

Äußerung des Angestelltenbetriebsrats

der

BUWOG AG

zum

freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung (§ 25a ÜbG) der

VONOVIA SE

BUWOG AG

Hietzinger Kai 131

1130 Wien

Österreich

Handelsregister Wien, FN 349794d

ISIN (Aktien): AT00BUWOG001

ISIN (Wandelschuldverschreibungen): AT0000A1NQH2

Äußerung des Angestelltenbetriebsrats der BUWOG AG gemäß §14 (3) ÜbG

Der Angestelltenbetriebsrat der BUWOG AG („Betriebsrat“) wurde gemäß § 11 Abs 3 Übernahmegesetz („ÜbG“) am 18.12.2017 vom Vorstand der BUWOG AG („BUWOG“) bzw. der „Zielgesellschaft“ über die Absicht der VONOVIA SE („Vonovia“) bzw. „Bieterin“, ein freiwilliges öffentliches Angebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG an alle Aktionäre der BUWOG abzugeben, informiert. Die Angebotsunterlage wurde von Vonovia am 05.02.2018 veröffentlicht und dem Betriebsrat zur Kenntnis gebracht.

Dem Betriebsrat wurden die Stellungnahmen des Vorstands und des Aufsichtsrats der BUWOG sowie der Bericht des Sachverständigen der Zielgesellschaft Ernst & Young (§ 14 ÜbG) übermittelt.

Der Betriebsrat nimmt zu diesem Übernahmeangebot wie folgt Stellung:

Der Vorstand hat in seiner Stellungnahme bereits ausführlich die wirtschaftlichen Parameter und die aus der angedachten Übernahme der BUWOG durch die Vonovia erwarteten strategischen Vorteile für beide Unternehmen behandelt. Ebenfalls wurde näher auf die wirtschaftlichen Argumente für und gegen eine Annahme des Angebots durch die Aktionäre der BUWOG eingegangen.

Der Betriebsrat legt den Schwerpunkt seiner Stellungnahme daher nach kurzen Ausführungen zu den wirtschaftlichen Parametern auf die aus der geplanten Übernahme resultierenden sozialen Aspekte, insbesondere im Hinblick auf die für die Belegschaft der BUWOG und die einzelnen Standorte zu erwartenden Auswirkungen.

Wirtschaftliche und strategische Überlegungen

Der Betriebsrat kann die vom Management der Vonovia und der BUWOG erwarteten und aufgezeigten Synergien und Chancen, die sich aus einem Zusammenschluss beider Unternehmen ergeben können, grundsätzlich nachvollziehen. Auch sind die Beweggründe der Vonovia für diese verstärkte Positionierung der Vonovia am österreichischen Immobilienmarkt verständlich. Auch die Möglichkeit, durch die von BUWOG übernommene Development-Struktur künftig in den eigenen Bestand bauen zu können, dürfte eine weitere strategische Überlegung der Vonovia sein.

Zweifellos ergeben sich sowohl für Vonovia als auch für BUWOG Chancen und strategische Vorteile aus einer zukünftigen Zusammenarbeit, dies insbesondere im Hinblick auf den Geschäftsbereich Property Development.

Den Angebotspreis von EUR 29,05 je angebotsgegenständlicher BUWOG-Aktie halten wir, ebenso wie Vorstand und Aufsichtsrat der BUWOG, für angemessen.

Unser Blick auf die BUWOG

BUWOG ist ein namhaftes österreichisches Immobilienunternehmen mit über 60-jähriger Erfahrung und hoher Expertise in der Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Auch im Bereich Property Sales (Verkauf von Bestandswohnungen) blickt BUWOG auf eine langjährige und äußerst erfolgreiche Geschäftstätigkeit zurück.

Mit dem Börsengang der BUWOG im April 2014 wurde der österreichische Kapitalmarkt unserer Ansicht nach durch ein Unternehmen mit einem einzigartigen Geschäftsmodell beste-

hend aus den drei Geschäftsbereichen Asset Management, Property Development und Property Sales, und damit einer langfristigen und sicheren Investmentmöglichkeit für professionelle wie private Anleger, bereichert. Seitdem liefert die BUWOG regelmäßig ansprechende Ergebnisse. Nach zahlreichen Rückmeldungen im Zuge medialer Berichterstattung sowie aus Investorenkreisen und dem Bankensektor ist die Performance der BUWOG höchst zufriedenstellend, weshalb die Stakeholder der BUWOG diese als überaus kompetenten und verlässlichen Partner wahrnehmen.

