

Bericht

des Sachverständigen
gemäß §§ 13 ff Übernahmegesetz der

BUWOG AG

als Zielgesellschaft im Freiwilligen Angebot
zur Kontrollerlangung gemäß § 25a Übernahmegesetz
der Vonovia SE

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Auftragsdurchführung und Unabhängigkeit	2
2.	Übernahmeangebot	4
3.	Beurteilung der Angebotsunterlage	7
3.1	Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit des Angebotes	7
3.2	Erläuterungen zum Angebotspreis	10
3.2.1	Angebotspreis für Aktien und für die WSV 2016	10
3.2.2	Net Asset Value	11
3.2.3	Börsenkurs	12
3.2.4	Einschätzungen durch Analysten	14
3.2.5	Eingeschränkte Würdigung der von Goldman Sachs erstellten Fairness Opinion	16
3.2.6	Zusammenfassende Würdigung des Angebotspreises	16
3.3	Zusammenfassende Beurteilung des Übernahmeangebots	16
4.	Beurteilung der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats	17
4.1	Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats	17
4.2	Angemessenheit der Gegenleistung	17
4.3	Interessen der Stakeholder	18
4.4	Auswirkungen auf den Standort und die Beschäftigungssituation	18
4.5	Auswirkungen auf die Gläubiger	18
4.6	Geschäftsbeziehungen, Unterstützungsverpflichtung und geplante Änderungen bei den Organen	19
4.7	Empfehlungen des Vorstands und Argumente für und gegen die Annahme des Angebots	20
4.8	Einlieferungsabsicht des Vorstand und des Aufsichtsrats	21
4.9	Abschließende Beurteilung der Äußerung des Vorstands und des Aufsichtsrats ..	22
5.	Zusammenfassende Beurteilung	22
Anlage 1:	Freiwilliges Angebot zur Kontrollerlangung gem. § 25a Übernahmegesetz	
Anlage 2:	Äußerung des Vorstands vom 12. Februar 2018	
Anlage 3:	Äußerung des Aufsichtsrats vom 12. Februar 2018	
Anlage 4:	Bestätigung der Haftpflichtversicherung	
Anlage 5:	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2011)	

An die
Übernahmekommission
Seilergasse 8/3
1010 Wien

1. AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG UND UNABHÄNGIGKEIT

Wir wurden vom Vorstand der

BUWOG AG, Wien

(im Folgenden auch kurz "Zielgesellschaft", "Gesellschaft" oder "BUWOG" genannt), beauftragt, als Sachverständiger im Sinne der §§ 13 ff Übernahmegesetz (ÜbG) tätig zu werden und demgemäß die BUWOG während des gesamten Übernahmeverfahrens durch die Vonovia SE, Bochum, (im Folgenden auch kurz "Bieterin" oder "Vonovia" genannt), zu beraten. Unser Auftrag umfasst die Beurteilung des Angebots der Bieterin, der Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft und der Äußerung des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft. Die Zustimmung des Aufsichtsrats der BUWOG zur Bestellung des Sachverständigen, welche gemäß § 13 letzter Satz ÜbG erforderlich ist, liegt vor.

Unsere Gesellschaft ist gegenüber der BUWOG und deren verbundenen Unternehmen im Sinne der Bestimmungen des ÜbG sowie der berufsrechtlichen Vorschriften unabhängig.

Der geforderte Versicherungsschutz (Haftpflichtversicherung) gemäß § 13 iVm § 9 Abs 2 lit. a ÜbG bei einem im Inland zur Geschäftsausübung berechtigten Versicherungsunternehmen, welcher das Risiko aus der Berater- und Prüfertätigkeit für Übernahmeangebote mit mindestens EUR 7.300.000 für eine einjährige Versicherungsperiode abdeckt, liegt vor (Anlage 4).

Für die Durchführung des Auftrages kommen die "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe 2011", herausgegeben von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder, zur Anwendung, die diesem Bericht als Anlage 5 beige-schlossen sind.

Grundlage unserer Tätigkeit ist das beiliegende unterfertigte freiwillige Angebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG der Vonovia an die Beteiligungspapierinhaber der BUWOG (Anlage 1). Im Zuge unserer Tätigkeiten standen uns das Übernahmeangebot, Äußerungen des Vorstandes und Aufsichtsrates sowie Datenquellen für die im Übernahmeangebot enthaltenen Daten zur Verfügung.

Die Mitglieder des Vorstandes haben uns durch Unterfertigung einer Vollständigkeitserklärung bestätigt, dass sie uns alle ihnen bekannten und für die Beurteilung des Angebots relevanten Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt haben.

Gemäß § 14 Abs 2 ÜbG hat der Sachverständige der Zielgesellschaft seine Beurteilung

- des Übernahmeangebots,
- der Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft sowie
- der Äußerung des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft

schriftlich zu erstatten, wobei auch die Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit der Angebotsunterlage zu beurteilen ist.

Gegenstand unserer Prüfung war:

- Freiwilliges Angebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG vom 5. Februar 2018 („Angebot“), veröffentlicht am 5. Februar 2018 (Anlage 1)
- Äußerungen des Vorstandes und Aufsichtsrats der Zielgesellschaft

Zur Prüfung des Angebots der Bieterin sowie den Äußerungen des Vorstands und Aufsichtsrats der Zielgesellschaft standen uns unter anderem folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Konzernabschlüsse der Zielgesellschaft
- Firmenbuchabfragen und Satzung der Zielgesellschaft
- Abfragen bezüglich Kursentwicklungen der Zielgesellschaft in den letzten 1, 3, 6, 12 und 24 Kalendermonaten gerechnet zum 15. Dezember 2017
- Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibung der Zielgesellschaft
- Analystenberichte über die Zielgesellschaft zu Zeitpunkten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht
- Fairness Opinion von Goldman Sachs
- Aufsichtsratsbeschlüsse und Sitzungsprotokolle
- Business Combination Agreement vom 18. Dezember 2017

2. ÜBERNAHMEANGEBOT

Die Bieterin, Vonovia SE, ist eine Societas Europaea nach deutschem und europäischem Recht mit Sitz in Bochum, eingetragen unter HRB 16879 im Handelsregister des Amtsgerichts Bochum. Die Vonovia Aktien notieren an der Frankfurter Wertpapierbörse im Regulierten Markt (Prime Standard) unter ISIN DE000A1ML7J1.

Mitglieder des Vorstands der Bieterin sind Rolf Buch (CEO), Prof. Dr. A. Stefan Kirsten (CFO), Klaus Freiberg (COO) und Gerald Klinck (CCO). Herr Gerald Klinck wird mit Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2018 der Vonovia aus dem Vorstand ausscheiden. Der Aufsichtsrat der Vonovia hat Frau Helene von Roeder zu seiner Nachfolgerin bestellt.

Nach Angaben der Bieterin halten zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage folgende Aktionäre unmittelbar oder mittelbar mehr als 3% der Stammaktien der Vonovia.

Aktionär	Stimmrechtsanteil in % (gerundet)
BlackRock	8,3
Norges Bank	7,3
Lansdowne Partners	5,1
MFS	3,0

Die Bieterin hat am 5. Februar 2018 an alle Beteiligungspapierinhaber der Zielgesellschaft ein freiwilliges Angebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG veröffentlicht.

Das Grundkapital der BUWOG beträgt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage EUR 112.245.164,00 und ist in 112.245.164 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 zerlegt. Die Aktien notieren unter ISIN ATO0BUWOG001 an den folgenden Börsenplätzen: (i) im Amtlichen Handel (Prime Market) der Wiener Börse AG, (ii) im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse und (iii) im Main Market der Warschauer Börse. Weiters hat die BUWOG am 9. September 2016 unverzinsten Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 300.000.000 mit einer Stückelung von EUR 100.000 und einer Laufzeit bis 9. September 2021 begeben (ISIN AT0000A1NQH2; die WSV 2016). Die WSV 2016 sind zum Handel am Dritten Markt (multilateral trading facility, MTF) der Wiener Börse einbezogen. Der Dritte Markt (MTF) der Wiener Börse ist kein geregelter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU über Märkte für Finanzinstrumente. Wandelschuldverschreibungen gelten als Beteiligungspapiere gemäß § 1 Z 4 ÜbG. Das Angebot erstreckt sich daher auch auf die WSV 2016.

Die nachstehende Tabelle zeigt jene Aktionäre, die zum 31. Jänner 2018 mehr als 4% der Stimmrechte der BUWOG hielten:

Aktionär ⁽¹⁾	Gehaltene Aktien	Stimmrechtsanteil in % (gerundet)	Anteil an BUWOG Aktien in % (gerundet)
BlackRock, Inc.	5.690.830	5,07	5,07
JPMorgan Chase & Co	4.909.367	4,37	4,37
Syquant Capoitai	4.597.147	4,10	4,10

Nach Angabe der Bieterin hält weder die Bieterin noch ein gemeinsam vorgehender Rechtsträger noch ein Mitglied des Vorstands der Bieterin Aktien an BUWOG.

Vonovia und die Zielgesellschaft haben am 18. Dezember 2017 ein Business Combination Agreement (BCA) abgeschlossen und darin die wesentlichen Parameter des Übernahmeangebots und des damit zusammenhängenden Zusammenschlusses vereinbart.

Auf Basis der derzeitigen Beteiligungsstruktur der Zielgesellschaft richtet sich das Angebot der Bieterin auf den Erwerb der gesamten 112.245.164 Aktien der BUWOG. Darüber hinaus ist das Angebot auf den Erwerb von sämtlichen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausgegebenen WSV 2016 der BUWOG im ausstehenden Gesamtnominale von EUR 300.000.000 gerichtet. Lieferaktien, das sind jene BUWOG-Aktien, die im Zuge der Wandlung ausgegeben werden, sind ebenfalls Gegenstand dieses Angebots und können während aufrechter Annahme- oder Nachfrist eingeliefert werden, sofern sie rechtzeitig vor Ende der Nachfrist ausgegeben werden und die Annahmeerklärung gemäß den Bestimmung dieses Angebots rechtzeitig abgegeben wird.

Vonovia bietet den Inhabern der BUWOG Aktien, einschließlich allfälliger Lieferaktien an, die BUWOG Aktien und allfällige Lieferaktien zu einem Preis von EUR 29,05 je BUWOG Aktie cum Dividende für das Geschäftsjahr 2017/ 2018 zu erwerben; somit steht eine allfällige Dividende der Zielgesellschaft für das Geschäftsjahr 2017/ 2018 der Bieterin zu.

Vonovia bietet den Inhabern der WSV 2016 folgende Angebotspreise an:

- Für innerhalb der Annahmefrist von 5. Februar 2018 bis 12. März 2018 eingelieferte WSV 2016, Zahlung eines WSV-Angebotspreises von EUR 115.753,65 (115,753 %) je Nominale EUR 100.000.
- Für in der dreimonatigen Nachfrist bis zur Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG eingelieferte WSV 2016, Zahlung eines WSV-Angebotspreises von EUR 115.753,65 (115,753 %) je Nominale EUR 100.000 (WSV-Angebotspreis Nachfrist).
- Für in der dreimonatigen Nachfrist nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG eingelieferte WSV 2016, Zahlung eines angepassten WSV-Angebotspreis von EUR 93.049,33 (93,049 %) je Nominale EUR 100.000 (Reduzierter WSV-Angebotspreis Nachfrist).

Mangels Verzinsung der WSV 2016 sind keine Stückzinsen abzugelten.

Für die Inhaber von WSV 2016 bestehen demnach die folgenden Handlungsoptionen:

- (i) das Angebot zur Einlieferung der WSV 2016 während der ursprünglichen Annahmefrist (oder während der Nachfrist bis zur Bekanntgabe des Kontrollwechsels durch BUWOG) zum WSV-Angebotspreis anzunehmen;
- (ii) das Angebot zur Einlieferung der WSV 2016 während der Nachfrist nach Bekanntgabe des Kontrollwechsels durch BUWOG zum Reduzierten WSV-Angebotspreis Nachfrist anzunehmen;
- (iii) das Angebot nicht anzunehmen und die WSV 2016 zu behalten;
- (iv) von dem den Inhabern der WSV 2016 nach den Emissionsbedingungen der WSV 2016 im Fall eines Kontrollwechsels zustehenden Kündigungsrecht zum Nominale Gebrauch zu machen und die WSV 2016 zum Nominale zur Rückzahlung fällig zu stellen oder
- (v) von dem nach den Emissionsbedingungen der WSV 2016 zustehenden Wandlungsrecht in der ursprünglichen Annahmefrist unter Anwendung des aktuellen Wandlungspreises Gebrauch zu machen, oder
- (vi) von dem nach den Emissionsbedingungen der WSV 2016 zustehenden Wandlungsrecht während der Nachfrist - allenfalls (nach Bekanntgabe des Kontrollwechsels durch BUWOG) innerhalb des Kontrollwechselfensters zum Angepassten Wandlungspreis - Gebrauch zu machen und in den Fällen (v) und (vi) - nach freier Wahl - die in Zusammenhang mit der Wandlung ausgegebenen Lieferaktien entweder zum Angebotspreis in das Angebot einzuliefern oder zu behalten.

Ausreichende Marktliquidität vorausgesetzt, können Inhaber von WSV 2016 diese auch jederzeit frei am Markt an einen dritten Käufer veräußern.

Das Angebot kann vom 5. Februar 2018 bis einschließlich 12. März 2018, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, angenommen werden. Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt 26 Börsetage. Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 1b ÜbG zu verlängern.

3. BEURTEILUNG DER ANGEBOTUNTERLAGE

3.1 Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit des Angebotes

Als Sachverständiger der Zielgesellschaft haben wir die formale Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit des Angebotes gemäß § 7 ÜbG beurteilt und geprüft, ob die erforderlichen Mindestangaben enthalten sind und daher das Angebot dem gesetzlich vorgegebenen Inhalt (§ 3 Z 2 ÜbG) entspricht.

§ 7 Z 1 ÜbG:	<p>Der Inhalt des Angebots bezieht sich auf den Erwerb der gesamten 112.245.164 auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (ISIN AT00BUWOG001) zu einem Angebotspreis von EUR 29,05 cum Dividende (einschließlich Lieferaktien) sowie auf den Erwerb sämtlicher Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 300.000.000 mit einer Stückelung von EUR 100.000 (ISIN AT0000A1NQH2).</p> <p>Die Angebotsunterlage enthält den gesamten gesetzlich geforderten Mindestinhalt eines Angebots.</p>
§ 7 Z 2 ÜbG:	<p>Die vorgeschriebenen Angaben zur Bieterin (Rechtsform, Firma und Sitz) sind in der Angebotsunterlage enthalten. Die Angebotsunterlage beinhaltet darüber hinaus auch Angaben zur Aktionärsstruktur der Bieterin.</p>
§ 7 Z 3 ÜbG:	<p>Gegenstand des Angebots sind die im Amtlichen Handel (Prime Market) der Wiener Börse AG, im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse und im Main Market der Warschauer Börse zugelassenen 112.245.164 auf Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der BUWOG, was 100% des Grundkapitals der Gesellschaft entspricht (einschließlich Lieferaktien), sowie sämtliche zum Handel am Dritten Markt (multilateral trading facility, MTF) der Wiener Börse zugelassenen Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 300.000.000.</p>
§ 7 Z 4 ÜbG:	<p>Vonovia bietet</p> <ul style="list-style-type: none"> • den Inhabern der kaufgegenständlichen Aktien einen Preis von EUR 29,05 cum Dividende pro Aktie an • und den Inhaber der Wandelschuldverschreibung <ul style="list-style-type: none"> ○ innerhalb der Annahmefrist vom 5. Februar 2018 bis 12. März 2018 sowie innerhalb der dreimonatigen Nachfrist bis zur Bekanntgabe des Kontrollwechsels gemäß den WSV 2016 Emissionsbedingungen EUR 115.753,65 (115,753 %) je Nominale EUR 100.000 ○ in der dreimonatigen Nachfrist nach Bekanntgabe des Kontrollwechsels gemäß den WSV 2016 Emissionsbedingungen EUR 93.049,33 (93,049 %) je Nominale EUR 100.000 <p>Die Preisbildungsregeln des § 26 Abs 1 letzter Satz ÜbG für freiwillige öffentliche Angebote zur Kontrollerlangung werden eingehalten.</p> <p>Des Weiteren übernimmt die Bieterin sämtliche mit der Abwicklung des Angebots unmittelbar in Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren der österreichischen Depotbanken bis zu einem Höchstbetrag von EUR 8 je Depot.</p> <p>Die Bieterin hat zum Zweck der Preisbestimmung keine Unternehmensbewertung der Zielgesellschaft vorgenommen, sie orientiert sich am Börsenkurs.</p>

	<p>Dazu wurden in der Angebotsunterlage Analysen des Angebotspreises in Relation zu historischen Kursen, durchschnittliche Börsenkurse der Beteiligungspapiere und Kennzahlen der Zielgesellschaft dargestellt.</p> <p>Weitere gesetzliche Angaben zur Annahme & Abwicklung sind in der Angebotsunterlage angegeben.</p>
§ 7 Z 5 ÜbG:	<p>Da es sich um ein freiwilliges Angebot zur Kontrollerlangung gem. § 25a ÜbG handelt, gilt die gesetzliche Mindestannahmeschwelle von mehr als 50% der ständig stimmberechtigten Aktien, die Gegenstand des Angebots sind. Das Angebot ist daher nur erfolgreich, wenn Vonovia bis zum Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist Annahmeerklärungen zugehen, die mehr als 50% der am Ende der Annahmefrist ausgegebenen BUWOG Aktien umfassen, die Gegenstand des Angebotes sind. Erwirbt die Bieterin parallel zum Angebot BUWOG Aktien, so sind diese Erwerbe den Annahmeerklärungen gemäß § 25a Abs 2 ÜbG hinzuzurechnen.</p>
§ 7 Z 6 ÜbG:	<p>Die Bieterin erklärt, dass weder die Bieterin noch ein gemeinsam vorgehender Rechtsträger zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft halten.</p>
§ 7 Z 7 ÜbG:	<p>Die Bieterin legt im Angebot die aufschiebenden Vollzugsbedingungen wie folgt dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mindestannahmequote • Kartellfreigabe • Kein wesentliches Absinken des FTSE EPRA/NAREIT Germany Index • Keine Erhöhung des Grundkapitals der BUWOG • Keine Dividenden, Satzungsänderungen oder Liquidation • Keine wesentliche Transaktion • Keine wesentliche Verschlechterung • Kein wesentlicher Compliance Verstoß • Kein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals, kein Insolvenzverfahren <p>Die Bedingungen erscheinen sachlich gerechtfertigt und der Eintritt der Bedingungen liegt nicht im Ermessen der Bieterin.</p> <p>Die Bieterin behält sich gem. § 19 Abs 1c ÜbG ausdrücklich das Recht vor, von diesem Angebot zurückzutreten, falls ein anderer Bieter ein öffentliches Angebot für Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft stellt.</p>
§ 7 Z 8 ÜbG:	<p>Die künftige Geschäftspolitik der Bieterin insbesondere in Bezug auf die künftige Tätigkeit der Zielgesellschaft, auf die Beschäftigten einschließlich geplanter Änderungen der Beschäftigungsbedingungen und auf das Management sowie den Standort, werden in der Angebotsunterlage erläutert.</p> <p>Da nach Absicht der Bieterin das Listing der BUWOG an der Wiener Börse bis auf weiteres bestehen bleiben soll, ist das Angebot kein Delisting-Angebot im Sinn des § 27e ÜbG. Die Bieterin weist aber darauf hin, dass bei einer hohen Annahmequote die erforderlichen Voraussetzungen für eine Zulassung der Aktie zum Amtlichen Handel oder einem Verbleib im Marktsegment „Prime Market“ nicht mehr gegeben sein und zu einer stark eingeschränkten Liquidität der Aktie führen könnte. Weiters weist die Bieterin darauf hin, dass zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage keine Entscheidung über einen allfälligen Wechsel des Marktsegments, eine gesellschaftsrechtliche Struktur- und Kapitalmaßnahme oder einen Gesellschafterausschluss getroffen wurde, bei Vorliegen der gesellschaftsrechtlichen Voraussetzungen dies aber möglich wäre.</p>

§ 7 Z 9 ÜbG:	Die Frist für die Annahme des Angebots umfasst einen Zeitraum von 5 Wochen (5. Februar 2018 bis einschließlich 12. März 2018 - 17:00 Uhr, Ortszeit Wien) und liegt im Rahmen der gesetzlichen Bandbreite von 2 bis 10 Wochen. Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist zu verlängern Im Falle eines konkurrierenden Angebots verlängert sich gemäß § 19 Abs 1c ÜbG die Annahmefrist des ursprünglichen Angebots automatisch bis zum Ablauf der Annahmefrist des konkurrierenden Angebots, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt. Für alle Aktionäre der Zielgesellschaft, die das Angebot nicht innerhalb der Annahmefrist angenommen haben, verlängert sich die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG vorbehaltlich der Erfüllung sämtlicher bis zum Ende der ursprünglichen Annahmefrist zu erfüllender Vollzugsvoraussetzungen um drei Monate ab Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses.
§ 7 Z 10 ÜbG:	Da es sich bei dem gegenständlichen Angebot um ein reines Barangebot handelt, unterbleibt im Angebot eine Angabe über andere angebotene Wertpapiere im Sinne der §§ 74 ff Börsegesetz (BörseG) oder § 7 Kapitalmarktgesetzes (KMG).
§ 7 Z 11 ÜbG:	Die Bedingungen und Angaben über die Finanzierung des Angebots sind im Angebot dargestellt. Die Bieterin verfügt laut Angebotsunterlage über ausreichende Mittel zur Finanzierung des Angebots und hat sichergestellt, dass diese rechtzeitig zur Erfüllung des Angebots zur Verfügung stehen.
§ 7 Z 12 ÜbG:	In der Angebotsunterlage ist angeführt, dass die Bieterin keine Absprachen gem. § 1 Z 6 ÜbG mit anderen als von ihr kontrollierten Rechtsträgern getroffen hat. Es sind daher alle von der Bieterin kontrollierten Rechtsträger als mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger zu qualifizieren, wobei von der Möglichkeit des § 7 Z 12 letzter Satz ÜbG Gebrauch gemacht wurde und detaillierte Angaben unterblieben sind, weil die kontrollierten Rechtsträger für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind.
§ 7 Z 13 ÜbG:	Die Satzung der Zielgesellschaft enthält keine Übernahmehindernisse die gem. § 27a ÜbG durchbrochen werden.
§ 7 Z 14 ÜbG:	Die Angaben über das öffentliche Kaufangebot sowie die aufgrund dieses Angebots abgeschlossenen Kauf- und Übereignungsverträge unterliegen österreichischem Recht mit dem Gerichtsstand Wien Innere Stadt.
§ 8 ÜbG:	Das Angebot unterliegt einer Reihe von Bedingungen (siehe oben zu § 7 Z 7 ÜbG), die im Angebot dargelegt sind.
§ 15 ÜbG:	Die Angaben zur nachträglichen Verbesserung des Angebots sind in der Angebotsunterlage enthalten.
§ 16 Abs 7 ÜbG:	Die Angaben zur gesetzlichen Nachzahlungspflicht und Gleichbehandlung sind im Angebot enthalten.
§ 19 Abs 1 & 3 ÜbG:	Die Frist zur Annahme des freiwilligen Übernahmeangebots ist in der Angebotsunterlage enthalten.
§ 20 ÜbG:	Da es sich nicht um ein Teilangebot handelt, kann die Angabe von Zuteilungsregelungen im Angebot zulässigerweise unterbleiben.

Unsere Prüfung des Angebots hat ergeben, dass die geforderten Angaben gemäß den obigen Bestimmungen des ÜbG vollständig sind und den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Im Zuge unserer Tätigkeit als Sachverständiger der Zielgesellschaft sind uns keine Umstände bekannt geworden, wodurch das Angebot unrichtige oder irreführende Angaben enthält.

3.2 Erläuterungen zum Angebotspreis

3.2.1 Angebotspreis für Aktien und für die WSV 2016

Vonovia bietet den Inhabern der kaufgegenständlichen Aktien

- o einen Preis von EUR 29,05 cum Dividende pro Aktie an

und den Inhaber der WSV 2016

- o innerhalb der Annahmefrist vom 5. Februar 2018 bis 12. März 2018 sowie innerhalb der dreimonatigen Nachfrist bis zur Bekanntgabe des Kontrollwechsels gemäß WSV 2016 Emissionsbedingungen EUR 115.753,65 (115,753 %) je Nominale EUR 100.000
- o in der dreimonatigen Nachfrist nach Bekanntgabe des Kontrollwechsels gemäß WSV 2016 Emissionsbedingungen EUR 93.049,33 (93,049 %) je Nominale EUR 100.000

Da es für die WSV 2016 keine veröffentlichten Daten zu Handelsvolumina gibt, lässt sich auch kein repräsentativer VWAP der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht ableiten, weshalb für die WSV 2016 auch kein VWAP für die letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht als Mindestpreisschwelle im Sinne des § 26 Abs 1 ÜbG existiert.

Hinsichtlich der Gleichwertigkeit der Angebote stellt sich die Situation wie folgt dar:

Wenn Inhaber der WSV 2016 diese innerhalb der Annahmefrist sowie innerhalb der dreimonatigen Nachfrist bis zur Bekanntgabe des Kontrollwechsels einliefern, dann erhalten sie EUR 115.753,65 je Nominale EUR 100.000. Das entspricht jenem Wert, den Inhaber der WSV 2016 auf Basis des aufgrund der Emissionsbedingungen der WSV 2016 im Fall des Kontrollwechsels vorgesehenen angepassten Wandlungspreises und anschließender Einlieferung der Lieferaktien bekommen würden (EUR 100.000 zu einem angepassten Wandlungspreis von EUR 25,0964 ergibt 3.984,64 Stück zu EUR 29,05 ergibt EUR 115.753,65).

Wenn allerdings WSV 2016 innerhalb der dreimonatigen Nachfrist nach Bekanntgabe des Kontrollwechsels (ohne Wandlung) eingeliefert werden, dann erhalten die Inhaber nur EUR 93.049,33. Auf diesen Umstand hat der Vorstand in seiner Äußerung unter Punkt 2.4 Wandelschuldverschreibung und Punkt 3.8 Nachfrist explizit wie folgt hingewiesen.

Zu Punkt 2.4: „Hinweis: Sobald die Nachfrist beginnt und das Kontrollwechselfenster (wie oben definiert) geöffnet wird, erhalten jene Inhaber von WSV 2016, die ihre WSV 2016 direkt in das Angebot einliefern, nur den Reduzierten WSV-Angebotspreis Nachfrist (wie unten definiert) in Höhe von EUR 93.049,33 (93,049 %) je Nominale EUR 100.000. Sobald das Kontrollwechselfenster offen ist, ist das Angebot aus Sicht der Inhaber der WSV 2016 wirtschaftlich nur dann attraktiv, wenn zunächst das Wandlungsrecht innerhalb des Kontrollwechselfensters ausgeübt wird und anschließend die Lieferaktien innerhalb offener Nachfrist in das Angebot zum Aktien-Angebotspreis

eingeliefert werden. Den Inhabern der WSV 2016 wird daher geraten, sich besonders für diesen Fall mit der Angebotsunterlage, den Fristen des Angebots und den Emissionsbedingungen WSV 2016 frühzeitig vertraut zu machen.“

Zu Punkt 3.8: „Der Vorstand weist ausdrücklich darauf hin, dass Inhaber der WSV 2016, die WSV 2016 in der Nachfrist nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG in das Angebot einreichen, den Reduzierten WSV-Angebotspreis Nachfrist erhalten. Für Lieferaktien gilt auch in der Nachfrist der Aktien-Angebotspreis.“

3.2.2 Net Asset Value

Zur Ermittlung des Unternehmenswertes eines Immobilienunternehmens vergleichbar mit der Zielgesellschaft wird üblicherweise der Nettovermögenswert („Net Asset Value“ oder „NAV“) herangezogen, der nach Kriterien der European Public Real Estate Association (EPRA) ermittelt wird („EPRA NAV“). Die untenstehende Tabelle zeigt die Entwicklung des EPRA NAV pro Aktie der Zielgesellschaft seit dem IPO auf Quartalsbasis:

EUR	2014			2015				2016				2017			
	30.4.	31.7.	31.10.	31.1.	30.4.	31.7.	31.10.	31.1.	30.4.	31.Jul	31.10.	31.1.	30.4.	31.7.	31.10.
NAV	17,21	17,65	17,26	17,33	17,79	18,64	19,12	19,21	20,18	21,49	21,45	22,86	23,90	24,15	24,87

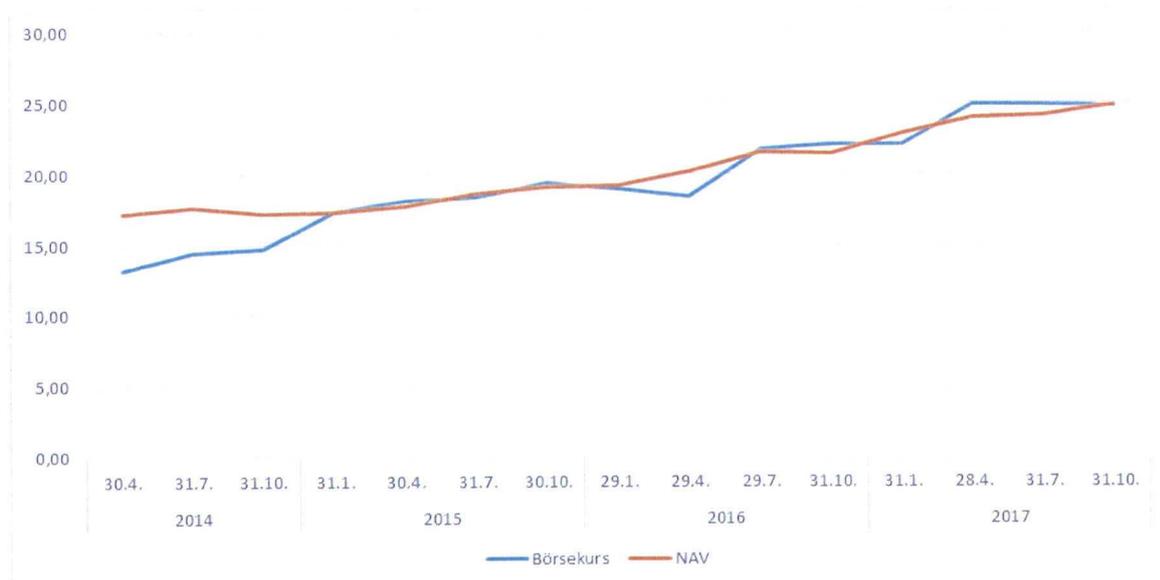
Der NAV je Aktie der BUWOG ist seit dem IPO jedes Jahr gestiegen und hat mit 31.10.2017 (letzter Quartalsstichtag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht) einen Höchststand von EUR 24,87 erreicht. Das Angebot in Höhe von EUR 29,05 je Aktie liegt um EUR 4,21 oder 16,8 % über dem NAV per 31. Oktober 2017 und deutlich höher über den NAVs der Vorperioden.

3.2.3 Börsenkurs

Für ein börsennotiertes Unternehmen spiegelt der Börsenkurs die Einschätzungen des Marktes über den Unternehmenswert wider. Die untenstehende Tabelle zeigt die Entwicklung des Börsenkurses pro Aktie der Zielgesellschaft seit dem IPO auf Quartalsbasis:

EUR	2014			2015				2016				2017			
	30.4.	31.7.	31.10.	31.1.	30.4.	31.7.	30.10.	29.1.	29.4.	29.7.	31.10.	31.1.	28.4.	31.7.	31.10.
Börsekurs	13,24	14,45	14,73	17,32	18,09	18,37	19,35	18,91	18,38	21,69	22,02	22,08	24,79	24,84	24,76

Ein Vergleich der Entwicklung zwischen Börsenkurs und NAV zeigt eine enge Korrelation und keine wesentlichen Abweichungen. Insbesondere liegt der Börsenkurs an 6 von insgesamt 15 Quartalsstichtagen über dem jeweiligen NAV.



Damit bieten die in der Angebotsunterlage angeführten nach dem Handelsvolumen gewichteten Durchschnittskurse der letzten ein (1), drei (3), sechs (6), zwölf (12) und vierundzwanzig (24) Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht (15. Dezember 2017) in EUR sowie der Prozentsatz, um den der Angebotspreis diese Werte über- oder unterschreitet, eine geeignete Basis zur Beurteilung des Angebotspreises im Verhältnis zum Unternehmenswert.

Die Werte stellen sich wie folgt dar:

	3 Monate (16. September 2017 - 15. Dezember 2017)	6 Monate (16. Juni 2017 - 15. Dezember 2017)	12 Monate (16. Dezember 2016 - 15. Dezember 2017)	24 Monate (16. Dezember 2015 - 15. Dezember 2017)
VWAP BUWOG, Wiener Börse	24,82	25,10	24,31	22,35
VWAP BUWOG, Frankfurter Wertpapierbörse	24,91	25,15	24,02	22,23
VWAP BUWOG, Warschauer Börse	24,49*	24,76*	22,26*	21,83*
Maximal-Prämie Aktien-Angebotspreis (Differenz Aktien-Angebotspreis - VWAP BUWOG)	18,6 %	17,3 %	30,5 %	33,1 %

Gemäß § 26 Abs 1 ÜbG hat der Preis für jedes Beteiligungspapier eines freiwilligen öffentlichen Angebots zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG mindestens dem durchschnittlichen nach den

jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs (VWAP) des jeweiligen Beteiligungspapiers während der letzten sechs Monate vor demjenigen Tag zu entsprechen, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde.

Der VWAP der BUWOG Aktien während der letzten sechs Monate vor Bekanntmachung der Angebotsabsicht (18. Dezember 2017), das ist der Zeitraum vom 16. Juni 2017 bis inklusive 15. Dezember 2017, beträgt:

	Wiener Börse, Amtlicher Handel (Prime Market)	Frankfurter Wertpapierbörse, Regulierter Markt (Prime Standard)	Warschauer Börse, Main Market
VWAP	EUR 25,10	EUR 25,15	EUR 24,76*
Prämie Aktien- Angebotspreis (Differenz Aktien- Angebotspreis - VWAP)	15,7 %	15,5 %	17,3 %

Der Aktien-Angebotspreis in Höhe von EUR 29,05 je BUWOG Aktie liegt daher zumindest um 15,5 % über dem VWAP während der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht.

Weiters darf der Preis gemäß § 26 Abs 1 ÜbG eines freiwilligen öffentlichen Angebots zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG die höchste von der Bieterin oder von einem gemeinsam mit ihr vorgehenden Rechtsträger innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung für dieses Beteiligungspapier der Zielgesellschaft nicht unterschreiten. Dasselbe gilt in Bezug auf Gegenleistungen für Beteiligungspapiere, zu deren zukünftigem Erwerb die Bieterin oder ein gemeinsam mit ihr vorgehender Rechtsträger berechtigt oder verpflichtet ist.

Weder die Bieterin noch ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger haben in den letzten zwölf Monaten vor Anzeige des Angebots Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft erworben oder einen solchen Erwerb vereinbart.

In Relation zu historischen Kursen schloss die Aktie der Zielgesellschaft am 8. Mai 2017 an der Wiener Börse bei einem Kurs von EUR 26,22, das war der historische Höchstkurs seit dem Börsengang im Jahr 2014. Der Angebotspreis liegt somit um EUR 2,83 oder 10,8 % über dem historischen Höchstkurs.

3.2.4 Einschätzung durch Analysten

Neben einer Berücksichtigung der Aktienkurse reflektieren Einschätzungen von Analysten die Markterwartungen hinsichtlich der weiteren Aktienkursentwicklungen. Dabei liegen die folgenden vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht veröffentlichten Analystenreports und Kursziele vor:

Wertpapieranalyst	Kursziel in EUR
Baader Bank	26,00
Bank of America Merrill Lynch	26,50
Barclays	26,70
Berenberg	29,70
Commerzbank	31,00
Deutsche Bank	29,50
Erste Bank	26,50
HSBC	34,00
Kepler Cheuvreux	26,50
M.M. Warburg	28,30
Raiffeisen Centrobank	26,70
Societe General	30,00
Victoria Partners	25,00 - 27,00
Durchschnittliches Kursziel (vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht)	28,30

Die den Kurszielen zugrunde liegenden Reports beinhalten unter anderem die folgenden Aussagen:

Bank of America Merrill Lynch, 5. Juni 2017

“We downgrade BUWOG to Neutral, following a strong run in the shares, which we believe has also been boosted by an element of take-over speculation. We update our Price Objective to EUR 26,5 / share.”

