichtigung von Deutsche Wohnen-Aktien, die von der Deutsche Wohnen oder einem Unternehmen des Deutsche Wohnen-Konzerns gehalten werden) erwerben wird, kann die erforderliche Beteiligung von 95 % bzw. 90% durch das Übernahmeangebot nicht erreicht werden. Wie in Ziffer 15.5 dargelegt, steht den Aktionären der Deutsche Wohnen allerdings ein entsprechendes Andienungsrecht zu.

Die Durchführung eines Squeeze-outs würde zu einer Beendigung der Börsennotierung der Deutsche Wohnen führen.

#### **15.4 Mögliche qualifizierte Mehrheit der Vonovia in der Hauptversammlung der Deutsche Wohnen**

Die Bieterin könnte nach Vollzug dieses Übernahmeangebots im Fall des Erwerbs von 75 % oder mehr der ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien über die erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit verfügen, um wichtige gesellschaftsrechtliche Strukturmaßnahmen bezüglich der Deutsche Wohnen in der Hauptversammlung der Deutsche Wohnen durchsetzen zu können.

Zu den gesellschaftsrechtlichen Strukturmaßnahmen, welche der Bieterin im Fall des Erwerbs von 75 % oder mehr der ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien zur Verfügung stehen, gehören z.B. Satzungsänderungen (einschließlich der Änderung der Rechtsform), Kapitalerhöhungen, der Ausschluss von Bezugsrechten der Aktionäre bei Kapitalmaßnahmen, Unternehmensverträge, Umwandlungen, Verschmelzungen und Auflösungen (einschließlich einer sog. übertragenden Auflösung). Dementsprechend wären in der Deutsche Wohnen verbleibende Minderheitsaktionäre nicht in der Lage, wichtige Geschäftsentscheidungen der Deutsche Wohnen wesentlich zu beeinflussen.

Nur mit einigen der genannten Maßnahmen wäre nach deutschem Recht die Pflicht der Bieterin verbunden, den Minderheitsaktionären jeweils auf der Grundlage einer Unternehmensbewertung der Deutsche Wohnen – die durch ein Wertgutachten zu fundieren ist und ggf. der gerichtlichen Überprüfung in einem Spruchverfahren oder einem anderen Verfahren unterliegt – ein Angebot zu machen, ihre Aktien gegen eine angemessene Abfindung zu erwerben oder einen Ausgleich zu gewähren. Da diese Unternehmensbewertung auf die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung der Deutsche Wohnen über die jeweilige Maßnahme bestehenden Verhältnisse abstellen müsste, könnte ein Abfindungsangebot wertmäßig der Angebotsgegenleistung entsprechen, könnte aber auch höher oder niedriger ausfallen. Ferner könnte oder müsste eine Abfindung nach den gesetzlichen Vorschriften auch in Aktien der Bieterin erfolgen, die ihrerseits zu bewerten wären. Die Durchführung einiger dieser Maßnahmen könnte zudem zu einer Beendigung der Börsennotierung der Deutsche Wohnen-Aktien führen.

#### **15.5 Andienungsrecht der Deutsche Wohnen-Aktionäre**

Deutsche Wohnen-Aktionären steht für den Fall, dass die Summe der von der Bieterin gehaltenen Deutsche Wohnen-Aktien und der von der Drittbank unabhängig davon gehaltenen Deutsche Wohnen-Aktien nach Abschluss des Übernahmeangebots mindestens 95 % der ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien beträgt, in entsprechender Anwendung des § 39c WpÜG ein Andienungsrecht für die von ihnen gehaltenen Deutsche Wohnen-Aktien zu, welches innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist („**Andienungsfrist**“) anzunehmen ist. Dieses Andienungsrecht gilt für sämtliche dann ausstehenden Deutsche Wohnen-Aktien.

Die infolge des Andienungsrechts innerhalb der Andienungsfrist angedienten Deutsche Wohnen-Aktien, die jeweils in der Annahmeerklärung angegeben und in die ISIN DE000A3E5DX2 (WKN A3E 5DX) umgebucht worden sind, werden als „**Angediente Deutsche Wohnen-Aktien**“ bezeichnet. Die infolge der Ausübung des Andienungsrechts entstehenden Verträge können nicht vor der Abwicklung des Übernahmeangebots (wie in Ziffer 12.6 dargestellt) abgewickelt werden; im Falle einer Rückabwicklung des Übernahmeangebots (wie in Ziffer 12.8 dargestellt) erlöschen auch die Andienungsrechte sowie die infolge der Ausübung des Andienungsrechts entstandenen Verträge.

Soweit die Bieterin und die Drittbank nach Abschluss des Angebots gemeinsam mindestens 95 % der Deutsche Wohnen-Aktien halten, wird die Bieterin diese Tatsache unter der Internetadresse <https://de.vonovia-st.de> und im Bundesanzeiger in entsprechender Anwendung des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 WpÜG veröffentlichen. Kommt die Bieterin dieser Verpflichtung nicht nach, beginnt die Dreimonatsfrist für die Annahme des Angebots entsprechend § 39c Satz 2 WpÜG erst ab dem Zeitpunkt, zu dem die Veröffentlichungspflicht erfüllt wird. Die Modalitäten der technischen Abwicklung der Andienung würden von der Bieterin rechtzeitig veröffentlicht werden.

Die in Ziffer 12 beschriebenen Hinweise zur Durchführung des Angebots gelten mit folgender Maßgabe sinngemäß für eine Annahme des Angebots innerhalb der Andienungsfrist: Die Ausübung des Andienungsrechts gilt als fristgerecht vorgenommen, wenn die Umbuchung der Deutsche Wohnen-Aktien bei der Clearstream in die ISIN DE000A3E5DX2 (WKN A3E 5DX) spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach dem Ablauf der Andienungsfrist bis 18:00 Uhr Ortszeit Frankfurt am Main, Deutschland bewirkt worden ist. Die in dem Depot der jeweiligen Depotbanken belassenen, Angedienten Deutsche Wohnen-Aktien sind gemäß der Weisung nach Ziffer 12.3 der Angebotsunterlage unverzüglich, aber nicht später als acht Bankarbeitstage nach Ablauf der Andienungsfrist aus dem Depot der jeweiligen Depotbank auszubuchen und der Abwicklungsstelle durch Übertragung auf deren Depot bei der Clearstream zur Übereignung an die Bieterin zur Verfügung zu stellen.

## 16. Rücktrittsrechte

Deutsche Wohnen-Aktionären, die das Übernahmeangebot angenommen haben, stehen folgende gesetzliche Rücktrittsrechte zu:

- (1) Im Falle einer Änderung des Übernahmeangebots gemäß § 21 Abs. 1 WpÜG hat jeder Deutsche Wohnen-Aktionär gemäß § 21 Abs. 4 WpÜG das Recht, von seiner Annahme des Übernahmeangebots bis zum Ablauf der Annahmefrist zurückzutreten, wenn und soweit er das Übernahmeangebot vor Veröffentlichung der Änderung des Übernahmeangebots angenommen hat. Eine Änderung des Übernahmeangebots liegt insbesondere vor, wenn die Bieterin nach Ziffer 11.3 dieser Angebotsunterlage auf eine Bedingung verzichtet oder die Mindestannahmeschwelle verringert hat.



- (2) Im Falle eines konkurrierenden Angebots gemäß § 22 Abs. 1 WpÜG hat jeder Deutsche Wohnen-Aktionär gemäß § 22 Abs. 3 WpÜG das Recht, von einer Annahme des Übernahmeangebots bis zum Ablauf der Annahmefrist zurückzutreten, wenn und soweit er das Übernahmeangebot vor der Veröffentlichung der Angebotsunterlage eines konkurrierenden Übernahmeangebots angenommen hat.

Deutsche Wohnen-Aktionäre können ihr Rücktrittsrecht gemäß Ziffer 16 dieser Angebotsunterlage nur dadurch ausüben, dass sie vor Ablauf der Annahmefrist

- (i) ihren Rücktritt für eine zu spezifizierende Anzahl Eingereichter Deutsche Wohnen-Aktien gegenüber ihrer jeweiligen Depotbank erklären, wobei für den Fall, dass keine Anzahl spezifiziert ist, der Rücktritt für sämtliche von dem betreffenden Deutsche Wohnen-Aktionär Eingereichte Deutsche Wohnen-Aktien als erklärt gilt, und
- (ii) ihre jeweilige Depotbank anweisen, die Rückbuchung einer entsprechenden Anzahl von in ihrem Depotkonto befindlichen Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien, für die der Rücktritt erklärt wurde, in die ISIN DE000A0HN5C6 (WKN A0H N5C) bei Clearstream vorzunehmen.