Neben den wirtschaftlichen Erfolgen durfte das Management der BUWOG in den vergangenen Jahren zahlreiche nationale und internationale Preise für die Leistungen und die nachhaltige positive Entwicklung des Unternehmens entgegennehmen. Diese Auszeichnungen stellen nicht zuletzt auch eine Würdigung der überaus beachtlichen Leistungen und der hohen Flexibilität der Belegschaft der BUWOG in einem dynamischen Marktumfeld dar. Diese Erfolgsgeschichte wäre freilich nicht ohne den unermüdlichen Einsatz unserer Kolleginnen und Kollegen, dem der Belegschaft vom Management entgegengebrachten Vertrauen sowie einem hohen Maß an Wertschätzung für die erbrachten Leistungen möglich gewesen.

Dabei ist beispielhaft die im Zuge der Integration der Prelios-Belegschaft (DGAG Portfolioan-kauf) in den BUWOG-Konzern beiderseits unter Beweis gestellte Fähigkeit zu einer produktiven, konstruktiven und damit effizienzsteigernden landesübergreifenden Zusammenarbeit der Belegschaft hervorzuheben.

Soziale Aspekte – Auswirkungen auf Standort und Beschäftigungssituation

Standort Österreich:

Nach den Angaben in der am 05.02.2018 veröffentlichten Angebotsunterlage der Vonovia und dem zwischen BUWOG und Vonovia am 18.12.2017 abgeschlossenen Business Combination Agreement („BCA“) soll im Falle des Erfolgs der Übernahme die BUWOG aufgrund ihrer guten Positionierung am österreichischen Immobilienmarkt als eigenständige Gesellschaft unter Fortführung der bisherigen Firma und Beibehaltung des Firmensitzes in Österreich bestehen bleiben.

Zudem ist geplant, das österreichische Immobilienportfolio der Vonovia, welches derzeit im Wesentlichen durch die im Vorjahr von Vonovia übernommene conwert Immobilien invest GmbH gehalten wird, in die BUWOG zu integrieren.

BUWOG soll weiterhin das Asset Management für alle in Österreich gelegenen Liegenschaften sowie die Geschäftsbereiche Property Sales und Property Development für Österreich führen.

Der Betriebsrat begrüßt dieses klare Bekenntnis des Vorstands der Vonovia zum Standort Österreich. Der Betriebsrat hat aus heutiger Sicht keinen Grund, an diesem Bekenntnis zu zweifeln, nicht zuletzt deshalb, als der zukünftige Hauptstandort der BUWOG in 1010 Wien, Rathausstraße 1 langfristig bestehen bleiben soll.

Nach Einschätzung des Betriebsrats kommt es aus heutiger Sicht zu keinen negativen Personalmaßnahmen. Dies rührt auch aus dem Vertrauen auf die vom Vorstand der BUWOG in mehreren Mitarbeiterveranstaltungen zum Thema „Übernahme durch Vonovia“ getätigten Aussagen, wonach es am Standort Österreich keinen signifikanten Personalabbau geben werde.

Vonovia beabsichtigt nach ihren Ausführungen in der Angebotsunterlage, dass die BUWOG-Aktie an der Wiener Börse gelistet bleibt. Langfristig ist jedoch nach Einschätzung des Betriebsrats davon auszugehen, dass die Börsennotiz der BUWOG-Aktie beendet wird. Aus diesem Grund geht der Betriebsrat davon aus, dass alle Positionen bzw. Abteilungen, die mit dem Listing in Zusammenhang stehen (z.B. Investor Relations) und teilweise auch Funktio-

nen, die voraussichtlich künftig zentral aus der Konzernmutter gesteuert werden, aufgelöst werden. Hinsichtlich dieser Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wäre es aus Sicht des Betriebsrats der BUWOG wünschenswert, auch diesen Personen eine Zukunft bei BUWOG in anderen Abteilungen, auch unter dem Dach der Vonovia, zu ermöglichen. Es handelt sich hier durchwegs um bestens ausgebildete und loyale Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, deren Know-how jedenfalls auch in anderen Positionen wirkungsvoll eingesetzt werden kann.

Standort Deutschland:

Weiters sieht die Planung vor, dass das Development-Geschäft für die Region Deutschland weiterhin vom Standort Berlin geführt werden soll. Zum jetzigen Zeitpunkt ist für uns noch nicht erkennbar, ob dies unter der Marke BUWOG oder Vonovia passieren soll. In der Angebotsunterlage bleibt dies offen. Wir meinen, dass es aufgrund der Reputation der Marke BUWOG auch in Berlin sinnvoll ist, den Namen und die Marke BUWOG zu erhalten.