ERSTE Group, 9. März 2017

“Despite its strong share price performance in recent years, BUWOG stock still offers upside potential, mainly due to the upcoming earnings (cash) momentum, which will make the stock much more attractive than its peers. We re-initiate our coverage with an Accumulate recommendation and a target price of EUR 26.5”

HSBC, 21. April 2017

“Our changed earnings and model estimates result in a new fair value target price of EUR 34 which implies upside of 36.4%.”

M.M Warburg, 5. Mai 2017

„We conducted some model updates and now show 2018/ 19 estimates for the first time. We rolled the model one year forward and now base our valuation on 2018/ 19 estimates. We derive an increased price target of EUR 28.30 and confirm our Buy Rating.“

Kepler Chevereux, 31. Mai 2017

“We have slightly increased our FO and NAV per share forecasts for 2016/ 17 to 2019/ 20. As a result we increase our Target Price from EUR 26 to EUR 26.50. “

Raiffeisen, 9. Juni 2017

“We struggle to see additional share price upside on a standalone basis and hence downgrade the shares to HOLD (from BUY) with an unchanged target price of EUR 26.7. “

Deutsche Bank, 26. Juni 2017

“FFO should double in 4 years, upgrade to BUY Target Price EUR 29.5. “

Baader, 8. August 2017

“We increase our Target Price by 4 % to EUR 26 and reiterate our Hold Rating. “

Commerzbank, 18. September 2017

“It’s valuation is relatively attractive within the context of the residential peer group on both FFO and NAV basis and we also view BUWOG as an attractive takeover target. We initiate coverage with a Buy Rating and Target Price at EUR 31.0 implying 20 % upside. “

Societe Generale, 20. September 2017

“We update our model for BUWOG following better than expected FY16/ 17 results...This increases our target price by 3 % from EUR 29 to EUR 30.“

Berenberg, 25. September 2017

“Having adjusted our estimates and lowered our assumptions for cost of capital, we increase our price target to EUR 29.70 from EUR 26.50. “

Victoria Partners, 7. Dezember 2017

“BUWOG: This is our top pick based on the core scenario, but ranks at the bottom in “additional acquisitions scenario due to limited acquisition opportunities given strict acquisition criteria, - Fair value range December 2017 EUR 25.00 - EUR 27.00.“

Barclays, 11. Dezember 2017

“We initiate with an Equal Weight rating and a EUR 26.7 Price Target, implying 9 % upside. “

Von den veröffentlichten 13 Erwartungen liegen 8 Kursziele unter dem Angebotspreis und 5 Kursziele über dem Angebotspreis, der mit EUR 0,75 oder 2,7% über dem Durchschnittswert der Kursziele von EUR 28,30 liegt.

3.2.5 Eingeschränkte Würdigung der von Goldman Sachs erstellten Fairness Opinion

Die Zielgesellschaft hat Goldman Sachs mit der Erstellung einer Fairness Opinion bezüglich der Angemessenheit des Angebotspreises beauftragt. Goldman Sachs hat eine Bewertung des Unternehmens auf Basis international üblicher Bewertungsmethoden vorgenommen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass wir keine tiefere Prüfung der Bewertung von Goldman Sachs durchgeführt haben, wir haben weder den Business Plan auf seine Plausibilität, noch die einzelnen Bewertungsparameter gewürdigt. Es ist jedoch festzuhalten, dass Goldman Sachs, basierend auf den zur Verfügung gestellten Informationen zu dem Ergebnis kommt, dass der Angebotspreis der Bieterin zum relevanten Bewertungsstichtag in finanzieller Hinsicht angemessen ist.

3.2.6 Zusammenfassende Würdigung des Angebotspreises

Der Angebotspreis für die WSV entspricht bei Einlieferung innerhalb der Annahmefrist sowie innerhalb der dreimonatigen Nachfrist bis zur Bekanntgabe des Kontrollwechsels jenem Wert, den Inhaber der WSV 2016 auf Basis des aufgrund der Emissionsbedingungen der WSV 2016 im Fall des Kontrollwechsels vorgesehenen angepassten Wandlungspreises und anschließender Einlieferung der Lieferaktien bekommen würden.

Es kann festgestellt werden, dass der Angebotspreis über den historischen Net Asset Values und über den historischen Börsenkursen liegt, und die zu Handelsvolumina gewichteten durchschnittlichen Börsenkurse um maximal 18,6 % (3 Monate), 17,3 % (6 Monate), 30,5 % (12 Monate) und 33,1 % (24 Monate) übersteigt. Hinsichtlich des gewichteten 6-Monats Durchschnittskurses ist damit die Anforderung des § 26 Abs 1 ÜbG erfüllt.

Der Angebotspreis übersteigt den Durchschnittswert der vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht von Analysten veröffentlichten Kursziele um 2,7 % und liegt höher als 8 der 13 veröffentlichten Kursziele und niedriger als 5 der 13 veröffentlichten Kursziele.

Weiters kommt eine Fairness Opinion von Goldman Sachs zum Ergebnis, dass der Angebotspreis angemessen ist.

Unter Würdigung aller Informationen erachten wir das Angebot der Bieterin als wirtschaftlich angemessen.

3.3 Zusammenfassende Beurteilung des Übernahmeangebots

Als Sachverständiger der BUWOG können wir die formale Vollständigkeit des Übernahmeangebots bestätigen. Die im § 7 ÜbG festgelegten Mindestangaben sind im Übernahmeangebot enthalten und stellen für die Angebotsempfänger hinreichende Informationen dar.

Der Angebotspreis erfüllt die Anforderungen des § 26 Abs 1 ÜbG und ist unseres Erachtens wirtschaftlich angemessen.

4. BEURTEILUNG DER ÄUSSERUNGEN DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS

4.1 Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft haben gemäß § 14 Abs 1 ÜbG insbesondere zu enthalten:

- eine Beurteilung, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung tragen;
- eine Beurteilung, welche Auswirkung das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer, die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung der Bieterin für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird;
- wesentliche Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots, falls sich der Vorstand und der Aufsichtsrat nicht in der Lage sehen, abschließende Empfehlungen abzugeben.

Der Vorstand hat zum Angebot am 12. Februar 2018 eine Äußerung gemäß § 14 Abs 1 ÜbG („Äußerung“) abgegeben, in der er die Annahme des Angebots empfiehlt.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Äußerung am 12. Februar 2018 der Empfehlung des Vorstands angeschlossen und empfiehlt ebenfalls die Annahme des Angebots.

Diese Äußerungen sind dem Bericht als Anlage 2 und 3 beigelegt. In der Äußerung wird zu der laut § 14 Abs 1 ÜbG insbesondere vorzunehmenden Beurteilung angemessen Stellung genommen.

Der Vorsitzende des Betriebsrats hat den Vorstand informiert, dass der Betriebsrat eine eigene Stellungnahme abgeben wird, die nach Veröffentlichung der Äußerung des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie unseres Berichts veröffentlicht werden wird.

4.2 Angemessenheit der Gegenleistung

Hinsichtlich der Angemessenheit der Gegenleistung enthält die Äußerung des Vorstands

- die Informationen zur Einhaltung der Mindestpreisvorschriften
- Aussagen zur Einhaltung der Gleichbehandlung hinsichtlich Aktien- und Wandelschuldverschreibungen und reduziertem Preis für die Wandelschuldverschreibungen in der Nachfrist
- die Bewertung durch Analysten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, und
- einen Verweis auf die Fairness Opinion von Goldman Sachs

Der Vorstand weist ausdrücklich darauf hin, dass Inhaber der WSV 2016, die WSV 2016 in der Nachfrist nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG in das Angebot einreichen, den Reduzierten WSV-Angebotspreis Nachfrist erhalten. Für Lieferaktien gilt auch in der Nachfrist der Aktien-Angebotspreis.

4.3 Interessen der Stakeholder

Auf die Interessen der Stakeholder geht der Vorstand wie folgt ein:

- Die Portfolien der Vonovia und der BUWOG passen geografisch zusammen und ergänzen sich auch strategisch
- Die Bieterin könnte nach erfolgreicher Angebotslegung über mehr als 75 % des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft verfügen, und damit in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft gesellschaftsrechtliche Struktur- und Kapitalmaßnahmen (z.B. Verschmelzung, Umwandlung, Spaltung) alleine beschließen.
- Nach Absicht der Bieterin soll das Listing der BUWOG an der Wiener Börse bis auf Weiteres bestehen bleiben. Das Angebot ist daher kein Delisting-Angebot im Sinne des §27e ÜbG. Die Bieterin weist aber ausdrücklich darauf hin, dass bei einer hohen Annahmquote die erforderliche Mindeststreuung des Grundkapitals für eine Zulassung der Aktie zum Amtlichen Handel oder einen Verbleib im Marktsegment "Prime Market" der Wiener Börse nicht mehr gegeben sein könnte, was zu einer stark eingeschränkten Liquidität der Aktien führen und die marktmäßige Preisbildung einschränken könnte.
- Für den Fall, dass die Bieterin nach Abschluss dieses Angebotes oder zu einem späteren zukünftigen Zeitpunkt über 90 % des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft verfügen sollte, wäre auch ein Gesellschafterausschluss (Squeeze out) gemäß Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG) rechtlich möglich, worüber die Bieterin nach Angaben in der Angebotsunterlage noch keine Entscheidung getroffen hat.

4.4 Auswirkungen auf den Standort und die Beschäftigungssituation

Die Auswirkungen auf die den Standort und die Beschäftigungssituation werden wie folgt kommentiert:

- Nach Absicht der Bieterin soll BUWOG weiterhin auf dem österreichischen Markt präsent sein. Der zukünftige Hauptstandort der BUWOG in 1010 Wien, Rathausstraße 1, soll langfristig bestehen bleiben.
- Nach Absicht der Vonovia steht ein Personalabbau nicht im Vordergrund der Übernahme. Allerdings ist im Zuge der Integration der Immobilienbestände der BUWOG und der Vonovia in Deutschland und Österreich eine Zusammenführung der bestehenden Strukturen angedacht, wobei es bei Umsetzung zu Stellenabbau kommen wird, wofür im Business Combination Agreement Maßnahmen zur Abmilderung sozialer Nachteile vereinbart wurden.

4.5 Auswirkungen auf die Gläubiger

Für die Gläubiger ist für den Vorstand aus heutiger Sicht durch das Angebot keine Verschlechterung der gegenwärtigen Position erkennbar.

4.6 Geschäftsbeziehungen, Unterstützungsverpflichtung und geplante Änderungen bei den Organen

Der Vorstand erläutert,

- dass zwischen den Mitgliedern des Vorstandes der Zielgesellschaft und (i) der Bieterin sowie (ii) den Organmitgliedern der Bieterin (bzw. mit den mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern und deren Organmitgliedern) derzeit keine personellen oder vertraglichen Verflechtungen
- und zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft keine wesentlichen Geschäftsbeziehungen bestehen.

Die Mitglieder des Vorstands erklären, dass ihnen für den Fall des Scheiterns des Angebots keine vermögenswerten Vorteile angeboten oder gewährt wurden und verweisen auf die geplanten Veränderungen im Vorstand der Zielgesellschaft sowie die Beendigung der langfristigen Incentivierungsprogramme im Fall der erfolgreichen Durchführung des Angebots.

Die Zielgesellschaft hat sich im Business Combination Agreement vorbehaltlich der anwendbaren gesellschaftsrechtlichen Sorgfalts-, Loyalitäts- und Treuepflichten von Organmitgliedern sowie der Anforderungen des Übernahmegesetzes dazu verpflichtet, die Vorbereitung und Durchführung des Angebots bis zu dessen Vollzug zu unterstützen.

Die Bieterin überlegt, den Vorstandsvorsitzenden der Zielgesellschaft, Herrn Mag. Daniel Riedl im Falle des Erfolgs des Angebots in den Vorstand der Bieterin zu berufen und ihm den Abschluss eines Anstellungsvertrags mit einer Laufzeit von drei Jahren unter den bei der Bieterin üblichen Bedingungen mit der Zuständigkeit für die Region Österreich und das Development-Geschäft anzubieten. Herr Mag. Daniel Riedl, hat gegenüber der Zielgesellschaft erklärt, das Sonderkündigungsrecht, das ihm aufgrund des bei der Zielgesellschaft bei Vollzug des Angebotes eintretenden Kontrollwechsels (Change of Control) zusteht, nicht auszuüben, sofern er in den Vorstand der Bieterin berufen wird und einen Anstellungsvertrag gemäß den oben genannten Bedingungen erhält.

Der stellvertretende Vorstandsvorsitzende der Zielgesellschaft, Herr Andreas Segal, hat gegenüber der Zielgesellschaft erklärt, das Sonderkündigungsrecht, das ihm aufgrund des bei der Zielgesellschaft bei Vollzug der Transaktion eintretenden Kontrollwechsels (Change of Control) zusteht, nicht auszuüben und der Zielgesellschaft bis zum 30. Juni 2018 für die Unterstützung des Vollzugs der Transaktion zur Verfügung zu stehen. Auf Basis des gemeinsamen Verständnisses von Bieterin und Zielgesellschaft hat der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft die Aufhebung des Anstellungsvertrags zum Ablauf des 30. Juni 2018 (aufschiebend bedingt mit dem Erfolg des Übernahmeangebot) und der Zahlung einer angemessenen Abfindung (EUR 2.520.000; dies entspricht 2 Bruttojahresgehältern auf Basis einer LTI Zielerfüllung von 120 %) insbesondere zum Ausgleich der Restlaufzeit des Anstellungsvertrags und des Verzichts auf die Ausübung des Sonderkündigungsrechts beschlossen. Die bedingte Auflösungsvereinbarung zwischen Herrn Andreas Segal und der Zielgesellschaft wurde am 25. Jänner 2018 abgeschlossen. Die Zielgesellschaft wird ab 1. Juli 2018 auf das Wettbewerbsverbot von Herrn Andreas Segal verzichten.

Das Vorstandsmitglied der Zielgesellschaft, Herr Dipl. Ing. Herwig Teufelsdorfer wird auf die Ausübung seines vertraglichen Sonderkündigungsrechts verzichten und wird weiterhin für die Leitung des österreichischen Geschäfts bei der Zielgesellschaft zur Verfügung stehen und nach Beendigung der Incentivierungsprogramme mit dem in der Äußerung des Vorstands angeführten Jahresbruttogehalt entlohnt.

Im Business Combination Agreement ist die Beendigung der langfristigen Incentivierungsprogramme zu den in der Äußerung des Vorstands angeführten Bedingungen vereinbart.

Schließlich beabsichtigt die Bieterin, auf eine Neubesetzung des Aufsichtsrats hinzuwirken, um die dann neuen Beteiligungsverhältnisse, d.h. die Tatsache, dass Vonovia dann Mehrheitsaktionärin ist, sowie die Tatsache, dass voraussichtlich weiterhin Minderheitsaktionäre der BUWOG vorhanden sein werden, widerzuspiegeln.

Nach Auskunft der Bieterin beabsichtigt der Aufsichtsrat der Bieterin, nach Vollzug des Angebots für die in der ursprünglichen Annahmefrist eingelieferten BUWOG Aktien, der nächstmöglichen ordentlichen Hauptversammlung der Bieterin vorzuschlagen, den derzeitigen Aufsichtsratsvorsitzenden der Zielgesellschaft, Herrn Mag. Vitus Eckert, zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats der Vonovia zu wählen.

4.7 Empfehlung des Vorstands und Argumente für und gegen die Annahme des Angebots

Der Vorstand der Zielgesellschaft empfiehlt den Beteiligungspapierinhabern, das Angebot anzunehmen. Der Vorstand weist aber ausdrücklich darauf hin, dass jeder Beteiligungspapierinhaber die Einschätzung, ob das Angebot im Einzelnen vorteilhaft ist oder nicht, nur aufgrund seiner individuellen Situation selbst treffen kann und dass diese Entscheidung auch wesentlich von der vom jeweiligen Aktionär erwarteten künftigen Entwicklung des Kapitalmarkts bzw. der Immobilienbranche abhängig ist.

Aus der Sicht des Vorstandes bestehen insbesondere die im Folgenden angeführten Argumente für und gegen die Annahme des Angebots.

Argumente für die Annahme des Angebots

- i. Der Aktien-Angebotspreis liegt deutlich über den historischen Durchschnittskursen der letzten 3, 6, 12 und 24 Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht.
- ii. Die angebotene Prämie auf den Schlusskurs vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht ist sehr deutlich und beträgt 18,1 %.
- iii. Das Barangebot liegt deutlich über dem EPRA Net Asset Value
- iv. In einer Fairness Opinion kommt Goldman Sachs zu dem Ergebnis, dass der Angebotspreis finanziell angemessen ist.
- v. Der Aktien-Angebotspreis von EUR 29,05 je Aktie wäre ohne das Angebot der Bieterin kurzfristig wohl nur mit geringer Wahrscheinlichkeit zu erreichen gewesen.

- vi. Durch die Annahme des Angebots können auch hohe Stückzahlen an BUWOG Aktien und WSV 2016 verkauft werden, ohne dadurch die Kursbildung negativ zu beeinflussen.
- vii. Bei erfolgreichem Angebot wird die Liquidität der Aktien sinken, wodurch es Aktionären schwerer fallen wird, einen vergleichbaren Preis zu erzielen.
- viii. Im Fall des Scheiterns des Angebots könnte es zu anderen Angeboten nach dem ÜbG kommen, bei denen es unsicher ist ob mindestens gleichwertige Konditionen geboten werden.
- ix. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere erhöhter Wettbewerb, politische Krisen und Naturkatastrophen sowie Änderungen der Zinslandschaft könnten sich negativ auf den Kurs der BUWOG Aktien auswirken.
- x. Sofern das Angebot erfolgreich ist, kann sich durch die Stimmrechtskonzentration bei der Bieterin eine eingeschränkte Mitbestimmungsmöglichkeit der übrigen Streubesitzaktionäre ergeben.

Argumente gegen die Annahme des Angebots

- i. Mit der Annahme des Angebots nehmen sich die Beteiligungspapierinhaber naturgemäß die Chance auf künftige weitere Kursgewinne.
- ii. Kursgewinne bei der Zielgesellschaft könnten sich auch dadurch ergeben, dass das Angebot insgesamt angenommen wird und die verbleibenden Beteiligungspapierinhaber von Synergien für die Zielgesellschaft profitieren.
- iii. Schließlich sind Beteiligungspapierinhaber in Bezug auf die Aktien und WSV 2016, für die sie das Angebot angenommen haben, vorübergehend in ihrer Dispositionsfreiheit beschränkt, weil eingereichte Aktien und Wandelschuldverschreibungen bis zur Abwicklung des Angebots nicht an der Börse gehandelt werden können.

4.8 Einlieferungsabsicht des Vorstands und Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrats der Zielgesellschaft halten direkt oder indirekt zum Zeitpunkt der Äußerung die folgenden Stück Aktien. Die Mitglieder des Vorstands liefern Ihre Aktien in das Angebot ein. Herr Mag. Vitus Eckert und Herr Mag. Klaus Hübner werden ihre Aktien in das Angebot einliefern:

Mag. Daniel Riedl (CEO):	68.654 Stück Aktien
Andreas Segal (CFO):	5.000 Stück Aktien
DI Herwig Teufelsdorfer (COO):	5.577 Stück Aktien
Mag. Vitus Eckert (Vorsitzender AR):	8.136 Stück Aktien
Mag. Klaus Hübner (stellv. Vorsitzender AR):	10.000 Stück Aktien

4.9 Abschließende Beurteilung der Äußerung des Vorstands und Aufsichtsrats

Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger gemäß §§ 13 f ÜbG die vorliegenden Äußerungen des Vorstands analysiert und keine Tatsachen festgestellt, die Zweifel an der Richtigkeit begründen. Die vorgebrachten Argumente sind unseres Erachtens schlüssig und versetzen die Aktionäre der Zielgesellschaft in die Lage, eine eigenständige Einschätzung der Sachlage im Hinblick auf die Annahme oder Ablehnung des vorliegenden Angebots vornehmen zu können.

5. ZUSAMMENFASSENDER BEURTEILUNG

Als Sachverständige der Zielgesellschaft gemäß §§ 13ff ÜbG erstatten wir zum freiwilligen öffentlichen Angebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG der Vonovia SE auf den Erwerb von sämtlichen Stammaktien und ausstehenden Wandelschuldverschreibungen der BUWOG und auf die Äußerung des Vorstands und Aufsichtsrats gem. § 14 Abs 1 ÜbG die folgende abschließende Beurteilung:

Unsere Prüfung des Angebots hat ergeben, dass die geforderten Angaben gemäß den Bestimmungen des ÜbG vollständig sind und den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Im Zuge unserer Tätigkeit als Sachverständiger der Zielgesellschaft sind uns keine Umstände bekannt geworden, wodurch das Angebot unrichtige oder irreführende Angaben enthält.

Der Angebotspreis von EUR 29,05 liegt über den historischen Net Asset Values und über den historischen Börsenkursen und übersteigt die zu Handelsvolumina gewichteten durchschnittlichen Börsenkurse um maximal 18,6 % (3 Monate), 17,3 % (6 Monate), 30,5 % (12 Monate) und 33,1 % (24 Monate). Unter Würdigung der Entwicklung des Net Asset Values, des Börsenkurses und der Einschätzung von Analysten erachten wir das Angebot der Bieterin als wirtschaftlich angemessen.

Der Vorstand der BUWOG empfiehlt die Annahme des Angebots und hat die Argumente, die für und gegen die Annahme des Angebots sprechen, in seiner Äußerung dargelegt. Der Aufsichtsrat schließt sich der Äußerung des Vorstands an und empfiehlt ebenfalls die Annahme des Angebots.

Wir sind der Meinung, dass die vom Vorstand dargelegten Argumente die für und gegen die Annahme des Angebots sprechen, plausibel, schlüssig und nachvollziehbar sind und eine Beurteilung des Angebots durch Inhaber von Beteiligungspapieren ermöglichen.

Wien, am 12. Februar 2018

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.



Mag. Hans-Erich Sorli
Wirtschaftsprüfer



Mag. Gerhard Schwartz
Wirtschaftsprüfer

HINWEIS:

AKTIONÄRE DER BUWOG, DEREN SITZ, WOHNSITZ ODER GEWÖHNLICHER AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH LIEGT, WERDEN AUSDRÜCKLICH AUF PUNKT 7.4 DIESER ANGEBOTSUNTERLAGE HINGEWIESEN.

NOTE:

SHAREHOLDERS OF BUWOG WHOSE SEAT, PLACE OF RESIDENCE OR HABITUAL ABODE IS OUTSIDE THE REPUBLIC OF AUSTRIA SHOULD NOTE THE INFORMATION SET FORTH IN SECTION 7.4 OF THIS OFFER DOCUMENT.



FREIWILLIGES ANGEBOT ZUR KONTROLLERLANGUNG

gemäß § 25a ÜbG

der **Vonovia SE**

Universitätsstraße 133, 44803 Bochum, Deutschland

an die Beteiligungspapierinhaber der

BUWOG AG

Hietzinger Kai 131, 1130 Wien, Österreich

Annahmefrist: 5. Februar 2018 bis 12. März 2018

BUWOG Aktien: ISIN AT00BUWOG001
zum Verkauf eingereichte BUWOG Aktien: ISIN AT0000A1Z9L2
BUWOG Wandelschuldverschreibungen: ISIN AT0000A1NQH2
zum Verkauf eingereichte BUWOG Wandelschuldverschreibungen: ISIN AT0000A1Z9M0

Zusammenfassung des Angebots

Die folgende Zusammenfassung beinhaltet ausgewählte Inhalte dieses Angebots und ist daher nur im Zusammenhang mit der gesamten Angebotsunterlage zu lesen.

Bieterin	Vonovia SE, eine Societas Europaea nach deutschem und europäischem Recht mit Sitz in Bochum und der Geschäftsanschrift Universitätsstraße 133, 44803 Bochum, Bundesrepublik Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bochum unter HRB 16879 (ISIN DE000A1ML7J1).	Punkt 1
Zielgesellschaft	BUWOG AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Hietzinger Kai 131, 1130 Wien, Republik Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 349794 d (ISIN AT00BUWOG001).	Punkt 2
Gegenstand des Angebots	<p>1. Stammaktien</p> <p>Erwerb von sämtlichen Stammaktien der BUWOG, die an den folgenden Börsenplätzen zum Handel zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wiener Börse, Amtlicher Handel (Prime Market) - Frankfurter Wertpapierbörse, Regulierter Markt (Prime Standard) - Warschauer Börse, Main Market <p>Das Angebot bezieht sich sohin auf 112.245.164 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (ISIN AT00BUWOG001) nach Maßgabe der Bedingungen dieses Angebots. Lieferaktien aus den WSV 2016 sind ebenfalls Gegenstand dieses Angebots und können daher während aufrechter Annahme- oder Nachfrist eingeliefert werden, sofern sie rechtzeitig vor Ende der Annahme- oder Nachfrist ausgegeben werden.</p> <p>2. Wandelschuldverschreibungen</p> <p>Erwerb von sämtlichen ausstehenden von der BUWOG begebenen Schuldverschreibungen, fällig am 9. September 2021, mit Wandlungsrecht in auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 der BUWOG (ISIN AT0000A1NQH2), mit einem ausstehenden Gesamtnominale von EUR 300.000.000 nach Maßgabe der Bedingungen dieses Angebots.</p> <p>Die WSV 2016 sind zum Handel am Dritten Markt (<i>multilateral trading facility</i>, MTF) der Wiener Börse</p>	Punkt 3.1

	einbezogen.	
Handlungsoptionen der Beteiligungspapierinhaber	<p>1. BUWOG Aktionäre</p> <p>Die BUWOG Aktionäre können das Angebot sowohl in Bezug auf alle oder auch nur auf einen Teil ihrer BUWOG Aktien annehmen. Den BUWOG Aktionären steht auch die Möglichkeit offen, das Angebot nicht anzunehmen und weiterhin BUWOG Aktionär zu bleiben.</p> <p>2. Inhaber von WSV 2016</p> <p>Auch die Inhaber von WSV 2016 können das Angebot sowohl in Bezug auf alle oder auch nur auf einen Teil ihrer WSV 2016 annehmen. Ebenso besteht die Möglichkeit für Inhaber von WSV 2016, sowohl während der ursprünglichen Annahmefrist als auch während der Nachfrist, ihr Wandlungsrecht gemäß den Emissionsbedingungen auszuüben und, sofern gewünscht, die daraus erzielten Lieferaktien in das Angebot einzuliefern. Ebenso steht den Inhabern von WSV 2016 die Möglichkeit offen, das Angebot nicht anzunehmen, weiterhin Inhaber von WSV 2016 zu bleiben und ihre Rechte gemäß den Emissionsbedingungen wahrzunehmen.</p> <p>Eine detaillierte Beschreibung aller Handlungsoptionen für Inhaber von WSV 2016 findet sich unter Punkt 3.3.</p> <p>Den Inhabern der WSV 2016 wird empfohlen, sich mit den Emissionsbedingungen der WSV 2016 genau auseinander zu setzen und insbesondere die Fristen und die Konditionen einer möglichen Wandlung oder Kündigung in Folge eines möglichen Kontrollwechsels zu prüfen.</p>	Punkt 3
Angebotspreis	<p>1. BUWOG Aktien (ISIN AT00BUWOG001)</p> <p>Zahlung eines Aktien-Angebotspreises von EUR 29,05 je BUWOG Aktie <i>cum</i> Dividende für das Geschäftsjahr 2017/2018; somit steht eine allfällige Dividende der Zielgesellschaft für das Geschäftsjahr 2017/2018 der Bieterin zu.</p> <p>2. Wandelschuldverschreibungen (ISIN AT0000A1NQH2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für innerhalb der Annahmefrist von 5. Februar 2018 bis 12. März 2018 eingelieferte WSV 2016, Zahlung eines WSV-Angebotspreises von EUR 115.753,65 (115,754%) je Nominale EUR 100.000. (<i>WSV-Angebotspreis</i>). - Für in der dreimonatigen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG bis zur Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG gemäß den Angebotsbedingungen der WSV 2016 eingereichte WSV 2016, Zahlung eines WSV-Angebotspreises von EUR 115.753,65 	Punkt 3.2

	<p>(115,754%) je Nominale EUR 100.000 (<i>WSV-Angebotspreis Nachfrist</i>).</p> <p>- Für in der dreimonatigen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG gemäß den Angebotsbedingungen der WSV 2016 eingereichte WSV 2016, Zahlung eines Reduzierten WSV-Angebotspreis Nachfrist von EUR 93.049,33 (93,049%) je Nominale EUR 100.000 (<i>Reduzierter WSV-Angebotspreis Nachfrist</i>).</p> <p>Mangels Verzinsung der WSV 2016 sind keine Stückzinsen abzugelten. Daher sind auch keine Angaben zu anteiligen Stückzinsen erforderlich.</p>	
Vollzugsbedingungen	<p>Das Angebot steht unter den folgenden Vollzugsbedingungen (siehe Punkt 4.1):</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Erreichen der gesetzlichen Mindestannahmeschwelle gemäß § 25a Abs 2 ÜbG (siehe Punkt 4.1.1). (2) Kartellrechtliche Nichtuntersagung bzw. Genehmigung des Zusammenschlusses bis zum 90. Kalendertag nach Ende der ursprünglichen Annahmefrist (daher bis spätestens zum 10. Juni 2018; siehe Punkt 4.1.2). (3) Kein wesentliches Absinken des FTSE EPRA/NAREIT Germany Index (siehe Punkt 4.1.3). (4) Keine Erhöhung des Grundkapitals der BUWOG (siehe Punkt 4.1.4). (5) Keine Dividenden, Satzungsänderungen oder Liquidation der BUWOG (siehe Punkt 4.1.5). (6) Keine wesentliche Transaktion der BUWOG (siehe Punkt 4.1.6). (7) Keine Verschlechterung der Ertragslage der BUWOG (siehe Punkt 4.1.7). (8) Kein wesentlicher Compliance-Verstoß (siehe Punkt 4.1.8). (9) Kein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals und kein Insolvenzverfahren bei BUWOG (siehe Punkt 4.1.9). <p>Die Bieterin behält sich ausdrücklich vor, auf den Eintritt von einzelnen Vollzugsbedingungen zu verzichten (siehe Punkt 4.2).</p>	Punkt 4
Annahmefrist	5. Februar 2018 bis einschließlich 12. März 2018, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, somit 26 Börsenstage. Die Bieterin behält sich eine Verlängerung der Annahmefrist vor.	Punkt 5.1
Nachfrist	Die Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG beginnt am Tag der	Punkt 5.7

	Veröffentlichung des Ergebnisses der Annahmefrist und dauert drei Monate. Unter der Annahme, dass das Ergebnis der Annahmefrist am 16. März 2018 veröffentlicht wird, beginnt die Nachfrist daher am 16. März 2018 und endet am 18. Juni 2018.	
Annahme des Angebots	Die Annahme dieses Angebots ist ausschließlich schriftlich gegenüber der Depotbank des jeweiligen Beteiligungspapierinhabers zu erklären. Die Annahme des Angebots wird mit Zugang der Annahmeerklärung bei der Depotbank wirksam und ist fristgerecht erklärt, wenn die Annahmeerklärung innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank des jeweiligen Beteiligungspapierinhabers eingeht und spätestens am zweiten Börsetag, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (das ist für Annahmeerklärungen betreffend die BUWOG Aktien die Ausbuchung der ISIN AT00BUWOG001 und die Einbuchung der zum Verkauf eingereichten BUWOG Aktien mit ISIN AT0000A1Z9L2, für Annahmeerklärungen betreffend die WSV 2016 die Ausbuchung der ISIN AT0000A1NQH2 und die Einbuchung der zum Verkauf eingereichten WSV 2016 mit ISIN AT0000A1Z9M0) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank des jeweiligen Beteiligungspapierinhabers die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtzahl der Beteiligungspapiere jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat sowie die Gesamtanzahl der bei ihr eingereichten Beteiligungspapiere, an die Österreichische Zahlstelle weitergeleitet hat und die entsprechende Gesamtzahl der Beteiligungspapiere an die Österreichische Zahlstelle überträgt.	Punkt 5.3
Österreichische Zahlstelle	UniCredit Bank Austria AG, Schottengasse 6-8, 1010 Wien, Österreich, FN 150714 p.	Punkt 5.2
Abwicklung des Angebots	Die Angebotspreise werden den Inhabern der zum Verkauf eingereichten Beteiligungspapiere, die das Angebot angenommen haben, spätestens zehn Börsetage nach der unbedingten Verbindlichkeit des Angebots ausbezahlt. Beteiligungspapierinhabern, die das Angebot erst während der gesetzlichen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, wird der Angebotspreis spätestens zehn Börsetage nach Ende dieser Nachfrist ausbezahlt.	Punkt 5
Keine Handelbarkeit der eingereichten Beteiligungs-	Sofern Beteiligungspapierinhaber eine schriftliche Annahmeerklärung dieses Angebots für ihre Beteiligungspapiere gegenüber ihrer Depotbank abgeben, werden die in der Annahmeerklärung angegebenen Beteiligungspapiere unter einer anderen ISIN als "zum Verkauf eingereichte BUWOG Aktien" bzw. "zum Verkauf	Punkt 5.3

papiere	<p>eingereichte WSV 2016" im Wertpapierdepot des annehmenden Beteiligungspapierinhabers neu eingebucht.</p> <p>Die zum Verkauf eingereichten Beteiligungspapiere werden bis zur Abwicklung des Angebots (welche unter Umständen auch nach Ende der Annahmefrist oder der Nachfrist erfolgen kann) über die Börse nicht handelbar sein.</p>	
ISINs	<ul style="list-style-type: none"> - BUWOG Aktien: ISIN AT00BUWOG001 - zum Verkauf eingereichte BUWOG Aktien: ISIN AT0000A1Z9L2 - WSV 2016: ISIN AT0000A1NQH2 - zum Verkauf eingereichte WSV 2016: ISIN AT0000A1Z9M0 	
Gesellschafter-ausschluss	<p>Die Bieterin hat gegenwärtig keine Entscheidung darüber getroffen, ob ein Gesellschafter-Ausschluss (<i>Squeeze-out</i>) gemäß Gesellschafter-Ausschlussgesetz erfolgen soll, falls das Angebot dazu führen sollte, dass die Bieterin nach dessen Abschluss oder zu einem späteren Zeitpunkt über 90% des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien der BUWOG verfügen sollte.</p>	Punkt 6.2
Listing / Delisting	<p>Nach Absicht der Bieterin soll das Listing der BUWOG im Amtlichen Handel (Prime Market) der Wiener Börse bis auf Weiteres bestehen bleiben. Die Bieterin weist aber darauf hin, dass bei einer hohen Annahmquote die erforderliche Mindeststreuung des Grundkapitals für eine Zulassung der Aktie zum Amtlichen Handel oder einen Verbleib im Marktsegment "Prime Market" der Wiener Börse nicht mehr gegeben sein könnte. Dieses Angebot ist kein Delisting Angebot im Sinne des § 27e ÜbG.</p>	Punkt 6.2

Inhaltsverzeichnis der Angebotsunterlage

1.	Angaben zur Bieterin.....	11
1.1	Ausgangslage und Angaben zur Bieterin.....	11
1.2	Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin.....	11
1.3	Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger.....	12
1.4	Beteiligungsbesitz der Bieterin an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage.....	12
1.5	Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft.....	12
2.	Angaben zur Zielgesellschaft.....	12
2.1	Die Zielgesellschaft.....	12
2.2	Wandelschuldverschreibung 2016.....	13
2.3	Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft.....	14
2.4	Business Combination Agreement.....	15
3.	Das Angebot.....	15
3.1	Gegenstand des Angebots.....	15
3.2	Angebotspreise.....	16
3.3	Ermittlung der Gegenleistung.....	16
3.4	Angebotsgegenleistung in Relation zu historischen Kursen.....	18
3.5	Bewertung der Zielgesellschaft.....	19
3.6	Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der Zielgesellschaft.....	19
3.7	Gleichbehandlung.....	20
4.	Vollzugsbedingungen.....	21
4.1	Vollzugsbedingungen.....	21
4.2	Verzicht, Eintritt bzw. Nichteintritt der Vollzugsbedingungen.....	24
5.	Annahme und Abwicklung des Angebots.....	24
5.1	Annahmefrist.....	24
5.2	Österreichische Zahlstelle.....	25
5.3	Annahme des Angebots.....	25
5.4	Erklärungen durch Beteiligungspapierinhaber.....	26
5.5	Rechtsfolgen der Annahme.....	27
5.6	Zahlung und Settlement des Angebots.....	28
5.7	Nachfrist.....	28
5.8	Abwicklungsspesen.....	28

5.9	Rücktrittsrecht der Beteiligungspapierinhaber bei Konkurrenzangeboten	29
5.10	Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses	29
6.	Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik	29
6.1	Gründe für das Angebot	29
6.2	Geschäftspolitische Ziele und Absichten	30
6.3	Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standort.....	31
6.4	Transparenz allfälliger Zusagen des Bieters an Organe der Zielgesellschaft	33
7.	Sonstige Angaben.....	33
7.1	Finanzierung des Angebots	33
7.2	Steuerrechtliche Hinweise	34
7.3	Anwendbares Recht und Gerichtsstand	36
7.4	Verbreitungsbeschränkung / Restriction of Publication	36
7.5	Verbindlichkeit der deutschen Fassung	37
7.6	Berater der Bieterin.....	37
7.7	Weitere Auskünfte	38
7.8	Angaben zum Sachverständigen der Bieterin.....	38

Definitionen

<i>Aktien-Angebotspreis</i>	hat die in Punkt 3.2.1 beschriebene Bedeutung.
<i>Aktien-Kaufangebot</i>	hat die in Punkt 3.2.1 beschriebene Bedeutung.
<i>Angepasster Wandlungspreis</i>	hat die in Punkt 2.2 beschriebene Bedeutung.
<i>Annahmeerklärung</i>	hat die in Punkt 5.3 beschriebene Bedeutung.
<i>Annahmefrist</i>	5. Februar 2018 bis einschließlich 12. März 2018, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, somit 26 Börsenstage.
<i>Außerordentliche Hauptversammlung 2018</i>	hat die in Punkt 6.3.4 beschriebene Bedeutung.
<i>Beteiligungspapiere</i>	bezeichnet die BUWOG Aktien und die WSV 2016.
<i>Beteiligungspapierinhaber</i>	Ein Inhaber von einem oder mehreren Beteiligungspapieren.
<i>BBG 2011</i>	Budgetbegleitgesetz 2011, BGBl I 2010/111.
<i>BCA</i>	Business Combination Agreement abgeschlossen zwischen Vonovia und BUWOG am 18. Dezember 2017.
<i>Bieterin</i>	Vonovia SE
<i>BUWOG</i>	BUWOG AG mit Sitz in Wien, Österreich, und der Geschäftsanschrift Hietzinger Kai 131, 1130 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 349794d.
<i>BUWOG Aktien</i>	112.245.164 auf den Inhaber lautende Stückaktien der BUWOG (ISIN AT00BUWOG001), jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00, und jede einzeln eine BUWOG Aktie .
<i>BUWOG-Konzern</i>	BUWOG zusammen mit ihren Tochtergesellschaften.
<i>Depotbank</i>	hat die in Punkt 5.3 beschriebene Bedeutung.
<i>Kontrollwechselfenster</i>	hat die in Punkt 2.2 beschriebene Bedeutung.
<i>Lieferaktien</i>	hat die in Punkt 2.2 beschriebene Bedeutung.
<i>MTF</i>	meint <i>multilateral trading facility</i> .
<i>Nachfrist</i>	meint die gesetzliche Nachfrist von drei Monaten gemäß § 19 Abs 3 ÜbG.
<i>OeKB</i>	Österreichische Kontrollbank AG.
<i>Österreichische Zahlstelle</i>	UniCredit Bank Austria AG, Schottengasse 6-8, 1010 Wien, Österreich, FN 150714 p als österreichische Annahme- und Zahlstelle.
<i>Reduzierter WSV-Angebotspreis Nachfrist</i>	hat die in Punkt 3.2.2 beschriebene Bedeutung.
<i>Settlement</i>	hat die in Punkt 5.5 zugewiesene Bedeutung.