Die Rücktrittserklärung wird erst wirksam, wenn die betreffenden Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien des zurücktretenden Deutsche Wohnen-Aktionärs rechtzeitig zurückgebucht worden sind. Die Rückbuchung der Aktien gilt als rechtzeitig erfolgt, wenn diese spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach dem Ablauf der Annahmefrist bis 18:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main) bewirkt wird. Die jeweilige Depotbank ist gehalten, unverzüglich nach Erhalt der Rücktrittserklärung die Rückbuchung der Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien, für die der Rücktritt erklärt wurde, in die ISIN DE000A0HN5C6 (WKN A0H N5C) bei der Clearstream zu veranlassen. Nach der Rückbuchung können die Deutsche Wohnen-Aktien wieder unter der ISIN DE000A0HN5C6 (WKN A0H N5C) gehandelt werden.

Der Rücktritt von der Annahme dieses Übernahmeangebots ist nicht widerruflich. Eingereichte Deutsche Wohnen-Aktien, für die das Rücktrittsrecht ausgeübt worden ist, gelten nach erfolgtem Rücktritt nicht als im Rahmen dieses Übernahmeangebots zum Verkauf eingereicht. Die Deutsche Wohnen-Aktionäre können in einem solchen Fall das Übernahmeangebot vor Ablauf der jeweils einschlägigen Annahmefrist in der in dieser Angebotsunterlage beschriebenen Weise erneut annehmen.

#### **17. Angaben zu Geldleistungen oder anderen geldwerten Vorteilen an Organmitglieder der Deutsche Wohnen**

Dem Vorstandsvorsitzenden der Deutsche Wohnen, Herrn Michael Zahn, und dem Vorstandsmitglied des Deutsche Wohnen, Herrn Philip Grosse, wurde in Aussicht gestellt, dass sie nach Vollzug des Übernahmeangebots als Mitglieder des Vorstands der Bieterin bestellt werden sollen (dazu näher Ziffer 7.1.6). Dabei soll die Vergütung von Herrn Philip

Grosse der Vergütung der übrigen Mitglieder des Vorstands der Bieterin (mit Ausnahme des Vorstandsvorsitzenden) entsprechen. Die Vergütung von Herrn Michael Zahn soll sich in das Vergütungsgefüge unter Berücksichtigung der Vergütung des Vorsitzenden des Vorstandes und der sonstigen Mitglieder des Vorstands einfügen und dem 1,5-fachen der Vergütung der übrigen Mitglieder des Vorstands entsprechen. Die Laufzeit der Verträge soll jeweils drei Jahre betragen.

Nach Angabe der Deutsche Wohnen steht allen gegenwärtigen Mitgliedern des Vorstands der Deutsche Wohnen aufgrund des bei der Deutsche Wohnen bei Vollzug der Transaktion entstehenden Kontrollwechsels ein Sonderkündigungsrecht zu. Die Bieterin und die Zielgesellschaft haben im Business Combination Agreement vereinbart, dass Herr Michael Zahn und Herr Philip Grosse so gestellt werden, als hätten sie ihr Sonderkündigungsrecht gegenüber der Deutsche Wohnen ausgeübt, indem die Deutsche Wohnen die geschuldeten Beträge auf einem von der Deutsche Wohnen einzurichtenden Treuhand- oder Sperrkonto hält, aus dem die jeweiligen Beträge (nur) dann an Herrn Michael Zahn und/oder Herrn Philip Grosse ausgezahlt werden, wenn diese innerhalb des ersten Jahres der Vorstandstätigkeit bei der Bieterin aus dem Vorstand der Bieterin ausscheiden.

Die mit der Bieterin abzuschließenden Vorstandsverträge mit Herrn Michael Zahn und Herrn Philip Grosse sollen jeweils eine Abfindungsregelung mit den folgenden Eckpunkten enthalten:

- Wenn das Vorstandsmitglied während des ersten Jahres der Vorstandstätigkeit als Mitglied des Vorstands der Bieterin abberufen wird, erhält das Vorstandsmitglied von der Bieterin eine Abfindung in Höhe von zwei Jahresvergütungen, maximal jedoch einen Betrag in Höhe der Differenz zwischen drei Jahresvergütungen und der in diesem Fall nach dem vorangehenden Absatz fälligen Abfindungszahlung der Deutsche Wohnen.
- Sofern das Vorstandsmitglied während des ersten Jahres der Vorstandstätigkeit bei der Bieterin berechtigter Weise aus von der Bieterin zu vertretenden Gründen kündigt, zahlt die Bieterin dem Vorstandsmitglied eine Abfindung in Höhe von zwei Jahresvergütungen, maximal jedoch einen Betrag in Höhe der Differenz zwischen drei Jahresvergütungen und der in diesem Fall nach dem vorangehenden Absatz fälligen Abfindungszahlung der Deutsche Wohnen.
- Wenn das Vorstandsmitglied nach dem Ende des ersten Jahres der Vorstandstätigkeit als Mitglied des Vorstands der Vonovia abberufen wird, erhält das Vorstandsmitglied von der Bieterin eine Abfindung in Höhe von zwei Jahresvergütungen, maximal jedoch einen Betrag in Höhe der Bezüge, die dem Vorstandsmitglied bis zum Ende der Vertragslaufzeit zustehen würden.

Die Umsetzung dieser Vereinbarungen steht unter dem Vorbehalt, dass der Aufsichtsrat der Vonovia Herrn Zahn bzw. Herrn Grosse in den Vorstand der Vonovia bestellt und entsprechende Anstellungsverträge zu den oben genannten Konditionen abschließt. Eine diesbezügliche Beschlussfassung des Aufsichtsrats der Vonovia liegt noch nicht vor.

Darüber hinaus wurden weder Vorstands- noch Aufsichtsratsmitgliedern der Deutsche Wohnen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot von der Bieterin oder mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen Geldleistungen oder geldwerte Vorteile gewährt oder in Aussicht gestellt.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen halten nach Kenntnis der Bieterin zum Teil Deutsche Wohnen-Aktien. Sämtliche Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen, die direkt oder indirekt Deutsche Wohnen-Aktien halten, haben der Bieterin mitgeteilt, dass sie beabsichtigen, das Übernahmeangebot für alle von ihnen (oder von durch sie kontrollierte Gesellschaften) gehaltenen Deutsche Wohnen-Aktien anzunehmen.

Falls Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats entsprechend ihrer Absicht das Übernahmeangebot annehmen, würden sie für die von ihnen Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien genau die gleiche Angebotsgegenleistung erhalten, die alle anderen Deutsche Wohnen-Aktionäre im Rahmen dieses Übernahmeangebots für ihre Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien erhalten.

## **18. Ergebnisse des Übernahmeangebots und sonstige Veröffentlichungen**

Zusätzlich zu den an anderen Stellen in dieser Angebotsunterlage beschriebenen Veröffentlichungen der Bieterin wird die Bieterin während des Übernahmeangebots folgende Veröffentlichungen und Mitteilungen machen:

Die Bieterin wird die Anzahl sämtlicher Deutsche Wohnen-Aktien, die ihr sowie den mit ihr gemeinsam handelnden Personen und deren Tochterunternehmen zustehen, einschließlich der Höhe der jeweiligen Anteile und der ihr zustehenden und nach § 30 WpÜG zuzurechnenden Stimmrechtsanteile, und die Höhe der nach den §§ 38 und 39 WpHG mitzuteilenden Stimmrechtsanteile, sowie die sich aus den der Bieterin zugegangenen Annahmeerklärungen ergebende Anzahl der Eingereichten Deutsche Wohnen-Aktien einschließlich der Höhe des Anteils dieser Aktien am Grundkapital der Deutsche Wohnen und der Stimmrechte gemäß § 23 Abs. 1 WpÜG

- nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage wöchentlich und in der letzten Woche vor Ablauf der Annahmefrist täglich,
- unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist,
- unverzüglich nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist (die „**Ergebnisbekanntmachung**“) sowie
- unverzüglich, sobald das Übernahmeangebot für mindestens 95 % der Deutsche Wohnen-Aktien angenommen worden ist

im Internet unter <https://de.vonovia-st.de> sowie im Bundesanzeiger veröffentlichen und der BaFin mitteilen.