Bedauerlich und schmerzhaft aus Sicht des Betriebsrats ist die strategische Planung hinsichtlich jener Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit der Bewirtschaftung der in Deutschland gelegenen Bestandsimmobilien der BUWOG betraut sind. Hier wird es nach der bereits erfolgten offenen Kommunikation wohl zu einem signifikanten Personalabbau im Zuge der geplanten Integration des BUWOG-Bestands in die Verwaltungsstruktur der Vonovia kommen. Der Betriebsrat erkennt an, dass dieser Personalabbau – wie in der Angebotsunterlage der Vonovia ausgeführt – „nicht im Vordergrund der angestrebten Übernahme steht“; das ändert freilich nichts an der Auswirkung dieser Maßnahme. Nähere Informationen zum Ausmaß der geplanten Personalmaßnahmen in diesem Bereich sowie zu den Schicksalen der einzelnen Standorte der BUWOG gehen aus der Angebotsunterlage der Vonovia nicht hervor. Dies wird in den nächsten Wochen und Monaten zu eruieren sein.

Wie viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in diesem Bereich allenfalls mit einem Jobverlust konfrontiert wären, kann der Betriebsrat aus heutiger Sicht nicht einschätzen. Aufgrund des Plans der Vonovia, das deutsche Immobilienportfolio zentral vom Standort der Vonovia zu bewirtschaften, befürchten wir weitreichende Auswirkungen für den Bereich Bestandsbewirtschaftung Deutschland. Aktuell sind in diesem Bereich rund 280 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tätig.

Der größte deutsche Standort der BUWOG in Kiel ist überdies relativ strukturschwach, so dass der Verlust des Arbeitsplatzes für die einzelne Mitarbeiterin oder den einzelnen Mitarbeiter besonders nachteilig sein kann. Die Aussichten auf einen neuen Arbeitsplatz in der Immobilienbranche sind dort eher bescheiden, insbesondere dann, wenn eine große Anzahl an qualifizierten BUWOG-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeitern gleichzeitig auf den Arbeitsmarkt tritt, was bei der Belegschaft in Kiel derzeit zu großer Unsicherheit und Unbehagen führt und mitunter auch nachvollziehbare Existenzängste mit sich bringt.

Wir möchten in diesem Zusammenhang speziell auf die große soziale Verantwortung beider Unternehmen für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hinweisen. Aus diesem Grund appelliert der Betriebsrat – auch im Wege dieser öffentlichen Äußerung – an die Vorstände beider Unternehmen, dieser sozialen Verantwortung durch eine offene und zeitgerechte Kommunikation sowie einen fairen Umgang mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in gleichermaßen menschlicher wie finanzieller Hinsicht, insbesondere im Falle der Auflösung von Dienstverhältnissen, gerecht zu werden. Das betrifft auch eine rasche Klarheit für alle Betroffenen, damit diese zeitnah ihre weitere berufliche Zukunft planen können.

Generell sollten personelle Maßnahmen die hohe Leistungsbereitschaft der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und deren hervorragende Zusammenarbeit im Unternehmen berücksichtigen. Querschnittsfunktionen sollten mittelfristig nach dem „Best-in-class“-Prinzip aufeinander abgestimmt werden, wobei auf die betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter individuell eingegangen werden soll.

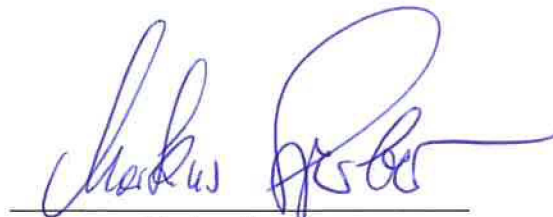
Zusammenfassung

Wir möchten unseren Aktionärinnen und Aktionären keine Empfehlung für oder gegen die Annahme des von Vonovia unterbreiteten öffentlichen Übernahmeangebots geben, wenn gleich wir meinen, dass der Angebotspreis aus wirtschaftlicher Sicht angemessen ist. Allerdings appellieren wir an das Aktionariat, neben den wirtschaftlichen Erwägungen auch die aus der Übernahme resultierenden sozialen Aspekte unter Wahrnehmung einer sozialen Verantwortung in ihrer Entscheidungsfindung zu berücksichtigen.

Im Falle der erfolgreichen Übernahme der BUWOG durch Vonovia erwartet sich der Betriebsrat der Gesellschaft für die Belegschaft weiterhin einen loyalen und ehrlichen Umgang miteinander. Für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die aufgrund der Übernahme mit dem Verlust ihres Arbeitsplatzes konfrontiert werden, fordern wir, dass die im Business Combination Agreement vereinbarten Inhalte zur Milderung sozial nachteiliger Auswirkungen möglichst zeitnah im Rahmen von fairen Sozialplanverhandlungen umgesetzt werden.

Wien, am 13.02.2018

Der Angestelltenbetriebsrat der BUWOG AG



Markus Sperber
Vorsitzender