ÜbG	hat die in Punkt 1.3 zugewiesene Bedeutung.
Vonovia	die Bieterin, Vonovia SE, mit Sitz in Bochum, Deutschland, und der Geschäftsanschrift Universitätsstraße 133, 44803 Bochum, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bochum unter HRB 16879.
Vonovia-Konzern	Vonovia zusammen mit ihren Tochtergesellschaften.
VWAP	hat die in Punkt 3.3 beschriebene Bedeutung.
WpHG	Hat die in Punkt 1.2.2 beschriebene Bedeutung.
WSV 2016	hat die in Punkt 2.2 beschriebene Bedeutung.
WSV-Angebotspreis	hat die in Punkt 3.2.2 beschriebene Bedeutung.
WSV Angebotspreis Nachfrist	hat die in Punkt 3.2.2 beschriebene Bedeutung.
WSV-Kaufangebot	hat die in Punkt 3.2.2 beschriebene Bedeutung.
Zielgesellschaft	BUWOG AG.
zum Verkauf eingereichte BUWOG Aktien	hat die in Punkt 5.3 beschriebene Bedeutung.
zum Verkauf eingereichte WSV 2016	hat die in Punkt 5.3 beschriebene Bedeutung.
zum Verkauf eingereichte Beteiligungspapiere	meint die zum Verkauf eingereichten BUWOG Aktien und die zum Verkauf eingereichten WSV 2016 gemeinsam.

1. Angaben zur Bieterin

1.1 Ausgangslage und Angaben zur Bieterin

Die Bieterin, Vonovia SE, ist eine Societas Europaea nach deutschem und europäischem Recht mit Sitz in Bochum, eingetragen unter HRB 16879 im Handelsregister des Amtsgerichts Bochum. Die Vonovia Aktien notieren an der Frankfurter Wertpapierbörse im Regulierten Markt (Prime Standard) unter ISIN DE000A1ML7J1. Gemessen am Wert ihres Immobilienportfolios, der Anzahl der ihr gehörenden Wohnbestände und der Marktkapitalisierung ist die Bieterin die größte deutsche Wohnimmobiliengesellschaft im privatwirtschaftlichen Sektor. Die Service-Tochterunternehmen der Vonovia bieten eine große Bandbreite an Dienstleistungen im Bereich Immobilienbewirtschaftung und Facility Management an. Darüber hinaus verfügt die Bieterin über eine Vielzahl an weiteren Zweckgesellschaften, die Liegenschaften halten.

Mitglieder des Vorstands der Bieterin sind derzeit Rolf Buch (CEO), Prof. Dr. A. Stefan Kirsten (CFO), Klaus Freiberg (COO) und Gerald Klinck (CCO). Kein Mitglied des Vorstands der Bieterin hält Aktien an BUWOG. Herr Gerald Klinck wird mit Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2018 der Vonovia aus dem Vorstand ausscheiden. Der Aufsichtsrat der Vonovia hat Frau Helene von Roeder zu seiner Nachfolgerin bestellt.

1.2 Kapital- und Aktionärsstruktur der Bieterin

1.2.1 Grundkapital der Bieterin

Das Grundkapital der Vonovia betrug zum 31. Dezember 2017 EUR 485.100.826 und war eingeteilt in 485.100.826 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (Stammaktien).

1.2.2 Aktionärsstruktur der Bieterin

Auf Grundlage der bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage erhaltenen Stimmrechtsmitteilungen nach dem deutschen Wertpapierhandelsgesetz (*WpHG*) und den Informationen, die der Bieterin von den jeweiligen Aktionären zur Verfügung gestellt wurden, halten folgende Aktionäre unmittelbar oder mittelbar mehr als 3% der Stammaktien der Vonovia. Abgesehen von den in der untenstehenden Tabelle genannten Aktionären hat die Bieterin keine Kenntnis von anderen Aktionären, die mehr als 3% der Stimmrechte der Vonovia halten.

Aktionär ⁽¹⁾	Stimmrechtsanteil in % (gerundet)
BlackRock	8,3
Norges Bank	7,3
Lansdowne Partners	5,1
MFS	3,0

⁽¹⁾ Die in der Tabelle enthaltenen Informationen basieren auf den zuletzt veröffentlichten Stimmrechtsmitteilungen bezogen auf das aktuelle Grundkapital der Bieterin.

Andere Aktionäre, einschließlich derjenigen Aktionäre, deren Beteiligungen weniger als 3% der gesamten Stimmrechte der Bieterin ausmachen, halten die restlichen rund 76,3% der Aktien der Vonovia.

Vonovia ist die oberste Konzerngesellschaft des Vonovia-Konzerns. Sie wird daher von keiner juristischen oder natürlichen Person kontrolliert.

1.3 Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger

Gemeinsam vorgehende Rechtsträger sind nach § 1 Z 6 österreichisches Übernahmegesetz (*ÜbG*) natürliche oder juristische Personen, die mit der Bieterin auf der Grundlage einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben. Hält ein Rechtsträger eine unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung (§ 22 Abs 2 und 3 *ÜbG*) an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen. Die Bieterin hat keine Absprachen gemäß § 1 Z 6 *ÜbG* mit anderen als von ihr kontrollierten Rechtsträgern getroffen.

In diesem Sinne sind alle von der Bieterin kontrollierten Rechtsträger als mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger zu qualifizieren; detaillierte Angaben können jedoch gemäß § 7 Z 12 *ÜbG* entfallen, da die kontrollierten Rechtsträger für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind. Wie bekannt hat Vonovia im März 2017 ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot hinsichtlich der Aktien der conwert Immobilien Invest SE (welche im Dezember 2017 in eine GmbH umgewandelt wurde) mit Sitz in Wien erfolgreich abgeschlossen und ist seit 30. Oktober 2017 deren Alleingesellschafterin. Durch diese Übernahme ist der Vonovia-Konzern nun auch in Österreich am Markt vertreten.

1.4 Beteiligungsbesitz der Bieterin an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage

Weder die Bieterin noch die mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger halten zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage Aktien oder andere Beteiligungspapiere an der Zielgesellschaft; die Bieterin verfügt auch über keine sonstigen Rechte, die sie zum Erwerb von Beteiligungspapieren berechtigen würden.

1.5 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft

Zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft bestehen keine personellen Verflechtungen.

Mit Ausnahme des Business Combination Agreements (siehe hierzu Punkt 2.4) bestehen keine wesentlichen Rechtsbeziehungen zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft.

2. Angaben zur Zielgesellschaft

2.1 Die Zielgesellschaft

BUWOG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Hietzinger Kai 131, 1130 Wien, Republik Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 349794d. Das Grundkapital der BUWOG beträgt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage EUR 112.245.164,00 und ist in 112.245.164 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 zerlegt. Die Aktien notieren unter ISIN AT00BUWOG001 an den folgenden Börsenplätzen: (i) im Amtlichen Handel (Prime Market) der Wiener Börse AG, (ii) im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse und (iii) im Main Market der Warschauer Börse.

BUWOG wurde mit Erklärung über die Errichtung einer Gesellschaft vom 7. Juli 2010 als Artemis Immobilien GmbH gegründet. Am 17. Dezember 2013 wurde die rechtsformwechselnde Umwandlung in eine Aktiengesellschaft, verbunden mit einer Firmenänderung in BUWOG AG, wirksam. Durch Abspaltung wurde die BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH in mehreren Schritten von der IMMOFINANZ AG im Jahr

2014 auf die BUWOG AG als neue Holdinggesellschaft übertragen und diese ist seither börsennotiert. Die Abspaltung erfolgte unter gleichzeitiger Ausgabe von neuen BUWOG Aktien an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG. In Folge hielt die IMMOFINANZ AG nur mehr 49% der BUWOG Aktien. Im Rahmen von Verkäufen von BUWOG Aktien hat sich der durch die IMMOFINANZ AG gehaltene Anteil an der BUWOG auf derzeit weniger als 4% der Stimmrechte reduziert.

Der Fokus des BUWOG-Konzerns liegt auf dem Bereich Wohnimmobilien in Österreich und Deutschland. Das Geschäftsmodell der BUWOG basiert auf drei wesentlichen Geschäftsfeldern: Asset Management, Property Development und Property Sales.

Die Zielgesellschaft verfügt über eine Vielzahl an weiteren Konzerngesellschaften, auf deren nähere Beschreibung im Rahmen dieser Angebotsunterlage aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet wird.

2.2 Wandelschuldverschreibung 2016

BUWOG hat am 9. September 2016 unverzinsten Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 300.000.000 mit einer Stückelung von EUR 100.000 und einer Laufzeit bis 9. September 2021 begeben (ISIN AT0000A1NQH2; die **WSV 2016**). Die WSV 2016 sind zum Handel am Dritten Markt (*multilateral trading facility, MTF*) der Wiener Börse einbezogen. Der Dritte Markt (MTF) der Wiener Börse ist kein geregelter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU über Märkte für Finanzinstrumente. Die Emissionsbedingungen sind auf der Website der Zielgesellschaft unter www.buwog.com/de/media/download/1033561 abzurufen und stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

Wandelschuldverschreibungen gelten als Beteiligungspapiere gemäß § 1 Z 4 ÜbG. Das Angebot erstreckt sich daher auch auf die WSV 2016. Das derzeit ausstehende Gesamtnominale der WSV 2016, auf das sich dieses Angebot ebenfalls bezieht, beträgt EUR 300.000.000.

Den Inhabern der WSV 2016 steht grundsätzlich das Recht zur jederzeitigen Wandlung in Stammaktien der BUWOG zu. Dieses Recht unterliegt keiner besonderen Beschränkung bei Veröffentlichung eines öffentlichen Übernahmeangebots. Den Inhabern der WSV 2016 steht bei einem Kontrollwechsel (in Form der Erlangung einer kontrollierenden Beteiligung iSd § 22 ÜbG), somit bei einer erfolgreichen Durchführung dieses Angebots, ein Kündigungsrecht zum Nennbetrag zu. Dieses Kündigungsrecht kann von jedem Inhaber von WSV 2016 in einer Frist von zehn Tagen (ab Bekanntgabe eines Kontrollwechsels durch die Zielgesellschaft, das ist die Veröffentlichung des Ergebnisses gemäß § 19 Abs 2 ÜbG) mit Wirkung zum Ende des Kontrollfensters (wie unten definiert) hinsichtlich aller oder einzelner der vom jeweiligen Inhaber gehaltenen WSV 2016, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht gewandelt oder zurückgezahlt wurden, ausgeübt werden. Die Wandlung und die Kündigung der WSV 2016 richten sich nach den Emissionsbedingungen der WSV 2016. Die Inhaber der WSV werden darauf hingewiesen, dass nach Auskunft der Wandlungsstelle für die Wandlung keine Spesen der Wandlungsstelle entstehen. Sonstige Kosten einer Wandlung richten sich nach den jeweiligen Vertragsverhältnissen der Inhaber der WSV 2016 mit deren jeweiligen Depotbanken und werden den Inhabern der WSV 2016 bis zu einer Höhe von EUR acht (8) pro Depot ersetzt.

Gemäß § 10 der Emissionsbedingungen der WSV 2016 ist die Zielgesellschaft berechtigt, die Wandlung anstatt durch Lieferaktien durch eine in den Emissionsbedingungen näher beschriebene Barausgleichsoption zu erfüllen. Die Zielgesellschaft hat gegenüber der

Übernahmekommission zugunsten der Inhaber der WSV 2016 erklärt, dass die Zielgesellschaft diese Barausgleichsoption während des offenen Kontrollwechselfensters nicht ausüben wird.

Gemäß den Emissionsbedingungen der WSV 2016 müssen die Lieferaktien (das sind jene BUWOG Aktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an die Inhaber von WSV 2016 zu liefern sind) entweder (i) aus einem genehmigten oder bedingten Kapital der BUWOG stammen und mit jener Dividendenberechtigung ausgestattet sein, welche die zu diesem Zeitpunkt ausgegebenen Aktien haben oder (ii) bereits existierende Aktien sein, die derselben Gattung angehören müssen, wie die Aktien, die anderenfalls aus einem genehmigten oder bedingten Kapital zu liefern wären (*Lieferaktien*). Die Lieferaktien werden gemäß § 8 der Emissionsbedingungen spätestens am 15. Geschäftstag nach dem Wandlungstag auf das in der Wandlungserklärung angegebene Wertpapierdepot des Inhabers übertragen. Lieferaktien sind Gegenstand dieses Angebot und können daher während aufrechter Annahme- oder Nachfrist eingeliefert werden, sofern sie rechtzeitig vor Ende der Annahme- oder Nachfrist ausgegeben werden.

Die derzeit gültigen Wandlungspreise für die WSV 2016, abzurufen auf der Website der Zielgesellschaft (www.buwog.com/de/investor-relations/wandelschuldverschreibungen/wandelschuldverschreibung-2016-2021), werden im Falle eines Kontrollwechsels bei BUWOG gemäß den Emissionsbedingungen für einen von der Zielgesellschaft festzulegenden Zeitraum zwischen der Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG und 40 bis 60 Tage nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG (*Kontrollwechselfenster*) angepasst, woraus sich für die Inhaber von WSV 2016 während des in die Nachfrist fallenden Kontrollwechselfensters eine verbesserte Parität ergibt (*Angepasster Wandlungspreis*).

Die Bieterin hat die Differenz zwischen dem unangepassten Wandlungspreis und dem Angepassten Wandlungspreis bei der Angebotspreisfestsetzung für WSV 2016 berücksichtigt und bietet den Inhabern der WSV 2016 bereits während der Annahmefrist und während einer allfälligen Nachfrist bis zur Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG die Möglichkeit der Realisierung auf Grundlage des Angepassten Wandlungspreises an. Ein auf den Angepassten Wandlungspreis abstellender Angebotspreis für WSV 2016 innerhalb der Nachfrist nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG ist nicht erforderlich, da diesfalls die Wandlung zum Angepassten Wandlungspreis während des offenen Kontrollwechselfensters möglich ist und die Lieferaktien noch in das Angebot eingeliefert werden können. Der Angebotspreis für in der Nachfrist nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG angeordnete WSV 2016 wurde daher auf Basis des derzeit gültigen Wandlungspreises festgelegt und basiert nicht auf dem Angepassten Wandlungspreis.

2.3 Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft

Die nachstehende Tabelle zeigt jene Aktionäre, die zum 31. Jänner 2018 mehr als 4% der Stimmrechte an der BUWOG hielten:

Aktionär ⁽¹⁾	Gehaltene Aktien	Stimmrechtsanteil in % (gerundet)	Anteil an BUWOG Aktien in % (gerundet)
BlackRock, Inc.	5.690.830	5,07	5,07
JPMorgan Chase & Co.	4.909.367	4,37	4,37
Syquant Capital*	4.597.147	4,10	4,10

⁽¹⁾ Quelle: Bloomberg; Anteil an BUWOG Aktien in % bezogen auf das aktuelle Grundkapital.

* Gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen

2.4 Business Combination Agreement

Vonovia und die Zielgesellschaft haben am 18. Dezember 2017 ein Business Combination Agreement (*BCA*) abgeschlossen und haben darin die wesentlichen Parameter des Übernahmeangebots und des damit zusammenhängenden Zusammenschlusses vereinbart. Insbesondere wurden im *BCA* die Angebotsgegenleistung sowie sonstige Bedingungen des Übernahmeangebots festgelegt. Gemäß *BCA* wird die Zielgesellschaft das Angebot unterstützen, sofern von der Bieterin der im *BCA* vereinbarte Angebotspreis tatsächlich geboten wird.

In dem *BCA* wurde vereinbart, dass in einer voraussichtlich für Ende April 2018 einzuuberufenden außerordentlichen Hauptversammlung der BUWOG beabsichtigt ist, den Aufsichtsrat neu zu wählen (dazu Punkt 6.3.4). Die Vereinbarungen zwischen den Vorstandsmitgliedern der Zielgesellschaft und der durch den Aufsichtsrat vertretenen Zielgesellschaft werden unter Punkt 6.3.3 dargestellt.

BUWOG soll nach dem Erfolg des Übernahmeangebots das gesamte Asset Management für die Region Österreich (einschließlich Bestand aus conwert Immobilien Invest GmbH, vgl. Punkt 6.1) sowie das bisherige BUWOG Geschäft "Property Sales" und "Property Development" (jeweils für Österreich) als eigenständige Gesellschaft unter Fortführung der bisherigen Firma mit Sitz in Österreich führen. Der zukünftige Hauptstandort der BUWOG (Rathausstraße 1, 1010 Wien) soll langfristig erhalten bleiben. Die deutschen Wohneinheiten der BUWOG sollen durch die Plattform der Vonovia verwaltet werden. Die geschäftspolitischen Ziele und Absichten sowie die Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und den Standort sowie Maßnahmen zur Absicherung sozialer Nachteile werden unter Punkt 6.2 und 6.3 dargestellt. Der zukünftige Geschäftsbereich "Property Development Deutschland" soll vom Standort Berlin aus geführt werden.

3. Das Angebot

Den Beteiligungspapierinhabern der BUWOG wird ein Angebot in Bezug auf ihre Beteiligungspapiere unterbreitet. Die Beteiligungspapierinhaber können das Angebot gemäß den Bestimmungen dieser Angebotsunterlage in Bezug auf alle oder auch nur auf einen Teil ihrer Beteiligungspapiere annehmen.

3.1 Gegenstand des Angebots

Das Angebot ist auf den Erwerb von sämtlichen am Ende der Annahmefrist ausgegebenen und zum Handel zugelassenen Aktien der BUWOG (ISIN AT00BUWOG001), jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00, nach Maßgabe der Bedingungen dieses Angebots gerichtet. Die Zielgesellschaft hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Angebots keine eigenen Aktien.

Gegenstand des Angebots sind alle bis zum Ende der Annahmefrist ausgegebenen BUWOG Aktien (einschließlich Lieferaktien und sonstiger in der Annahmefrist neu ausgegebener Aktien).

Die Bieterin wurde darüber informiert, dass Herr Mag. Daniel Riedl und Herr Mag. Vitus Eckert beabsichtigen, das Angebot für alle von ihnen gehaltenen BUWOG Aktien in der ursprünglichen Annahmefrist anzunehmen.

Darüber hinaus ist das Angebot auf den Erwerb von sämtlichen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage ausgegebenen WSV 2016 der BUWOG, die nicht von der Zielgesellschaft gehalten werden, mithin auf sämtliche von der Zielgesellschaft

begebenen Schuldverschreibungen, fällig am 9. September 2021, mit Wandlungsrecht in auf den Inhaber lautende Stückaktien der BUWOG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (ISIN AT0000A1NQH2) im ausstehenden Gesamtnominale von EUR 300.000.000 gerichtet. Lieferaktien, das sind jene BUWOG-Aktien, die im Zuge der Wandlung ausgegeben werden, sind ebenfalls Gegenstand dieses Angebots und können daher während aufrechter Annahme- oder Nachfrist eingeliefert werden, sofern sie rechtzeitig vor Ende der Annahme- bzw. Nachfrist ausgegeben werden und die Annahmeerklärung gemäß den Bestimmung dieses Angebots rechtzeitig abgegeben wird (siehe auch Punkt 5.1 und 5.3 dieses Angebots).

3.2 Angebotspreise

3.2.1 Angebotspreis für Aktien

Vonovia bietet den Inhabern der BUWOG Aktien, einschließlich allfälliger Lieferaktien, nach Maßgabe der Bedingungen dieses Angebots an, die BUWOG Aktien und allfällige Lieferaktien zu einem Preis von EUR 29,05 je BUWOG Aktie *cum* Dividende für das Geschäftsjahr 2017/2018 (der **Aktien-Angebotspreis**) zu erwerben (das **Aktien-Kaufangebot**); somit steht eine allfällige Dividende der Zielgesellschaft für das Geschäftsjahr 2017/2018 der Bieterin zu.

3.2.2 Angebotspreis für WSV 2016

Vonovia bietet den Inhabern der WSV 2016 nach Maßgabe der Bedingungen dieses Angebots folgende Angebotspreise an (**WSV-Kaufangebot**):

- a) Für innerhalb der Annahmefrist von 5. Februar 2018 bis 12. März 2018 eingelieferte WSV 2016, Zahlung eines WSV-Angebotspreises von EUR 115.753,65 (115,754%) je Nominale EUR 100.000 (**WSV-Angebotspreis**).
- b) Für in der dreimonatigen Nachfrist bis zur Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG eingereichte WSV 2016, Zahlung eines WSV-Angebotspreises von EUR 115.753,65 (115,754%) je Nominale EUR 100.000 (**WSV-Angebotspreis Nachfrist**).
- c) Für in der dreimonatigen Nachfrist nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG eingereichte WSV 2016, Zahlung eines angepassten WSV-Angebotspreis von EUR 93.049,33 (93,049%) je Nominale EUR 100.000 (**Reduzierter WSV-Angebotspreis Nachfrist**).

Mangels Verzinsung der WSV 2016 sind keine Stückzinsen abzugelten. Daher sind auch keine Angaben zu anteiligen Stückzinsen erforderlich.

Auf die Handlungsoptionen der Inhaber von WSV 2016 wird in Punkt 3.3 hingewiesen.

3.3 Ermittlung der Gegenleistung

Gemäß § 26 Abs 1 ÜbG hat der Preis für jedes Beteiligungspapier eines freiwilligen öffentlichen Angebots zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG mindestens dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs (**VWAP**) des jeweiligen Beteiligungspapiers während der letzten sechs Monate vor demjenigen Tag zu entsprechen, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde.

Der VWAP der BUWOG Aktien während der letzten sechs Monate vor Bekanntmachung der Angebotsabsicht (18. Dezember 2017), das ist der Zeitraum vom 16. Juni 2017 bis inklusive 15. Dezember 2017, beträgt:

	Wiener Börse, Amtlicher Handel (Prime Market)	Frankfurter Wertpapierbörse, Regulierter Markt (Prime Standard)	Warschauer Börse, Main Market
VWAP	EUR 25,10	EUR 25,15	EUR 24,76*
Prämie Aktien- Angebotspreis (Differenz Aktien-Angebotspreis – VWAP)	15,7%	15,5%	17,3%

* Der Wechselkurs des VWAP BUWOG, Warschauer Börse, PLN-EUR wurde anhand des am jeweiligen Tag, 19:00 Uhr CET, auf Bloomberg angegebenen Wechselkurses berechnet.

Quelle: Bloomberg

Der Aktien-Angebotspreis in Höhe von EUR 29,05 je BUWOG Aktie liegt daher zumindest um 15,5% über dem VWAP während der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht.

Weiters darf der Preis gemäß § 26 Abs 1 ÜbG eines freiwilligen öffentlichen Angebots zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG die höchste von der Bieterin oder von einem gemeinsam mit ihr vorgehenden Rechtsträger innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung für dieses Beteiligungspapier der Zielgesellschaft nicht unterschreiten. Dasselbe gilt in Bezug auf Gegenleistungen für Beteiligungspapiere, zu deren zukünftigem Erwerb die Bieterin oder ein gemeinsam mit ihr vorgehender Rechtsträger berechtigt oder verpflichtet ist.

Weder die Bieterin noch ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger haben in den letzten zwölf Monaten vor Anzeige des Angebots Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft erworben oder einen solchen Erwerb vereinbart.

Daher ist in Bezug auf die Aktien der BUWOG – wie zuvor beschrieben – der VWAP der letzten sechs Monate vor dem Tag, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde, für die Berechnung des Mindestangebotspreises gemäß § 26 Abs 1 ÜbG ausschlaggebend.

Die WSV 2016 notieren am Dritten Markt (MTF) an der Wiener Börse. Darüber hinaus werden die WSV 2016 nach Kenntnis der Bieterin an der Börse Stuttgart sowie der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Nach Kenntnis der Bieterin gibt es für keinen der genannten Handelsplätze veröffentlichte Daten zu Handelsvolumina. Es besteht daher kein aggregierter Markt, aus dem sich ein repräsentativer VWAP der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht ableiten lässt (vgl. ÜbK GZ 2012/1/4-24). Damit besteht für die WSV 2016 auch kein VWAP für die letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht als Mindestpreisschwelle im Sinne des § 26 Abs 1 ÜbG.

Der Aktien-Angebotspreis und der WSV-Angebotspreis stehen unter Berücksichtigung der Emissionsbedingungen der WSV 2016 in einem angemessenen Verhältnis gemäß § 26 Abs 2 ÜbG. Der Aktien-Angebotspreis und die darin enthaltene Prämie wurden bei Ermittlung des WSV-Angebotspreises und des WSV-Angebotspreises Nachfrist dahingehend berücksichtigt, als dieser dem Nominalwert je WSV 2016 dividiert durch den Angepassten Wandlungspreis multipliziert mit dem Aktien-Angebotspreis entspricht. Ebenso wurden der Aktien-Angebotspreis und die darin enthaltene Prämie bei Ermittlung des Reduzierten WSV-Angebotspreises Nachfrist berücksichtigt. Der Reduzierte WSV-Angebotspreis Nachfrist entspricht dem Nominalwert je WSV 2016 dividiert durch den Wandlungspreis multipliziert

mit dem Aktien-Angebotspreis. Die für die Stammaktien gewährte Prämie auf den VWAP der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht ist daher im WSV-Angebotspreis angemessen berücksichtigt.

Ein auf den Angepassten Wandlungspreis abstellender WSV-Angebotspreis innerhalb der Nachfrist nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG ist nicht erforderlich, weil diesfalls die Wandlungsmöglichkeit zum Angepassten Wandlungspreis während des offenen Kontrollwechselfensters besteht und die Lieferaktien zum Aktien-Angebotspreis noch in das Angebot eingeliefert werden können.

Zusammengefasst bestehen für die Inhaber von WSV 2016 nach Ansicht der Bieterin folgende Handlungsoptionen: (i) das Angebot zur Einlieferung der WSV 2016 gemäß den Bedingungen dieser Angebotsunterlage während der ursprünglichen Annahmefrist (oder während der Nachfrist bis zur Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG) zum WSV-Angebotspreis anzunehmen, (ii) nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG das Angebot zur Einlieferung der WSV 2016 während der Nachfrist zum Reduzierten WSV-Angebotspreis Nachfrist anzunehmen; (iii) das Angebot nicht anzunehmen und die WSV 2016 zu behalten; (iv) von dem den Inhabern der WSV 2016 nach den Emissionsbedingungen der WSV 2016 im Fall eines Kontrollwechsels zustehenden Kündigungsrecht zum Nominale Gebrauch zu machen und die WSV 2016 zum Nominale zur Rückzahlung fällig zu stellen oder (v) von dem nach den Emissionsbedingungen der WSV 2016 zustehenden Wandlungsrecht in der ursprünglichen Annahmefrist unter Anwendung des aktuellen Wandlungspreises Gebrauch zu machen oder (vi) von dem nach den Emissionsbedingungen der WSV 2016 zustehenden Wandlungsrecht während der Nachfrist – allenfalls (nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG) innerhalb des Kontrollwechselfensters zum Angepassten Wandlungspreis – Gebrauch zu machen und in den Fällen (v) und (vi) – nach ihrer freien Wahl – die in Zusammenhang mit der Wandlung ausgegebenen Lieferaktien entweder zum Angebotspreis in das Angebot einzuliefern oder zu behalten. Ausreichende Marktliquidität vorausgesetzt, können Inhaber von WSV 2016 diese auch jederzeit frei am Markt an einen dritten Käufer veräußern.

3.4 Angebotsgegenleistung in Relation zu historischen Kursen

Die Börsenzulassung der BUWOG-Aktie an der Wiener Börse fand am 23. April 2014, in Frankfurt am 26. April 2014 und in Warschau am 28. April 2014 statt. Handelsaufnahme der BUWOG Aktien war am Amtlichen Handel (*Prime Market*) der Wiener Börse und am Regierten Markt (*Prime Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse am 28. April 2014. Am Main Market der Warschauer Börse erfolgte die Handelsaufnahme am 29. April 2014. Der Aktien-Angebotspreis liegt 18,1% über dem Schlusskurs für Aktien der BUWOG an der Wiener Börse (EUR 24,605) vom 15. Dezember 2017, dem letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht.

Der VWAP der BUWOG-Aktie der letzten 3, 6, 12 und 24 Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht in EUR sowie der Prozentsatz, um den der Aktien-Angebotspreis diese Werte übersteigt, betragen:

	3 Monate (16. September 2017 – 15. Dezember 2017)	6 Monate (16. Juni 2017 – 15. Dezember 2017)	12 Monate (16. Dezember 2016 – 15. Dezember 2017)	24 Monate (16. Dezember 2015 – 15. Dezember 2017)
VWAP BUWOG, Wiener Börse	24,82	25,10	24,31	22,35

VWAP BUWOG, Frankfurter Wertpapierbörse	24,91	25,15	24,02	22,23
VWAP BUWOG, Warschauer Börse	24,49*	24,76*	22,26*	21,83*
Prämie Aktien- Angebotspreis (Differenz Aktien-Angebotspreis – VWAP BUWOG, Wiener Börse)	17,04%	15,74%	19,50%	30,00%

Ausgangsbasis: Durchschnittlicher, nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteter Börsenkurs der Zielgesellschaft.

** Der Wechselkurs des VWAP BUWOG, Warschauer Börse, PLN-EUR wurde anhand des am jeweiligen Tag, 19:00 Uhr CET, auf Bloomberg angegebenen Wechselkurses berechnet.*

Quelle: Bloomberg

Das Aktien-Kaufangebot enthält daher eine Prämie in Höhe von 15,74% gegenüber dem 6 Monats VWAP der BUWOG Aktie an der Wiener Börse zum 15. Dezember 2017 (das ist der letzte Handelstag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 18. Dezember 2017).

3.5 Bewertung der Zielgesellschaft

Die Bieterin hat zur Ermittlung der Angebotsgegenleistung für die BUWOG Aktien und die WSV 2016 keine vollumfängliche DCF-Unternehmensbewertung der Zielgesellschaft vornehmen lassen. Die Bieterin hat aber gemeinsam mit ihren Beratern eine Abschätzung des Werts der BUWOG auf Basis öffentlich verfügbarer Kennzahlen (EPRA NAV, FFO, EBIT) und sonstiger Informationen vorgenommen und einen Vergleich mit ähnlichen Unternehmen angestellt. Der Aktien-Angebotspreis und der WSV-Angebotspreis berücksichtigen die gesetzlichen Vorgaben zum Mindestpreis und orientieren sich an der Börsenkursentwicklung der BUWOG Aktie.

3.6 Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der Zielgesellschaft

Wesentliche Finanzkennzahlen (allenfalls bereinigt um Kapitalmaßnahmen) der letzten 3 Konzernabschlüsse der Zielgesellschaft nach IFRS lauten (in EUR, sofern nicht gesondert gekennzeichnet):

	2016/17	2015/16	2014/15*
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) (in Mio)	188,1	187,2	168,6
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) (in Mio)	527,5	349,1	268,5
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) (in Mio)	458,3	308,2	51,6
Konzernergebnis (in Mio)	366,7	239,9	40,7
Ergebnis je Aktie, unverwässert	3,59	2,37	0,40
Ergebnis je Aktie, verwässert	3,44	2,37	0,40
FFO (in Mio)	80,1	77,7	66,9
Recurring FFO (in Mio)	117,2	112,2	101,8
Recurring FFO je Aktie, unverwässert	1,17	1,13	1,02
EPRA Net Asset Value je Aktie, unverwässert	23,9	20,18	17,79
EPRA Earnings pro Aktie, unverwässert	0,49	0,59	n.a.
Dividende je Aktie	0,69	0,69	0,69

Quelle: Angaben der Zielgesellschaft.

** Die Kennzahlen wurden zur Berücksichtigung der aktualisierten Capitalization Guideline der Zielgesellschaft angepasst, um die Vergleichbarkeit mit den Kennzahlen der Jahre 2016/17 und 2016/15 zu gewährleisten (Quelle: Prospekt zur Kapitalerhöhung 2017).*

Wesentliche Finanzkennzahlen (allenfalls bereinigt um Kapitalmaßnahmen) der Zielgesellschaft auf Konzernebene zum 31. Oktober 2017 und zum 31. Oktober 2016 nach IFRS lauten (in EUR, sofern nicht gesondert gekennzeichnet):

	31.10.2017	31.10.2016
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) (in Mio)	106,7	86,4
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) (in Mio)	263,6	264,2
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) (in Mio)	220,7	179,2
Konzernergebnis (in Mio)	180,4	146,2
Ergebnis je Aktie, unverwässert	1,61	1,43
Ergebnis je Aktie, verwässert	1,51	1,43
FFO (in Mio)	50,9	37
Recurring FFO (in Mio)	76,3	57,6
Recurring FFO je Aktie, unverwässert	0,69	0,58
EPRA Net Asset Value je Aktie, unverwässert	24,87	21,45

Quelle: Angaben der Zielgesellschaft

Nachfolgende Tabelle zeigt die Jahres-Höchst- und Tiefstkurse der BUWOG Aktie jeweils im Amtlichen Handel (Prime Market) der Wiener Börse (in EUR):

	2017	2016	2015
Jahres-Höchstkurs vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht ⁽¹⁾	26,18	24,42	19,92
Jahres-Höchstkurs ⁽¹⁾	28,81	24,42	19,92
Jahres-Tiefstkurs ⁽¹⁾	21,61	17,60	16,33

⁽¹⁾ Basis: Tages-Schlusskurse

Quelle: Bloomberg

Wie oben unter Punkt 3.3 ausgeführt, gibt es nach Kenntnis der Bieterin für die WSV 2016 keine veröffentlichten Daten zu Handelsvolumina. Es besteht daher für die WSV 2016 kein aggregierter Markt, aus dem sich ein repräsentativer VWAP der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht ableiten lässt.