Nach § 23 Abs. 2 WpÜG wird die Bieterin weiterhin jeden unmittelbaren oder mittelbaren Erwerb von Deutsche Wohnen-Aktien durch die Bieterin, durch die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG oder durch deren Tochterunternehmen, der im Zeitraum von der Veröffentlichung der Angebotsunterlage bis zur Veröffentlichung nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG an einer Börse oder außerbörslich erfolgt, sowie jeden unmittelbaren oder mittelbaren außerbörslichen Erwerb von Deutsche Wohnen-Aktien vor Ablauf eines Jahres nach der Veröffentlichung nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG unter Angabe der Art und Höhe der Gegenleistung im Internet unter <https://de.vonovia-st.de> sowie im Bundesanzeiger veröffentlichen und der BaFin mitteilen.

In den Fällen des § 23 Abs. 1 und Abs. 2 WpÜG steht dem Erwerb gemäß § 31 Abs. 6 WpÜG die Vereinbarung gleich, aufgrund derer die Übereignung von Aktien verlangt werden kann. Als ein solcher Erwerb gilt nicht die Ausübung eines gesetzlichen Bezugsrechts aufgrund einer Erhöhung des Grundkapitals der Deutsche Wohnen.

#### **19. Steuerlicher Hinweis**

Die Bieterin empfiehlt jedem Deutsche Wohnen-Aktionär, vor Annahme des Übernahmeangebots steuerlichen Rat bezüglich der steuerlichen Auswirkungen einer Annahme des Übernahmeangebots unter Berücksichtigung der individuellen Steuersituation einzuholen.

#### **20. Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

Dieses Übernahmeangebot und die Verträge, die infolge der Annahme dieses Übernahmeangebots mit der Bieterin zustande kommen, unterliegen deutschem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle aus oder im Zusammenhang mit diesem Übernahmeangebot (sowie allen Verträgen, die infolge der Annahme dieses Übernahmeangebots zustande kommen) entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist, soweit gesetzlich zulässig, Frankfurt am Main, Deutschland.

#### **21. Zusätzliche Informationen für US-Aktionäre**

Das Angebot bezieht sich auf Aktien einer deutschen Gesellschaft und unterliegt den gesetzlichen Vorschriften der Bundesrepublik Deutschland über die Durchführung eines solchen Angebots. Deutsche Wohnen-Aktionäre, die in den Vereinigten Staaten ansässig sind, sollten beachten, dass das Übernahmeangebot in Bezug auf Wertpapiere einer Gesellschaft abgegeben wird, die ein ausländischer privater Emittent (*foreign private issuer*) im Sinne der Rule 3b-4 Exchange Act ist und deren Aktien nicht gemäß Section 12 Exchange Act registriert sind.

In Bezug auf Deutsche Wohnen-Aktionäre in den Vereinigten Staaten wird das Angebot auf Grundlage der sogenannten "Tier II" - Freistellung abgegeben, die es einer Bieterin erlaubt, bestimmte materielle und verfahrensrechtliche Vorschriften des Exchange Act für

Übernahmeangebote zu erfüllen, indem sie das Recht oder die Gepflogenheiten ihrer Heimatjurisdiktion einhält, und befreit die Bieterin von der Einhaltung bestimmter anderer Vorschriften. Insofern wird auf die Ausführungen in Ziffer 1.2 dieser Angebotsunterlage verwiesen.

**22. Erklärung zur Übernahme der Verantwortung für den Inhalt der Angebotsunterlage**

Die Vonovia SE mit Sitz in Bochum, Deutschland, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt der Angebotsunterlage gemäß § 11 Abs. 3 WpÜG und erklärt, dass ihres Wissens die in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

**23. Unterschriften**

Bochum, den 22. Juni 2021

Vonovia SE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Buch', with a long horizontal flourish extending to the right.

Rolf Buch  
Vorstandsvorsitzender

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H. von Roeder', with a long horizontal flourish extending to the right.

Helene von Roeder  
Finanzvorstand

**Anhang 1**  
**Finanzierungsbestätigung**

**Morgan Stanley**

Vonovia SE  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

Frankfurt am Main, den 22. Juni 2021

**Finanzierungsbestätigung gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) für das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot der Vonovia SE an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE bzgl. des Erwerbs sämtlicher Aktien der Deutsche Wohnen SE, die nicht bereits unmittelbar von der Vonovia SE gehaltenen werden, gegen Zahlung einer Geldleistung in Höhe von EUR 52,00 je Stammaktie der Deutsche Wohnen SE**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Morgan Stanley Europe SE, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 109880, ist ein von der Vonovia SE unabhängiges Wertpapierdienstleistungsunternehmen im Sinne des § 13 Abs. 1 Satz 2 WpÜG.

Wir bestätigen hiermit gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 WpÜG, dass die Vonovia SE die notwendigen Maßnahmen getroffen hat, um sicherzustellen, dass die zur vollständigen Erfüllung des oben genannten Übernahmeangebots notwendigen Mittel zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Anspruchs auf die Geldleistung zur Verfügung stehen.

Mit der Wiedergabe dieses Schreibens in der Angebotsunterlage für das oben genannte Übernahmeangebot gemäß § 11 Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 WpÜG sind wir einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen,



Moritz Zschoche  
*Managing Director*



Malte Paul  
*Managing Director*



**Anhang 2**  
**Mit der Vonovia gemeinsam handelnde Personen**  
**(Tochterunternehmen der Vonovia)**

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>
AB Nerke Holding 211	Malmö	Schweden
Adelheid-Popp-Gasse 10 GmbH & Co KG	Wien	Österreich
Alboingärten Bauvorhaben Bessemerstraße GmbH	Schönefeld	Deutschland
alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH	Berlin	Deutschland
Anton Baumgartner-Straße 125, 1230 Wien, Besitz GmbH	Wien	Österreich
Barmer Wohnungsbau GmbH	Wuppertal	Deutschland
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz I GmbH	Wuppertal	Deutschland
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz IV GmbH	Wuppertal	Deutschland
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz V GmbH	Wuppertal	Deutschland
Bau- und Siedlungsgesellschaft Dresden mbH	Dresden	Deutschland
Baugesellschaft Bayern mbH	München	Deutschland
Beamten-Baugesellschaft Bremen GmbH	Bremen	Deutschland
Bien-Ries Bautechnik GmbH	Hanau	Deutschland
BOKRÉTA Management Kft.	Budapest	Ungarn
Börsenhof A Besitz GmbH	Bremen	Deutschland
Bosystem TM AB	Stockholm	Schweden
Bredbykvarn Fastighets AB	Stockholm	Schweden
Bredbykvarn Garage AB	Stockholm	Schweden
Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH	Bremen	Deutschland
Bromsten Fastighetsförvaltning AB	Stockholm	Schweden
Bronseri Aktiebolag	Eskilstuna	Schweden
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	Wien	Österreich
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Kassel GmbH	Kassel	Deutschland
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	Deutschland
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 1 GmbH	Schönefeld	Deutschland
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 2 GmbH	Berlin	Deutschland
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 3 GmbH	Berlin	Deutschland
BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH	Wien	Österreich
BUWOG - Bauen und Wohnen Leipzig GmbH	Leipzig	Deutschland
BUWOG - Berlin I GmbH & Co. KG	Bochum	Deutschland
BUWOG - Berlin II GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Berlin Kreuzberg I GmbH & Co. KG	Bochum	Deutschland
BUWOG - Berlin Wohnen GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Berlin Wohnen II GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Berlin Wohnen III GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Braunschweig I GmbH	Kiel	Deutschland