Weitere Informationen über BUWOG, einschließlich der Jahresabschlüsse, der Halbjahres- und Quartalsberichte, sind auf der Website der Zielgesellschaft unter www.buwog.com/de/investor-relations/berichte verfügbar. Die auf dieser Website abrufbaren Informationen der Zielgesellschaft stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

3.7 Gleichbehandlung

Die Bieterin bestätigt, dass die Gegenleistung für alle BUWOG Aktionäre und für alle Inhaber von WSV 2016 jeweils untereinander gleich ist. Der Aktien-Angebotspreis steht zum WSV-Angebotspreis in einem angemessenen Verhältnis (§ 26 Abs 2 ÜbG). Alle Inhaber der WSV 2016 erhalten dasselbe Angebot und haben die in Punkt 3.3, letzter Absatz dargestellten Handlungsoptionen.

Weder die Bieterin noch mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots Beteiligungspapiere der BUWOG zu einem höheren Preis als EUR 29,05 pro Aktie oder EUR 115.753,65 je Nominale EUR 100.000 pro WSV 2016 erworben oder den Erwerb zu einem höheren Preis vereinbart.

Die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger dürfen bis zum Ende der Annahmefrist sowie bis zum Ende der Nachfrist (§ 19 Abs 3 ÜbG) keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen abgeben, die auf den Erwerb von Beteiligungspapieren zu besseren Bedingungen als im Angebot gerichtet sind, es sei denn, die Bieterin verbessert das Angebot

oder die Österreichische Übernahmekommission gestattet aus wichtigem Grund eine Ausnahme.

Gibt die Bieterin oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger dennoch eine Erklärung auf Erwerb zu besseren als den in diesem Angebot angegebenen Bedingungen ab, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen BUWOG Aktionäre bzw. Inhaber von WSV 2016, auch wenn sie dieses Angebot bereits angenommen haben.

Jede Verbesserung dieses Angebots gilt auch für jene Aktionäre bzw. Inhaber von WSV 2016, die dieses Angebot im Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben, es sei denn, dass sie dem widersprechen.

Soweit die Bieterin BUWOG Aktien oder WSV 2016 während der Annahmefrist oder der Nachfrist, aber außerhalb dieses Angebots, erwirbt, werden diese Transaktionen unter Angabe der Anzahl der erworbenen oder der zu erwerbenden BUWOG Aktien oder WSV 2016 sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung nach den anwendbaren Vorschriften des österreichischen Rechts im Internet unter <http://de.vonovia-tob.de> unverzüglich veröffentlicht.

Erwerben die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist Beteiligungspapiere und wird hierfür eine höhere Gegenleistung als im Angebot gewährt oder vereinbart, so ist die Bieterin nach Maßgabe von § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber allen BUWOG Aktionären oder Inhabern von WSV 2016, die das Angebot angenommen haben, zur Zahlung des Unterschiedsbetrags verpflichtet. Dies gilt nicht, soweit die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger Aktien der BUWOG bei einer Kapitalerhöhung in Ausübung eines gesetzlichen Bezugsrechts erwerben oder für den Fall, dass im Zuge eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG; *Squeeze-out*) eine höhere Gegenleistung erbracht wird.

Wenn die Bieterin eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist weiterveräußert, so ist nach Maßgabe von § 16 Abs 7 ÜbG ebenfalls eine Nachzahlung in Höhe des anteiligen Veräußerungsgewinns an die Beteiligungspapierinhaber, die das Angebot angenommen haben, zu erbringen.

Der Eintritt eines Nachzahlungsfalles wird unverzüglich durch die Bieterin veröffentlicht. Die Abwicklung der Nachzahlung wird die Bieterin auf ihre Kosten binnen zehn Börsentagen ab Veröffentlichung über die Österreichische Zahlstelle veranlassen. Tritt der Nachzahlungsfall innerhalb der Neun-Monats-Frist nicht ein, wird die Bieterin eine entsprechende Erklärung an die Österreichische Übernahmekommission richten. Der Sachverständige der Bieterin wird diese Mitteilung prüfen und deren Inhalt bestätigen.

4. Vollzugsbedingungen

4.1 Vollzugsbedingungen

Dieses Angebot steht unter den folgenden aufschiebenden Vollzugsbedingungen:

4.1.1 Mindestannahmequote

Dieses Angebot ist kraft Gesetzes (§ 25a Abs 2 ÜbG) dadurch bedingt, dass der Bieterin bis zum Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist Annahmeerklärungen zugehen, die mehr als 50% der am Ende der Annahmefrist ausgegebenen BUWOG Aktien umfassen, die Gegenstand des Angebots sind. Gegenstand des Angebots sind alle bis zum Ende der Annahmefrist ausgegebenen BUWOG Aktien (einschließlich Lieferaktien und sonstiger in der Annahmefrist neu ausgegebener Aktien). Erwirbt die Bieterin parallel zum Angebot

BUWOG Aktien, so sind diese Erwerbe den Annahmeerklärungen gemäß § 25a Abs 2 ÜbG hinzuzurechnen.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage hat die BUWOG 112.245.164 Stück BUWOG Aktien ausgegeben.

4.1.2 Kartellfreigaben

Die gegenständliche Transaktion ist bis spätestens 90 Kalendertage nach dem Ende der ursprünglichen Annahmefrist von der Kartellbehörde in Österreich genehmigt worden oder die gesetzliche Wartefrist in Österreich (4 Wochen ab Anmeldung am 17. Jänner 2018) ist abgelaufen, mit dem Ergebnis, dass die Transaktion ohne die Genehmigung der zuständigen Kartellbehörde durchgeführt werden darf oder die Kartellbehörde in Österreich hat erklärt, für die Prüfung nicht zuständig zu sein. Das Bundeskartellamt hat die fusionskontrollrechtliche Freigabe der gegenständlichen Transaktion für Deutschland bereits am 25. Jänner 2018 erteilt.

Die Bieterin wird den Eintritt oder Nichteintritt dieser Vollzugsbedingung – wie auch der sonstigen Bedingungen gemäß dieser Angebotsunterlage – unverzüglich in den in dieser Angebotsunterlage genannten Veröffentlichungsmedien bekannt geben.

4.1.3 Kein wesentliches Absinken des FTSE EPRA/NAREIT Germany Index

Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist liegt der Schlusskurs des FTSE EPRA/NAREIT Germany Index an sechs aufeinanderfolgenden Börsentagen nicht unter 999,74 (das entspricht einem Wert von ca. 15 % unterhalb des Schlusskurses vom 15. Dezember 2017 gemäß Bloomberg); der Schlusskurs des FTSE EPRA/NAREIT Germany Index vom 17. Jänner 2018 lag bei 1.182,83 (gemäß Bloomberg, abrufbar unter www.bloomberg.com/quote/EPGR:IND).

4.1.4 Keine Erhöhung des Grundkapitals der BUWOG

Mit Ausnahme von Aktien, die BUWOG zur Bedienung von Ansprüchen an die Inhaber von WSV 2016 ausgibt, ist zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist das Grundkapital der BUWOG nicht erhöht worden und weder die Hauptversammlung der BUWOG noch der Vorstand der BUWOG hat einen Beschluss gefasst, dessen Durchführung zu einer entsprechenden Erhöhung des Grundkapitals führen würde.

4.1.5 Keine Dividenden, Satzungsänderungen oder Liquidation

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

- a. BUWOG hat eine Bar- oder Sachdividende beschlossen oder ausgeschüttet oder eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln beschlossen.
- b. Die Hauptversammlung der BUWOG hat eine Satzungsänderung beschlossen, durch die (i) für sämtliche oder bestimmte Beschlussfassungen durch die Hauptversammlung oder sonstige Organe der BUWOG ein Mehrheitserfordernis erhöht wird oder (ii) eine Veränderung der Ausstattung oder Art der BUWOG Aktien erfolgt.
- c. Die Hauptversammlung der BUWOG hat einen Beschluss über die Auflösung der BUWOG gefasst.

- d. Die Hauptversammlung hat eine Maßnahme beschlossen, deren Beschlussfassung einer Mehrheit von 75% oder mehr der abgegebenen Stimmen bedarf.

4.1.6 Keine wesentliche Transaktion

Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist hat BUWOG keine Mitteilung veröffentlicht, dass BUWOG oder ein Tochterunternehmen der BUWOG

- a. Vermögensgegenstände (Immobilien oder Gesellschaftsanteile) zu einer Gegenleistung von mehr als EUR 130.000.000 im Einzelfall oder in der Gesamtsumme an konzernexterne Dritte übertragen oder sich hierzu verpflichtet hat; von dieser Bedingung ausgenommen sind Einzelwohnungsverkäufe (*unit sales*) sowie Wohnungsverkäufe gemäß Bauträgervertragsgesetz (*BTVG*) oder Makler- und Bauträgerverordnung (*MaBV*); oder
- b. Vermögensgegenstände (Immobilien oder Gesellschaftsanteile) erworben oder sich zu einem solchen Erwerb verpflichtet hat, sofern die zu erbringende Gegenleistung EUR 500.000.000 im Einzelfall oder in der Gesamtsumme, übersteigt.

4.1.7 Keine wesentliche Verschlechterung

Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist hat BUWOG keine Mitteilung veröffentlicht, die Umstände enthält, die auf eine wesentliche Verschlechterung der Ertragslage der Zielgesellschaft im Geschäftsjahr 2017/2018 schließen lassen. Eine wesentliche Verschlechterung der Ertragslage liegt vor, wenn in einer solchen Mitteilung (i) eine Verringerung des *Recurring Funds from Operations* (im Bericht zum 1. Quartal des Geschäftsjahres 2017/2018 als "*Recurring FFO*" bezeichnet) des BUWOG-Konzerns in Höhe von mindestens EUR 7.000.000 im Geschäftsjahr 2017/2018, ausgenommen Effekte durch Veräußerungen, oder (ii) ein negativer Einmaleffekt auf den *EPRA net asset value (EPRA NAV)* der BUWOG von mindestens EUR 150.000.000 (ohne Berücksichtigung von Kosten und Abgaben im Zusammenhang mit diesem Angebot) bekanntgemacht wird.

4.1.8 Kein wesentlicher Compliance-Verstoß

Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist wird

- a. keine Verurteilung oder Anklageerhebung wegen einer Straftat eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten von BUWOG oder einer Tochtergesellschaft von BUWOG in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug zu BUWOG bzw. einer Tochtergesellschaft von BUWOG bekannt, sei es nach österreichischem, deutschem oder nach anderem anwendbaren Recht, die eine Insiderinformation in Bezug auf BUWOG darstellt oder darstellen würde, wäre sie bisher nicht veröffentlicht worden. Straftat im Sinne dieser Vollzugsbedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das Börsegesetz; oder
- b. keine Straftat oder Ordnungswidrigkeit eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten von BUWOG oder einer Tochtergesellschaft von BUWOG in dessen dienstlicher oder auftragsgemäßer Eigenschaft mit Bezug zu BUWOG bzw. einer Tochtergesellschaft der BUWOG bekannt, sei es nach österreichischem,

deutschem oder nach anderem anwendbaren Recht, sofern eine solche Straftat oder Ordnungswidrigkeit eine Insiderinformation in Bezug auf BUWOG darstellt oder darstellen würde, wäre sie bisher nicht veröffentlicht worden. Straftat oder Ordnungswidrigkeit im Sinne dieser Vollzugsbedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das Börsengesetz.

4.1.9 Kein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals, kein Insolvenzverfahren

Zwischen der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist hat BUWOG keine Mitteilung veröffentlicht, wonach

- a. ein Verlust in Höhe von wenigstens der Hälfte des Grundkapitals der BUWOG nach § 83 AktG eingetreten ist, oder
- b. BUWOG zahlungsunfähig oder in Liquidation ist, oder über ihr Vermögen ein Konkurs- oder Sanierungsverfahren oder ein Verfahren nach dem österreichischen Unternehmensreorganisationsgesetz eröffnet wurde, oder eine Eröffnung eines Insolvenzverfahrens von einem zuständigen Gericht mangels Masse abgelehnt wurde.

4.2 Verzicht, Eintritt bzw. Nichteintritt der Vollzugsbedingungen

Die Bieterin behält sich vor, auf den Eintritt von einzelnen Vollzugsbedingungen zu verzichten, womit diese als eingetreten gelten. Auf den Eintritt der in Punkt 4.1.1 genannten gesetzlichen Vollzugsbedingung der Erzielung einer Mindestannahmeschwelle von insgesamt mehr als 50% der angebotsgegenständlichen Aktien sowie der in Punkt 4.1.2 genannten Vollzugsbedingung der kartellrechtlichen Freigabe kann nicht verzichtet werden. Auf den Eintritt der in Punkt 4.1.3 genannten Vollzugsbedingung (kein wesentliches Absinken des FTSE EPRA/NAREIT Germany Index) kann lediglich bis spätestens drei Börsetage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist verzichtet werden.

Die Bieterin wird einen Verzicht auf Vollzugsbedingungen, den Eintritt bzw. endgültigen Nichteintritt jeder Vollzugsbedingung unverzüglich in den unter Punkt 5.10 genannten Veröffentlichungsmedien bekannt machen. Die Bieterin wird spätestens in der Ergebnisveröffentlichung erklären, ob die aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 4.1.1 bis 4.1.9 eingetreten sind.

Dieses Angebot wird im Falle, dass die in den Punkten 4.1.1 bis 4.1.9 genannten Vollzugsbedingungen nicht innerhalb der in den jeweiligen Vollzugsbedingungen genannten Fristen erfüllt worden sind, unwirksam, es sei denn, die Bieterin hat auf den Eintritt der in den Punkten 4.1.3 bis 4.1.9 genannten Vollzugsbedingungen verzichtet und die in den Punkten 4.1.1 und 4.1.2 genannten Vollzugsbedingungen sind eingetreten.

5. Annahme und Abwicklung des Angebots

5.1 Annahmefrist

Dieses Angebot kann vom 5. Februar 2018 bis einschließlich 12. März 2018, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, angenommen werden. Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt daher 26 Börsetage. Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 1b ÜbG zu verlängern.

Gemäß § 19 Abs 1c ÜbG verlängert sich die Annahmefrist dieses Angebots durch die Abgabe eines konkurrierenden Angebots automatisch bis zum Ende der Annahmefrist für das

konkurrierende Angebot, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt hat.

Zur Nachfrist siehe unter Punkt 5.7.

5.2 Österreichische Zahlstelle

Mit der Abwicklung des Angebots, der Entgegennahme der Annahmeerklärungen und der Erbringung der Gegenleistungen hat die Bieterin die UniCredit Bank Austria AG, FN 150714 p, mit Sitz in Wien, Österreich, und der Geschäftsanschrift Schottengasse 6-8, 1010 Wien, Österreich, als österreichische Annahme- und Zahlstelle (die **Österreichische Zahlstelle**) beauftragt.

5.3 Annahme des Angebots

Beteiligungspapierinhaber, die dieses Angebot annehmen wollen, sollten sich mit eventuellen Fragen bezüglich der technischen Aspekte der Annahme dieses Angebots und dessen technischer Abwicklung an ihre jeweilige Depotbank wenden. Die Depotbanken werden über die Handhabung der Annahme und die Abwicklung dieses Angebots gesondert informiert.

Beteiligungspapierinhaber können dieses Angebot nur durch Erklärung der Annahme des Angebots für eine genau zu bestimmende Zahl von Beteiligungspapieren, die in jedem Fall in der Annahmeerklärung anzugeben ist, gegenüber den Wertpapierdienstleistungsunternehmen oder gegebenüber dem Kreditinstitut annehmen, welches das Wertpapierdepot des betreffenden Beteiligungspapierinhabers führt (die **Depotbank**) (die **Annahmeerklärung**).

Die Depotbank leitet diese Annahmeerklärung unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl der Beteiligungspapiere jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, umgehend an die Österreichische Zahlstelle weiter und wird die bei ihr eingereichten BUWOG Aktien mit der ISIN AT00BUWOG001 und die eingereichten WSV 2016 mit der ISIN AT0000A1NQH2 Zug um Zug gegen die Einbuchung der "**zum Verkauf eingereichten BUWOG Aktien**" und der "**zum Verkauf eingereichten WSV 2016**" ausbuchen und an die Österreichische Zahlstelle übertragen. Zum Verkauf eingereichte BUWOG Aktien werden mit der ISIN AT0000A1Z9L2 vorgemerkt; zum Verkauf eingereichte WSV 2016 werden mit der ISIN AT0000A1Z9M0 vorgemerkt.

Die Annahme des Angebots wird mit Zugang der Annahmeerklärung bei der Depotbank wirksam und ist fristgerecht erklärt, wenn die Annahmeerklärung innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am zweiten Börsetag, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (Ausbuchung der ISIN AT00BUWOG001 bzw. der ISIN AT0000A1NQH2 und Einbuchung der zum Verkauf eingereichten BUWOG Aktien mit ISIN AT0000A1Z9L2 bzw. der zum Verkauf eingereichten WSV 2016 mit ISIN AT0000A1Z9M0) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl der Beteiligungspapiere jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, an die Österreichische Zahlstelle weitergeleitet hat und die entsprechende Gesamtanzahl der Beteiligungspapiere an die Österreichische Zahlstelle überträgt.

Die Bieterin empfiehlt den Beteiligungspapierinhabern, die das Angebot annehmen wollen, sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung spätestens drei Börsitage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen. Den Inhabern der WSV 2016 wird empfohlen, sich mit den Emissionsbedingungen der WSV 2016 genau

auseinander zu setzen und insbesondere die Fristen und die Konditionen einer möglichen Wandlung zu prüfen; die aus einer möglichen Wandlung entstehenden Lieferaktien können nach freier Wahl der Inhaber von WSV 2016 auch in dieses Angebot während aufrechter Annahme- oder Nachfrist eingeliefert werden, sofern diese rechtzeitig vor Ende der Annahme- bzw. Nachfrist ausgegeben werden und die Annahmeerklärung gemäß den Bestimmungen dieses Angebots rechtzeitig abgegeben wird (siehe auch Punkt 5.1 und 5.3 dieses Angebots).

Die Depotbanken werden ersucht, die Annahme dieses Angebots der Österreichischen Zahlstelle unverzüglich anzuzeigen. Die bei der Österreichischen Zahlstelle eingereichten BUWOG Aktien mit der ISIN AT00BUWOG001 und die eingereichten WSV 2016 mit der ISIN AT0000A1NQH2 werden vom Zeitpunkt des Zugangs der Annahmeerklärung(en) gesperrt gehalten.

5.4 Erklärungen durch Beteiligungspapierinhaber

Mit Annahme des Angebots gemäß Punkt 5.3 erklärt jeder Beteiligungspapierinhaber zugleich, dass:

- (i) er das Angebot der Bieterin zum Abschluss eines Kaufvertrages über die in seiner Annahmeerklärung genannte Stückzahl von Beteiligungspapieren gemäß Punkt 5.5 und den übrigen Bestimmungen dieser Angebotsunterlage annimmt und seine Depotbank und die Österreichische Zahlstelle anweist und ermächtigt, die in der Annahmeerklärung genannten Beteiligungspapiere gegen Einbuchung der ISIN AT0000A1Z9L2 (BUWOG Aktien) bzw. ISIN AT0000A1Z9M0 (WSV 2016) auf Grundlage der entsprechenden Annahmeerklärung umzubuchen;
- (ii) er seine Depotbank anweist und ermächtigt, via die Österreichische Kontrollbank AG (*OeKB*) die eingelieferten Beteiligungspapiere, hinsichtlich derer er das Angebot annimmt, zum Zwecke der Abwicklung dieses Angebots nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage auf das Depot der Österreichischen Zahlstelle zu übertragen;
- (iii) er seine Depotbank anweist und ermächtigt, ihrerseits die Österreichische Zahlstelle anzuweisen und zu ermächtigen, die Beteiligungspapiere, hinsichtlich derer er das Angebot annimmt, für ihn zu halten und sodann gegen Zahlung des jeweiligen Angebotspreises an die Österreichische Zahlstelle auf die Bieterin zu übertragen und an diese zu übereignen;
- (iv) er – soweit er das Angebot angenommen hat – die Österreichische Zahlstelle ermächtigt und anweist, seine zum Verkauf eingelieferten Beteiligungspapiere gesammelt mit sämtlichen anderen zum Verkauf eingelieferten Beteiligungspapieren, jeweils einschließlich aller damit zum Zeitpunkt der Abwicklung verbundenen Rechte, gegen Zahlung des jeweiligen Angebotspreises an die Österreichische Zahlstelle auf die Bieterin zu übertragen; die Österreichische Zahlstelle wird den jeweiligen Angebotspreis ihrerseits direkt oder über die OeKB an die Depotbank weiterreichen und die Depotbank schreibt den Angebotspreis, der auf die jeweilig zum Verkauf eingereichten Beteiligungspapiere entfällt, dem Wertpapierdepot des Beteiligungspapierinhabers gut;
- (v) er seine Depotbank anweist und ermächtigt, die in sein Depot eingebuchten zum Verkauf eingereichten Beteiligungspapiere gegen Gutschrift des Angebotspreises auszubuchen;

- (vi) er sich damit einverstanden erklärt und akzeptiert, dass er für den Zeitraum ab dem Datum der Umbuchung der in der Annahmeerklärung genannten BUWOG Aktien unter die ISIN AT0000A1Z9L2 (für die zum Verkauf eingereichten BUWOG Aktien) bzw. der in der Annahmeerklärung genannten WSV 2016 unter die ISIN AT0000A1Z9M0 (für die zum Verkauf eingereichten WSV 2016) bis zum Datum des Eingangs des Angebotspreises über seine eingelieferten BUWOG Aktien (ISIN AT00BUWOG001) bzw. WSV 2016 (ISIN AT0000A1NQH2) nicht mehr verfügen kann und bloß einen Anspruch auf Bezahlung des Angebotspreises hat, der sich aufgrund dieser Angebotsunterlage ergibt;
- (vii) er seine Depotbank und die Österreichische Zahlstelle bevollmächtigt, anweist und ermächtigt, unter ausdrücklicher Gestattung von In-Sich Geschäften nach österreichischem Recht bzw. unter Befreiung vom Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 deutsches Bürgerliches Gesetzbuch, alle erforderlichen oder zweckdienlichen Handlungen zur Abwicklung dieses Angebots vorzunehmen sowie Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere den Übergang des Eigentums an den Beteiligungspapieren auf die Bieterin herbeizuführen;
- (viii) er seine Depotbank sowie mögliche Zwischenverwahrer anweist und ermächtigt, die Österreichische Zahlstelle anzuweisen und zu ermächtigen, Informationen bezüglich der Anzahl der eingelieferten Beteiligungspapiere, die auf die ISIN AT0000A1Z9L2 (für die zum Verkauf eingereichten BUWOG Aktien) bzw. auf die ISIN AT0000A1Z9M0 (für die zum Verkauf eingereichten WSV 2016) umgebucht und an die Österreichische Zahlstelle geliefert wurden, laufend an die Bieterin zu übermitteln; sowie
- (ix) seine Beteiligungspapiere zum Zeitpunkt der Übertragung des Eigentums in seinem alleinigen Eigentum stehen und frei von Rechten und Ansprüchen Dritter sind.

Die in den obigen Absätzen (i) bis (ix) genannten Erklärungen, Anweisungen, Aufträge und Ermächtigungen werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung dieses Angebots unwiderruflich erteilt. Sie werden dann hinfällig, wenn von dem mit der Annahme dieses Angebots zu Stande gekommenen Kaufvertrag gemäß Punkt 5.9 rechtsgültig zurückgetreten wird oder dieses Angebot gemäß Punkt 4.2 unwirksam wird.

5.5 Rechtsfolgen der Annahme

Mit der Annahme dieses Angebots kommt ein bedingter Vertrag über den Verkauf der zum Verkauf eingelieferten Beteiligungspapiere zwischen jedem annehmenden Beteiligungspapierinhaber und der Bieterin mit der Verpflichtung der Übertragung der zum Verkauf eingelieferten Beteiligungspapiere an die Bieterin nach Maßgabe der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen zustande. Die bedingten Kaufverträge sind auf den Erwerb der jeweils ausstehenden Beteiligungspapiere durch Vonovia gerichtet.

Darüber hinaus erteilen die annehmenden Beteiligungspapierinhaber mit Annahme dieses Angebots unwiderruflich die unter Punkt 5.4 dieser Angebotsunterlage jeweils erteilten Weisungen, Aufträge, Ermächtigungen und Vollmachten und geben die unter diesen Punkten dieser Angebotsunterlage angeführten Erklärungen ab.

Mit Erfüllung der Vollzugsbedingungen oder dem Verzicht auf die Vollzugsbedingungen wird der jeweilige Erwerbsvertrag unbedingt. Der dingliche Vollzug des Erwerbsvertrags (**Settlement**) erfolgt nach Erfüllung aller (oder Verzicht auf alle gemäß dieser Angebotsunterlage verzichtbaren) Vollzugsbedingungen, frühestens jedoch zum Settlement

gemäß Punkt 5.6. Mit der Übertragung des Eigentums an den eingelierten Beteiligungspapieren gehen alle mit diesen verbundenen Ansprüche und sonstigen Rechte auf die Bieterin über.

5.6 Zahlung und Settlement des Angebots

Der Angebotspreis wird den Inhabern der zum Verkauf eingereichten Beteiligungspapiere, die das Angebot angenommen haben, spätestens zehn Börsenstage nach der unbedingten Verbindlichkeit des Angebots gemäß Punkt 5.4(iv) gegen Übertragung dieser Beteiligungspapiere ausbezahlt. Die Erfüllung sämtlicher bis zum Ende der ursprünglichen Annahmefrist zu erfüllender Vollzugsbedingungen bis zum Ende der ursprünglichen Annahmefrist vorausgesetzt, erfolgt das Settlement am 26. März 2018. Sollte zum Ende der ursprünglichen Annahmefrist die Vollzugsbedingung gemäß Punkt 4.1.2 noch nicht erfüllt sein, verschiebt sich das Datum des Settlements entsprechend und findet spätestens zehn Börsenstage nach Erfüllung dieser Vollzugsbedingung statt.

5.7 Nachfrist

Für alle Beteiligungspapierinhaber, die dieses Angebot nicht innerhalb der ursprünglichen Annahmefrist angenommen haben, verlängert sich die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG, vorbehaltlich der Erfüllung sämtlicher bis zum Ende der ursprünglichen Annahmefrist zu erfüllender Vollzugsbedingungen, um drei Monate ab Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses.

Die in diesem Punkt 5 enthaltenen Bestimmungen und Angaben gelten für die Annahme dieses Angebots während der Nachfrist entsprechend, mit der Maßgabe, dass die während der Nachfrist eingereichten Beteiligungspapiere separate ISIN erhalten und mit *während der Nachfrist zum Verkauf eingereichte BUWOG Aktien* (ISIN AT0000A1Z9N8) bzw. jene WSV 2016, die bis zur Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG bei der Depotbank eingereicht werden, mit *während der Nachfrist zum Verkauf eingereichte WSV 2016* (ISIN AT0000A1Z9P3) und jene WSV 2016, die nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG bei der Depotbank eingereicht werden mit *zum Verkauf eingereichte WSV 2016 / Nachfrist reduzierter Preis* (ISIN AT0000A1ZYT5) gekennzeichnet werden.

Beteiligungspapierinhabern, die das Angebot erst während der gesetzlichen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, wird der Angebotspreis spätestens zehn Börsenstage nach Ende dieser Nachfrist ausbezahlt. Die Abwicklung erfolgt gemäß Punkt 5. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass die Zahlung des Angebotspreises für die in der Nachfrist eingereichten Beteiligungspapiere nicht mehr unter den in Punkt 4.1 genannten Vollzugsbedingungen (mit Ausnahme allenfalls der Kartellfreigaben gemäß Punkt 4.1.2) steht.

5.8 Abwicklungsspesen

Die Bieterin übernimmt sämtliche mit der Abwicklung dieses Angebots unmittelbar in Zusammenhang stehenden angemessenen Kosten und Gebühren der Depotbanken, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von EUR acht (8) je Depot. Die Depotbanken erhalten daher zur Abdeckung etwaiger Kosten, wie insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, Kundenprovisionen, Spesen, etc. eine einmalige pauschale Vergütung von EUR acht (8) je Depot und werden gebeten, sich diesbezüglich mit der Österreichischen Zahlstelle in Verbindung zu setzen. Zu den im Rahmen der Wandlung der WSV 2016 anfallenden Spesen siehe Punkt 2.2.

Weder die Bieterin noch mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger übernehmen irgendeine Haftung gegenüber einem Beteiligungspapierinhaber oder Dritten für darüber hinausgehende Spesen, Kosten, Steuern, Rechtsgeschäftsgebühren oder sonstige ähnliche Abgaben oder anfallende Steuern im Zusammenhang mit der Annahme und der Abwicklung des Angebots im Inland oder Ausland. Diese sind vom jeweiligen Beteiligungspapierinhaber selbst zu tragen.

Anfallende Steuern im Zusammenhang mit der Annahme und der Abwicklung des Angebots sind durch den jeweiligen Beteiligungspapierinhaber ebenfalls selbst zu tragen.

5.9 Rücktrittsrecht der Beteiligungspapierinhaber bei Konkurrenzangeboten

Wird während der Laufzeit dieses Angebots ein konkurrierendes Angebot gestellt, sind die Beteiligungspapierinhaber gemäß § 17 ÜbG berechtigt, von ihren bis dahin abgegebenen Annahmeerklärungen bis spätestens vier Börsetage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist zurückzutreten.

Die Erklärung des Rücktritts hat schriftlich zu erfolgen und ist an die Österreichische Zahlstelle zu richten.

Die Bieterin behält sich gemäß § 19 Abs 1c ÜbG ausdrücklich das Recht vor, von diesem Angebot zurückzutreten, falls ein anderer Bieter ein öffentliches Angebot für Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft stellt.

5.10 Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses

Das Ergebnis dieses Angebots wird unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist als Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung, sowie auf den Websites der Bieterin (<http://de.vonovia-tob.de>), der Zielgesellschaft (www.buwog.com) sowie der Österreichischen Übernahmekommission (www.takeover.at) veröffentlicht.

Gleiches gilt auch für alle anderen Erklärungen und Bekanntmachungen der Bieterin im Zusammenhang mit diesem Angebot.

6. Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik

6.1 Gründe für das Angebot

Die Portfolien von Vonovia und BUWOG passen geographisch zusammen und ergänzen sich auch strategisch. Der Bestand des BUWOG Portfolios ist in wichtigen deutschen Städten und Regionen hochwertig und lässt sich nach Ansicht der Bieterin über deren Bewirtschaftungsplattformen, durch Modernisierungsmaßnahmen und aufgrund von Skaleneffekten im Wert weiter erhöhen. Darüber hinaus nimmt BUWOG mit einem attraktiven Immobilienportfolio in Österreich eine wichtige Position am österreichischen Immobilienmarkt ein.

Wie bekannt hat Vonovia im März 2017 ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot hinsichtlich der Aktien der conwert Immobilien Invest SE (welche im Dezember 2017 in eine GmbH umgewandelt wurde) mit Sitz in Wien erfolgreich abgeschlossen. Durch diese Übernahme hat Vonovia nicht nur ein komplementäres Immobilienportfolio in Deutschland, sondern auch ein attraktives Immobilienportfolio in Österreich erworben. Im Anschluss an diese Übernahme konnten signifikante Synergiepotenziale realisiert werden.

Das Angebot hat zum Ziel, die komplementären Immobilienportfolien von Vonovia und BUWOG zusammenzuführen. Vonovia wird durch diesen Zusammenschluss und die

Integration des deutschen Immobilienportfolios von BUWOG seine Präsenz in dynamisch wachsenden Städten weiter ausbauen. Die Bieterin beabsichtigt auch, ihr durch die Übernahme der conwert Immobilien Invest SE (nunmehr: GmbH) erworbenes österreichisches Immobilienportfolio mit dem österreichischen Portfolio der BUWOG zusammenzuführen. Die Bieterin erwartet sich daraus eine signifikante Stärkung der BUWOG am österreichischen Immobilienmarkt. Das gemeinsame österreichische Immobilienportfolio von Vonovia und BUWOG würde durch diesen Zusammenschluss deutlich gestärkt.

6.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten

Durch die erfolgreiche Übernahme der conwert Immobilien Invest SE (nunmehr: GmbH) im März 2017 konnte Vonovia nicht nur ihr Immobilienportfolio in Deutschland erweitern, sondern auch ihr bis dahin rein bundesdeutsches Portfolio erstmals um Immobilien in Österreich ergänzen.

Das erklärte Ziel der nunmehrigen Übernahme ist es, den Wohnungsbestand der Bieterin (rund 350.000 Wohnungen) mit dem der BUWOG (rund 49.000 Wohnungen) zusammenzuführen. Durch diese Integration von BUWOG ist die Hebung von Synergiepotentialen zu erwarten, insbesondere durch eine gemeinsame Verwaltung und Bewirtschaftung der jeweiligen deutschen und österreichischen Wohneinheiten, eine weitere Modernisierung des Bestands, die Ausweitung der Wertschöpfungskette und die Optimierung von Kostenstrukturen. Das gesamte Asset Management für alle in der Region Österreich gelegenen Liegenschaften sowie das bisherige BUWOG-Geschäft "Property Sales" und "Property Development" soll für die Region Österreich weiterhin durch BUWOG mit Sitz in Österreich und "Property Development" für die Region Deutschland vom Standort Berlin aus geführt werden.

Vonovia beabsichtigt hierzu, nach dem Erfolg des Übernahmeangebots entsprechende Vereinbarungen mit der Zielgesellschaft abzuschließen. Hierbei beabsichtigt die Bieterin, das österreichische Immobilienportfolio der Vonovia, das derzeit im Wesentlichen durch die conwert Immobilien Invest GmbH gehalten wird, in die BUWOG zu integrieren und das deutsche Immobilienportfolio der BUWOG in die heutige Vonovia zu integrieren. Hierbei kommt sowohl die Übertragung der jeweiligen nationalen Immobilienportfolios als auch der Abschluss von entsprechenden Geschäftsgebahrungsverträgen in Betracht. Alle diesbezüglichen Vereinbarungen sollen jeweils zu marktüblichen Konditionen (*at arm's length*) abgeschlossen werden.

Vonovia geht davon aus, dass sie BUWOG bei einem erfolgreichem Abschluss dieses Angebots voll konsolidieren und in ihre Konzernabschlüsse einbeziehen müssen. Zur Erleichterung der Einbeziehung und Konsolidierung der BUWOG strebt Vonovia an, das derzeit vom 1. Mai bis zum 30. April laufende Geschäftsjahr der BUWOG an jenes der Vonovia anzupassen (das dem Kalenderjahr entspricht); diese Satzungsänderung soll anlässlich der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der Zielgesellschaft vorgeschlagen und beschlossen werden.

Nach Absicht der Bieterin soll das Listing der BUWOG an der Wiener Börse bis auf Weiteres bestehen bleiben; dieses Angebot ist daher kein Delisting-Angebot im Sinne des § 27e ÜbG. Die Bieterin weist ausdrücklich darauf hin, dass bei einer hohen Annahmquote die erforderliche Mindeststreuung des Grundkapitals für eine Zulassung der Aktie zum Amtlichen Handel oder einen Verbleib im Marktsegment "Prime Market" der Wiener Börse nicht mehr gegeben sein könnte. Rechtlich wäre ein Widerruf der Zulassung zum Amtlichen Handel (Prime Market) an der Wiener Börse vorgeschrieben, wenn die gesetzlichen

Zulassungserfordernisse nach § 40 Abs 1 Z 7 BörseG 2018 (insbesondere ein gesetzlicher Mindeststrebessitz) nicht mehr erfüllt werden. Eine mögliche Beendigung des Börsenhandels oder die Umnotierung in ein anderes Marktsegment würde voraussichtlich zu einer stark eingeschränkten Liquidität der Aktien führen und die marktmäßige Preisbildung einschränken. Die Bieterin behält sich vor, einen freiwilligen Wechsel des Marktsegments durchzuführen.

Sollte die Bieterin nach Abschluss dieses Angebots über weniger als 90%, jedoch über mindestens 75% und eine Aktie des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien verfügen, wären gesellschaftsrechtliche Struktur- und Kapitalmaßnahmen und auch ein Delisting rechtlich möglich. Für den Fall, dass die Bieterin nach Abschluss dieses Angebots oder zu einem späteren zukünftigen Zeitpunkt über 90% des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft verfügen sollte, wäre auch ein Gesellschafterausschluss (*Squeeze out*) gemäß Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG) rechtlich möglich, der zu einem Ausscheiden der verbliebenen übrigen BUWOG Aktionäre gegen Leistung einer angemessenen Barabfindung iSd GesAusG und zur Beendigung der Börsennotierung der BUWOG Aktien führen würde. Gegenwärtig hat die Bieterin keine Entscheidungen hinsichtlich eines Wechsels des Marktsegments, einer gesellschaftsrechtlichen Struktur- und Kapitalmaßnahme oder eines Gesellschafterausschlusses getroffen.

6.3 Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standort

6.3.1 Standort

Aufgrund der guten Positionierung in Österreich soll BUWOG weiterhin auf dem österreichischen Markt präsent sein. BUWOG soll nach dem Erfolg des Übernahmeangebots das gesamte Asset Management für alle in der Region Österreich gelegenen Liegenschaften sowie "Property Sales" und "Property Development" (jeweils für Österreich) als eigenständige Gesellschaft unter Fortführung der bisherigen Firma führen. Der zukünftige Hauptstandort der BUWOG in 1010 Wien, Rathausstraße 1, soll langfristig bestehen bleiben.

Der von der kombinierten Unternehmensgruppe in Zukunft betriebene Geschäftsbereich "Property Development Deutschland" wird in Zukunft vom Standort Berlin geleitet werden.

6.3.2 Beschäftigungssituation

Die Vonovia und die BUWOG messen den Fähigkeiten und Erfahrungen des Managements der BUWOG und deren Arbeitnehmern große Bedeutung bei. Im Zuge der Integration der Immobilienbestände der BUWOG und der Vonovia in Deutschland und Österreich ist eine Zusammenführung der bestehenden Strukturen angedacht. Dies wird zu einer Reduktion des davon betroffenen Personals führen; ein solcher Personalabbau steht aber nicht im Vordergrund dieser Übernahme. Hierbei liegt der Fokus darauf die jeweilige Verwaltung des österreichischen und des bundesdeutschen Portfolios unter gemeinsamer Führung effizient und gewinnbringend zu organisieren.

Für den Fall der Vornahme von Integrationsmaßnahmen als Folge der Transaktion sind Maßnahmen zur Abmilderung sozialer Nachteile der von einer solchen Maßnahme betroffenen Arbeitnehmer beabsichtigt. Eckpunkte derartiger Maßnahmen, wie insbesondere ein Fonds für soziale Härtefälle oder eine Ausbildungsgarantie für Lehrlinge, wurden zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft im BCA vereinbart.

Die Bieterin weist darauf hin, dass in der vom Vorstand und vom Aufsichtsrat der Zielgesellschaft gemäß § 14 ÜbG noch zu veröffentlichenden Äußerung auch auf die

voraussichtlichen Auswirkungen des Angebots auf die Arbeitnehmer (Arbeitsplätze, Beschäftigungsbedingungen, Schicksal von Standorten) einzugehen ist.

6.3.3 Vorstand

Die Bieterin beabsichtigt, dass der Vorstandsvorsitzende und Chief Executive Officer (*CEO*) der Zielgesellschaft, Herr Mag. Daniel Riedl, auch in dem zukünftigen Vonovia-Konzern eine tragende Rolle, insbesondere mit Blick auf das Geschäft in Österreich und das Development-Geschäft, spielen soll. Der Aufsichtsrat der Bieterin beabsichtigt daher, Herrn Mag. Daniel Riedl im Falle des Erfolgs des Übernahmeangebots in den Vorstand der Bieterin zu berufen und ihm den Abschluss eines Anstellungsvertrags mit einer Laufzeit von drei Jahren unter den bei der Bieterin üblichen Bedingungen, mit der Zuständigkeit für die Region Österreich und das Development-Geschäft, anzubieten.

Herr Mag. Daniel Riedl hat gegenüber der Zielgesellschaft erklärt, das Sonderkündigungsrecht, das ihm aufgrund des bei der Zielgesellschaft bei Vollzug dieses Angebots eintretenden Kontrollwechsels (*Change of Control*) zusteht, nicht auszuüben, sofern er in den Vorstand der Bieterin berufen wird und einen Anstellungsvertrag gemäß den oben genannten Bedingungen erhält. Die Zielgesellschaft und Herr Mag. Daniel Riedl haben der Bieterin mitgeteilt, dass sie in diesem Fall den Anstellungsvertrag von Herrn Mag. Daniel Riedl mit der Zielgesellschaft Zug-um-Zug mit Abschluss des Anstellungsvertrags bei der Bieterin einvernehmlich abfindungsfrei aufheben werden.

Der stellvertretende Vorstandsvorsitzende und Chief Financial Officer (*CFO*) der Zielgesellschaft, Herr Andreas Segal, hat gegenüber der Zielgesellschaft erklärt, das Sonderkündigungsrecht, das ihm aufgrund des bei der Zielgesellschaft bei Vollzug der Transaktion eintretenden Kontrollwechsels (*Change of Control*) zusteht, nicht auszuüben und der Zielgesellschaft bis zum 30. Juni 2018 und damit mindestens bis zum Vollzug der Transaktion nach Ablauf der Nachfrist zur Verfügung zu stehen um auf Wunsch aller Beteiligten bei der Umsetzung der von der Vonovia geplanten und der BUWOG befürworteten Transaktion zu unterstützen. Die Bieterin und die Zielgesellschaft gehen davon aus und haben sich damit einverstanden erklärt, dass der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft einer Aufhebung des Anstellungsvertrags zum Ablauf des 30. Juni 2018 und der Zahlung einer angemessenen Abfindung insbesondere zum Ausgleich der Restlaufzeit des Anstellungsvertrags und des Verzichts auf die Ausübung des Sonderkündigungsrechts zustimmen wird. Die Bieterin wurde darüber informiert, dass die bedingte Auflösungsvereinbarung zwischen Herrn Andreas Segal und der Zielgesellschaft am 25. Jänner 2018 abgeschlossen wurde.

Die Bieterin und die Zielgesellschaft gehen davon aus, dass das Vorstandsmitglied und Chief Operating Officer (*COO*) der Zielgesellschaft, Herr Dipl.-Ing. Herwig Teufelsdorfer weiterhin für die Leitung des österreichischen Geschäfts bei der Zielgesellschaft (Bestandsmanagement einschließlich "Property Sales" Geschäft) zur Verfügung stehen wird.

Bei der Zielgesellschaft bestehen langfristige Incentivierungsprogramme für den Vorstand, die entweder finanziell an den Kurs der BUWOG Aktien gebunden sind oder einen Anspruch auf Lieferung von Aktien der BUWOG zu bevorzugten Bedingungen ermöglichen. Im Fall einer erfolgreichen Übernahme entfallen nach Auffassung der Bieterin und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft die Incentivierungswirkungen der Programme.

Die Zielgesellschaft hat der Bieterin mitgeteilt, dass der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft beschlossen hat, diese Incentivierungsprogramme mit Zustimmung der berechtigten Vorstandsmitglieder zum Ende des laufenden Geschäftsjahres der Zielgesellschaft (30. April 2018) unter Berücksichtigung des Angebotspreises in bar vorzeitig zu beenden.

Die vorzeitige Beendigung steht unter dem Vorbehalt des erfolgreichen Vollzugs des Übernahmeangebots für die in der ursprünglichen Annahmefrist eingelieferten BUWOG Aktien. Die Bieterin hat die Modalitäten der vorzeitigen Beendigung und Barabfindung der Incentivierungsprogramme befürwortet.

6.3.4 Aufsichtsrat

Fünf der sechs derzeitigen von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats der BUWOG haben erklärt, im Falle eines erfolgreichen Angebots mit Wirkung zum Ablauf der Außerordentlichen Hauptversammlung 2018 (wie unten definiert) ihre Ämter niederzulegen.

Bei erfolgreicher Durchführung dieses Angebots beabsichtigt die Bieterin daher im Sinne guter Corporate Governance, auf eine Neubesetzung des Aufsichtsrats hinzuwirken, um die dann neuen Beteiligungsverhältnisse, d.h. die Tatsache, dass Vonovia dann Mehrheitsaktionärin ist, sowie die Tatsache, dass voraussichtlich weiterhin Minderheitsaktionäre der BUWOG vorhanden sein werden, widerzuspiegeln.

Die Bieterin und die Zielgesellschaft haben diesbezüglich im BCA vereinbart, dass voraussichtlich für April oder Anfang Mai 2018 eine außerordentliche Hauptversammlung der BUWOG (die ***Außerordentliche Hauptversammlung 2018***) einberufen wird, um fünf der sechs von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder im Aufsichtsrat der Zielgesellschaft neu zu wählen. Dabei sollen fünf von der Bieterin benannte, geeignete Personen zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen werden. Die Bieterin beabsichtigt somit auf der Außerordentlichen Hauptversammlung 2018 dafür zu sorgen, dass die von ihr benannten Personen in den Aufsichtsrat gewählt werden und damit die Mehrheit des Aufsichtsrats bilden. Ferner soll eine von der Hauptversammlung zu wählende Aufsichtsratsposition mit einer Person besetzt bleiben, die nicht von der Bieterin vorgeschlagen wurde, sodass auch in Zukunft die Minderheitsaktionäre der Zielgesellschaft im Aufsichtsrat repräsentiert sind. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats soll – im Fall des Erfolges dieses Angebots – eine von der Bieterin vorgeschlagene Person sein.

Der Aufsichtsrat der Bieterin beabsichtigt, nach Vollzug des Übernahmeangebots für die in der ursprünglichen Annahmefrist eingelieferten BUWOG Aktien, der nächstmöglichen ordentlichen Hauptversammlung der Bieterin vorzuschlagen, den derzeitigen Aufsichtsratsvorsitzenden der Zielgesellschaft, Herrn Mag. Vitus Eckert, zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats der Vonovia zu wählen.

6.4 Transparenz allfälliger Zusagen des Bieters an Organe der Zielgesellschaft

Mit Ausnahme der in Punkt 6.3.3 und 6.3.4 dargestellten Regelungen haben weder die Bieterin noch mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger verbleibenden oder ausscheidenden Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft im Zusammenhang mit diesem Angebot vermögenswerte Vorteile gewährt, angeboten oder versprochen.

7. Sonstige Angaben

7.1 Finanzierung des Angebots

Ausgehend vom Angebot eines Aktien-Angebotspreises von EUR 29,05 pro BUWOG Aktie und eines WSV-Angebotspreises von EUR 115.753,65 je EUR 100.000 Nominale für in der Annahmefrist eingelieferte WSV 2016 ergibt sich für die Bieterin unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Transaktions- und Abwicklungskosten ein (Bar-)

Gesamtfinanzierungsvolumen für das Angebot von rund EUR 3,64 Mrd., sofern alle Beteiligungspapierinhaber das Angebot annehmen. Vonovia verfügt über ausreichende liquide Mittel zur Finanzierung des Angebots für alle vom Angebot umfassten Beteiligungspapiere und hat sichergestellt, dass diese zur vollständigen Erfüllung des Angebots rechtzeitig zur Verfügung stehen werden.

7.2 Steuerrechtliche Hinweise

Ertragsteuern und andere Steuern, die nicht als Abwicklungsspesen zu werten sind, werden von der Bieterin nicht übernommen.

Die folgenden Informationen sind für in Österreich steuerlich ansässige oder in Österreich der beschränkten Steuerpflicht unterliegende Beteiligungspapierinhaber relevant. Diese Informationen sollen lediglich einen allgemeinen Überblick über die österreichischen ertragsteuerlichen Rechtsfolgen geben, die sich unmittelbar aus dem Barverkauf der Beteiligungspapiere ergeben. Es ist nicht möglich, spezielle Informationen über die Besteuerung einzelner Beteiligungspapierinhaber zu geben. Die Beteiligungspapierinhaber werden darauf hingewiesen, dass diese Angaben die Rechtslage in Österreich widerspiegeln, die im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Angebots in Geltung steht, und dass sich diese durch künftige Änderungen des Rechtssystems oder der Anwendungspraxis der österreichischen Finanzverwaltung bisweilen sogar rückwirkend verändern kann.

Angesichts der Komplexität des österreichischen Steuerrechts wird den Beteiligungspapierinhabern empfohlen, sich von ihren steuerlichen Vertretern über die steuerlichen Folgen der Annahme des Angebots beraten zu lassen. Nur ihr steuerlicher Vertreter ist in der Lage, die besonderen Verhältnisse des Einzelfalls zu berücksichtigen.

7.2.1 Natürliche Personen

Die Annahme des Angebots stellt eine Veräußerung durch die Beteiligungspapierinhaber dar.

Hält eine in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person die Beteiligungspapiere an der BUWOG im Privatvermögen, so ist für die steuerlichen Konsequenzen der Annahme des Angebots und der damit jeweils verbundenen Veräußerung wie folgt zu unterscheiden:

Wurden die Beteiligungspapiere an der BUWOG nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben (sogenannter "Neubestand"), so unterliegt der mit der Annahme des Angebots verbundene Realisationsvorgang gemäß § 27 Abs 3 EStG generell der Steuerpflicht. Die Bemessungsgrundlage des Veräußerungsgewinns entspricht grundsätzlich dem Veräußerungserlös abzüglich der Anschaffungskosten des jeweiligen Beteiligungspapierinhabers; allfällige Werbungskosten können steuerlich nicht geltend gemacht werden. Die daraus erzielten Einkünfte unterliegen dem besonderen Steuersatz in Höhe von 27,5%.

Im Fall der Abwicklung der Realisierung durch eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische auszahlende Stelle wird die Einkommensteuer durch Steuerabzug erhoben (Kapitalertragsteuer). Die Einkommensteuerpflicht des Beteiligungspapierinhabers in Bezug auf diese Einkünfte aus Kapitalvermögen gilt mit dem Abzug der Kapitalertragsteuer in Höhe von 27,5% als abgegolten. Wird hingegen keine österreichische Kapitalertragsteuer einbehalten (z.B. aufgrund einer depotführenden Stelle im Ausland), so sind die Einkünfte vom Beteiligungspapierinhaber in die Steuererklärung aufzunehmen und nach den allgemeinen Bestimmungen zu versteuern. Die Einkünfte unterliegen auch in diesem Fall

dem besonderen Steuersatz in Höhe von 27,5%. Die Verwertung von Veräußerungsverlusten unterliegt erheblichen Einschränkungen.

Anstelle des besonderen Steuersatzes kann auf Antrag der allgemeine Steuertarif angewendet werden (sogenannte "Regelbesteuerungsoption"). Beträgt die effektive Steuerbelastung im Rahmen der Veranlagung weniger als 27,5%, so kann der Steuerpflichtige die grundsätzlich dem besonderen Steuersatz unterliegenden Einkünfte im Wege der Veranlagung zum Tarif besteuern lassen. Die Regelbesteuerungsoption kann dabei nur für sämtliche Einkünfte, die einem besonderen Steuersatz unterliegen, ausgeübt werden.

BUWOG Aktien, die bis einschließlich 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben wurden (sogenannter "Altbestand"), unterliegen grundsätzlich weiterhin dem früheren Besteuerungsregime für Spekulationsgeschäfte im Sinne des § 30 EStG idF vor dem Budgetbegleitgesetz 2011, BGBl I 2010/111 (**BBG 2011**). In diesem Fall führt die Annahme des Angebots aufgrund des Ablaufs der einjährigen Spekulationsfrist des § 30 EStG aF zu keiner Steuerpflicht. Aktien des Altbestands, wenn sie die Voraussetzungen des § 31 EStG idF vor dem BBG 2011 erfüllen (somit in der Regel bei Beteiligung des Veräußerers innerhalb der letzten fünf Jahre zu mindestens einem Prozent) sind jedoch steuerpflichtig. Sofern solche Beteiligungen gemäß § 31 EStG idF vor dem BBG 2011 jedoch vor dem 1. Jänner 2011 erworben worden sind, besteht keine Abzugspflicht der Kapitalertragsteuer.

Für im Betriebsvermögen gehaltene Beteiligungspapiere führt die Annahme des Angebots unabhängig davon, ob sie dem Neu- oder Altbestand zuzuordnen sind, zur Steuerpflicht. Der Steuersatz beträgt 27,5%. Eine Verpflichtung zum Kapitalertragsteuerabzug besteht nur bei Anteilen des Neubestands, wenn eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische auszahlende Stelle vorliegt und die Realisation abwickelt.

7.2.2 Kapitalgesellschaften

Einkünfte und Veräußerungsgewinne von in Österreich unbeschränkt steuerpflichtigen Kapitalgesellschaften stellen bei diesen Einkünfte aus Gewerbebetrieb dar. Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungspapieren unterliegen demnach dem 25%-igen Körperschaftsteuersatz.

Verluste aus der Veräußerung von im Anlagevermögen gehaltenen Aktien sind im betreffenden und den nachfolgenden sechs Wirtschaftsjahren zu je einem Siebentel zu berücksichtigen, wenn nachgewiesen wird, dass der Verlust nicht mit einer Einkommensverwendung (etwa einer Ausschüttung) der Zielgesellschaft in ursächlichem Zusammenhang steht. Veräußerungsverluste im Anlagevermögen können sofort abgesetzt werden, soweit stille Reserven bei der Veräußerung anderer Beteiligungen des Anlagevermögens im selben Gewinnermittlungszeitraum steuerwirksam realisiert werden. Verluste aus der Veräußerung von im Umlaufvermögen gehaltenen Beteiligungspapieren sind zur Gänze im Jahr der Veräußerung zu berücksichtigen.

7.2.3 Personengesellschaften

Personengesellschaften sind keine selbständigen Steuersubjekte. Sollten die Beteiligungspapiere aus dem Vermögen einer Personengesellschaft veräußert werden, werden die Veräußerungsgewinne (bzw. -verluste) den Gesellschaftern dieser Personengesellschaft zugerechnet. Die steuerliche Behandlung der Veräußerungsgewinne (bzw. -verluste) richtet sich daher danach, ob der einzelne Gesellschafter eine natürliche Person oder Körperschaft ist sowie danach, ob der einzelne Gesellschafter in Österreich unbeschränkt oder beschränkt steuerpflichtig ist.

7.2.4 Beschränkt steuerpflichtige Aktionäre

Veräußerungsgewinne aus der Annahme des Aktien-Kaufangebots unterliegen bei beschränkt steuerpflichtigen Beteiligungspapierinhabern nach österreichischem Steuerrecht nur dann der Steuerpflicht, wenn der Beteiligungspapierinhaber (oder seine Rechtsvorgänger im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs) zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung zu mindestens 1% an der BUWOG beteiligt war. In diesem Fall besteht eine Befreiung vom Kapitalertragsteuerabzug. Der Anteilsinhaber hat seine Einkünfte daher im Rahmen der Veranlagung zu erklären.

Allerdings kann Österreich aufgrund abkommensrechtlicher Vorschriften an der Ausübung des Besteuerungsrechts gehindert sein. Sollte der Aktionär in einem Staat ansässig sein, mit dem Österreich ein Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung abgeschlossen hat, hat Österreich vielfach kein Besteuerungsrecht an derartigen Veräußerungsgewinnen. Die steuerlichen Folgen hängen dann vom Besteuerungsregime im Ansässigkeitsstaat des Aktionärs ab. Sollten die Beteiligungspapiere zum Betriebsvermögen einer Betriebsstätte in Österreich gehören, unterliegen die Veräußerungsgewinne sowohl nach innerstaatlichen als auch abkommensrechtlichen Vorschriften grundsätzlich demselben Besteuerungsregime wie bei einem unbeschränkt Steuerpflichtigen, der die Anteile im Betriebsvermögen hält.

7.3 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Das gegenständliche Angebot und dessen Abwicklung, insbesondere die bei Annahme dieses Angebots geschlossenen Kauf- und Übereignungsverträge, sowie nicht-vertragliche Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Angebot unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des österreichischen Internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.

Ausschließlicher Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht in Wien, Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.

7.4 Verbreitungsbeschränkung / Restriction of Publication

Außer in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften dürfen die vorliegende Angebotsunterlage oder sonst mit dem Angebot in Zusammenhang stehende Dokumente außerhalb der Republik Österreich weder veröffentlicht, versendet, vertrieben, verbreitet noch zugänglich gemacht werden. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für einen Verstoß gegen die vorstehende Bestimmung. Insbesondere wird das vorliegende Angebot weder direkt noch indirekt in den Vereinigten Staaten von Amerika, deren Territorien oder Besitzungen oder anderen Gebieten unter deren Hoheitsgewalt abgegeben. Dieses Angebot wird weiters weder direkt noch indirekt in Australien oder Japan abgegeben, noch darf es in oder von Australien oder Japan aus angenommen werden. Diese Angebotsunterlage stellt keine Einladung dar, Aktien an der Zielgesellschaft in einer Rechtsordnung oder von einer Rechtsordnung aus anzubieten, in der die Stellung eines solchen Angebots oder einer solchen Einladung zur Angebotsstellung oder in der das Stellen eines Angebots durch oder an bestimmte Personen untersagt ist. Inhaber von BUWOG Aktien, die außerhalb der Republik Österreich in den Besitz der Angebotsunterlage gelangen und/oder die das Angebot außerhalb der Republik Österreich annehmen wollen, sind angehalten, sich über die damit in Zusammenhang stehenden einschlägigen rechtlichen Vorschriften zu informieren und diese Vorschriften zu beachten. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung im Zusammenhang mit einer Annahme des Angebots außerhalb der Republik Österreich.

Other than in compliance with applicable law, the publication, dispatch, distribution, dissemination or granting access to this offer document or other documents connected with the offer outside of the Republic of Austria is not permitted. The bidder does not assume any responsibility for any violation of the above-mentioned provision. In particular, the offer is not being made, directly or indirectly, in the United States of America, its territories or possessions or any area subject to its jurisdiction. Further, this offer is not being made, directly or indirectly, in Australia or Japan, nor may it be accepted in or from Australia or Japan. This offer document does not constitute a solicitation to offer shares in the target company in or from any jurisdiction where it is prohibited to make such offer or solicitation or where it is prohibited to launch an offer by or to certain individuals. Shareholders who come into possession of the offer document outside the Republic of Austria and/or who wish to accept the offer outside the Republic of Austria are advised to inform themselves of the relevant applicable legal provisions and to comply with them. The bidder does not assume any responsibility in connection with an acceptance of the offer outside the Republic of Austria.

7.5 Verbindlichkeit der deutschen Fassung

Diese Angebotsunterlage wird in deutscher Fassung erstellt. Ausschließlich die Angebotsunterlage in deutscher Sprache ist bindend und maßgeblich. Die unbeglaubigte Übersetzung der Angebotsunterlage in die englische Sprache dient lediglich Informationszwecken und ist nicht verbindlich.

7.6 Berater der Bieterin

Als Berater der Bieterin sind unter anderem folgende Unternehmen tätig:

- Als Rechtsberaterin der Bieterin und als deren Vertreterin gegenüber der Österreichischen Übernahmekommission

Freshfields Bruckhaus Deringer LLP
Rechtsanwälte
Seilergasse 16
1010 Wien
Österreich

- Als Berater der Bieterin und unabhängiger Sachverständiger gemäß § 9 ÜbG

KPMG Alpen-Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft
Porzellangasse 51
1090 Wien
Österreich

- Als Finanzberater und Investmentbank der Bieterin

J.P. Morgan Securities plc
25 Bank Street, Canary Wharf
London, E14 5JP
Vereinigtes Königreich

- Als weitere Finanzberater der Bieterin

Kempen & Co N.V.
Beethovenstraat 300
1077 WZ Amsterdam
Niederlande

VictoriaPartners GmbH
Eschersheimer Landstraße 14
60322 Frankfurt am Main
Deutschland

7.7 Weitere Auskünfte

Auskünfte betreffend die Abwicklung des Angebots können bei UniCredit Bank Austria AG, Schottengasse 6-8, 1010 Wien, Österreich, E-Mail: 8473_Issuer_Services@unicreditgroup.at, eingeholt werden.

Weitere Information erhalten Sie auf den Websites der Bieterin (www.vonovia.de), der Zielgesellschaft (www.buwog.com) und der Österreichischen Übernahmekommission (www.takeover.at). Die auf diesen Websites abrufbaren Informationen stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

7.8 Angaben zum Sachverständigen der Bieterin

Die Bieterin hat im Dezember 2017 die KPMG Alpen-Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, FN 269874 z, Porzellangasse 51, 1090 Wien, Österreich, gemäß § 9 ÜbG zu ihrem Sachverständigen bestellt.

Bochum, am 05. Februar 2018

Vonovia SE



Rolf Buch, CEO



Prof. Dr. A. Stefan Kirsten, CFO

Bestätigung des Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG

Auf Grund der von uns durchgeführten Prüfung gemäß § 9 Abs 1 Übernahmegesetz (ÜbG) konnten wir feststellen, dass das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG der Vonovia SE, Bochum, Deutschland, als Bieterin an die Beteiligungspapierinhaber der BUWOG AG, Wien, als Zielgesellschaft vollständig und gesetzmäßig ist und insbesondere die Angaben über die gebotenen Gegenleistungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Der Bieterin stehen die zur vollständigen Erfüllung des Angebots erforderlichen Mittel rechtzeitig zur Verfügung.

Wien, am 18. Jänner 2018


KPMG Alpen-Treuhand GmbH,
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Äußerung des Vorstands

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): ISIN AT0000A1NQH2

TEIL I – DAS ANGEBOT

1 PRÄAMBEL

Vonovia SE, eine Societas Europaea nach deutschem und europäischem Recht mit Sitz in Bochum und der Geschäftsanschrift Universitätsstraße 133, 44803 Bochum, Deutschland, eingetragen unter HRB 16879 im Handelsregister des Amtsgerichts Bochum ("**Vonovia**" oder die "**Bieterin**") hat am 18. Dezember 2017 die Absicht bekannt gegeben, ein freiwilliges öffentliches Angebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a Übernahmegesetz ("**ÜbG**") an alle Beteiligungspapierinhaber der BUWOG AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Hietzinger Kai 131, 1130 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 349794d ("**BUWOG**" oder die "**Zielgesellschaft**"), zu stellen (das "**Angebot**"). Die Bieterin hat am 5. Februar 2018 die Angebotsunterlage zum Angebot (die "**Angebotsunterlage**") veröffentlicht.

Soweit nicht anders definiert, gelten in dieser Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft auch die Definitionen der Angebotsunterlage.

Das Angebot richtet sich an alle Beteiligungspapierinhaber der Zielgesellschaft, somit auf den Erwerb von (i) sämtlichen am Ende der Annahmefrist ausgegebenen Aktien der BUWOG, sohin derzeit 112.245.164 auf Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (ISIN AT00BUWOG001), die an der Wiener Börse (Prime Market), Frankfurter Wertpapierbörse (Regulierter Markt, Prime Standard) und der Warschauer Börse (Main Market) zugelassen sind sowie (ii) sämtliche begebene Schuldverschreibungen, fällig am 9. September 2021, mit Wandlungsrecht in auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 der BUWOG (ISIN AT0000A1NQH2), mit einem ausstehenden Gesamtnominale von EUR 300.000.000 ("**WSV 2016**") nach Maßgabe der Bedingungen des Angebotes. Die WSV 2016 sind zum Handel am Dritten Markt (*multilateral trading facility*, MTF) der Wiener Börse einbezogen.

Gemäß § 14 ÜbG hat der Vorstand der Zielgesellschaft unverzüglich nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage eine begründete Äußerung zum Angebot zu erstatten, die innerhalb von zehn Börsetagen nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage, spätestens aber fünf Börsetage vor Ablauf der Annahmefrist zu veröffentlichen ist. Diese Äußerung hat insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre und sonstigen Inhabern von Beteiligungspapieren angemessen Rechnung tragen und welche Auswirkungen das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und

das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung der Bieterin für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird.

Insoweit diese Äußerung Aussagen enthält, die sich auf die Zukunft beziehen, beruhen diese Aussagen auf Planungen und Einschätzungen im Zeitpunkt der Abgabe der Äußerung, die der Vorstand nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen hat. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen zwangsläufig nicht vorhersehbaren Risiken und Unsicherheiten, für deren Richtigkeit nicht gewährleistet werden kann. Die Entwicklung der BUWOG sowie deren Konzerngesellschaften kann durch verschiedenste Faktoren beeinflusst werden, so zB den Entwicklungen des Finanzmarkts, der allgemeinen oder branchenspezifischen Wirtschaftslage, Änderungen des Wettbewerbsumfelds etc.

Der Vorstand hat keine Möglichkeiten, die in der Angebotsunterlage geäußerten Absichten der Bieterin einer Überprüfung zu unterziehen oder auf deren Umsetzung Einfluss zu nehmen. Diesbezüglich kann der Vorstand lediglich festhalten, dass ihm keine Hinweise darauf vorliegen, dass die Angaben der Bieterin falsch wären oder die Bieterin die Absicht hätte, sich nicht an die im Angebot enthaltenen Zusagen zu halten.

Diese Äußerung kann somit kein Ersatz dafür sein, dass sich jeder Beteiligungspapierinhaber der BUWOG selbst und auf eigene Verantwortung unter Heranziehung sämtlicher Informationsquellen mit dem Angebot auseinandersetzt, um auf dieser Basis eine Entscheidungsgrundlage dafür herbeizuführen, ob er das Angebot annimmt oder ablehnt.

Falls der Vorstand sich nicht in der Lage sieht, eine abschließende Empfehlung abgeben zu können, hat er gemäß § 14 ÜBG jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte dazustellen. **Der Vorstand der Zielgesellschaft hat sich nach interner Diskussion entschieden, die Empfehlung gemäß Punkt 9.4 abzugeben.**

- 1.1 Der Vorsitzende des Aufsichtsrats der BUWOG hat den Vorstand nach Kenntniserlangung von der Äußerung und Empfehlung des Vorstands und den zugrundeliegenden Erwägungen informiert, dass der Aufsichtsrat beschlossen hat, eine Äußerung abzugeben, in der sich der Aufsichtsrat der Äußerung des Vorstands zum Angebot anschließt.
- 1.2 Der Betriebsrat der BUWOG hat die Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats der BUWOG zur Kenntnis genommen. Der Vorsitzende des Betriebsrats hat den Vorstand informiert, dass der Betriebsrat eine eigene Stellungnahme abgeben wird, die nach Veröffentlichung der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie des Berichts des Sachverständigen veröffentlicht werden wird.

2 Ausgangslage

2.1 Die Bieterin und gemeinsam vorgehende Rechtsträger

Die Bieterin, Vonovia SE, ist eine Societas Europaea nach deutschem und europäischem Recht mit Sitz in Bochum, eingetragen unter HRB 16879 im Handelsregister des Amtsgerichts Bochum. Die Vonovia Aktien notieren an der Frankfurter Wertpapierbörse im Regulierten Markt (Prime Standard) unter ISIN DE000A1ML7J1. Gemessen am Wert ihres Immobilienportfolios, der Anzahl der ihr gehörenden Wohnbestände und der Marktkapitalisierung ist die Bieterin die größte deutsche Wohnimmobilien-gesellschaft im privatwirtschaftlichen Sektor. Die Service-Tochterunternehmen der Vonovia bieten eine große Bandbreite an Dienstleistungen im Bereich Immobilienbewirtschaftung und Facility Management an. Darüber hinaus verfügt die Bieterin über eine Vielzahl an weiteren Zweckgesellschaften, die Liegenschaften halten.

Mitglieder des Vorstands der Bieterin sind derzeit die Herren Rolf Buch (CEO), Prof. Dr. A. Stefan Kirsten (CFO), Klaus Freiberg (COO) und Gerald Klinck (CCO). Herr Gerald Klinck wird mit Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2018 der Vonovia aus dem Vorstand ausscheiden. Der Aufsichtsrat der Vonovia hat Frau Helene von Roeder zu seiner Nachfolgerin bestellt. Nach Kenntnis der Zielgesellschaft hält kein Mitglied des Vorstands der Bieterin Aktien an der BUWOG.

Gemeinsam vorgehende Rechtsträger sind nach § 1 Z 6 ÜbG natürliche oder juristische Personen, die mit der Bieterin auf der Grundlage einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben. Hält ein Rechtsträger eine unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung (§ 22 Abs 2 und 3 ÜbG) an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen. Die Bieterin hat laut Angebotsunterlage keine Absprachen gem § 1 Z 6 ÜbG mit anderen als von ihr kontrollierten Rechtsträgern getroffen.

Demnach sind alle von der Bieterin kontrollierten Rechtsträger als mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger zu qualifizieren; detaillierte Angaben können jedoch gemäß § 7 Z 12 ÜbG entfallen, da die kontrollierten Rechtsträger für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind.

2.2 Die Zielgesellschaft

BUWOG wurde mit Erklärung über die Errichtung einer Gesellschaft vom 7. Juli 2010 als Artemis Immobilien GmbH gegründet. Am 17. Dezember 2013 wurde die rechtsformwechselnde Umwandlung in eine Aktiengesellschaft, verbunden mit einer Firmenänderung in BUWOG AG, wirksam. Durch Abspaltung wurde die BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH in mehreren Schritten von der

IMMOFINANZ AG im Jahr 2014 auf die BUWOG AG als neue Holdinggesellschaft übertragen und diese ist seither börsennotiert. Die Abspaltung erfolgte unter gleichzeitiger Ausgabe von neuen BUWOG Aktien an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG. In Folge hielt die IMMOFINANZ AG nur mehr 49% der BUWOG Aktien. Im Rahmen von Verkäufen von BUWOG Aktien hat sich der durch die IMMOFINANZ AG gehaltene Anteil an der BUWOG auf derzeit weniger als 4% der Stimmrechte reduziert.

Die BUWOG ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile 66-jährige Erfahrung zurück. Das Immobilienbestandsportfolio umfasst rund 48.800 Bestandseinheiten und befindet sich in Deutschland und Österreich. Neben dem Asset Management der eigenen Bestandsimmobilien wird mit den Geschäftsbereichen Property Sales und Property Development die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungssektors abgedeckt.

Mitglieder des Vorstandes der Zielgesellschaft sind Mag. Daniel Riedl (CEO), Andreas Segal (Deputy CEO, CFO) und DI Herwig Teufelsdorfer (COO).

2.3 Grundkapital, Aktien und Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft

Das Grundkapital der BUWOG beträgt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Äußerung EUR 112.245.164,00 und ist in 112.245.164 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 zerlegt. Die Aktien notieren unter ISIN AT00BUWOG001 an den folgenden Börsenplätzen: (i) im Amtlichen Handel (Prime Market) der Wiener Börse AG, (ii) im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse und (iii) im Main Market der Warschauer Börse.

BUWOG hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Äußerung keine eigenen Aktien.

Folgende Aktionäre halten zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Äußerung jeweils mehr als 4% der Stimmrechte an BUWOG (basierend auf Beteiligungsmeldungen gemäß Börsegesetz):

Aktionär	Stimmrechtsanteil in % (gerundet)	Anteil an BUWOG Aktien in % (gerundet)
BlackRock, Inc.	5,1	5,1
JPMorgan Chase & Co.	4,4	4,4
Syquant Capital	4,1	4,1

Die Bieterin hält laut Angebotsunterlage zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage keine Beteiligungspapiere der BUWOG.

2.4 Wandelschuldverschreibungen

BUWOG hat am 9. September 2016 unverzinsten Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 300.000.000 mit einer Stückelung von EUR 100.000 und einer Laufzeit bis 9. September 2021 begeben (ISIN AT0000A1NQH2). Die WSV 2016 sind zum Handel am Dritten Markt (*multilateral trading facility, MTF*) der Wiener Börse einbezogen. Der Dritte Markt (MTF) der Wiener Börse ist kein geregelter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU über Märkte in Finanzinstrumenten. Die Emissionsbedingungen sind auf der Website der Zielgesellschaft unter www.buwog.com/de/media/download/1033561 abzurufen.

Die WSV 2016 gelten als Beteiligungspapiere gemäß § 1 Z 4 ÜbG. Das Angebot erstreckt sich daher auch auf die WSV 2016.