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>
BUWOG - Gartenfeld Development GmbH	Berlin	Deutschland
BUWOG - Gartenfeld Wohnen GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Gervinusstraße Development GmbH	Berlin	Deutschland
BUWOG - Goethestraße Development GmbH	Berlin	Deutschland
BUWOG - Grundstücks- und Betriebs GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Hamburg Süd GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Hamburg Umland I GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Hamburg Umland II GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Hamburg Wohnen GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Harzer Straße Development GmbH	Berlin	Deutschland
BUWOG - Hausmeister GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Heidestraße Development GmbH	Berlin	Deutschland
BUWOG - Herzogtum Lauenburg GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Immobilien Management GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Jahnstraße Development GmbH	Berlin	Deutschland
BUWOG - Kassel Verwaltungs GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Kiel II GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Kiel III GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Kiel IV GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Kiel Meimersdorf GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Kiel V GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Lübeck Hanse I GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Lübeck Hanse II GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Lübeck Hanse III GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Lübeck Hanse IV GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Lückstraße Development GmbH	Berlin	Deutschland
BUWOG - Lüneburg GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Mariendorfer Weg Development GmbH	Berlin	Deutschland
BUWOG - NDL I GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - NDL II GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - NDL III GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - NDL IV GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - NDL IX GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - NDL V GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - NDL VI GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - NDL VII GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - NDL VIII GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - NDL X GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - NDL XI GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - NDL XII GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - NDL XIII GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Niedersachsen/Bremen GmbH	Kiel	Deutschland

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>
BUWOG - Parkstraße Development GmbH	Berlin	Deutschland
BUWOG - Penzinger Straße 76 GmbH	Wien	Österreich
BUWOG - Projektholding GmbH	Wien	Österreich
BUWOG - PSD Holding GmbH	Wien	Österreich
BUWOG - Regattastraße Development GmbH	Berlin	Deutschland
BUWOG - Region Ost Development GmbH	Berlin	Deutschland
BUWOG - Rhein-Main Development GmbH	Berlin	Deutschland
BUWOG - Scharnhorststraße 26 - 27 Development GmbH	Berlin	Deutschland
BUWOG - Schleswig-Holstein GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Spandau Primus GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG - Weidenbaumsweg Development GmbH	Berlin	Deutschland
BUWOG Altprojekte GmbH	Wien	Österreich
BUWOG Baranygasse 7 GmbH	Wien	Österreich
BUWOG Bauträger GmbH	Berlin	Deutschland
BUWOG Bernreiterplatz 13 GmbH	Wien	Österreich
BUWOG Beteiligungs GmbH	Wien	Österreich
BUWOG Breitenfurterstraße 239 GmbH	Wien	Österreich
BUWOG Breitenfurterstraße Eins, GmbH & Co KG	Wien	Österreich
BUWOG Breitenfurterstraße Zwei, GmbH & Co KG	Wien	Österreich
BUWOG Bruno-Marek-Allee 22 GmbH & Co KG	Wien	Österreich
BUWOG cw Dienstleistung Holding GmbH	Wien	Österreich
BUWOG cw Handelsges.m.b.H.	Wien	Österreich
BUWOG cw Invest GmbH	Wien	Österreich
BUWOG cw Neubaubesitz GmbH	Wien	Österreich
BUWOG Demophon Immobilienvermietungs GmbH	Wien	Österreich
BUWOG Diesterweggasse 27 GmbH	Wien	Österreich
BUWOG Diesterweggasse 27 GmbH & Co KG	Wien	Österreich
BUWOG Döblerhofstraße GmbH	Wien	Österreich
BUWOG Gewerbeimmobilien Eins GmbH	Wien	Österreich
BUWOG Gewerbeimmobilien Zwei GmbH	Wien	Österreich
BUWOG Group GmbH	Wien	Österreich
BUWOG Handelskai 346 GmbH	Wien	Österreich
BUWOG High Deck Residential B.V.	Amsterdam	Niederlande
BUWOG Humberger Straße GmbH	Wien	Österreich
BUWOG Holding GmbH	Wien	Österreich
BUWOG Immobilien Treuhand GmbH	Bochum	Deutschland
BUWOG Kassel I GmbH & Co. KG	Bochum	Deutschland
BUWOG Kassel II GmbH & Co. KG	Bochum	Deutschland
BUWOG Kiel I GmbH & Co. KG	Bochum	Deutschland
BUWOG Linke Wienzeile 280 GmbH	Wien	Österreich
Buwog Lux I S.à r.l.	Esch-sur-Alzette	Luxemburg
BUWOG Pfeiffergasse 3-5 GmbH	Wien	Österreich

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>
BUWOG Projektentwicklung GmbH	Wien	Österreich
BUWOG Projektmanagement GmbH	Berlin	Deutschland
BUWOG Rathausstraße GmbH	Wien	Österreich
BUWOG Schweidlgasse 30 GmbH & Co KG	Wien	Österreich
BUWOG Seeparkquartier GmbH	Wien	Österreich
BUWOG Seeparkquartier Holding GmbH	Wien	Österreich
BUWOG Spandau 1 GmbH & Co. KG	Kiel	Deutschland
BUWOG Spandau 2 GmbH & Co. KG	Kiel	Deutschland
BUWOG Spandau 3 GmbH & Co. KG	Kiel	Deutschland
BUWOG Süd GmbH	Villach	Österreich
BUWOG Syke GmbH	Kiel	Deutschland
BUWOG Wohnwerk S.A.	Luxemburg	Luxemburg
"BUWOG cw SECURITISATION" Holding GmbH	Wien	Österreich
BUWOG-Lindenstraße Development GmbH	Berlin	Deutschland
BUWOG-Westendpark Development GmbH	Berlin	Deutschland
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt / Main	Deutschland
CENTUM Immobilien GmbH	Wien	Österreich
Con Tessa Immobilienverwertung GmbH	Wien	Österreich
Con value one Immobilien GmbH	Wien	Österreich
conwert & kelber Besitz 10/2007 GmbH	Berlin	Deutschland
conwert & Kelber Besitz 11/2007 GmbH	Zossen	Deutschland
conwert & kelber Bestand 10/2007 GmbH	Berlin	Deutschland
conwert Alfhild II Invest GmbH	Berlin	Deutschland
conwert Alfhild Invest GmbH	Berlin	Deutschland
conwert alpha Invest GmbH	Zossen	Deutschland
conwert Aries Invest GmbH	Zossen	Deutschland
conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH	Zossen	Deutschland
conwert beta Invest GmbH	Berlin	Deutschland
conwert Capricornus Invest GmbH	Zossen	Deutschland
conwert Carina Invest GmbH	Berlin	Deutschland
conwert Cassiopeia Invest GmbH	Berlin	Deutschland
conwert Centaurus Invest GmbH	Zossen	Deutschland
conwert Corvus Invest GmbH	Berlin	Deutschland
conwert delta Invest GmbH	Berlin	Deutschland
conwert Deutschland Beteiligungsholding GmbH	Berlin	Deutschland
conwert Deutschland GmbH	Berlin	Deutschland
conwert Deutschland Holding GmbH	Berlin	Deutschland
conwert Dresden Vier Invest GmbH	Berlin	Deutschland
conwert Eisa Invest GmbH	Zossen	Deutschland
conwert Epitaurus Invest GmbH	Zossen	Deutschland
conwert epsilon Invest GmbH	Berlin	Deutschland

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>
conwert Fenja Invest GmbH	Berlin	Deutschland
conwert gamma Invest GmbH	Berlin	Deutschland
conwert Gemini Invest GmbH	Zossen	Deutschland
conwert Grazer Damm Development GmbH	Zossen	Deutschland
conwert Grundbesitz Leipzig Besitz GmbH	Berlin	Deutschland
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH	Zossen	Deutschland
conwert Immobilien Development GmbH	Berlin	Deutschland
conwert lambda Invest GmbH	Berlin	Deutschland
conwert Lepus Invest GmbH	Berlin	Deutschland
conwert omega Invest GmbH	Zossen	Deutschland
conwert Pegasus Invest GmbH	Berlin	Deutschland
conwert Phoenix Invest GmbH	Berlin	Deutschland
conwert Sachsen Invest GmbH	Zossen	Deutschland
conwert Tizian 1 Invest GmbH	Berlin	Deutschland
conwert Tizian 2 Invest GmbH	Berlin	Deutschland
conwert Wali Invest GmbH	Berlin	Deutschland
conwert Wohn-Fonds GmbH	Zossen	Deutschland
CWG Beteiligungs GmbH	Wien	Österreich
D. Carnegie & Co AB	Stockholm	Schweden
DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven	Niederlande
DA EB GmbH	Nürnberg	Deutschland
DA Jupiter NL JV Holdings 1 B.V.	Amsterdam	Niederlande
DA Jupiter Wohnanlage GmbH	Düsseldorf	Deutschland
DAIG 1. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	Deutschland
DAIG 10. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam	Niederlande
DAIG 11. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam	Niederlande
DAIG 12. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	Deutschland
DAIG 13. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	Deutschland
DAIG 14. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam	Niederlande
DAIG 15. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam	Niederlande
DAIG 16. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam	Niederlande
DAIG 17. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam	Niederlande
DAIG 18. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam	Niederlande
DAIG 19. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam	Niederlande
DAIG 2. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	Deutschland
DAIG 20. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam	Niederlande
DAIG 21. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam	Niederlande
DAIG 22. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam	Niederlande
DAIG 23. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam	Niederlande
DAIG 24. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam	Niederlande
DAIG 25. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam	Niederlande
DAIG 3. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	Deutschland