Den Inhabern der WSV 2016 steht grundsätzlich das Recht zur jederzeitigen Wandlung in Stammaktien der BUWOG zu. Dieses Recht unterliegt keiner besonderen Beschränkung durch die Veröffentlichung des Angebots. Den Inhabern der WSV 2016 steht bei erfolgreichem Angebot ein Kündigungsrecht zum Nennbetrag zu. Gemäß der WSV 2016 Emissionsbedingungen kann dieses Kündigungsrecht von jedem Inhaber von WSV 2016 in einer Frist von zehn Tagen (ab Bekanntgabe des Kontrollwechsels durch BUWOG nach Veröffentlichung des Ergebnisses gem § 19 Abs 2 ÜbG) mit Wirkung zum Ende des Kontrollstichtags siehe § 12 der WSV 2016 Emissionsbedingungen hinsichtlich aller oder einzelner der vom jeweiligen Inhaber gehaltenen WSV 2016, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht gewandelt oder zurückgezahlt wurden, ausgeübt werden. Die Wandlung der WSV 2016 richtet sich nach den Emissionsbedingungen der WSV 2016.

Gemäß den Emissionsbedingungen der WSV 2016 müssen die Lieferaktien (das sind jene BUWOG Aktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts an die Inhaber von WSV 2016 zu liefern sind) entweder (i) aus einem genehmigten oder bedingten Kapital der BUWOG stammen und mit jener Dividendenberechtigung ausgestattet sein, welche die zu diesem Zeitpunkt ausgegebenen Aktien haben oder (ii) bereits existierende Aktien sein, die derselben Gattung angehören müssen, wie die Aktien, die anderenfalls aus einem genehmigten oder bedingten Kapital zu liefern wären ("**Lieferaktien**"). Die Lieferaktien werden gemäß § 8 der Emissionsbedingungen spätestens am 15. Geschäftstag nach dem Wandlungstag auf das in der Wandlungserklärung angegebene Wertpapierdepot des Inhabers übertragen. Lieferaktien sind ebenfalls Gegenstand des Angebotes der Vonovia und können daher während aufrechter Annahme- oder Nachfrist eingeliefert werden, sofern sie rechtzeitig vor Ende der Annahme- bzw. Nachfrist ausgegeben werden. Hinweis: Zu einer Nachfrist kommt es nur, wenn das Angebot während der Annahmefrist erfolgreich ist, d.h. (i) der Bieterin müssen bis zum Ablauf der Annahmefrist Annahmeerklärungen zugehen, die mehr als 50% der Kaufgegenständlichen BUWOG Aktien

umfassen und (ii) sämtliche freiwillig von der Bieterin in das Angebot aufgenommenen weiteren Vollzugsbedingungen sind erfüllt.

Hinweis: Das kartellrechtliche Durchführungsverbot in Österreich ist mit 06. Februar 2018 weggefallen.

Die derzeit gültigen Wandlungspreise für die WSV 2016, abzurufen auf der Webseite der BUWOG (www.buwog.com/de/investor-relations/wandelschuldverschreibungen/wandelschuldverschreibung-2016-2021), werden im Falle eines Kontrollwechsels bei BUWOG gemäß den Emissionsbedingungen für einen von BUWOG festzulegenden Zeitraum zwischen der Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG und 40 bis 60 Tage nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG ("**Kontrollwechselfenster**") angepasst, woraus sich für die Inhaber von WSV 2016 während des in die Nachfrist fallenden Kontrollwechselfensters eine verbesserte Parität ergibt ("**Angepasster Wandlungspreis**").

Die Bieterin hat die Differenz zwischen dem unangepassten Wandlungspreis und dem Angepassten Wandlungspreis bei der Angebotspreisfestsetzung für WSV 2016 berücksichtigt und bietet den Inhabern der WSV 2016 bereits während der Annahmefrist und während einer allfälligen Nachfrist bis zur Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG die Möglichkeit der Realisierung auf Grundlage des Angepassten Wandlungspreises an. Ein auf den Angepassten Wandlungspreis abstellender Angebotspreis für WSV 2016 innerhalb der Nachfrist nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG ist nicht erforderlich, da diesfalls die Wandlung zum Angepassten Wandlungspreis während des offenen Kontrollwechselfensters möglich ist und die Lieferaktien noch in das Angebot eingeliefert werden können. Der Angebotspreis für in der Nachfrist nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG angediente WSV 2016 wurde von der Bieterin daher auf Basis des derzeit gültigen Wandlungspreises festgelegt und basiert nicht auf dem Angepassten Wandlungspreis.

Hinweis: Sobald die Nachfrist beginnt und das Kontrollwechselfenster (wie oben definiert) geöffnet wird, erhalten jene Inhaber von WSV 2016, die ihre WSV 2016 direkt in das Angebot einliefern, nur den Reduzierten WSV-Angebotspreis Nachfrist (wie unten definiert) in Höhe von EUR 93.049,33 (93,049 %) je Nominale EUR 100.000. Sobald das Kontrollwechselfenster offen ist, ist das Angebot aus Sicht der Inhaber der WSV 2016 wirtschaftlich nur dann attraktiv, wenn zunächst das Wandlungsrecht innerhalb des Kontrollwechselfensters ausgeübt wird und anschließend die Lieferaktien innerhalb offener Nachfrist in das Angebot zum Aktien-Angebotspreis eingeliefert werden. Den Inhabern der WSV 2016 wird daher geraten, sich besonders für diesen Fall mit der An-

gebotsunterlage, den Fristen des Angebots und den Emissionsbedingungen WSV 2016 frühzeitig vertraut zu machen.

Zusammengefasst bestehen für die Inhaber von WSV 2016 folgende Handlungsoptionen:

- i. das Angebot zur Einlieferung der WSV 2016 gemäß den Bedingungen der Angebotsunterlage während der ursprünglichen Annahmefrist und während einer allfälligen Nachfrist bis zur Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG zum WSV-Angebotspreis bzw. WSV-Angebotspreis Nachfrist (vgl. Punkt 3.2.2) anzunehmen;
- ii. das Angebot zur Einlieferung der WSV 2016 während der Nachfrist nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG zum Reduzierten WSV-Angebotspreis Nachfrist (vgl. Punkt 3.2.2) anzunehmen;
- iii. das Angebot nicht anzunehmen und die WSV 2016 zu behalten;
- iv. von dem den Inhabern der WSV 2016 nach den Emissionsbedingungen der WSV 2016 im Fall eines Kontrollwechsels zustehenden Kündigungsrecht zum Nominale Gebrauch zu machen und die WSV 2016 zum Nominale zur Rückzahlung fällig zu stellen;
- v. von dem nach den Emissionsbedingungen der WSV 2016 zustehenden Wandlungsrecht in der ursprünglichen Annahmefrist unter Anwendung des aktuellen Wandlungspreises Gebrauch zu machen;
- vi. von dem nach den Emissionsbedingungen der WSV 2016 zustehenden Wandlungsrecht während der Nachfrist – allenfalls innerhalb des Kontrollwechselfensters zum Angepassten Wandlungspreis – Gebrauch zu machen und in den Fällen (v) und (vi) – nach ihrer freien Wahl – die in Zusammenhang mit der Wandlung ausgegebenen Lieferaktien entweder zum Angebotspreis in das Angebot einzuliefern oder zu behalten;
- vii. "Verkauf am Markt" an dritte Käufer.

Die BUWOG hat gegenüber der Übernahmekommission zu Gunsten der WSV 2016 Inhaber erklärt, während des offenen Kontrollwechselfensters (wie oben definiert) vom Recht zur Ausübung der Barausgleichsoption gemäß § 10 der WSV 2016 Emissionsbedingungen nicht Gebrauch zu machen.

2.5 Abschluss eines Business Combination Agreements

Vonovia und BUWOG haben am 18. Dezember 2017 ein Business Combination Agreement ("**BCA**") abgeschlossen und haben darin die wesentlichen Parameter des

Angebotes und des damit zusammenhängenden Zusammenschlusses vereinbart. Das BCA ist Ergebnis der Verhandlungen, die der Vorstand der BUWOG mit dem Vorstand der Bieterin am 16. und 17. Dezember geführt hat. Nach Einschätzung des Vorstands der BUWOG gab es keinen anderen potenziellen Bieter, der zu diesem Zeitpunkt einen mit dem mit Vonovia erreichten Transaktionsstand vergleichbaren oder besseren Transaktionsvorschlag hätte unterbreiten können.

Insbesondere wurden im BCA die Angebotsgegenleistung sowie die weiteren Rahmenbedingungen des Angebotes festgelegt.

In diesem BCA wurde vereinbart, dass der Vorstand der BUWOG bis zum Vollzug des Angebots die Umsetzung des geltenden BUWOG Businessplan fortsetzt. Sollte wegen des Vollzugs des Angebots oder der nachfolgenden Integration der BUWOG Grunderwerbssteuerpflicht ausgelöst werden, wird VONOVIA die BUWOG von der Grunderwerbsteuer freistellen.

Weiters wurde vereinbart, dass für den Fall des erfolgreichen Vollzugs des Angebots in einer voraussichtlich im April 2018 einzuberufenden außerordentlichen Hauptversammlung der BUWOG beabsichtigt ist, die Zusammensetzung des Aufsichtsrats neu zu wählen (vgl. Punkt 5.9).

Die Vereinbarungen zwischen den Vorstandsmitgliedern der Zielgesellschaft und der Zielgesellschaft werden unter Punkt 5.7 dargestellt.

Gemäß den Vereinbarungen unter dem BCA soll BUWOG nach dem Erfolg des Angebots das gesamte Asset Management für die Region Österreich (einschließlich Bestand aus der conwert Immobilien Invest GmbH) sowie das bisherige BUWOG Geschäft "Property Sales" und "Property Development" (jeweils für Österreich) als eigenständige Gesellschaft unter Fortführung der bisherigen Firma mit Sitz in Österreich führen. Der zukünftige Hauptstandort der BUWOG (Rathausstraße 1) soll langfristig erhalten bleiben. Die deutschen Wohneinheiten der BUWOG sollen durch die Plattform der Vonovia verwaltet werden. Der zukünftige Geschäftsbereich "Property Development Deutschland" soll vom Standort Berlin ausgeführt werden.

Die geschäftspolitischen Ziele und Absichten der Bieterin sowie die Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und den Standort werden unter Punkt 5.3 dargestellt. Bereits an dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass VONOVIA und BUWOG im BCA vereinbart haben, für den Fall der Vornahme von Integrationsmaßnahmen als Folge der Transaktion Maßnahmen zur Abmilderung sozialer Nachteile der von einer solchen Maßnahme betroffenen Arbeitnehmer vorzusehen. Zu diesem Zweck hat die Bieterin mit der Zielgesellschaft im BCA Abfindungsregelungen, einen Fonds für soziale Härtefälle, Ausbildungsgarantien für Lehrlinge, Auszubildende und duale Studenten, sowie Sonderregeln für *Key Personnel* vereinbart.

3 Zusammenfassung des Angebots

3.1 Gegenstand des Angebots

Das Angebot ist auf den Erwerb von (i) sämtlichen am Ende der Annahmefrist ausgegebenen und zum Handel zugelassenen Aktien der BUWOG (ISIN AT00BUWOG001), jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00, sowie (ii) sämtlichen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausgegebenen WSV 2016 der BUWOG, die nicht von der Zielgesellschaft gehalten werden, mithin auf sämtliche von der Zielgesellschaft begebenen Schuldverschreibungen, fällig am 9. September 2021, mit Wandlungsrecht in auf den Inhaber lautende Stückaktien der BUWOG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (ISIN AT0000A1NQH2) im ausstehenden Gesamtnominale von EUR 300.000.000 gerichtet.

Lieferaktien (das sind jene Aktien, die Inhaber von WSV 2016 nach Ausübung ihres Wandlungsrechts erhalten) sind ebenfalls Gegenstand des Angebots und können während aufrechter Annahme- oder Nachfrist eingeliefert werden, sofern sie rechtzeitig vor Ende der Annahme- bzw. Nachfrist ausgegeben werden und die Annahmeerklärung gemäß den Bestimmungen des Angebots rechtzeitig abgegeben wird.

3.2 Gegenleistung (Angebotspreise)

3.2.1 Aktien

Vonovia bietet den Inhabern der BUWOG Aktien, einschließlich allfälliger Lieferaktien (das sind jene Aktien, die Inhaber von WSV 2016 nach Ausübung ihres Wandlungsrechts erhalten), nach Maßgabe der Bedingungen des Angebotes an, die BUWOG Aktien und allfällige Lieferaktien zu einem Preis von EUR 29,05 je BUWOG Aktie *cum* Dividende für das Geschäftsjahr 2017/2018 (der "**Aktien-Angebotspreis**") zu erwerben; eine allfällige Dividende der Zielgesellschaft für das Geschäftsjahr 2017/2018 steht damit der Bieterin zu. Auch der letztlich gebotene Aktien-Angebotspreis ist Ergebnis der Verhandlungen zwischen dem Vorstand der BUWOG und dem Vorstand der Bieterin.

3.2.2 WSV 2016

Vonovia bietet den Inhabern der WSV 2016 nach Maßgabe der Bedingungen des Angebotes folgende Angebotspreise an:

- i. Für innerhalb der Annahmefrist von 5. Februar 2018 bis 12. März 2018 eingelieferte WSV 2016, Zahlung eines WSV-

Angebotspreises von EUR 115.753,65 (115,754%) je Nominale EUR 100.000 ("**WSV-Angebotspreis**").

- ii. Für in der dreimonatigen Nachfrist bis zur Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG eingelieferte WSV 2016, Zahlung eines WSV-Angebotspreises von EUR 115.753,65 (115,754%) je Nominale EUR 100.000 ("**WSV-Angebotspreis Nachfrist**").
- iii. Für in der dreimonatigen Nachfrist nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG eingelieferte WSV 2016, Zahlung eines angepassten WSV-Angebotspreis von EUR 93.049,33 (93,049 %) je Nominale EUR 100.000 ("**Reduzierter WSV-Angebotspreis Nachfrist**").

Mangels Verzinsung der WSV 2016 sind keine Stückzinsen abzugelten. Daher sind auch keine Angaben zu anteiligen Stückzinsen erforderlich.

Zu den Handlungsoptionen der Inhaber von WSV 2016 vgl. Punkt 2.4

3.3 Einlieferungsabsichten Vorstand

Die Mitglieder des Vorstands der Zielgesellschaft halten direkt oder indirekt zum Zeitpunkt dieser Äußerung folgende Beteiligungspapiere der BUWOG:

Mag. Daniel Riedl (CEO):	68.654 Stück Aktien
Andreas Segal (Deputy CEO, CFO):	5.000 Stück Aktien
DI Herwig Teufelsdorfer (COO):	5.577 Stück Aktien

Die Mitglieder des Vorstands der Zielgesellschaft liefern ihre Aktien in das Angebot ein.

3.4 Vollzugsbedingungen

3.4.1 Mindestannahmequote

Das Angebot ist kraft Gesetzes (§ 25a Abs 2 ÜbG) dadurch bedingt, dass Vonovia bis zum Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist Annahmeerklärungen zugehen, die **mehr als 50% der am Ende der Annahmefrist ausgegebenen BUWOG Aktien** umfassen, die Gegenstand des Angebotes sind. Erwirbt die Bieterin parallel zum Angebot BUWOG Aktien, so sind diese Erwerbe den Annahmeerklärungen gemäß § 25a Abs 2 ÜbG hinzuzurechnen.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage hat BUWOG 112.245.164 Stück Aktien ausgegeben.

3.4.2 Kartellfreigabe

Das Angebot ist bis spätestens 90 Kalendertage nach dem Ende der ursprünglichen Annahmefrist von der Kartellbehörde in Österreich genehmigt worden oder die gesetzliche Wartefrist in Österreich (4 Wochen ab Anmeldung) ist abgelaufen, mit dem Ergebnis, dass die Transaktion ohne die Genehmigung der zuständigen Kartellbehörde durchgeführt werden darf oder die Kartellbehörde in Österreich hat erklärt, für die Prüfung nicht zuständig zu sein. Das Bundeskartellamt hat die fusionskontrollrechtliche Freigabe der gegenständlichen Transaktion für Deutschland bereits am 25. Jänner 2018 erteilt.

Hinweis: Das Durchführungsverbot in Österreich ist mit 06. Februar 2018 weggefallen. Damit ist diese Bedingung erfüllt.

3.4.3 Kein wesentliches Absinken des FTSE EPRA/NAREIT Germany Index

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist liegt der Schlusskurs des FTSE EPRA/NAREIT Germany Index (der "**Index**") an sechs aufeinanderfolgenden Börsentagen nicht unter 999,74 (das entspricht einem Wert von ca. 15 % unterhalb des Schlusskurses vom 15. Dezember 2017 gemäß Bloomberg); der Schlusskurs des FTSE EPRA/NAREIT Germany Index vom 17. Jänner 2018 lag bei 1.182,83 (gemäß Bloomberg).

Hinweis: Die Parameter dieser Bedingung in der Angebotsunterlage wurden von der Bieterin nach Bekanntgabe der Angebotsabsicht mit der Übernahmekommission abgestimmt. Der Schlusskurs des Index vom 5. Februar 2018 (Tag der Veröffentlichung der Angebotsunterlage) lag bei 1.081,34 (gemäß Bloomberg). Sinkt der Index daher nachhaltig um mehr als 7,5% (Stand 05. Februar 2018) so scheidet das Angebot, sofern die Bieterin nicht auf diese Bedingung verzichtet (vgl. Punkt 4.1.3 iVm 4.2 der Angebotsunterlage).

3.4.4 Keine Erhöhung des Grundkapitals der BUWOG

Mit Ausnahme von Aktien, die BUWOG zur Bedienung von Ansprüchen an die Inhaber von WSV 2016 ausgibt, ist zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist das Grundkapital der BUWOG nicht erhöht worden und weder die Hauptversammlung der BUWOG noch der Vorstand der BUWOG hat einen Be-

schluss gefasst, dessen Durchführung zu einer entsprechenden Erhöhung des Grundkapitals führen würde.

3.4.5 Keine Dividenden, Satzungsänderungen oder Liquidation

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

- a. BUWOG hat eine Bar- oder Sachdividende beschlossen oder ausgeschüttet oder eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln beschlossen.
- b. Die Hauptversammlung der BUWOG hat eine Satzungsänderung beschlossen, durch die (i) für sämtliche oder bestimmte Beschlussfassungen durch die Hauptversammlung oder sonstige Organe der BUWOG ein Mehrheitserfordernis erhöht wird oder (ii) eine Veränderung der Ausstattung oder Art der BUWOG Aktien erfolgt.
- c. Die Hauptversammlung der BUWOG hat einen Beschluss über die Auflösung der BUWOG gefasst.
- d. Die Hauptversammlung hat eine Maßnahme beschlossen, deren Beschlussfassung einer Mehrheit von 75% oder mehr der abgegebenen Stimmen bedarf.

3.4.6 Keine wesentliche Transaktion

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist hat BUWOG keine Mitteilung veröffentlicht, dass BUWOG oder ein Tochterunternehmen der BUWOG

- a. Vermögensgegenstände (Immobilien oder Gesellschaftsanteile) zu einer Gegenleistung von mehr als EUR 130.000.000 im Einzelfall oder in der Gesamtsumme an konzernexterne Dritte übertragen oder sich hierzu verpflichtet hat; von dieser Bedingung ausgenommen sind Einzelwohnungsverkäufe (*unit sales*) sowie Wohnungsverkäufe gemäß Bauträgervertragsgesetz (*BTVG*) oder Makler- und Bauträgerverordnung (*MaBV*); oder
- b. Vermögensgegenstände (Immobilien oder Gesellschaftsanteile) erworben oder sich zu einem solchen Erwerb verpflichtet hat, sofern die zu erbringende Gegenleistung EUR 500.000.000 im Einzelfall oder in der Gesamtsumme, übersteigt.

3.4.7 Keine wesentliche Verschlechterung

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist hat BUWOG keine Mitteilung veröffentlicht, die Umstände enthält, die auf eine wesentliche Verschlechterung der Ertragslage der Zielgesellschaft im Geschäftsjahr 2017/2018 schließen lassen. Eine wesentliche Verschlechterung der Ertragslage liegt vor, wenn in einer solchen Mitteilung (i) eine Verringerung des *Recurring Funds from Operations* (im Bericht zum 1. Quartal des Geschäftsjahres 2017/2018 als "*Recurring FFO*" bezeichnet) des BUWOG-Konzerns in Höhe von mindestens EUR 7.000.000 im Geschäftsjahr 2017/2018, ausgenommen Effekte durch Veräußerungen, oder (ii) ein negativer Einmaleffekt auf den *EPRA net asset value (EPRA NAV)* der BUWOG von mindestens EUR 150.000.000 (ohne Berücksichtigung von Kosten und Abgaben im Zusammenhang mit diesem Angebot) bekanntgemacht wird.

3.4.8 Kein wesentlicher Compliance-Verstoß

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist wird

- a. keine Verurteilung oder Anklageerhebung wegen einer Straftat eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten von BUWOG oder einer Tochtergesellschaft von BUWOG in dessen dienstlicher oder auftragungsgemäßer Eigenschaft mit Bezug zu BUWOG bzw. einer Tochtergesellschaft von BUWOG bekannt, sei es nach österreichischem, deutschem oder nach anderem anwendbaren Recht, die eine Insiderinformation in Bezug auf BUWOG darstellt oder darstellen würde, wäre sie bisher nicht veröffentlicht worden. Straftat im Sinne dieser Vollzugsbedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption, Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das Börsegesetz; oder
- b. keine Straftat oder Ordnungswidrigkeit eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans oder leitenden Angestellten von BUWOG oder einer Tochtergesellschaft von BUWOG in dessen dienstlicher oder auftragungsgemäßer Eigenschaft mit Bezug zu BUWOG bzw. einer Tochtergesellschaft der BUWOG bekannt, sei es nach österreichischem, deutschem oder nach anderem anwendbaren Recht, sofern eine solche Straftat oder Ordnungswidrigkeit eine Insiderinformation in Bezug auf BUWOG darstellt oder darstellen würde, wäre sie bisher nicht veröffentlicht worden. Straftat oder Ordnungswidrigkeit im Sinne dieser Vollzugsbedingung sind insbesondere Bestechungsdelikte, Korruption,

Untreue, Kartellverstöße, Geldwäsche oder Verstöße gegen das Börsengesetz.

3.4.9 Kein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals, kein Insolvenzverfahren

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist hat BUWOG keine Mitteilung veröffentlicht, wonach

- a. ein Verlust in Höhe von wenigstens der Hälfte des Grundkapitals der BUWOG nach § 83 AktG eingetreten ist, oder
- b. BUWOG zahlungsunfähig oder in Liquidation ist, oder über ihr Vermögen ein Konkurs- oder Sanierungsverfahren oder ein Verfahren nach dem österreichischen Unternehmensreorganisationsgesetz eröffnet wurde, oder eine Eröffnung eines Insolvenzverfahrens von einem zuständigen Gericht mangels Masse abgelehnt wurde.

3.5 Verzicht, Eintritt bzw. Nichteintritt der Vollzugsbedingungen

Die Bieterin behält sich vor, auf den Eintritt von einzelnen Vollzugsbedingungen zu verzichten, womit diese als eingetreten gelten. Auf den Eintritt der in Punkt 3.5.1. genannten gesetzlichen Vollzugsbedingung der Erzielung einer Mindestannahmeschwelle von insgesamt mehr als 50% der angebotsgegenständlichen Aktien sowie der in Punkt 3.5.2 genannten Vollzugsbedingung der kartellrechtlichen Freigabe kann nicht verzichtet werden (Hinweis: Das Durchführungsverbot in Österreich ist mit 06. Februar 2018 weggefallen. Damit ist diese Bedingung erfüllt.). Auf den Eintritt der in Punkt 3.5.3 genannten Vollzugsbedingung (kein wesentliches Absinken des FTSE EPRA/NAREIT Germany Index) kann lediglich bis spätestens drei Börsenstage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist verzichtet werden (und nur sofern die Bieterin die Annahmefrist um mindestens fünf Tage verlängert; d.h. nach Verzicht müssen zumindest 8 Börsenstage für die Annahme des Angebots zur Verfügung stehen).

Die Bieterin wird einen Verzicht auf Vollzugsbedingungen, den Eintritt bzw. endgültigen Nichteintritt jeder Vollzugsbedingung unverzüglich in den unter Punkt 5.10 der Angebotsunterlage genannten Veröffentlichungsmedien bekannt machen. Die Bieterin wird spätestens in der Ergebnisveröffentlichung erklären, ob die aufschiebenden Bedingungen eingetreten sind.

Das Angebot wird im Falle, dass die in den Punkten 3.5.1 bis 3.5.9 genannten Vollzugsbedingungen nicht innerhalb der in den jeweiligen Vollzugsbedingungen genannten Fristen erfüllt worden sind, unwirksam, es sei denn, die Bieterin hat auf den Eintritt der in den Punkten 3.5.3 bis 3.5.9 genannten Vollzugsbedingungen

verzichtet und die in den Punkten 3.5.1 und 3.5.2 genannten Vollzugsbedingungen sind eingetreten.

3.6 Annahmefrist, Annahme und Abwicklung des Angebots

Das Angebot kann vom 5. Februar 2018 bis einschließlich 12. März 2018, 17:00 Uhr, Ortszeit Wien, angenommen werden. Die Bieterin hat sich das Recht vorbehalten, die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 1b ÜbG zu verlängern.

Gemäß § 19 Abs 1c ÜbG verlängert sich die Annahmefrist des Angebots durch die Abgabe eines konkurrierenden Angebots automatisch bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt hat.

3.7 Nachfrist

Zu einer Nachfrist kommt es nur, wenn das Angebot während der Annahmefrist erfolgreich ist, d.h. (i) der Bieterin müssen bis zum Ablauf der Annahmefrist Annahmeerklärungen zugehen, die mehr als 50% der kaufgegenständlichen BUWOG Aktien umfassen und (ii) sämtliche von der Bieterin freiwillig in das Angebot aufgenommenen weiteren Vollzugsbedingungen (d.h. mit Ausnahme der Kartellrechtsfreigabe) sind erfüllt.

Hinweis: Das Durchführungsverbot in Österreich ist mit 06. Februar 2018 weggefallen. Damit ist diese Bedingung erfüllt.

Für alle Beteiligungspapierinhaber, die das Angebot nicht innerhalb der ursprünglichen Annahmefrist angenommen haben, **verlängert sich die Annahmefrist** gemäß § 19 Abs 3 ÜbG, **vorbehaltlich der Erfüllung sämtlicher bis zum Ende der ursprünglichen Annahmefrist zu erfüllender Vollzugsvoraussetzungen**, um drei Monate ab Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses.

Der Vorstand weist ausdrücklich darauf hin, dass Inhaber der WSV 2016, die WSV 2016 in der Nachfrist nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG in das Angebot einreichen, den Reduzierten WSV-Angebotspreis Nachfrist erhalten. Für Lieferaktien gilt auch in der Nachfrist der Aktien-Angebotspreis.

3.8 Rücktrittsrecht bei Konkurrenzangeboten

Wird während der Laufzeit des Angebotes ein konkurrierendes Angebot gestellt, sind die Beteiligungspapierinhaber gemäß § 17 ÜbG berechtigt, von ihren bis dahin abgegebenen Annahmeerklärungen bis spätestens vier Börsetage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist zurückzutreten.

Die Erklärung des Rücktritts hat schriftlich zu erfolgen und ist an die Österreichische Zahlstelle zu richten.

Die Bieterin behält sich laut Angebotsunterlage gemäß § 19 Abs 1 lit c ÜbG ausdrücklich das Recht vor, von dem Angebot zurückzutreten, falls ein anderer Bieter ein öffentliches Angebot für Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft stellt.

3.9 Annahme des Angebots

Die **Annahme des Angebotes ist ausschließlich schriftlich gegenüber der Depotbank des jeweiligen Beteiligungspapierinhabers zu erklären**. Die Annahme des Angebotes wird mit Zugang der Annahmeerklärung bei der Depotbank wirksam und ist fristgerecht erklärt, **wenn die Annahmeerklärung innerhalb der Annahmefrist** bei der Depotbank des jeweiligen Beteiligungspapierinhabers eingeht und spätestens am zweiten Börsetag, 17:00 Uhr Ortszeit Wien, nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (das ist für Annahmeerklärungen betreffend die BUWOG Aktien die Ausbuchung der ISIN AT00BUWOG001 und die Einbuchung der zum Verkauf eingereichten BUWOG Aktien mit ISIN AT0000A1Z9L2, für Annahmeerklärungen betreffend die WSV 2016 die Ausbuchung der ISIN AT0000A1NQH2 und die Einbuchung der zum Verkauf eingereichten WSV 2016 mit ISIN AT0000A1Z9M0) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank des jeweiligen Beteiligungspapierinhabers die Annahme des Angebotes unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtzahl der Beteiligungspapiere jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat sowie die Gesamtanzahl der bei ihr eingereichten Beteiligungspapiere, an die Österreichische Zahlstelle weitergeleitet hat und die entsprechende Gesamtzahl der Beteiligungspapiere an die Österreichische Zahlstelle überträgt.

In der Nachfrist gelten für die Annahme des Angebots die genannten Vorgaben entsprechend, mit der Maßgabe, dass die während der Nachfrist eingereichten Beteiligungspapiere eine separate ISIN erhalten und mit *während der Nachfrist zum Verkauf eingereichte BUWOG Aktien* (ISIN AT0000A1Z9N8) bzw. jene WSV 2016, die in der Nachfrist aber vor Bekanntgabe des Kontrollwechsels durch BUWOG bei der Depotbank eingereicht werden, mit *während der Nachfrist zum Verkauf eingereichte WSV 2016* (ISIN AT0000A1Z9P3) und jene WSV 2016, die in der Nachfrist und nach Bekanntgabe des Kontrollwechsels durch BUWOG bei der Depotbank eingereicht werden mit *zum Verkauf eingereichte WSV 2016 / Nachfrist reduzierter Preis* (ISIN AT0000A1ZYT5) gekennzeichnet werden.

Hinweis: Sofern Beteiligungspapierinhaber eine schriftliche Annahmeerklärung des Angebotes für ihre Beteiligungspapiere gegenüber ihrer Depotbank abgeben, werden die in der Annahmeerklärung angegebenen Beteiligungspapiere unter einer anderen ISIN als "zum Verkauf eingereichte BUWOG Aktien" bzw. "zum Verkauf eingereichte WSV 2016" im Wertpa-

pierdepot des annehmenden Beteiligungspapierinhabers neu eingebucht. Die zum Verkauf eingereichten Beteiligungspapiere werden bis zur Abwicklung des Angebotes (welche unter Umständen auch nach Ende der Annahmefrist oder der Nachfrist erfolgen kann) über die Börse nicht handelbar sein.

Weitere Details zur Annahme und Abwicklung des Angebots sind Punkt 5 der Angebotsunterlage zu entnehmen.

3.10 Zahlung und Settlement des Angebots

Der Angebotspreis wird den Inhabern der zum Verkauf eingereichten Beteiligungspapiere, die das Angebot angenommen haben, spätestens zehn Börsenstage nach der unbedingten Verbindlichkeit des Angebotes gegen Übertragung dieser Beteiligungspapiere ausbezahlt. Die rechtzeitige Erfüllung sämtlicher bis zum Ende der ursprünglichen Annahmefrist zu erfüllender Vollzugsbedingungen vorausgesetzt, erfolgt das Settlement spätestens am 26. März 2018.

Beteiligungspapierinhabern, die das Angebot erst während der gesetzlichen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, wird der Angebotspreis spätestens zehn Börsenstage nach Ende dieser Nachfrist ausbezahlt.

3.11 Kosten und Steuern

Die Bieterin übernimmt sämtliche mit der Abwicklung des Angebotes unmittelbar in Zusammenhang stehenden angemessenen Kosten und Gebühren der Depotbanken, höchstens jedoch **bis zu einer Höhe von EUR 8,00 je Depot**.

Die Inhaber der WSV 2016 werden darauf hingewiesen, dass für die Wandlung keine Spesen bei der Wandlungsstelle entstehen. Sonstige Kosten einer Wandlung richten sich nach den jeweiligen Vertragsverhältnissen der Inhaber der WSV 2016 mit deren jeweiligen Depotbanken und werden den Inhabern der WSV 2016 bis zu einer Höhe von EUR 8,00 pro Depot ersetzt.

Ertragssteuern und andere Steuern werden von der Bieterin nicht übernommen.

Der Vorstand verweist auf die Angaben der Bieterin zu ausgewählten steuerrechtlichen Konsequenzen der Annahme des Angebots in Punkt 7.2 der Angebotsunterlage.

Angesichts der Komplexität des österreichischen Steuerrechts wird den Beteiligungspapierinhabern empfohlen, sich von ihren steuerlichen Vertretern über die steuerlichen Folgen der Annahme des Angebotes beraten zu lassen. Der Vorstand schließt sich dieser Empfehlung der Bieterin an.

TEIL II – BEURTEILUNG DES ANGEBOTS

4 Wirtschaftliche Parameter

4.1 Mindestpreisvorschriften

Gemäß § 26 Abs 1 ÜbG unterliegt der Angebotspreis für jedes Beteiligungspapier einer doppelten Preisuntergrenze: Zunächst hat der Preis für jedes Beteiligungspapier eines freiwilligen öffentlichen Angebotes zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG mindestens dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs ("**VWAP**") des jeweiligen Beteiligungspapiers während der letzten sechs Monate vor demjenigen Tag zu entsprechen, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde. Weiters darf der Preis gemäß § 26 Abs 1 ÜbG eines freiwilligen öffentlichen Angebotes zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG die höchste von der Bieterin oder von einem gemeinsam mit ihr vorgehenden Rechtsträger innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebotes in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung für dieses Beteiligungspapier der Zielgesellschaft nicht unterschreiten. Dasselbe gilt in Bezug auf Gegenleistungen für Beteiligungspapiere, zu deren zukünftigem Erwerb die Bieterin oder ein gemeinsam mit ihr vorgehender Rechtsträger berechtigt oder verpflichtet ist.

Betrifft das Angebot auch andere Beteiligungspapiere als Stammaktien und hat die Bieterin oder gemeinsam vorgehende Rechtsträger innerhalb der letzten zwölf Monate Stammaktien erworben, so muss gemäß § 26 Abs 2 ÜbG der für diese anderen Beteiligungspapiere gebotene Preis überdies in einem angemessenen Verhältnis zu der für Stammaktien gewährten Gegenleistung stehen, wobei für die Bestimmung der Angemessenheit insbesondere der jeweilige Inhalt der verbrieften Rechte zu berücksichtigen ist. Dasselbe gilt in Bezug auf Gegenleistungen für Stammaktien, zu deren zukünftigem Erwerb die Bieterin oder gemeinsam vorgehende Rechtsträger berechtigt oder verpflichtet sind.

Nach Angaben der Bieterin in der Angebotsunterlage hat weder die Bieterin noch ein gemeinsam vorgehender Rechtsträger in den letzten zwölf Monaten vor Anzeige des Angebotes Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft erworben. Daher ist in Bezug auf die Aktien der BUWOG – wie zuvor beschrieben – der VWAP der letzten sechs Monate vor dem Tag, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde, für die Berechnung des Mindestangebotspreises ausschlaggebend.

Die WSV 2016 notieren am Dritten Markt (MTF) an der Wiener Börse. Darüber hinaus werden die WSV 2016 an der Börse Stuttgart sowie der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Laut Angebotsunterlage gibt es für keinen der genannten

Handelsplätze veröffentlichte Daten zu Handelsvolumina. Es besteht daher für die WSV 2016 kein aggregierter Markt, aus dem sich ein repräsentativer VWAP der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht ableiten lässt.

Damit besteht für die WSV 2016 auch kein VWAP für die letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht als Mindestpreisschwelle im Sinne des § 26 Abs 1 ÜbG. Nach Angabe der Bieterin stehen der Aktien-Angebotspreis und der WSV-Angebotspreis aber unter Berücksichtigung der Emissionsbedingungen der WSV 2016 in einem angemessenen Verhältnis. Der Aktien-Angebotspreis und die darin enthaltene Prämie wurden bei Ermittlung des WSV-Angebotspreises dahingehend berücksichtigt, als dieser dem Nominalwert je WSV 2016 dividiert durch den Angepassten Wandlungspreis multipliziert mit dem Aktien-Angebotspreis entspricht. Ebenso wurden der Aktien-Angebotspreis und die darin enthaltene Prämie bei Ermittlung des Reduzierten WSV-Angebotspreises Nachfrist berücksichtigt. Der Reduzierte WSV-Angebotspreis Nachfrist entspricht dem Nominalwert je WSV 2016 dividiert durch den Wandlungspreis multipliziert mit dem Aktien-Angebotspreis. Die für die Stammaktien gewährte Prämie auf den VWAP der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht ist daher im WSV-Angebotspreis angemessen berücksichtigt.

Ein auf den Angepassten Wandlungspreis abstellender WSV-Angebotspreis innerhalb der Nachfrist nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG ist nach Ansicht der Bieterin nicht erforderlich, weil diesfalls die Wandlungsmöglichkeit zum Angepassten Wandlungspreis während des offenen Kontrollwechselfensters besteht und die Lieferaktien zum Aktien-Angebotspreis noch in das Angebot eingeliefert werden können.

4.2 Angebotspreis in Relation zu historischen Kursen

Der VWAP der BUWOG Aktien während der letzten sechs Monate vor Bekanntmachung der Angebotsabsicht (18. Dezember 2017), das ist der Zeitraum vom 15. Juni 2017 bis inklusive 15. Dezember 2017, beträgt:

	Wiener Börse, Amtlicher Handel (Prime Market)	Frankfurter Wertpapierbörse, Regulierter Markt (Prime Standard)	Warschauer Börse, Main Market
VWAP (6 Monate)	EUR 25,10	EUR 25,15	EUR 24,76*
Prämie Aktien-Angebotspreis (Differenz Aktien- Angebotspreis – VWAP)	15,7%	15,5%	17,3%

* Der Wechselkurs des VWAP BUWOG, Warschauer Börse, PLN-EUR wurde anhand des am jeweiligen Tag, 19:00 Uhr CET, auf Bloomberg angegebenen Wechselkurses berechnet.

Quelle: Bloomberg

Der Aktien-Angebotspreis in Höhe von EUR 29,05 je BUWOG Aktie liegt daher zumindest um 15,5% über dem VWAP während der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht.

Der Aktien-Angebotspreis liegt auch über den nach den Handelsvolumina gewichteten historischen Durchschnittskursen der Zielgesellschaft der letzten 3, 12 und 24 Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 18. Dezember 2017.

	3 Monate (16. September 2017 – 15. Dezember 2017)	12 Monate (16. Dezember 2016 – 15. Dezember 2017)	24 Monate (16. Dezember 2015 – 15. Dezember 2017)
VWAP BUWOG, Wiener Börse	24,82	24,31	22,35
Prämie Aktien- Angebotspreis (Differenz Aktien- Angebotspreis – VWAP BUWOG, Wiener Börse)	17,04%	19,50%	30,00%

Die angebotene Prämie auf den Schlusskurs der BUWOG Aktie an der Wiener Börse vor Bekanntgabe der Absicht am 18. Dezember 2017 (EUR 24,605) beträgt 18,1%.

4.3 Angebotspreis in Relation zum unverwässerten EPRA NAV der BUWOG

Der Aktien-Angebotspreis liegt 16,8% über dem unverwässerten EPRA Net Asset Value pro BUWOG Aktie von EUR 24,87 (Stand per 31.10.2017).

4.4 Gleichbehandlung

Der seitens der Bieterin gebotene Aktien-Angebotspreis, der WSV-Angebotspreis sowie der Reduzierten WSV-Angebotspreis Nachfrist sind für alle Aktionäre bzw. Inhaber von WSV 2016 gleich. Hinsichtlich der Nachzahlungsverpflichtung der Bieterin gemäß § 16 Abs 7 ÜbG verweist der Vorstand auf Punkt 3.7 der Angebotsunterlage.

4.5 Bewertung der Zielgesellschaft durch Analysten

Die folgende Tabelle zeigt die von Wertpapieranalysten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht zuletzt veröffentlichten Kursziele für BUWOG Aktien:

Wertpapieranalyst	Kursziel in EUR
Baader Bank	26,00
Bank of America Merrill Lynch	26,50
Barclays	26,70
Berenberg	30,50
Commerzbank	31,00
Deutsche Bank	29,50
Erste Bank	26,50
HSBC	34,00
Kepler Cheuvreux	26,50
M.M. Warburg	28,30
Raiffeisen Centrobank	26,70
Societe General	30,00
Victoria Partners	25,00 - 27,00
Durchschnittliches Kursziel (vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht)	Rd. 28,30

4.6 Der Vorstand hat sich, beraten durch die Investmentbank Goldman Sachs AG ("**Goldman Sachs**"), intensiv und auf Basis marküblicher Bewertungsmethoden wie einer Discounted Cash Flow Analyse, dem Vergleich der gebotenen Prämien auf Aktienkurs, NAV und gängiger Multiplikatoren mit der wirtschaftlichen Bewertung des Angebots auseinandergesetzt. Der Vorstand kam hierbei zum Schluss, dass der Angebotspreis von 29,05 EUR pro BUWOG Aktie finanziell angemessen ist.

4.7 Fairness Opinion

Die Zielgesellschaft hat Goldman Sachs beauftragt, die Zielgesellschaft zu den finanziellen Aspekten des Übernahmeangebots zu beraten, in diesem Zusammenhang Finanzanalysen der BUWOG durchzuführen und eine schriftliche Stellungnahme ("**Fairness Opinion**") zur finanziellen Angemessenheit der Gegenleistung je BUWOG Aktie, welche die Inhaber der BUWOG Aktien (mit Ausnahme, soweit einschlägig, der Bieterin und der mit ihr verbundenen Unternehmen) im Rahmen des Übernahmeangebots erhalten sollen, abzugeben.

4.8 Zu diesem Zweck hat Goldman Sachs Finanzanalysen der Zielgesellschaft auf Basis einer Reihe von Verfahren und Methoden durchgeführt, wie sie Goldman Sachs aufgrund ihrer bisherigen Praxis für angemessen hielt. In der Fairness Opinion vom 12. Februar 2018 kam Goldman Sachs zu dem Ergebnis, dass, zu diesem Zeitpunkt, auf der Grundlage und vorbehaltlich der darin genannten Gesichtspunkte und der darin enthaltenen Annahmen, die gebotene Gegenleistung von EUR 29,05 je BUWOG Aktie in bar, welche den Inhabern der BUWOG Aktien (mit Ausnahme, soweit einschlägig, der Bieterin und der mit ihr verbundenen Unter-

nehmen) im Rahmen des Übernahmeangebots gezahlt werden soll, in finanzieller Hinsicht für die Inhaber solcher BUWOG Aktien angemessen war. Goldman Sachs erbrachte ihre Beratungsdienstleistungen und erstellte die Fairness Opinion einzig zur Information und Unterstützung des Vorstands und des Aufsichtsrats der BUWOG im Zusammenhang mit ihrer Beurteilung des Angebots und die Fairness Opinion gibt keine Empfehlung dahingehend ab, ob ein Inhaber von BUWOG Aktien diese Aktien im Zusammenhang mit dem Angebot einreichen soll und stellt auch keine Empfehlung zu sonstigen Angelegenheiten dar. Die Fairness Opinion enthält keine Angaben u.a. zum Angebot der Bieterin an die Inhaber der WSV 2016 oder zu einem nach Vollzug des Angebots möglicherweise von der Vonovia oder den mit ihr verbundenen Unternehmen eingeleiteten Gesellschafterausschluss (Squeeze out), oder einer damit jeweils im Zusammenhang stehenden Vergütung und Goldman Sachs äußerte sich nicht zu diesen Aspekten. Die Fairness Opinion stellt kein Wertgutachten dar, wie es typischerweise von bestimmten qualifizierten Wirtschaftsprüfern, Kredit- oder Finanzinstituten auf Basis der Erfordernisse des österreichischen Übernahmegesetzes oder anderer anwendbarer Gesetze erbracht wird und ist auch nicht als solches zu betrachten.

5 Interessen der Stakeholder

5.1 Geschäftspolitische Ziele und Absichten der Bieterin

Nach Ansicht der Bieterin passen die Portfolios von Vonovia und BUWOG geographisch zusammen und ergänzen sich auch strategisch. Der Bestand des BUWOG Portfolios lässt sich nach Ansicht der Bieterin über ihre Bewirtschaftungsplattformen, durch Modernisierungsmaßnahmen und aufgrund von Skaleneffekten im Wert erhöhen. Die komplementären Immobilienportfolios von Vonovia (insbesondere ihr durch die Übernahme der conwert Immobilien Invest GmbH erworbenes österreichisches Immobilienportfolio) und BUWOG sollen zusammengeführt werden. Das gesamte Asset Management für alle in der Region Österreich gelegenen Liegenschaften sowie das bisherige BUWOG-Geschäft "Property Sales" und "Property Development" soll für die Region Österreich weiterhin durch BUWOG mit Sitz in Österreich und für "Property Development Deutschland" vom Standort Berlin aus geführt werden.

Vonovia beabsichtigt, nach dem Erfolg des Angebots entsprechende Vereinbarungen mit der Zielgesellschaft abzuschließen. Hierbei beabsichtigt die Bieterin, das österreichische Immobilienportfolio der Vonovia, das derzeit im Wesentlichen durch die conwert Immobilien Invest GmbH gehalten wird, in die BUWOG zu integrieren und das deutsche Immobilienportfolio der BUWOG in die heutige Vonovia zu integrieren. Hierbei kommt sowohl die Übertragung der jeweiligen nationalen Immobilienportfolios als auch der Abschluss von entsprechenden Geschäftsgebahrungsverträgen in Betracht. Alle diesbezüglichen

Vereinbarungen sollen nach Absicht der Bieterin jeweils zu marktüblichen Konditionen (*at arm's length*) abgeschlossen werden.

Zur Erleichterung der Einbeziehung und Konsolidierung der BUWOG strebt Vonovia an, das derzeit vom 1. Mai bis zum 30. April laufende Geschäftsjahr der BUWOG an jenes der Vonovia anzupassen (das dem Kalenderjahr entspricht); diese Satzungsänderung soll anlässlich einer Hauptversammlung der Zielgesellschaft beschlossen werden.

Hinweis: Sollte die Bieterin nach Abwicklung des Angebots über mehr als 75% des Grundkapital und der stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft verfügen, könnte die Bieterin in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft gesellschaftsrechtliche Struktur- und Kapitalmaßnahmen (z.B. Verschmelzung, Umwandlung, Spaltung) alleine beschließen.

5.2 Auswirkungen auf die Aktionäre und Börsennotierung

Nach Absicht der Bieterin soll das Listing der BUWOG an der Wiener Börse bis auf Weiteres bestehen bleiben. Das Angebot ist daher kein Delisting-Angebot im Sinne des §27e ÜbG. Die Bieterin weist ausdrücklich darauf hin, dass bei einer hohen Annahemequote die erforderliche Mindeststreuung des Grundkapitals für eine Zulassung der Aktie zum Amtlichen Handel oder einen Verbleib im Marktsegment "Prime Market" der Wiener Börse nicht mehr gegeben sein könnte. Rechtlich wäre ein Widerruf der Zulassung zum Amtlichen Handel (Prime Market) an der Wiener Börse vorgeschrieben, wenn die gesetzlichen Zulassungserfordernisse nach § 40 Abs 1 Z 7 BörseG 2018 (insbesondere ein gesetzlicher Mindeststreubesitz) nicht mehr erfüllt werden. Eine mögliche Beendigung des Börsenhandels oder die Umnotierung in ein anderes Marktsegment würde voraussichtlich zu einer stark eingeschränkten Liquidität der Aktien führen und die marktmäßige Preisbildung einschränken.

Die Bieterin behält sich vor, einen freiwilligen Wechsel des Marktsegments durchzuführen.

Sollte die Bieterin nach Abschluss des Angebotes oder zu einem späteren zukünftigen Zeitpunkt über weniger als 90%, jedoch über mindestens 75% und eine Aktie des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien verfügen, wären gesellschaftsrechtliche Struktur- und Kapitalmaßnahmen und auch ein Delisting rechtlich möglich. Für den Fall, dass die Bieterin nach Abschluss des Angebotes oder zu einem späteren zukünftigen Zeitpunkt über 90% des Grundkapitals und der stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft verfügen sollte, wäre auch ein Gesellschafterausschluss (Squeeze out) gemäß Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG) rechtlich möglich, der zu einem Ausscheiden der verbliebenen übrigen

BUWOG Aktionäre gegen Leistung einer angemessenen Barabfindung iSd GesAusG und zur Beendigung der Börsennotierung der BUWOG Aktien führen würde. Nach Angaben in der Angebotsunterlage hat die Bieterin keine Entscheidungen hinsichtlich eines Wechsels des Marktsegments, einer gesellschaftsrechtlichen Struktur- und Kapitalmaßnahme oder eines Gesellschafterausschlusses getroffen.

5.3 Auswirkungen auf den Standort und die Beschäftigungssituation

5.3.1 Standort

Nach Absicht der Bieterin soll BUWOG weiterhin auf dem österreichischen Markt präsent sein. BUWOG soll nach dem Erfolg des Angebots das gesamte Asset Management für alle in der Region Österreich gelegenen Liegenschaften (inklusive des durch die Übernahme der conwert Immobilien Invest GmbH erworbenen österreichischen Immobilienportfolio der Vonovia) sowie "Property Sales" und "Property Development" (jeweils für Österreich) als eigenständige Gesellschaft unter Fortführung der bisherigen Firma führen.

Im Rahmen der Integration werden zu den neuen Strukturen jener Standorte mit Personal, die derzeit das deutsche Bestandsportfolio der BUWOG verwalten, noch Entscheidungen getroffen werden.

Der zukünftige Hauptstandort der BUWOG in 1010 Wien, Rathausstraße 1, soll langfristig bestehen bleiben.

Der von der kombinierten Unternehmensgruppe in Zukunft betriebene Geschäftsbereich "Property Development Deutschland" soll nach Absicht der Bieterin in Zukunft vom Standort Berlin geleitet werden und weiter wachsen.

5.3.2 Beschäftigungssituation

Nach Absicht der Vonovia steht ein Personalabbau nicht im Vordergrund der Übernahme. Allerdings ist im Zuge der Integration der Immobilienbestände der BUWOG und der Vonovia in Deutschland und Österreich eine Zusammenführung der bestehenden Strukturen angedacht. Dabei soll das österreichische "conwert" Portfolio der VONOVIA in die BUWOG integriert werden und das deutsche Portfolio der BUWOG in die Vonovia integriert werden. In Zusammenhang mit der Umsetzung wird es zu einem Stellenabbau kommen. VONOVIA und BUWOG haben daher im BCA für den Fall der Vornahme von Integrationsmaßnahmen als Folge der Transaktion Maßnahmen zur Abmilderung sozialer Nachteile der von einer solchen Maßnahme betroffenen Arbeitnehmer vereinbart. Das BCA sieht Abfindungsregelungen, einen Fonds für soziale Härtefälle, Ausbildungsgarantien

für Lehrlinge, Auszubildende und duale Studenten, sowie Sonderregeln für *Key Personnel* vor.

5.4 Auswirkungen auf Gläubiger und das öffentliche Interesse

Aus heutiger Sicht ist für die Gläubiger durch das Angebot keine Verschlechterung der gegenwärtigen Position erkennbar. Eine Übernahme durch die Bieterin wirkt sich daher auf die Interessen der Gläubiger grundsätzlich neutral aus.

Nach Maßgabe der Angebotsunterlage soll BUWOG weiterhin auf dem österreichischen Markt präsent sein. BUWOG soll nach dem Erfolg des Angebots das gesamte Asset Management für alle in der Region Österreich gelegenen Liegenschaften (inklusive des durch die Übernahme der conwert Immobilien Invest GmbH erworbenen österreichischen Immobilienportfolios der Vonovia) sowie "Property Sales" und "Property Development" (jeweils für Österreich) als eigenständige Gesellschaft unter Fortführung der bisherigen Firma führen. Der zukünftige Hauptstandort der BUWOG in 1010 Wien, Rathausstraße 1, soll langfristig bestehen bleiben. Dies trägt aus der Sicht des Vorstands auch den Interessen der österreichischen Öffentlichkeit Rechnung.

5.5 Geschäftsbeziehungen mit der Bieterin

Zwischen den Mitgliedern des Vorstands der Zielgesellschaft und (i) der Bieterin sowie (ii) den Organmitgliedern der Bieterin (bzw. mit den mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger und deren Organmitgliedern) bestehen derzeit keine personellen oder vertraglichen Verflechtungen. Dies bedeutet, dass zwischen der Bieterin und den mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern einerseits und den Mitgliedern des Vorstands der Zielgesellschaft andererseits keine wechselseitigen Organverflechtungen bestehen.

Zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft bestehen keine wesentlichen Geschäftsbeziehungen.

Die Mitglieder des Vorstands erklären, dass ihnen für den Fall des Scheiterns des Angebots keine vermögenswerten Vorteile angeboten oder gewährt wurden. Die geplanten Veränderungen im Vorstand der Zielgesellschaft sowie die Beendigung der langfristigen Incentivierungsprogramme im Fall der erfolgreichen Durchführung des Angebots werden in den Punkten 5.7 und 5.8 dargestellt.

5.6 Unterstützung des Angebots

Die Zielgesellschaft hat sich im BCA vorbehaltlich der anwendbaren Pflichten und Verantwortlichkeiten des österreichischen Rechts, insbesondere anwendbarer gesellschaftsrechtlicher Sorgfalts-, Loyalitäts- und Treuepflichten von Organmitgliedern sowie der Anforderungen des Übernahmegesetzes dazu verpflichtet, die Vor-

bereitung und Durchführung des Angebots bis zu dessen Vollzug zu unterstützen.

5.7 Geplante Veränderungen im Vorstand der Zielgesellschaft sofern das Angebot erfolgreich ist

Die Bieterin beabsichtigt, dass der Vorstandsvorsitzende der Zielgesellschaft, Herr Mag. Daniel Riedl, auch in dem zukünftigen Vonovia-Konzern eine tragende Rolle, insbesondere mit Blick auf das Geschäft in Österreich und das Development-Geschäft, spielen soll. Die Bieterin beabsichtigt daher, Herrn Mag. Daniel Riedl im Falle des Erfolgs des Angebots in den Vorstand der Bieterin zu berufen und ihm den Abschluss eines Anstellungsvertrags mit einer Laufzeit von drei Jahren unter den bei der Bieterin üblichen Bedingungen, mit der Zuständigkeit für die Region Österreich und das Development-Geschäft, anzubieten.

Der Vorstandsvorsitzende und Chief Executive Officer (CEO) der Zielgesellschaft, Herr Mag. Daniel Riedl, hat gegenüber der Zielgesellschaft erklärt, das Sonderkündigungsrecht, das ihm aufgrund des bei der Zielgesellschaft bei Vollzug des Angebotes eintretenden Kontrollwechsels (*Change of Control*) zusteht, nicht auszuüben, sofern er in den Vorstand der Bieterin berufen wird und einen Anstellungsvertrag gemäß den oben genannten Bedingungen erhält.

Nach Ansicht der Vonovia und der Zielgesellschaft spielt der stellvertretende Vorstandsvorsitzende der BUWOG, Herr Andreas Segal, bei der Umsetzung der von Vonovia angestrebten und von BUWOG unterstützten Transaktion eine wesentliche Rolle. Der stellvertretende Vorstandsvorsitzende und Chief Financial Officer (CFO) der Zielgesellschaft, Herr Andreas Segal, hat daher gegenüber der Zielgesellschaft erklärt, das Sonderkündigungsrecht, das ihm aufgrund des bei der Zielgesellschaft bei Vollzug der Transaktion eintretenden Kontrollwechsels (*Change of Control*) zusteht, nicht auszuüben und der Zielgesellschaft bis zum 30. Juni 2018 für die Unterstützung des Vollzugs der Transaktion zur Verfügung zu stehen.

Auf Basis des gemeinsamen Verständnisses von Bieterin und Zielgesellschaft hat der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft die Aufhebung des Anstellungsvertrags zum Ablauf des 30. Juni 2018 (aufschiebend bedingt mit dem Erfolg des Übernahmeangebots) und der Zahlung einer angemessenen Abfindung (EUR 2.520.000; dies entspricht 2 Bruttojahresgehältern auf Basis einer LTI Zielerfüllung von 120%) insbesondere zum Ausgleich der Restlaufzeit des Anstellungsvertrags und des Verzichts auf die Ausübung des Sonderkündigungsrechts beschlossen. Die bedingte Auflösungsvereinbarung zwischen Herrn Andreas Segal und der Zielgesellschaft wurde am 25. Jänner 2018 abgeschlossen. Die Zielgesellschaft wird ab 1. Juli 2018 auf das Wettbewerbsverbot von Herrn Andreas Segal verzichten.

Das Vorstandsmitglied und Chief Operating Officer (COO) der Zielgesellschaft, Herr Dipl. Ing. Herwig Teufelsdorfer wird auf die Ausübung seines vertraglichen Son-

derkündigungsrechts verzichten und wird weiterhin für die Leitung des österreichischen Geschäfts bei der Zielgesellschaft (Bestandsmanagement einschließlich "Property Sales"-Geschäft) zur Verfügung stehen. Nach Beendigung der Incentivierungsprogramme soll das Jahresbruttogehalt von Herr Dipl. Ing. Herwig Teufelsdorfer beginnend mit dem Geschäftsjahr 2018/19 bis zu einem allfälligen Abschluss eines Gesellschafterausschlussverfahrens bei der Zielgesellschaft mit EUR 1,0 Mio festgelegt werden. Dies entspricht dem derzeitigen Grundgehalt von Herrn Dipl. Ing. Herwig Teufelsdorfer zuzüglich STI Komponente (Basis 100%) und LTI Komponente (Basis 100%).

5.8 Geplante Beendigung der bestehenden langfristigen Incentivierungsprogramme für den Vorstand der Zielgesellschaft

Bei der Zielgesellschaft bestehen langfristige Incentivierungsprogramme für den Vorstand, die entweder finanziell an den Kurs der BUWOG Aktien gebunden sind oder einen Anspruch auf Lieferung von Aktien der BUWOG zu bevorzugten Bedingungen ermöglichen. Da im Falle einer erfolgreichen Übernahme die Incentivierungswirkung der Programme entfällt, hat die Bieterin den Abschluss des BCA von einer vorzeitigen Beendigung der Programme im Falle eines erfolgreichen Angebots abhängig gemacht.

Die Zielgesellschaft hat der Bieterin mitgeteilt, dass der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft diese Incentivierungsprogramme mit Zustimmung der berechtigten Vorstandsmitglieder zum Ende des laufenden Geschäftsjahres der Zielgesellschaft (30. April 2018) unter Berücksichtigung des Angebotspreises in bar vorzeitig beenden wird und der Bieterin die entsprechenden Beschlussinhalte und Berechnungsgrundlagen zur Kenntnis gebracht. Die vorzeitige Beendigung steht unter dem Vorbehalt des erfolgreichen Vollzugs des Angebots für die in der ursprünglichen Annahmefrist eingelieferten BUWOG Aktien. Die Bieterin hat die Modalitäten der vorzeitigen Beendigung und Barabfindung der Incentivierungsprogramme geprüft und befürwortet:

5.8.1 Mag. Daniel Riedl (CEO)

Mag. Daniel Riedl hat in den vergangenen Jahren aus der LTI Programm 2014 zum Börsengang Optionsrechte zum Bezug von 480.000 Stück BUWOG Aktien zum Bezugspreis von EUR 13,00 erdient. Diese echten Aktienoptionen kann er im Zeitraum vom 1. Mai 2018 bis 30. April 2019 ausüben. Der Beginn des Ausübungszeitraums für diese Aktienoptionen fällt in die mögliche Nachfrist des Übernahmeangebots. Der Wert der Optionen (Differenz zwischen Aktien-Angebotspreis der Vonovia und Bezugspreis) soll per 30. April 2018 in bar ohne Aktienlieferung abgelöst werden.

Weiters ist das LTI Ziel (aus dem LTI Programm 2017) für das Geschäftsjahr 2017/2018 bereits im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 übererreicht worden, sodass das vertraglich zustehende LTI 2017/2018 mit 35.915 Stück Aktien zum Aktien-Angebotspreis der Vonovia vorzeitig mit 30. April 2018 beendet und abgelöst werden soll.

5.8.2 Andreas Segal (Deputy CEO, CFO)

Für die Geschäftsjahre 2015/2016 und 2016/2017 wurden Herrn Andreas Segal aus dem LTI Programm 2017 bereits 38.337 Stück Optionen zugeteilt. Für das Geschäftsjahr 2017/18 wurde das LTI Ziel bereits im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres übererreicht, sodass das vertraglich zustehende LTI 2015/2016, 2016/2017 und 2017/2018 mit insgesamt 62.985 Aktien zum Aktien-Angebotspreis der Vonovia vorzeitig mit 30. April 2018 beendet und abgelöst werden soll.

5.8.3 Dipl.Ing. Herwig Teufelsdorfer (COO)

Für die Geschäftsjahre 2015/2016 und 2016/2017 wurden Herrn Herwig Teufelsdorfer aus dem LTI Programm 2017 bereits 36.762 Stück Optionen zugeteilt. Für das Geschäftsjahr 2017/18 wurde das LTI Ziel bereits im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres übererreicht, sodass das vertraglich zustehende LTI 2015/2016, 2016/2017 und 2017/2018 mit insgesamt 54.368 Aktien zum Aktien-Angebotspreis der Vonovia vorzeitig mit 30. April 2018 beendet und abgelöst werden soll.

5.9 Geplante Neubesetzung des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft

Bei erfolgreicher Durchführung des Angebotes beabsichtigt die Bieterin, im Sinne guter Corporate Governance auf eine Neubesetzung des Aufsichtsrats hinzuwirken, um die dann neuen Beteiligungsverhältnisse, d.h. die Tatsache, dass Vonovia dann Mehrheitsaktionärin ist, sowie die Tatsache, dass voraussichtlich weiterhin Minderheitsaktionäre der BUWOG vorhanden sein werden, widerzuspiegeln.

Im BCA wurde diesbezüglich vereinbart, dass voraussichtlich für April oder Anfang Mai 2018 eine außerordentliche Hauptversammlung der BUWOG einberufen wird, um fünf der sechs von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder im Aufsichtsrates der Zielgesellschaft neu zu wählen. In diesem Zusammenhang haben fünf der sechs derzeitigen von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats der BUWOG erklärt, im Falle eines erfolgreichen Angebotes mit Wirkung zum Ablauf dieser Außerordentlichen Hauptversammlung 2018 ihre Ämter niederzulegen.

Die Bieterin hat öffentlich erklärt und beabsichtigt, dass auch die Minderheitsaktionäre adäquat im Aufsichtsrat der Zielgesellschaft vertreten sein werden und sich

dazu verpflichtet, dass eine von der Hauptversammlung zu wählende Aufsichtsratsposition mit einer Person besetzt bleibt, die nicht von der Bieterin vorgeschlagen wurde, sodass auch in Zukunft die Minderheitsaktionäre der Zielgesellschaft im Aufsichtsrat repräsentiert sind.

5.10 Geplante Nominierung von Herrn Mag. Vitus Eckert zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats der Vonovia

Nach Auskunft der Bieterin beabsichtigt der Aufsichtsrat der Bieterin, nach Vollzug des Angebots für die in der ursprünglichen Annahmefrist eingelieferten BUWOG Aktien, der nächstmöglichen ordentlichen Hauptversammlung der Bieterin vorzuschlagen, den derzeitigen Aufsichtsratsvorsitzenden der Zielgesellschaft, Herrn Mag. Vitus Eckert, zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats der Vonovia zu wählen.

6 Weitere Auskünfte

Auskünfte zu dieser Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft erteilt Herr Holger Lüth, Managing Director Corporate Finance & Investor Relations, Telefon: +43-1- 878 28 1203, E-Mail: holger.lueth@buwog.com.

7 Sachverständige gemäß § 13 ÜbG

Die Zielgesellschaft hat Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H zum Sachverständigen gemäß § 13 ÜbG bestellt.

8 Berater der Zielgesellschaft

Die Zielgesellschaft wird im Zusammenhang mit dem Angebot von Goldman Sachs als Finanzberater sowie Schönherr Rechtsanwälte GmbH als Rechtsberater beraten. Die Rechtsberatung ist auf österreichisches Recht beschränkt.

9 Position des Vorstands der Zielgesellschaft zum Angebot

Der Vorstand der Zielgesellschaft empfiehlt den Beteiligungspapierinhabern, das Angebot anzunehmen. Der Vorstand weist aber ausdrücklich darauf hin, dass jeder Beteiligungspapierinhaber die Einschätzung, ob das Angebot im Einzelnen vorteilhaft ist oder nicht, nur aufgrund seiner individuellen Situation (Anschaffungspreis, Veranlagungsstrategie, steuerliche Situation, etc.) selbst treffen kann und dass diese Entscheidung auch wesentlich von der vom jeweiligen Aktionär erwarteten künftigen Entwicklung des Kapitalmarkts bzw. der Immobilienbranche abhängig ist. Die Beteiligungspapierinhaber müssen daher selbst über die Annahme oder Ablehnung des Angebots entscheiden.

Maßgeblich für die Entscheidung der Beteiligungspapierinhaber ist insbesondere deren Einschätzung, wie sich der Unternehmenswert der Zielgesellschaft und damit letztlich auch der Kurs der BUWOG Aktie künftig entwickeln wird. Um in diesem Zusammenhang auch Entwicklungen berücksichtigen zu können, die nach der Erstellung dieser Äußerung eintreten, könnte es für den einzelnen BUWOG Beteiligungspapierinhaber vorteilhaft sein, die Entscheidung über die Annahme oder Ablehnung des Angebots unter Berücksichtigung der maßgeblichen Fristen (rechtzeitig) gegen Ende der Annahmefrist zu fällen. Der Vorstand weist die Inhaber der WSV 2016 ausdrücklich auf die von der Bieterin vorgesehene Splitpreisregelung hin (vgl. Punkte 2.4 und 3.2.2).

Aus der Sicht des Vorstands bestehen insbesondere die im Folgenden angeführten Argumente für und gegen die Annahme des Angebots.

9.1 Argumente für die Annahme des Angebots

- i. Der Aktien-Angebotspreis liegt deutlich über den nach den Handelsvolumina gewichteten historischen Durchschnittskursen der Zielgesellschaft der letzten 3, 6, 12 und 24 Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 18. Dezember 2017.
- ii. Die angebotene Prämie auf den Schlusskurs der BUWOG Aktie an der Wiener Börse vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht am 18. Dezember 2017 (EUR 24,605) ist sehr deutlich und beträgt 18,1%.
- iii. Der Aktien-Angebotspreis liegt 16,8% über dem unverwässerten EPRA Net Asset Value pro BUWOG Aktie von EUR 24,87 (Stand per 31. Oktober 2017).
- iv. In der Fairness Opinion vom 12. Februar 2018 kam Goldman Sachs zu dem Ergebnis, dass, zu diesem Zeitpunkt, auf der Grundlage und vorbehaltlich der darin genannten Gesichtspunkte und der darin enthaltenen Annahmen (siehe diesbezüglich ausführlicher oben unter Ziffer 4.8), die gebotene Gegenleistung von EUR 29,05 je BUWOG Aktie in bar, welche den Inhabern der BUWOG Aktien (mit Ausnahme, soweit einschlägig, der Bieterin und der mit ihr verbundenen Unternehmen) im Rahmen des Übernahmeangebots gezahlt werden soll, in finanzieller Hinsicht für die Inhaber solcher BUWOG Aktien angemessen war.
- v. Der Aktien-Angebotspreis von EUR 29,05 je Aktie wäre ohne das Angebot der Bieterin wohl nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit innerhalb der nächsten Jahre (auf Basis NAV as per Business Plan der Zielgesellschaft) zu erreichen gewesen.

- vi. Durch die Annahme des Angebots können auch hohe Stückzahlen an BUWOG Aktien und WSV 2016 verkauft werden, ohne dadurch die Kursbildung negativ zu beeinflussen. Eine dem Angebot entsprechende Gegenleistung könnte künftig für größere Aktien- oder WSV 2016 Volumina nach Wegfall des Angebots (und somit des den Aktienkurs der BUWOG stützenden Effekts) schwer erzielbar sein.
- vii. Sollte das Angebot der Bieterin erfolgreich sein, wird der Streubesitz sinken. Das wird voraussichtlich zu sinkenden durchschnittlichen Tagesumsätzen der BUWOG Aktie führen, was die Attraktivität der Aktie nach Durchführung des Angebots mindern könnte. Daher könnte es BUWOG Aktionären in Zukunft schwerer fallen, einen dem Aktien-Angebotspreis vergleichbaren Preis bei der Veräußerung ihrer Aktien (auch für kleinere Stückzahlen) zu erzielen.
- viii. Aus heutiger Sicht ist es ungewiss, ob die Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft für den Fall des Scheiterns des Angebots im Wesentlichen unverändert bleiben wird und ob es in Zukunft zu anderen Angeboten nach dem ÜbG kommen wird, die aus Sicht der BUWOG Aktionäre mindestens gleichwertige Konditionen wie das Angebot enthalten werden. Sofern das Angebot der Vonovia scheitert, ist es Vonovia gemäß § 21 ÜbG untersagt, innerhalb eines Jahres ein neuerliches Übernahmeangebot an die Beteiligungspapierinhaber der BUWOG zu richten oder eine entsprechende Anzahl von BUWOG Aktien zu erwerben, die eine Angebotspflicht auslösen würde.
- ix. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere erhöhter Wettbewerb am deutschen und österreichischen Immobilienmarkt durch andere Immobilienunternehmen, politische Krisen und Naturkatastrophen könnten sich negativ auf die künftige Geschäftsentwicklung sowie die künftige Ertragslage der Zielgesellschaft und den Kurs der BUWOG Aktien auswirken. Es ist ungewiss, wie lange der Anstieg der Immobilienpreise vor allem in Deutschland und Österreich und das niedrige Zinsniveau anhalten werden, welche für die geschäftliche Entwicklung der Zielgesellschaft von Bedeutung sind. Es ist nicht auszuschließen, dass es zu einem Rückgang von Immobilienkauf- und Immobilienmietpreisen in diesen Kernmärkten der Zielgesellschaft oder zu einem Anstieg des Zinsniveaus kommt, welche sich negativ auf die Kurse der Zielgesellschaft auswirken könnten.
- x. Sofern das Angebot erfolgreich ist, kann sich durch die Stimmrechtskonzentration bei der Bieterin eine eingeschränkte Mitbestimmungsmöglichkeit der übrigen Streubesitzaktionäre ergeben. Sollte die Bieterin nach Abwicklung des Angebots über mehr als 75% des Grundkapital und der stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft verfügen, könnte die Bieterin in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft gesellschaftsrechtliche

Struktur- und Kapitalmaßnahmen (z.B. Verschmelzung, Umwandlung, Spaltung) alleine beschließen.

9.2 Argumente gegen die Annahme des Angebots

- i. Mit der Annahme des Angebots nehmen sich die Beteiligungspapierinhaber naturgemäß die Chance auf künftige weitere Kursgewinne. Diese Gewinne könnten sich insbesondere durch eine weitere positive Entwicklung des deutschen und österreichischen Immobilienmarkts oder auch durch weitere Verbesserungen bei der Zielgesellschaft selbst ergeben (Effizienzsteigerungen, günstigere Finanzierungsbedingungen, Bewertungszuwächse, etc.). Analysten haben teilweise auch höhere Kursziele als den Angebotspreis prognostiziert.
- ii. Die vorgenannten Verbesserungen bei der Zielgesellschaft könnten sich auch dadurch ergeben, dass das Angebot insgesamt angenommen wird und die verbleibenden Beteiligungspapierinhaber von Synergien profitieren, welche für die Zielgesellschaft dadurch entstehen, dass die Zielgesellschaft in den Konzern der Bieterin integriert wird; dies setzt aber voraus, dass so viele BUWOG Aktionäre das Angebot annehmen, dass die gesetzlich zwingende Mindestannahmequote erreicht und das Angebot damit zustande kommt, sodass die verbleibenden Beteiligungspapierinhaber von dieser potentiellen Entwicklung profitieren können.
- iii. Schließlich sind Beteiligungspapierinhaber in Bezug auf die Aktien und WSV 2016, für die sie das Angebot angenommen haben, vorübergehend in ihrer Dispositionsfreiheit beschränkt, weil eingereichte Aktien und WSV 2016 bis zur Abwicklung des Angebots nicht an der Börse gehandelt werden können. Daraus ergeben sich während dieser Zeit insbesondere für die Aktionäre Unsicherheiten, weil die Kursentwicklung der BUWOG Aktien während dieser Zeit nicht vorhersehbar ist.