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>
DAIG 4. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	Deutschland
DAIG 9. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam	Niederlande
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Gablenzgasse 60 KG	Wien	Österreich
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H.& Co. Heiligenstädter Straße 9 OG	Wien	Österreich
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH	Düsseldorf	Deutschland
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	Deutschland
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co. KG	Bochum	Deutschland
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	Deutschland
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	Deutschland
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	Deutschland
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	Deutschland
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	Deutschland
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	Deutschland
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	Deutschland
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	Deutschland
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	Deutschland
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	Deutschland
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	Deutschland
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co. KG	Bochum	Deutschland
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	Deutschland
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	Deutschland
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	Deutschland
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	Deutschland
Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG	Bochum	Deutschland
Deutsche Annington McKinley Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	Deutschland
Deutsche Annington McKinley-Holding GmbH & Co. KG	Bochum	Deutschland
Deutsche Annington Rhein - Ruhr GmbH & Co. KG	Bochum	Deutschland
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	Deutschland
Deutsche Annington Sechste Beteiligungs GmbH	Düsseldorf	Deutschland
Deutsche Annington WOGES Sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	Deutschland
Deutsche Annington WOGES Sieben Verwaltungs-GmbH	Düsseldorf	Deutschland
Deutsche Annington WOGES Vier Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	Deutschland
Deutsche Annington WOGES Vier GmbH & Co. KG	Bochum	Deutschland
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	Deutschland
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	Deutschland
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH	Leipzig	Deutschland
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	Deutschland
Deutsche TGS GmbH	Düsseldorf	Deutschland
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	Deutschland
Diak-Nd Pflege-Altenheime Besitz GmbH	Berlin	Deutschland
EARNY Holding GmbH	Wien	Österreich

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>
EB Immobilien Invest GmbH	Wien	Österreich
EBI Beteiligungen GmbH	Wien	Österreich
EBI Beteiligungen GmbH & Co,1190 Wien, Rampengasse 3-5, KG	Wien	Österreich
ECO Anteilsverwaltungs GmbH	Wien	Österreich
ECO Business-Immobilien GmbH	Wien	Österreich
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH	Wien	Österreich
ECO CEE & Real Estate Besitz GmbH	Wien	Österreich
ECO Eastern Europe Real Estate GmbH	Wien	Österreich
ECO Immobilien Verwertungs GmbH	Wien	Österreich
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	Deutschland
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart, gemeinnützige GmbH	Stuttgart	Deutschland
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	Deutschland
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH	Köln	Deutschland
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	Deutschland
"Epsilon" Altbau GmbH	Wien	Österreich
"Epsilon" Meidlinger Hauptstr.27 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Wien	Österreich
Fastighets AB Bonden	Stockholm	Schweden
Fastighets AB Brunteglet	Stockholm	Schweden
Fastighets AB K-backen 1	Malmö	Schweden
Fastighets AB Läraren i Strängnäs	Stockholm	Schweden
Fastighets AB Linrepan	Stockholm	Schweden
Fastighets AB Träbalkongen	Stockholm	Schweden
Fastighets AB Turemalm	Stockholm	Schweden
Fastighetsbolaget Anelk AB	Stockholm	Schweden
Fastighetsbolaget Erganten AB	Eskilstuna	Schweden
Fastighetsbolaget Homiensis II AB	Stockholm	Schweden
Fastighetsbolaget Klena Kommanditbolag	Stockholm	Schweden
Fastighetsbolaget Kullerstensvägen AB	Stockholm	Schweden
Fastighetsbolaget Kullerstensvägen Kommanditbolag	Stockholm	Schweden
Fastighetsbolaget Lärdom AB	Eskilstuna	Schweden
Fastighetsbolaget Nyfors City AB	Stockholm	Schweden
Fastighetsbolaget Sågenvägen AB	Stockholm	Schweden
Fastighetsbolaget Vaksam 8 AB	Eskilstuna	Schweden
Fastighetsbolaget VP AB	Malmö	Schweden
Fastighetsförvaltningsaktiebolaget Friheten 11	Eskilstuna	Schweden
Fastighetsuthyrning Tranås AB	Stockholm	Schweden
Fjord Immobilien GmbH	Kiel	Deutschland
Flemingsberg Fastighetsförvaltning AB	Stockholm	Schweden
Franconia Invest 1 GmbH	Düsseldorf	Deutschland
Franconia Wohnen GmbH	Düsseldorf	Deutschland

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH (FSG)	Düsseldorf	Deutschland
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	Deutschland
"G1" Immobilienbesitz GmbH	Wien	Österreich
GAG Grundstücksverwaltungs-GmbH	Berlin	Deutschland
GAGFAH Acquisition 1 GmbH	Bochum	Deutschland
GAGFAH Acquisition 2 GmbH	Bochum	Deutschland
GAGFAH Asset Management GmbH	Bochum	Deutschland
GAGFAH Dritte Grundbesitz GmbH	Bochum	Deutschland
GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH	Bochum	Deutschland
GAGFAH GmbH	Bochum	Deutschland
GAGFAH Griffin GmbH	Bochum	Deutschland
GAGFAH Griffin Holding GmbH	Bochum	Deutschland
GAGFAH Hausservice GmbH	Essen	Deutschland
GAGFAH Holding GmbH	Bochum	Deutschland
GAGFAH M Immobilien-Management GmbH	Bochum	Deutschland
GAGFAH Zweite Grundbesitz GmbH	Bochum	Deutschland
GBH Acquisition GmbH	Bochum	Deutschland
GBH Service GmbH	Heidenheim an der Brenz	Deutschland
GENA SECHS Immobilienholding GmbH	Wien	Österreich
GENA ZWEI Immobilienholding GmbH	Wien	Österreich
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH	Wien	Österreich
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH & Co KG	Wien	Österreich
GGJ Beteiligungs GmbH	Wien	Österreich
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Drei OG	Wien	Österreich
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Eins OG	Wien	Österreich
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Wien	Österreich
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Zehn OG	Wien	Österreich
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Zwei OG	Wien	Österreich
GJ-Beteiligungs GmbH	Wien	Österreich
GJ-Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Wien	Österreich
"GKHK" Handelsgesellschaft m.b.H.	Wien	Österreich
Graflunds Byggnads Aktiebolag	Malmö	Schweden
Graflunds Fastighets Aktiebolag	Eskilstuna	Schweden
Graflunds Holding AB	Stockholm	Schweden
Graflunds Kommersiella Fastigheter AB	Eskilstuna	Schweden
Grundwert Living GmbH	Berlin	Deutschland
G-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	Österreich
Haus- und Boden-Fonds 38	Essen	Deutschland
"Heller Fabrik" Liegenschaftsverwertungs GmbH	Wien	Österreich
Hembla AB	Stockholm	Schweden
Hembla AlbaStone II AB	Stockholm	Schweden