9.3 Annahme des Angebots in der Nachfrist

Für alle Beteiligungspapierinhaber, die das Angebot nicht innerhalb der Annahmefrist angenommen haben, verlängert sich **für den Fall des Eintritts der Vollzugsbedingungen** die Annahmefrist um 3 Monate ab Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Angebotsergebnisses (§ 19 Abs 3 ÜbG). Den BUWOG Aktionäre stehen während der Nachfrist dieselben Angebotsgegenleistungen offen wie bei Annahme während der Annahmefrist. Für die Inhaber der WSV 2016 gilt in der Nachfrist die Splitpreisregel (vgl. Punkte 2.4 und 3.2.2). Die Inhaber der WSV 2016 erhalten in der Nachfrist wirtschaftlich dasselbe Angebot, weil sich für die Inhaber der WSV 2016 während des Kontrollwechselfenster (wie oben definiert) die Möglichkeit zur Ausübung des Wandlungsrechts mit einer verbesserten Parität ergibt. Lieferaktien

können in der Nachfrist in das Angebot zum Aktien-Angebotspreis eingeliefert werden. Dadurch ist aus Sicht des Vorstands die Gleichbehandlung gewahrt.

Zu einer Nachfrist kommt es nur, wenn das Angebot während der Annahmefrist erfolgreich ist, d.h. (i) der Bieterin müssen bis zum Ablauf der Annahmefrist Annahmeerklärungen zugehen, die mehr als 50% der Kaufgegenständlichen BUWOG Aktien umfassen und (ii) sämtliche von der Bieterin freiwillig in das Angebot aufgenommenen weiteren Vollzugsbedingungen sind erfüllt. Die Kartellrechtsfreigabe liegt bereits vor. Im Zusammenhang mit der Nachfrist wird nochmals ausdrücklich auf die Splitpreisregelung für die Inhaber der WSV 2016 hingewiesen.

Angesichts des derzeit niedrigen Zinsniveaus kann ein Behalten der BUWOG Beteiligungspapiere unter gleichzeitiger Beibehaltung der späteren Verkaufsmöglichkeit für Aktionäre und Inhaber von WSV 2016 attraktiv sein. Dies gilt, wie im vorangehenden Absatz ausgeführt, aber nur dann, wenn das Angebot während der Annahmefrist erfolgreich ist und der Bieterin während der Annahmefrist Annahmeerklärungen zugehen, die mehr als 50% der BUWOG Aktien umfassen; ansonsten ist eine Annahme in der Nachfrist mangels Zustandekommens des Angebots ausgeschlossen.

Die dargestellten Argumente für und gegen die Annahme des Angebots während der Angebotsfrist gelten sinngemäß auch für die Annahme des Angebots während der Nachfrist.

9.4 Zusammenfassende Bemerkung und Empfehlung

Goldman Sachs hat eine Bewertung der Zielgesellschaft auf Basis einer Reihe von Finanzanalysen durchgeführt, wie sie Goldman Sachs aufgrund ihrer bisherigen Praxis für angemessen hielt und wie sie bei ähnlichen Kapitalmarkttransaktionen von Goldman Sachs durchgeführt werden. Auf dieser Basis hat Goldman Sachs eine Fairness Opinion vom 12. Februar 2018 abgegeben. In dieser Fairness Opinion kommt Goldman Sachs zu dem Ergebnis, dass auf der Grundlage und vorbehaltlich der darin genannten Gesichtspunkte und der darin enthaltenen Annahmen zum 12. Februar 2018 die gebotene Gegenleistung von EUR 29,05 je BUWOG Aktie in bar, welche die Inhaber der BUWOG Aktien (mit Ausnahme der Bieterin und der mit ihr verbundenen Unternehmen) im Rahmen des Angebots erhalten sollen, zu diesem Zeitpunkt in finanzieller Hinsicht angemessen ist.

Goldman Sachs hat Finanzanalysen der Zielgesellschaft auf Basis einer Reihe von Verfahren und Methoden durchgeführt, wie sie Goldman Sachs aufgrund ihrer bisherigen Praxis für angemessen hielt. Auf dieser Basis hat Goldman Sachs eine Fairness Opinion vom 12. Februar 2018 abgegeben. In dieser Fairness Opinion kam Goldman Sachs zu dem Ergebnis, dass, zu diesem Zeitpunkt, auf der Grund-

lage und vorbehaltlich der darin genannten Gesichtspunkte und der darin enthaltenen Annahmen (siehe ausführlicher diesbezüglich oben unter Ziffer 4.8), die gebotene Gegenleistung von EUR 29,05 je BUWOG Aktie in bar, welche den Inhabern der BUWOG Aktien (mit Ausnahme, soweit einschlägig, der Bieterin und der mit ihr verbundenen Unternehmen) im Rahmen des Übernahmeangebots gezahlt werden soll, in finanzieller Hinsicht für die Inhaber solcher BUWOG Aktien angemessen war.

Auch der Vorstand der Zielgesellschaft kommt unter Berücksichtigung des gesamten Angebots sowie der Tatsache, dass der Angebotspreis für die Aktien und WSV 2016 deutlich über der gesetzlichen Preisuntergrenze liegt, zu dem Ergebnis, dass der Barkaufpreis angemessen ist.

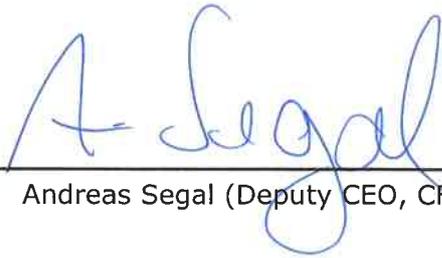
Zusammenfassend hält der Vorstand der Zielgesellschaft fest, dass das Angebot nach seiner Einschätzung den Interessen der Beteiligungspapierinhaber in angemessener Weise Rechnung trägt. Die von der Bieterin angegebene zukünftige Geschäftspolitik stellt nach Ansicht des Vorstands eine geeignete Grundlage für die weitere Entwicklung der BUWOG dar.

Nach eingehender Prüfung des Angebots empfiehlt der Vorstand der Zielgesellschaft mit Kenntnisstand 12. Februar 2018 den Beteiligungspapierinhabern die Annahme des Angebots.

Wien, am 12. Februar 2018



Mag. Daniel Riedl (CEO)



Andreas Segal (Deputy CEO, CFO)



DI Herwig Teufelsdorfer (COO)



Äußerung des Aufsichtsrats

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): ISIN AT0000A1NQH2

- 1.1 Vonovia SE, eine Societas Europaea nach deutschem und europäischem Recht mit Sitz in Bochum und der Geschäftsanschrift Universitätsstraße 133, 44803 Bochum, Deutschland, eingetragen unter HRB 16879 im Handelsregister des Amtsgerichts Bochum ("**Vonovia**" oder die "**Bieterin**") hat am 18. Dezember 2017 die Absicht bekannt gegeben, ein freiwilliges öffentliches Angebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a Übernahmegesetz ("**ÜbG**") an alle Beteiligungspapierinhaber der BUWOG AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Hietzinger Kai 131, 1130 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 349794d ("**BUWOG**" oder die "**Zielgesellschaft**"), zu stellen (das "**Angebot**"). Die Bieterin hat am 5. Februar 2018 die Angebotsunterlage zum Angebot (die "**Angebotsunterlage**") veröffentlicht.
- 1.2 Soweit nicht anders definiert, gelten in dieser Äußerung des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft auch die Definitionen der Angebotsunterlage.
- 1.3 Der Veröffentlichung der Angebotsabsicht ging - mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft - der Abschluss eines Business Combination Agreements ("**BCA**") zwischen Vonovia und der Zielgesellschaft voran. Darin haben Vonovia und BUWOG die wesentlichen Parameter des Angebotes und des damit zusammenhängenden Zusammenschlusses vereinbart. Insbesondere wurden im BCA die Angebotsgegenleistung sowie sonstige Bedingungen des Übernahmeangebotes festgelegt.
- 1.4 Das Angebot richtet sich an alle Beteiligungspapierinhaber der Zielgesellschaft, somit auf den Erwerb von (i) sämtlichen am Ende der Annahmefrist ausgegebenen Aktien der BUWOG, sohin derzeit 112.245.164 auf Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (ISIN AT00BUWOG001), die an der Wiener Börse (Prime Market), Frankfurter Wertpapierbörse (Regulierter Markt, Prime Standard) und der Warschauer Börse (Main Market) zugelassen sind sowie (ii) sämtliche begebene Schuldverschreibungen, fällig am 9. September 2021, mit Wandlungsrecht in auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 der BUWOG (ISIN AT0000A1NQH2), mit einem ausstehenden Gesamtnominale von EUR 300.000.000 ("**WSV 2016**") nach Maßgabe der Bedingungen des Angebotes. Die WSV 2016 sind zum Handel am Dritten Markt (*multilateral trading facility*, MTF) der Wiener Börse einbezogen.
- 1.5 Vonovia bietet den Inhabern der BUWOG Aktien, einschließlich allfälliger Lieferaktien (das sind jene Aktien, die Inhaber von WSV 2016 nach Ausübung ihres Wandlungsrechts erhalten), nach Maßgabe der Bedingungen des Angebotes an, die BUWOG Aktien und allfällige Lieferaktien zu einem Preis von EUR 29,05 je BUWOG Aktie *cum* Dividende für das Geschäftsjahr 2017/2018 (der "**Aktien-Angebotspreis**") zu erwerben; eine allfällige Dividende der Zielgesellschaft für

das Geschäftsjahr 2017/2018 steht damit der Bieterin zu.

- 1.6 Vonovia bietet den Inhabern der WSV 2016 nach Maßgabe der Bedingungen des Angebotes folgende Angebotspreise an: Für innerhalb der Annahmefrist von 5. Februar 2018 bis 12. März 2018 eingelieferte WSV 2016, Zahlung eines WSV-Angebotspreises von EUR 115.753,65 (115,754 %) je Nominale EUR 100.000. Für in der dreimonatigen Nachfrist bis zur Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG eingelieferte WSV 2016, Zahlung eines WSV-Angebotspreises von EUR 115.753,65 (115,754%) je Nominale EUR 100.000. Für in der dreimonatigen Nachfrist nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels durch BUWOG eingelieferte WSV 2016, Zahlung eines angepassten WSV-Angebotspreis von EUR 93.049,33 (93,049 %) je Nominale EUR 100.000. Mangels Verzinsung der WSV 2016 sind keine Stückzinsen abzugelten. Daher sind auch keine Angaben zu anteiligen Stückzinsen erforderlich (im Detail siehe Punkte 2.2 und 3.2.2 der Angebotsunterlage).
- 1.7 Das Angebot steht unter einer Reihe von Vollzugsbedingungen, u.a. der Kartellrechtlichen Freigabe durch die zuständige Kartellbehörde in Österreich sowie (kraft Gesetzes) der Bedingung, dass bis zum Ende der Annahmefrist Annahmeerklärungen für mindestens 50,00% und eine Aktie der am Ende der Annahmefrist ausgegebenen BUWOG Aktie zugehen (im Detail siehe Punkt 4 der Angebotsunterlage).

Hinweis: Das kartellrechtliche Durchführungsverbot in Österreich ist mit 06. Februar 2018 weggefallen.

- 1.8 Das Angebot kann vom 5. Februar 2018 bis einschließlich 12. März 2018, 17:00 Uhr, Ortszeit Wien, angenommen werden. Die Bieterin hat sich das Recht vorbehalten, die Annahmefrist zu verlängern. Für alle Beteiligungspapierinhaber, die das Angebot nicht innerhalb der ursprünglichen Annahmefrist angenommen haben, verlängert sich die Annahmefrist, vorbehaltlich der Erfüllung sämtlicher bis zum Ende der ursprünglichen Annahmefrist zu erfüllender Vollzugsvoraussetzungen, um drei Monate ab Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses (im Detail siehe Punkte 4 und 5 der Angebotsunterlage).
- 1.9 Gemäß § 14 ÜbG hat der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft unverzüglich nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage eine begründete Äußerung zum Angebot zu erstatten, die innerhalb von zehn Börsetagen nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage, spätestens aber fünf Börsetage vor Ablauf der Annahmefrist zu veröffentlichen ist. Diese Äußerung hat insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre und sonstigen Inhabern von Beteiligungspapieren angemessen Rechnung tragen und welche Auswirkungen das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und

das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung der Bieterin für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird.

- 1.10 Der Vorstand der BUWOG hat eine ausführliche und begründete Äußerung gemäß § 14 ÜbG erstattet, insbesondere die Argumente, die für und gegen eine Annahme des Angebots sprechen, dargestellt und die Annahme des Angebots empfohlen.
- 1.11 Die Stellungnahme des Vorstandes enthält auch eine ausführliche Darstellung zu den geplanten Änderungen im Vorstand der BUWOG sowie den Abfindungsregelungen für (i) die bestehenden langfristigen Incentivierungsprogramme des Vorstandes und (ii) das Ausscheiden von Herrn Andreas Segal aus dem Vorstand der BUWOG.
- 1.12 Der Aufsichtsrat hat zum Angebot und zur Äußerung des Vorstands am 12. Februar 2018 eine Sitzung abgehalten.
- 1.13 Der Aufsichtsrat hat die Äußerung des Vorstands eingehend diskutiert. Der Aufsichtsrat stimmt mit den Inhalten der Äußerung des Vorstands überein und schließt sich diesen an. **Der Aufsichtsrat empfiehlt mit Kenntnisstand 12. Februar 2018 den Beteiligungspapierinhabern die Annahme des Angebots.**
- 1.14 Die Mitglieder des Aufsichtsrats erklären, dass ihnen von der Bieterin für den Fall der erfolgreichen Durchführung des Angebots keine vermögenswerten Vorteile angeboten oder gewährt wurden. Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden auch für den Fall des Scheiterns des Übernahmeangebots von keiner Seite vermögenswerte Vorteile angeboten oder gewährt.
- 1.15 Der Aufsichtsrat der BUWOG weist darauf hin, dass nach Angabe der Bieterin der Aufsichtsrat der Bieterin beabsichtigt, nach Vollzug des Übernahmeangebots für die in der ursprünglichen Annahmefrist eingelieferten BUWOG Aktien, der nächstmöglichen ordentlichen Hauptversammlung der Bieterin vorzuschlagen, den derzeitigen Aufsichtsratsvorsitzenden der Zielgesellschaft, Herrn Mag. Vitus Eckert, zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats der Vonovia zu wählen.
- 1.16 Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats der BUWOG halten direkt oder indirekt Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft:
 - 1.16.1 Herr Mag. Vitus Eckert (Vorsitzender des Aufsichtsrats): 8.136 Stück Aktien. Herr Mag. Vitus Eckert wird das Angebot annehmen und seine Aktien in das Angebot einliefern.

- 1.16.2 Herr Mag. Klaus Hübner (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats): 10.000 Stück Aktien. Herr Mag. Klaus Hübner wird das Angebot annehmen und seine Aktien in das Angebot einliefern.
- 1.17 Der Vorsitzende des Betriebsrats hat den Vorstand informiert, dass der Betriebsrat eine eigene Stellungnahme abgeben wird, die nach Veröffentlichung der Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie des Berichts des Sachverständigen veröffentlicht werden wird.

Wien, am 12. Februar 2018

Für den Aufsichtsrat:



Mag. Vitus Eckert

Vorsitzender des Aufsichtsrats



Generali Versicherung AG

Mag. Lukas Hirschal

Landskronngasse 1-3

A-1011 Wien

Telefon: +43 (0)1 534-01 - 111213

e-mail: lukas.hirschal@generali.com

An die
Übernahmekommission
Seilergasse 8, Tür 3
1010 Wien

Unsere Aktenzahl

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Datum

TBA

12.02.2018

Betrifft

Versicherungsbestätigung für die Tätigkeit als Sachverständiger nach § 13 iVm § 9 ÜbG

Polizzen-Nummer: TBA

Versicherungsnehmer: Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.
Wagramer Straße 19/IZD Tower
1220 Wien

Versichertes Risiko: Die Tätigkeit als Sachverständiger der Zielgesellschaft nach § 13 iVm § 9 Übernahmegesetz (ÜbG), BGBl I Nr. 127/1998, im Rahmen eines freiwilligen Übernahmeangebots nach §§ 4 ff ÜbG
Zielgesellschaft: BUWOG AG (FN 349794 d)
Bietergesellschaft: Vonovia SE (HRB 16879)

Versicherungsperiode: 01.02.2018 – 01.12.2019

Versicherungssumme: EUR 7.300.000,-

Vertragsgrundlagen: ABHV/EBHV 2000 idF 07/2012

Wir bestätigen hiermit versicherungsgültig, dass wir für das oben näher bezeichnete Risiko Versicherungsschutz im Sinne des § 9 Abs. 2 lit. a Übernahmegesetz (ÜbG) zur Verfügung stellen und dass die Prämie vollständig bezahlt wurde.

Mit freundlichen Grüßen
Generali Versicherung AG

  **Generali Versicherung AG**
Generaldirektion
Landskronngasse 1-3
A-1011 Wien

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2011)

Festgestellt vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen bei der Kammer der Wirtschaftstreuhänder und zur Anwendung empfohlen vom Vorstand der Kammer der Wirtschaftstreuhänder mit Beschluss vom 8.3.2000, adaptiert vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen am 23.5.2002, am 21.10.2004, am 18.12.2006, am 31.8.2007, am 26.2.2008, am 30.6.2009, am 22.3.2010 sowie am 21.02.2011.

Präambel und Allgemeines

(1) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in vier Teile: Der I. Teil betrifft Verträge, die als Werkverträge anzusehen sind, mit Ausnahme von Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der II. Teil betrifft Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der III. Teil hat Verträge, die nicht Werkverträge darstellen und der IV. Teil hat Verbrauchergeschäfte zum Gegenstand.

(2) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt, dass, falls einzelne Bestimmungen unwirksam sein sollten, dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

(3) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt weiters, dass der zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigte verpflichtet ist, bei der Erfüllung der vereinbarten Leistung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung vorzugehen. Er ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages hierfür geeigneter Mitarbeiter zu bedienen.

(4) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt schließlich, dass ausländisches Recht vom Berufsberechtigten nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen ist.

(5) Die in der Kanzlei des Berufsberechtigten erstellten Arbeiten können nach Wahl des Berufsberechtigten entweder mit oder ohne elektronische Datenverarbeitung erstellt werden. Für den Fall des Einsatzes von elektronischer Datenverarbeitung ist der Auftraggeber, nicht der Berufsberechtigte, verpflichtet, die nach den DSGVO notwendigen Registrierungen oder Verständigungen vorzunehmen.

(6) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Mitarbeiter des Berufsberechtigten während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Berufsberechtigten verpflichtet.

I. TEIL

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Verträge über (gesetzliche und freiwillige) Prüfungen mit und ohne Bestätigungsvermerk, Gutachten, gerichtliche Sachverständigentätigkeit, Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, Steuerberatungstätigkeit und über andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten mit Ausnahme der Führung der Bücher, der Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung.

(2) Die Auftragsbedingungen gelten, wenn ihre Anwendung ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart ist. Darüber hinaus sind sie mangels anderer Vereinbarung Auslegungsbehef.

(3) Punkt 8 gilt auch gegenüber Dritten, die vom Beauftragten zur Erfüllung des Auftrages im Einzelfall herangezogen werden.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen schriftlichen als auch mündlichen Äußerung, so ist der Berufsberechtigte nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen. Dies gilt auch für abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(3) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als

nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Berufsberechtigten bekannt werden.

(2) Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen. Diese Vollständigkeitserklärung kann auf den berufsüblichen Formularen abgegeben werden.

(3) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit keinerlei Ersatzpflichten.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Berufsberechtigten gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber stimmt zu, dass seine persönlichen Daten, nämlich sein Name sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Berufsberechtigten und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen iSd §§ 271 ff UGB im Informationsverbund (Netzwerk), dem der Berufsberechtigte angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder des Informationsverbundes (Netzwerkes) auch ins Ausland übermittelt werden (eine Liste aller Übermittlungsempfänger wird dem Auftraggeber auf dessen Wunsch vom beauftragten Berufsberechtigten zugesandt). Hierfür entbindet der Auftraggeber den Berufsberechtigten nach dem Datenschutzgesetz und gem § 91 Abs 4 Z 2 WTBG ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber nimmt in diesem Zusammenhang des Weiteren zur Kenntnis, dass in Staaten, die nicht Mitglieder der EU sind, ein niedrigeres Datenschutzniveau als in der EU herrschen kann. Der Auftraggeber kann diese Zustimmung jederzeit schriftlich an den Berufsberechtigten widerrufen.

5. Berichterstattung und Kommunikation

- (1) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.
- (2) Alle Auskünfte und Stellungnahmen vom Berufsberechtigten und seinen Mitarbeitern sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen oder schriftlich bestätigt werden. Als schriftliche Stellungnahmen gelten nur solche, bei denen eine firmenmäßige Unterfertigung erfolgt. Als schriftliche Stellungnahmen gelten keinesfalls Auskünfte auf elektronischem Wege, insbesondere auch nicht per E-Mail.
- (3) Bei elektronischer Übermittlung von Informationen und Daten können Übertragungsfehler nicht ausgeschlossen werden. Der Berufsberechtigte und seine Mitarbeiter haften nicht für Schäden, die durch die elektronische Übermittlung verursacht werden. Die elektronische Übermittlung erfolgt ausschließlich auf Gefahr des Auftraggebers. Dem Auftraggeber ist es bewusst, dass bei Benutzung des Internet die Geheimhaltung nicht gesichert ist. Weiters sind Änderungen oder Ergänzungen zu Dokumenten, die übersandt werden, nur mit ausdrücklicher Zustimmung zulässig.
- (4) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Berufsberechtigten und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung von automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen elektronischen Kommunikationsmittel – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Berufsberechtigten nur dann als zugegangen, wenn sie auch schriftlich zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Berufsberechtigten gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.
- (5) Der Auftraggeber stimmt zu, dass er vom Berufsberechtigten wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch übermittelt bekommt. Es handelt sich dabei nicht um unerbetene Nachrichten gemäß § 107 TKG.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Berufsberechtigten

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Berufsberechtigten erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe beruflicher schriftlicher als auch mündlicher Äußerungen des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.
- (2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Berufsberechtigten zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Berufsberechtigten zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.
- (3) Dem Berufsberechtigten verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten vorbehalten.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner beruflichen schriftlicher als auch mündlicher Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hievon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.
- (2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Berufsberechtigten bzw. – falls eine schriftliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Berufsberechtigten.
- (3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 8.

8. Haftung

- (1) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.
- (2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz (WTBG) in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.
- (4) Gilt für Tätigkeiten § 275 UGB kraft zwingenden Rechtes, so gelten die Haftungsnormen des § 275 UGB insoweit sie zwingenden Rechtes sind und zwar auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtete Handlungen begangen worden sind, und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.
- (5) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.
- (6) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt und der Auftraggeber hievon benachrichtigt, so gelten nach Gesetz und den Bedingungen des Dritten entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Berufsberechtigte haftet nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.
- (7) Eine Haftung des Berufsberechtigten einem Dritten gegenüber wird bei Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen durch den Auftraggeber ohne Zustimmung oder Kenntnis des Berufsberechtigten nicht begründet.

(8) Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht nur im Verhältnis zum Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten, soweit ihnen der Berufsberechtigte ausnahmsweise doch für seine Tätigkeit haften sollte. Ein Dritter kann jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zutvorkommen befriedigt.

9. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

- (1) Der Berufsberechtigte ist gemäß § 91 WTBG verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.
- (2) Der Berufsberechtigte darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hiezu besteht.
- (3) Der Berufsberechtigte ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftrages zu verarbeiten oder durch Dritte gemäß Punkt 8 Abs 6 verarbeiten zu lassen. Der Berufsberechtigte gewährleistet gemäß § 15 Datenschutzgesetz die Verpflichtung zur Wahrung des Datengeheimnisses. Dem Berufsberechtigten überlassenes Material (Datenträger, Daten, Kontrollzahlen, Analysen und Programme) sowie alle Ergebnisse aus der Durchführung der Arbeiten werden grundsätzlich dem Auftraggeber gemäß § 11 Datenschutzgesetz zurückgegeben, es sei denn, dass ein schriftlicher Auftrag seitens des Auftraggebers vorliegt, Material bzw. Ergebnis an Dritte weiterzugeben. Der Berufsberechtigte verpflichtet sich, Vorsorge zu treffen, dass der Auftraggeber seiner Auskunftspflicht laut § 26 Datenschutzgesetz nachkommen kann. Die dazu notwendigen Aufträge des Auftraggebers sind schriftlich an den Berufsberechtigten weiterzugeben. Sofern für solche Auskunftsarbeiten kein Honorar vereinbart wurde, ist nach tatsächlichem Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Der Verpflichtung zur Information der Betroffenen bzw. Registrierung im Datenverarbeitungsregister hat der Auftraggeber nachzukommen, sofern nichts Anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

10. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 12.

(2) Ein – im Zweifel stets anzunehmender – Dauerauftrag (auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes (vergleiche § 88 Abs 4 WTBG) nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(3) Bei einem gekündigten Dauerauftragsverhältnis zählen - außer in Fällen des Abs 5 - nur jene einzelnen Werke zum verbleibenden Auftragsstand, deren vollständige oder überwiegende Ausführung innerhalb der Kündigungsfrist möglich ist, wobei Jahresabschlüsse und Jahressteuererklärungen innerhalb von 2 Monaten nach Bilanzstichtag als überwiegend ausführbar anzusehen sind. Diesfalls sind sie auch tatsächlich innerhalb berufsüblicher Frist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen Unterlagen unverzüglich zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund iSd § 88 Abs 4 WTBG vorliegt.

(4) Im Falle der Kündigung gemäß Abs 2 ist dem Auftraggeber innerhalb Monatsfrist schriftlich bekannt zu geben, welche Werke im Zeitpunkt der Kündigung des Auftragsverhältnisses noch zum fertig zu stellenden Auftragsstand zählen.

(5) Unterbleibt die Bekanntgabe von noch auszuführenden Werken innerhalb dieser Frist, so gilt der Dauerauftrag mit Fertigstellung der zum Zeitpunkt des Einlangens der Kündigungserklärung begonnenen Werke als beendet.

(6) Wären bei einem Dauerauftragsverhältnis im Sinne der Abs 2 und 3 - gleichgültig aus welchem Grunde - mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die darüber hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Mitteilung gemäß Abs 4 gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

11. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Berufsberechtigten angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Berufsberechtigte zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 12. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Berufsberechtigten auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Berufsberechtigte von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

12. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Kündigung), so gebührt dem Berufsberechtigten gleichwohl das vereinbarte Entgelt, wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Bestellers liegen, daran verhindert worden ist (§ 1168 ABGB); der Berufsberechtigte braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Berufsberechtigte auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Abs 1.

(3) Kündigt der Berufsberechtigte ohne wichtigen Grund zur Unzeit, so hat er dem Auftraggeber den daraus entstandenen Schaden nach Maßgabe des Punktes 8 zu ersetzen.

(4) Ist der Auftraggeber – auf die Rechtslage hingewiesen – damit einverstanden, dass sein bisheriger Vertreter den Auftrag ordnungsgemäß zu Ende führt, so ist der Auftrag auch auszuführen.

13. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung.

(2) Das gute Einvernehmen zwischen den zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten und ihren Auftraggebern wird vor allem durch möglichst klare Entgeltvereinbarungen bewirkt.

(3) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine viertel Stunde.

(4) Auch die Wegzeit wird üblicherweise im notwendigen Umfang verrechnet.

(5) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Berufsberechtigten notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(6) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder besondere Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so sind Nachverhandlungen mit dem Ziel, ein angemessenes Entgelt nachträglich zu vereinbaren, üblich. Dies ist auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren üblich.

(7) Die Berufsberechtigten verrechnen die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich.

(8) Zu den Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse, gegebenenfalls Schlafwagen), Diäten, Kilometergeld, Fotokopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(9) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien zu den Nebenkosten.

(10) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(11) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Berufsberechtigten übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(12) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmungsgeschäften gelten Verzugszinsen in der Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz als vereinbart (siehe § 352 UGB).

(13) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(14) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Berufsberechtigten Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(15) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

14. Sonstiges

(1) Der Berufsberechtigte hat neben der angemessenen Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Ersatz seiner Auslagen. Er kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte)-Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Er kann auch die Auslieferung des Leistungsergebnisses von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Berufsberechtigte nur bei krass grober Fahrlässigkeit bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung. Bei Dauerverträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(2) Nach Übergabe sämtlicher, vom Wirtschaftstreuhänder erstellten aufbewahrungspflichtigen Daten an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder ist der Berufsberechtigte berechtigt, die Daten zu löschen.

(3) Eine Beanstandung der Arbeiten des Berufsberechtigten berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur Zurückhaltung der ihm nach Abs 1 zustehenden Vergütungen.

(4) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Berufsberechtigten auf Vergütungen nach Abs 1 ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

(5) Der Berufsberechtigte hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Berufsberechtigten und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach der Geldwäscherichtlinie unterliegen. Der Berufsberechtigte kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Der Auftraggeber hat hierfür die Kosten insoweit zu tragen als diese Abschriften oder Fotokopien zum nachträglichen Nachweis der ordnungsgemäßen Erfüllung der Berufspflichten des Berufsberechtigten erforderlich sein könnten.

(6) Der Auftragnehmer ist berechtigt, im Falle der Auftragsbeendigung für weiterführende Fragen nach Auftragsbeendigung und die Gewährung des Zugangs zu den relevanten Informationen über das geprüfte Unternehmen ein angemessenes Entgelt zu verrechnen.

(7) Der Auftraggeber hat die dem Berufsberechtigten übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Berufsberechtigte nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder Depotgebühren in Rechnung stellen.

(8) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Berufsberechtigten rechnen musste.

(9) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Berufsberechtigte berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

15. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur österreichisches Recht.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Berufsberechtigten.

(3) Für Streitigkeiten ist das Gericht des Erfüllungsortes zuständig.

16. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungen

(1) Bei Abschlussprüfungen, die mit dem Ziel der Erteilung eines förmlichen Bestätigungsvermerkes durchgeführt werden (wie z.B. §§ 268ff UGB) erstreckt sich der Auftrag, soweit nicht anderweitige schriftliche Vereinbarungen getroffen worden sind, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Devisenrechts, eingehalten sind. Die Abschlussprüfung erstreckt sich auch nicht auf die Prüfung der Führung der Geschäfte hinsichtlich Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Im Rahmen der Abschlussprüfung besteht auch keine Verpflichtung zur Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten.

(2) Bei Abschlussprüfungen ist der Jahresabschluss, wenn ihm der uneingeschränkte oder eingeschränkte Bestätigungsvermerk beigesetzt werden kann, mit jenem Bestätigungsvermerk zu versehen, der der betreffenden Unternehmensform entspricht.

(3) Wird ein Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk des Prüfers veröffentlicht, so darf dies nur in der vom Prüfer bestätigten oder in einer von ihm ausdrücklich zugelassenen anderen Form erfolgen.

(4) Widerruft der Prüfer den Bestätigungsvermerk, so darf dieser nicht weiterverwendet werden. Wurde der Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk veröffentlicht, so ist auch der Widerruf zu veröffentlichen.

(5) Für sonstige gesetzliche und freiwillige Abschlussprüfungen sowie für andere Prüfungen gelten die obigen Grundsätze sinngemäß.

17. Ergänzende Bestimmungen für die Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, für Beratungstätigkeit und andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, bei obgenannten Tätigkeiten die Angaben des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig anzunehmen. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen. Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Berufsberechtigten eine angemessene Bearbeitungszeit, mindestens jedoch eine Woche, zur Verfügung steht.

(2) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern. Erhält der Berufsberechtigte für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer und sonstiger Steuern und Abgaben erfolgt nur auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftssteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Verteidigung und die Beiziehung zu dieser im Finanzstrafverfahren,
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Gründung, Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerungen, Liquidation, betriebswirtschaftliche Beratung und andere Tätigkeiten gemäß §§ 3 bis 5 WTBG,
- die Verfassung der Eingaben zum Firmenbuch im Zusammenhang mit Jahresabschlüssen einschließlich der erforderlichen Evidenzführungen.

(4) Soweit die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

II. TEIL

18. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des II. Teiles gelten für Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung.

19. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und der Buchführung zu Grunde zu legen. Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

(3) Falls für die im Punkt 18 genannten Tätigkeiten ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabebemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä gesondert zu honorieren.

(4) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 18 genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages und ist nach dem I. oder III. Teil der vorliegenden Auftragsbedingungen zu beurteilen.

(5) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

20. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung notwendigen Auskünfte und Unterlagen zum vereinbarten Termin zur Verfügung stehen.

21. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart ist, kann der Vertrag ohne Angabe von Gründen von jedem der Vertragspartner unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(2) Kommt der Auftraggeber seiner Verpflichtung gemäß Punkt 20 wiederholt nicht nach, berechtigt dies den Berufsberechtigten zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(3) Kommt der Berufsberechtigte mit der Leistungserstellung aus Gründen in Verzug, die er allein zu vertreten hat, so berechtigt dies den Auftraggeber zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(4) Im Falle der Kündigung des Auftragsverhältnisses zählen nur jene Werke zum Auftragsstand, an denen der Auftragnehmer bereits arbeitet oder die überwiegend in der Kündigungsfrist fertig gestellt werden können und die er binnen eines Monats nach der Kündigung bekannt gibt.

22. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(2) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 2 behält der Berufsberechtigte den vollen Honoraranspruch für drei Monate. Dies gilt auch bei Nichteinhaltung der Kündigungsfrist durch den Auftraggeber.

(3) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 3 hat der Berufsberechtigte nur Anspruch auf Honorar für seine bisherigen Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind.

(4) Ist kein Pauschalhonorar vereinbart, richtet sich die Höhe des Honorars gemäß Abs 2 nach dem Monatsdurchschnitt des laufenden Auftragsjahres bis zur Vertragsauflösung.

(5) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(6) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

23. Sonstiges

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen sinngemäß.

III. TEIL

24. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des III. Teiles gelten für alle in den vorhergehenden Teilen nicht erwähnten Verträge, die nicht als Werkverträge anzusehen sind und nicht mit in den vorhergehenden Teilen erwähnten Verträgen in Zusammenhang stehen.

(2) Insbesondere gilt der III. Teil der Auftragsbedingungen für Verträge über einmalige Teilnahme an Verhandlungen, für Tätigkeiten als Organ im Insolvenzverfahren, für Verträge über einmaliges Einschreiten und über Bearbeitung der in Punkt 17 Abs 3 erwähnten Einzelfragen ohne Vorliegen eines Dauervertrages.

25. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

26. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle notwendigen Auskünfte und Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung stehen.

27. Kündigung

Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen (§ 1020 ABGB).

28. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(2) Im Falle der Kündigung ist der Honoraranspruch nach den bereits erbrachten Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind, zu aliquotieren.

(3) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

29. Sonstiges

Die Verweisungen des Punktes 23 auf Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen gelten sinngemäß.

IV. TEIL

30. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des IV. Teiles gelten ausschließlich für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung).

31. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Berufsberechtigten und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutz-gesetzes.

(2) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 8 Abs 2 AAB normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten nicht begrenzt.

(4) Punkt 8 Abs 3 AAB (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Berufsberechtigten dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Berufsberechtigten sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Berufsberechtigten oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Berufsberechtigten außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Berufsberechtigten enthält, dem Berufsberechtigten mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Berufsberechtigte alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Berufsberechtigten den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG

Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Berufsberechtigten hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvoranschlag des Berufsberechtigten zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 7 wird ergänzt

Ist der Berufsberechtigte nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Berufsberechtigten gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 15 Abs 3:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen

(a) Verträge, durch die sich der Berufsberechtigte zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichtet und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des

zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit.a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Berufsberechtigten und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit.a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.

Die globale EY-Organisation im Überblick

EY ist einer der globalen Marktführer in der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Transaktionsberatung und Managementberatung. Mit unserer Erfahrung, unserem Wissen und unseren Leistungen stärken wir weltweit das Vertrauen in die Wirtschaft und in die Finanzmärkte. Dafür sind wir bestens gerüstet: mit hervorragend ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dynamischen Teams, einer ausgeprägten Kundenorientierung und individuell zugeschnittenen Dienstleistungen. Unser Ziel ist es, die Funktionsweise wirtschaftlich relevanter Prozesse in unserer Welt zu verbessern – für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, unsere Kunden sowie die Gesellschaft, in der wir leben. Dafür steht unser weltweiter Anspruch „Building a better working world“.

Die globale EY-Organisation besteht aus den Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig und haftet nicht für das Handeln und Unterlassen der jeweils anderen Mitgliedsunternehmen. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Kunden. Weitere Informationen finden Sie unter www.ey.com.

In Österreich ist EY an vier Standorten präsent. „EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Publikation auf alle österreichischen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.

© 2018 Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.
All Rights Reserved.

www.ey.com/at