<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>
Hembla AlbaStone III AB	Stockholm	Schweden
Hembla AlbaStone IV AB	Stockholm	Schweden
Hembla AlbaStone V AB	Stockholm	Schweden
Hembla Bergen II AB	Stockholm	Schweden
Hembla Holmiensis Inanis I AB	Stockholm	Schweden
Hembla Holmiensis Inanis II AB	Stockholm	Schweden
Hembla Holmiensis Inanis III AB	Stockholm	Schweden
Hembla Holmiensis Inanis IV AB	Stockholm	Schweden
Hembla Holmiensis Inanis V AB	Stockholm	Schweden
Hembla Inanis Alba I AB	Stockholm	Schweden
Hembla Inanis Alba II AB	Stockholm	Schweden
Hembla Inanis Holdco AB	Stockholm	Schweden
Hembla Norrköping AB	Stockholm	Schweden
Hembla NYKR AT AB	Stockholm	Schweden
Hembla NYKR FH AB	Stockholm	Schweden
Hembla NYKR Holdco AB	Stockholm	Schweden
Hembla Servicecenter AB	Stockholm	Schweden
Hertha-Firnberg-Straße 10, 1100 Wien, Immobilienbesitz GmbH	Wien	Österreich
Holmiensis Affärsutveckling AB	Stockholm	Schweden
Holmiensis Bostäder AB	Stockholm	Schweden
Holmiensis Bostäder II AB	Stockholm	Schweden
Holmiensis Duvholmen 1 AB	Stockholm	Schweden
Holmiensis Huddinge Fyra AB	Stockholm	Schweden
HomeStar InvestCo AB	Stockholm	Schweden
HPE Hausbau GmbH	Zossen	Deutschland
HPE Sechste Hausbau Portfolio GmbH	Zossen	Deutschland
HPE Siebte Hausbau Portfolio GmbH	Berlin	Deutschland
HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH	Berlin	Deutschland
Hyresbostäder Bollvägen Zenithegie AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Borg AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Fornhöjden AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Grevgatan 20 Zenithegie AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder i Alby AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder i Arboga AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder i Katrineholm AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder i Köping AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder i Söderort AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder i Sverige Fyra AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder i Sverige II AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder i Sverige III AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder i Sverige V AB	Stockholm	Schweden

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>
Hyresbostäder i Tranås AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder i Tranås Två Handelsbolag	Malmö	Schweden
Hyresbostäder Industrivägen 19 Zenithegie AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Järna AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Järnvägsgatan 28 AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Linnean AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Myran AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Nynäsvägen 24 och 26 AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Nynäsvägen 27 AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Ösmo AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Polhemsgatan 3 Zenithegie AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Puddelprocessen Holdco AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Renen AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Sten AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Svart AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Turbinen och Zenith VI AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder VII Albyberget AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Vitsippan AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Zenithegie I AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Zenithegie II AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Zenithegie III AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Zenithegie IV AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Zenithegie V AB	Stockholm	Schweden
Hyresbostäder Zenithegie VI AB	Stockholm	Schweden
Hyresfastigheter i Strängnäs AB	Stockholm	Schweden
IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH	Berlin	Deutschland
Immo Service Dresden GmbH	Dresden	Deutschland
Immobilienfonds Koblenz-Karthause, Wolfgang Hober Kommanditgesellschaft (Deutschbau-Fonds I) (in Liquidation)	Düsseldorf	Deutschland
IMMO-ROHR PLUSZ Kft.	Budapest	Ungarn
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	Deutschland
Jordbroförvaltnings AB	Stockholm	Schweden
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	Deutschland
Kapital & Wert Immobilienbesitz GmbH	Wien	Österreich
Kattgun Aktiebolag	Eskilstuna	Schweden
Kieler Stadtentwicklungs- und Sanierungsgesellschaft mbH	Kiel	Deutschland
Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH	Kiel	Deutschland
Kista Fastighetsförvaltning AB	Stockholm	Schweden
Kista Kommanditdelägare AB	Stockholm	Schweden
KKS Projektentwicklung GmbH	Berlin	Deutschland
Kommanditbolaget Bergen 1	Stockholm	Schweden
Kommanditbolaget Nidarosgatan	Stockholm	Schweden

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>
Kommanditbolaget Nordkapsgatan 4-19	Stockholm	Schweden
Kommanditbolaget Telemark	Stockholm	Schweden
Kommanditbolaget Tönsbergsgatan 1-15	Stockholm	Schweden
Kungskatten Holding AB	Stockholm	Schweden
KWG Grundbesitz CI GmbH & Co. KG	Berlin	Deutschland
KWG Grundbesitz CIII GmbH & Co. KG	Berlin	Deutschland
KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH	Berlin	Deutschland
KWG Grundbesitz III GmbH	Berlin	Deutschland
KWG Grundbesitz VI GmbH	Berlin	Deutschland
KWG Grundbesitz VII GmbH	Berlin	Deutschland
KWG Grundbesitz VIII GmbH	Berlin	Deutschland
KWG Grundbesitz X GmbH	Berlin	Deutschland
KWG Immobilien GmbH	Berlin	Deutschland
KWG Kommunale Wohnen GmbH	Berlin	Deutschland
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	Deutschland
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	Deutschland
Liegenschaften Weißig GmbH	Dresden	Deutschland
Lithinos Immobilien Invest GmbH	Wien	Österreich
Lövgärdet Business KB	Malmö	Schweden
Lövgärdet Residential HB	Malmö	Schweden
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	Deutschland
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	Deutschland
Mariahilferstraße 156 Invest GmbH	Wien	Österreich
MARINA TOWER Holding GmbH	Wien	Österreich
MARINADECK Betriebs GmbH	Wien	Österreich
Markarydsbostäder Holding AB	Stockholm	Schweden
Markarydsbostäder i Södertälje Aktiebolag	Södertälje	Schweden
Markarydsbostäder i Stockholm Aktiebolag	Upplands-Bro	Schweden
Märtuna I AB	Stockholm	Schweden
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	Deutschland
"MEZ" - Vermögensverwaltungs Gesellschaft m.b.H. (in Liquidation)	Wien	Österreich
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	Deutschland
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	Deutschland
My-Box Debrecen Inflatian-Fejlesztő Kft Cg.	Budapest	Ungarn
Neues Schweizer Viertel Betriebs+Service GmbH & Co. KG	Berlin	Deutschland
NILEG Immobilien Holding GmbH	Hannover	Deutschland
NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH	Hannover	Deutschland
Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft mbH	Osnabrück	Deutschland
Östgötafastigheter Gavotten 1 AB	Stockholm	Schweden
Östgötafastigheter Hambon 1 AB	Stockholm	Schweden
Östgötafastigheter Hambon 2 AB	Stockholm	Schweden

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>
Östgötafastigheter i Norrköping AB	Norrköping	Schweden
Östgötafastigheter Kadriļen 1 AB	Stockholm	Schweden
Östgötafastigheter Mazurkan 1 AB	Stockholm	Schweden
Östgötafastigheter Menuetten 1 AB	Stockholm	Schweden
Östgötafastigheter Tangon 1 AB	Stockholm	Schweden
Östgötaporten AB	Stockholm	Schweden
Östgötatornen AB	Stockholm	Schweden
PI Immobilien GmbH	Wien	Österreich
PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	Deutschland
Provinsfastigheter I Magasinet 4 AB	Stockholm	Schweden
Provinsfastigheter I Stallet 3 AB	Stockholm	Schweden
Provinsfastigheter I Vedboden 1 AB	Stockholm	Schweden
Provinsfastigheter i Visättrahem AB	Stockholm	Schweden
RESAG Property Management GmbH (in Liquidation)	Wien	Österreich
REVIVA Immobilien GmbH	Wien	Österreich
RG Immobilien GmbH	Wien	Österreich
Roßauer Lände 47-49 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Wien	Österreich
RSTE Objektgesellschaft Wohnanlagen für Chemnitz mbH	Wuppertal	Deutschland
RVG Rheinauhafen-Verwaltungsgesellschaft mbH	Köln	Deutschland
Schweizer Viertel Grundstücks GmbH	Berlin	Deutschland
SEED 1 GmbH	Berlin	Deutschland
"Siege" Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	Deutschland
Spånga Förvaltning AB	Stockholm	Schweden
Stubenbastei 10 und 12 Immobilien GmbH	Wien	Österreich
Süddeutsche Wohnen Gebäude GmbH	Stuttgart	Deutschland
Süddeutsche Wohnen GmbH	Stuttgart	Deutschland
Süddeutsche Wohnen Grundstücksgesellschaft mbH	Stuttgart	Deutschland
Süddeutsche Wohnen Management Holding GmbH	Stuttgart	Deutschland
SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	Deutschland
SWG Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen GmbH	Berlin	Deutschland
Tempelhofer Feld GmbH für Grundstücksverwertung	Kiel	Deutschland
Themelios Immobilien Invest GmbH	Wien	Österreich
TP Besitz GmbH	Wien	Österreich
TPI Immobilien Holding GmbH	Wien	Österreich
TPI Tourism Properties Invest GmbH	Wien	Österreich
"TPW" Immobilien GmbH	Wien	Österreich
Trojeborgsfastigheter i Sverige AB	Stockholm	Schweden
T-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	Österreich
Valsätra Galaxen AB	Stockholm	Schweden
Veningen B AB	Stockholm	Schweden

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>
Verein "Social City" - Verein zur Förderung der sozialen Kontakte und der sozialen Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten	Wien	Österreich
Victoria Park AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Almen 17 AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Beethoven I AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Beethoven III AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Bergsjön AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Björkriset AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Boliger AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Borås AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Bostäder Tensta AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Bygg och Projekt AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Cedern 18 AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Eskil Ctr AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Fastigheter AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Fastigheter Södra AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Fröslunda AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Gulsparven AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Haren 10 AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Herrgården AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Holding AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Holding Karlskrona AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Holding Växjö Magistern AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Holding Växjö S AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Karlskrona, Malmö AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Living AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Lövgärdet AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Malmen 14 AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Malmö Centrum AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Markaryd AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Mozart AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Mozart Fastighets AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Myran 30 AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Myrtorp AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Nedogap AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Nygård AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Nyköping AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Örebro AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Ostbrickan AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Råbergstorp AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Rosengård AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Service Center AB	Malmö	Schweden

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>
Victoria Park Skiftinge AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Söderby 23 AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Söderby 394 AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Söderby 43 AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Söderby 51 AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Söderby 68 AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Stenby AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Tallriset AB	Malmö	Schweden
Victoria Park V21 AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Valfisken Större 28 AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Våmmedal AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Växjö Magistern AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Växjö S AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Vivaldi I AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Vivaldi II AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Vivaldi III AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Vivaldi IV AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Vivaldi V AB	Malmö	Schweden
Victoria Park Vivaldi VI AB	Malmö	Schweden
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	Deutschland
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	Deutschland
Vonovia Dritte Berlin GmbH	Schönefeld	Deutschland
Vonovia Eigentumsservice GmbH	Bochum	Deutschland
Vonovia Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	Deutschland
Vonovia Elbe Berlin II GmbH	Nürnberg	Deutschland
Vonovia Elbe Berlin III GmbH	Nürnberg	Deutschland
Vonovia Elbe Berlin IV GmbH	Nürnberg	Deutschland
Vonovia Elbe Berlin VI GmbH	Nürnberg	Deutschland
Vonovia Elbe Dresden I GmbH	Nürnberg	Deutschland
Vonovia Elbe GmbH	Nürnberg	Deutschland
Vonovia Elbe Ost GmbH	Nürnberg	Deutschland
Vonovia Elbe Wannsee I GmbH	Nürnberg	Deutschland
Vonovia Elbe Wohnen GmbH	Bochum	Deutschland
Vonovia Energie Service GmbH	Bochum	Deutschland
Vonovia Engineering GmbH	Bochum	Deutschland
Vonovia Finance B.V.	Amsterdam	Niederlande
VONOVIA FRANCE SAS	Paris	Frankreich
Vonovia Immobilien Treuhand GmbH	Bochum	Deutschland
Vonovia Immobilienmanagement GmbH	Bochum	Deutschland
Vonovia Immobilienmanagement one GmbH	Frankfurt/Main	Deutschland
Vonovia Immobilienmanagement two GmbH	Frankfurt/Main	Deutschland
Vonovia Immobilienservice GmbH	München	Deutschland

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>
Vonovia Kundenservice GmbH	Bochum	Deutschland
Vonovia Managementverwaltung GmbH	Nürnberg	Deutschland
Vonovia Mess Service GmbH	Essen	Deutschland
Vonovia Modernisierungs GmbH	Düsseldorf	Deutschland
Vonovia Operations GmbH	Bochum	Deutschland
Vonovia Pro Bestand Nord GmbH	Bochum	Deutschland
Vonovia Pro Bestand Nord Invest GmbH	Bochum	Deutschland
Vonovia Pro Bestand Nord Properties GmbH	Bochum	Deutschland
Vonovia Pro Bestand Nord Real Estate GmbH	Bochum	Deutschland
Vonovia Technischer Service Nord GmbH	Essen	Deutschland
Vonovia Technischer Service Süd GmbH	Dresden	Deutschland
Vonovia Wohnumfeld Service GmbH	Düsseldorf	Deutschland
WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	Deutschland
WOBA HOLDING GMBH	Dresden	Deutschland
WOHNBAU NORTHWEST GmbH	Dresden	Deutschland
Wohnungsbau Niedersachsen GmbH	Hannover	Deutschland
Wohnungsgesellschaft Norden mbH	Hannover	Deutschland
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	Deutschland
WZH WEG Besitz GmbH	Wien	Österreich

**Anhang 3**  
**Mit der Deutsche Wohnen gemeinsam handelnde Personen**  
**(Tochterunternehmen der Deutsche Wohnen)**

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH	Berlin	Deutschland
Algarobo Holding B.V.	Baarn	Niederlande
Alpha Asset Invest GmbH & Co. KG	Berlin	Deutschland
Amber Dritte VV GmbH	Berlin	Deutschland
Amber Erste VV GmbH	Berlin	Deutschland
Amber Zweite VV GmbH	Berlin	Deutschland
Aragon 13. VV GmbH	Berlin	Deutschland
Aragon 14. VV GmbH	Berlin	Deutschland
Aragon 15. VV GmbH	Berlin	Deutschland
Aragon 16. VV GmbH	Berlin	Deutschland
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mbH	Berlin	Deutschland
BauBeCon BIO GmbH	Berlin	Deutschland
BauBeCon Immobilien GmbH	Berlin	Deutschland
BauBeCon Wohnwert GmbH	Berlin	Deutschland
Beragon VV GmbH	Berlin	Deutschland
C. A. & Co. Catering KG	Wolkenstein	Deutschland
Ceragon VV GmbH	Berlin	Deutschland
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH	Leipzig	Deutschland
DELTA VIVUM Berlin I GmbH	Berlin	Deutschland
DELTA VIVUM Berlin II GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	Deutschland
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Berlin XI GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Berlin XIV GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Berlin XVIII GmbH	Berlin	Deutschland



<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	Deutschland
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	Deutschland
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Management GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH	Frankfurt am Main	Deutschland
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Technology GmbH (vormals: Deutsche Wohnen Beschaffung und Beteiligung GmbH Berlin)	Berlin	Deutschland
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	Deutschland
DW Pflegeheim Dresden Grundstücks GmbH	München	Deutschland
DW Pflegeheim Eschweiler Grundstücks GmbH	München	Deutschland
DW Pflegeheim Frankfurt am Main Grundstücks GmbH	München	Deutschland
DW Pflegeheim Friesenheim Grundstücks GmbH	München	Deutschland
DW Pflegeheim Glienicke Grundstücks GmbH	München	Deutschland
DW Pflegeheim Konz Grundstücks GmbH	München	Deutschland
DW Pflegeheim Meckenheim Grundstücks GmbH	München	Deutschland
DW Pflegeheim Potsdam Grundstücks GmbH	München	Deutschland
DW Pflegeheim Siegen Grundstücks GmbH	München	Deutschland
DW Pflegeheim Weiden Grundstücks GmbH	München	Deutschland
DW Pflegeheim Würselen Grundstücks GmbH	München	Deutschland
DW Pflegeresidenzen Grundstücks GmbH	München	Deutschland
DW Property Invest GmbH	Berlin	Deutschland
DWRE Alpha GmbH	Berlin	Deutschland
DWRE Braunschweig GmbH	Berlin	Deutschland
DWRE Dresden GmbH	Berlin	Deutschland
DWRE Halle GmbH	Berlin	Deutschland
DWRE Hennigsdorf GmbH	Berlin	Deutschland
DWRE Leipzig GmbH	Berlin	Deutschland
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH	Berlin	Deutschland
EMD Energie Management Deutschland GmbH	Berlin	Deutschland
Eragon VV GmbH	Berlin	Deutschland
FACILITA Berlin GmbH	Berlin	Deutschland
Faragon V V GmbH	Berlin	Deutschland
Fortimo GmbH	Berlin	Deutschland

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>
Gehag Acquisition Co. GmbH	Berlin	Deutschland
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	Deutschland
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH	Berlin	Deutschland
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH	Berlin	Deutschland
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG	Berlin	Deutschland
GEHAG GmbH	Berlin	Deutschland
GEHAG Grundbesitz I GmbH	Berlin	Deutschland
GEHAG Grundbesitz II GmbH	Berlin	Deutschland
GEHAG Grundbesitz III GmbH	Berlin	Deutschland
GEHAG Vierte Beteiligung SE	Berlin	Deutschland
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH	Berlin	Deutschland
Geragon VV GmbH	Berlin	Deutschland
GGR Wohnparks Alte Hellersdorfer Straße GmbH	Berlin	Deutschland
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH	Berlin	Deutschland
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH	Berlin	Deutschland
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH	Berlin	Deutschland
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH	Berlin	Deutschland
GSW Acquisition 3 GmbH	Berlin	Deutschland
GSW Corona GmbH	Berlin	Deutschland
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR	Berlin	Deutschland
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH	Berlin	Deutschland
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH	Berlin	Deutschland
GSW Immobilien AG	Berlin	Deutschland
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG	Berlin	Deutschland
GSW Pegasus GmbH	Berlin	Deutschland
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG	Berlin	Deutschland
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie "HAPP" GmbH	Hamburg	Deutschland
Hamburger Senioren Domizile GmbH	Hamburg	Deutschland
Haragon VV GmbH	Berlin	Deutschland
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH	Berlin	Deutschland
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	Deutschland
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH	Berlin	Deutschland
HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH & Co. KG	Hamburg	Deutschland
HSI Hamburger Senioren Immobilien Management GmbH	Hamburg	Deutschland
Iragon VV GmbH	Berlin	Deutschland
ISABELL GmbH (vormals: Brillant 3275. GmbH Berlin)	Berlin	Deutschland
ISARIA Dachau Entwicklungsgesellschaft GmbH	München	Deutschland
ISARIA Hegeneck 5 GmbH	München	Deutschland
ISARIA Objekt Achter de Weiden GmbH	München	Deutschland
Isaria Objekt Erminoldstraße GmbH (vormals: Blitz 20-700 GmbH München)	München	Deutschland

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>
ISARIA Objekt Garching GmbH	München	Deutschland
ISARIA Objekt Hoferstraße GmbH	München	Deutschland
ISARIA Objekt Norderneyer Straße GmbH	München	Deutschland
ISARIA Objekt Preußenstraße GmbH	München	Deutschland
ISARIA Objekt Schwedler Trio GmbH	München	Deutschland
ISARIA Stuttgart GmbH	München	Deutschland
IWA GmbH Immobilien Wert Anlagen	München	Deutschland
Karagon VV GmbH	Berlin	Deutschland
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH	Berlin	Deutschland
KATHARINENHOF Service GmbH	Berlin	Deutschland
Laragon VV GmbH	Berlin	Deutschland
Larry I Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	Deutschland
Larry II Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	Deutschland
LebensWerk GmbH	Berlin	Deutschland
Long Islands Investments S.A.	Luxemburg	Luxemburg
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG	Eschborn	Deutschland
Maragon VV GmbH	Berlin	Deutschland
Objekt Gustav-Heinemann-Ring GmbH	München	Deutschland
Olympisches Dorf Berlin GmbH	Berlin	Deutschland
Omega Asset Invest GmbH	Berlin	Deutschland
PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH	Hamburg	Deutschland
PFLEGEN & WOHNEN Service GmbH	Hamburg	Deutschland
PFLEGEN & WOHNEN Textil GmbH	Hamburg	Deutschland
PUW AcquiCo GmbH	Hamburg	Deutschland
PUW OpCo GmbH	Hamburg	Deutschland
PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH	Hamburg	Deutschland
Rhein-Main Wohnen GmbH	Frankfurt am Main	Deutschland
Rhein-Mosel Wohnen GmbH	Mainz	Deutschland
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH	Mainz	Deutschland
RMW Projekt GmbH	Frankfurt am Main	Deutschland
RPW Immobilien GmbH & Co. KG	Berlin	Deutschland
Seniorenresidenz "Am Lunapark" GmbH	Leipzig	Deutschland
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH	Berlin	Deutschland
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	Deutschland
SRATIM GmbH (vormals: SRATIM GmbH Berlin)	München	Deutschland
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH	Berlin	Deutschland
SYNVIA energy GmbH	Magdeburg	Deutschland
SYNVIA media GmbH	Magdeburg	Deutschland
SYNVIA mobility GmbH	Magdeburg	Deutschland
TELE AG	Leipzig	Deutschland
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH	Berlin	Deutschland

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Land</b>
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH	Berlin	Deutschland
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	Deutschland
Zisa Verwaltungs GmbH	Berlin	Deutschland
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH	Berlin	Deutschland

## Anhang 4

### Vorerwerbe von Aktien der Deutsche Wohnen

#### 1. Börsliche Erwerbe

Datum	Erworbene Aktien	Höchster Kaufpreis	Gesamtkaufpreis pro Tag
20. April 2021	137.704	EUR 46,00	EUR 6.312.585,46
21. April 2021	333.479	EUR 46,15	EUR 15.296.548,34
22. April 2021	234.151	EUR 46,51	EUR 10.777.595,89
23. April 2021	616.973	EUR 46,61	EUR 28.114.966,03
26. April 2021	414.112	EUR 46,01	EUR 18.793.437,84
27. April 2021	261.873	EUR 45,38	EUR 11.813.614,78
28. April 2021	233.327	EUR 45,55	EUR 10.561.220,00
29. April 2021	472.910	EUR 45,59	EUR 21.356.426,44
30. April 2021	264.058	EUR 45,36	EUR 11.893.225,13
3. Mai 2021	251.732	EUR 45,66	EUR 11.426.216,17
4. Mai 2021	605.275	EUR 45,81	EUR 27.067.776,95
5. Mai 2021	576.529	EUR 44,88	EUR 25.578.458,57
6. Mai 2021	913.607	EUR 44,18	EUR 39.472.847,24
7. Mai 2021	831.239	EUR 43,40	EUR 35.693.319,54
10. Mai 2021	405.274	EUR 43,41	EUR 17.463.418,77
11. Mai 2021	1.225.100	EUR 43,36	EUR 51.889.110,50
12. Mai 2021	479.124	EUR 43,16	EUR 20.407.520,18
13. Mai 2021	218.628	EUR 42,62	EUR 9.264.317,77
14. Mai 2021	394.300	EUR 43,26	EUR 16.899.067,12
17. Mai 2021	243.679	EUR 43,97	EUR 10.645.775,05
18. Mai 2021	72.723	EUR 44,20	EUR 3.193.528,73
20. Mai 2021	55.000	EUR 45,15	EUR 2.473.212,50
21. Mai 2021	391.965	EUR 45,49	EUR 17.637.405,89
2. Juni 2021	1.475.433	EUR 51,54	EUR 75.593.289,29
4. Juni 2021	3.584.992	EUR 51,30	EUR 183.559.835,88
7. Juni 2021	317.802	EUR 51,32	EUR 16.290.276,28
9. Juni 2021	4.663.139	EUR 51,24	EUR 238.464.534,81
10. Juni 2021	2.488.037	EUR 51,50	EUR 127.838.077,90
11. Juni 2021	3.856.554	EUR 51,90	EUR 199.850.099,18
14. Juni 2021	2.575.643	EUR 51,86	EUR 133.377.869,80
15. Juni 2021	3.869.078	EUR 51,88	EUR 200.414.371,32
16. Juni 2021	5.031.614	EUR 51,94	EUR 260.990.321,34
<b>Insgesamt</b>	<b>37.495.064</b>	<b>EUR 51,94</b>	<b>EUR 1.860.410.270,69</b>

#### 2. Außerbörsliche Erwerbe

Nr.	Beschreibung	Datum Vereinbarung	Datum Vollzug	Aktien	Preis je Aktie
1	Aktienkauf*	24. Mai 2021	n/a	12.708.563	EUR 52,00
2	Schuldrechtliche Call Option**	24. Mai 2021	n/a	3.362.003	EUR 52,00
3	Option zur Zeichnung einer Kapitalerhöhung**	24. Mai 2021	n/a	12.130.478	EUR 52,00
4	Aktienkauf	9. Juni 2021	18. Juni 2021	24.559.000	EUR 52,00
5	Aktienkauf	9. Juni 2021	18. Juni 2021	4.002.695	EUR 52,00

\* Mit Vereinbarung vom 18. Juni 2021 wurde vereinbart, den Aktienkaufvertrag nur zu vollziehen, wenn das Übernahmeangebot scheitert (siehe Ziffer 7.1.3).

\*\* Mit Vereinbarung vom 18. Juni 2021 aufgehoben (siehe Ziffer 7.1.3).