



Kennzahlen

Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	2023	Veränderung	2022	2021
Gesamtleistung ¹	284,2	-27,3%	390,7	471,0
Umsatzerlöse	85,3	-36,3%	133,9	278,3
EBT	-39,4	n.m.	31,5	60,1
Konzernergebnis	-46,0	n.m.	27,1	43,7

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	31.12.2023	Veränderung	31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	1.253,8	-13,6%	1.451,8	1.467,8
Eigenkapital	379,7	-24,3%	501,4	524,0
Eigenkapitalquote	30,3%	-4,2 PP	34,5%	35,7%
Nettoverschuldung ²	610,2	22,0%	500,2	381,0
Liquide Mittel	151,5	-53,1%	322,9	423,3

Aktienkennzahlen und Mitarbeitende

	31.12.2023	Veränderung	31.12.2022	31.12.2021
Ergebnis je Aktie (in €) ³	-7,03	n.m.	2,25	4,50
Ergebnis je Aktie vor Hybridkapitalzinsen (in €) ⁴	-6,16	n.m.	3,46	5,65
Aktienkurs (in €)	21,10	-7,5%	22,80	43,30
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	157,7	-7,5%	170,4	323,5
Dividende je Aktie (in €) ⁵	-	n.m.	1,10	2,25
Ausschüttungsquote ⁶	-	n.m.	48,9%	50,0%
Mitarbeitende	268	-8,2%	292	355

¹ Die Gesamtleistung entspricht den Umsätzen sowohl der vollkonsolidierten als auch der at-equity konsolidierten Unternehmen sowie den Verkaufserlösen bei Share Deals entsprechend der Höhe der Beteiligung von UBM.

² Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exkl. Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.

³ Ergebnis je Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen.

⁴ Ergebnis je Aktie vor Abzug von Hybridkapitalzinsen.

⁵ Die Dividendenzahlung erfolgte im folgenden Geschäftsjahr, die Dividende bezieht sich auf den Bilanzgewinn des Vorjahres.

⁶ Dividende im Verhältnis zum Gewinn je Aktie nach Abzug der Hybridkapitalzinsen.

The background of the entire page is a close-up photograph of a light-colored wood grain, showing vertical lines and a prominent knot in the upper center. The wood has a natural, organic texture with varying shades of tan and brown.

Inhalt

2	Vorwort des Vorstandes
6	Prolog: Hermann Blumer
22	kompetent.
34	Interview Peter Schaller
38	konsequent.
48	Interview Patric Thate
52	transparent.
58	Interview Thomas G. Winkler
64	Human Resources
66	Female Leadership: Martina Maly-Gärtner
74	Epilog: Mette Kynne Frandsen
92	Über UBM
93	Highlights
96	Investor Relations
100	Corporate Governance
116	Konzernlagebericht
142	Konzernabschluss

Holz ist der Baustoff des 21. Jahrhunderts.

**Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Stakeholder,**

das Jahr 2023 wird zweifellos als „annus horribilis“ in die Geschichte der Immobilienbranche eingehen. Der schnellste Zinsanstieg in unserer Generation - und mit dem Sprung von null auf 4,5 Prozent Zinsen auch einer der massivsten. Weit über 500 Insolvenzen verzeichnete die Branche allein in Deutschland. Die mit Abstand größte Insolvenz in Österreich seit dem Zweiten Weltkrieg kann getrost als GAU (größter anzunehmender Unfall) für die gesamte Branche bezeichnet werden. Es verwundert daher nicht, dass es kaum ein Immobilienunternehmen gibt, das für 2023 keinen Verlust ausweist.

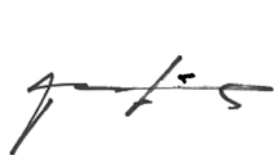
UBM ist da keine Ausnahme. Da tröstet es wenig, dass bei Abwertungen von rund € 70 Mio. „nur“ ein Verlust vor Steuern von knapp € 40 Mio. angefallen ist. Doch Schönfärberei ist nicht in unserer DNA. Als Konsequenz werden wir daher keinen Bonus an uns und unsere Mitarbeiter auszahlen und dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorschlagen, für das abgelaufene Geschäftsjahr keine Dividende auszuschütten. Wir versuchen, das Geld so gut wie möglich zusammenzuhalten.

Was es aber braucht, ist nicht nur eine Zinswende und die Rückkehr des Vertrauens in einen Transaktionsmarkt, in dem die Interessen von Käufern und Verkäufern fair austariert werden - Notverkäufe gehören mit Sicherheit nicht dazu. Darüber hinaus müssen wir uns auch damit auseinandersetzen, dass unsere Produkte zu teuer hergestellt werden. Das hat zwar auch mit den überhöhten Akquisitionskosten der Vergangenheit und den gestiegenen Zinsen für die Fremdfinanzierung zu tun. Zwei Drittel der Gesamtinvestitionskosten entfallen allerdings auf die Bau- und Nebenkosten (ohne Finanzierung), und hier kommt der Effizienzdruck nur langsam - derzeit zu langsam - in der Immobilienwirtschaft an. Um als Immobilienentwickler kostengünstiger „produzieren“ zu können, sind neue Verfahren und Ideen beim Bauen gefragt. Der Wille zur Standardisierung und Vereinfachung muss sich aber auch bei unseren Kunden stärker durchsetzen.

Bei UBM glauben wir fest daran, dass serieller und modularer Holzbau die Antwort sein kann. Eine Verlagerung der Produktionsschritte von der Baustelle in die Fabrikhalle bietet die Chance zur Effizienzsteigerung. Deshalb haben wir uns sehr konsequent und auch kompetent auf den Weg gemacht, einer der führenden Entwickler von Holzbauprojekten in Europa zu werden. Nicht nur im Sinne der Umwelt, sondern auch im Sinne der Effizienz. Gleichzeitig fragen wir uns kritisch, was sich unsere Mieter und Käufer noch leisten können. Oder mit anderen Worten: Was können wir weglassen, ohne dass es die fundamentalen Bedürfnisse dieser Gruppen beeinträchtigt? Dieses Thema birgt gesellschaftspolitischen Sprengstoff - über den Wohnbau hinaus. Es wird zu einer Standortfrage für Europa. Damit ist aber auch die Politik gefordert, ohne dass damit die typische Reaktion eines Rufes nach dem Staat gemeint ist. Welchen Beitrag kann die Politik zur Entrümpelung der Bauordnungen sowie zur Entbürokratisierung und Beschleunigung der Genehmigungsverfahren leisten? Im Moment drohen Bürokratie-Burnout und Stillstand. Außerdem beobachten wir ein immer krasserer Auseinanderdriften zwischen dem, was heute im Bestand Standard ist, und dem, was im Neubau gefordert wird. Dies gilt es mit Augenmaß zu korrigieren. Andernfalls droht einer Schlüsselbranche die wirtschaftliche Grundlage entzogen zu werden - mit weitreichenden Folgen für Umwelt und Gesellschaft.

Vor diesem Hintergrund haben unsere Mitarbeiter sich unbeirrbar engagiert, haben Aktionäre und Fremdkapitalgeber uns die Treue gehalten, wofür wir uns an dieser Stelle von ganzem Herzen bedanken wollen. Wir versprechen, auch 2024 nicht nachzulassen.

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.
CEO, Vorsitzender



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

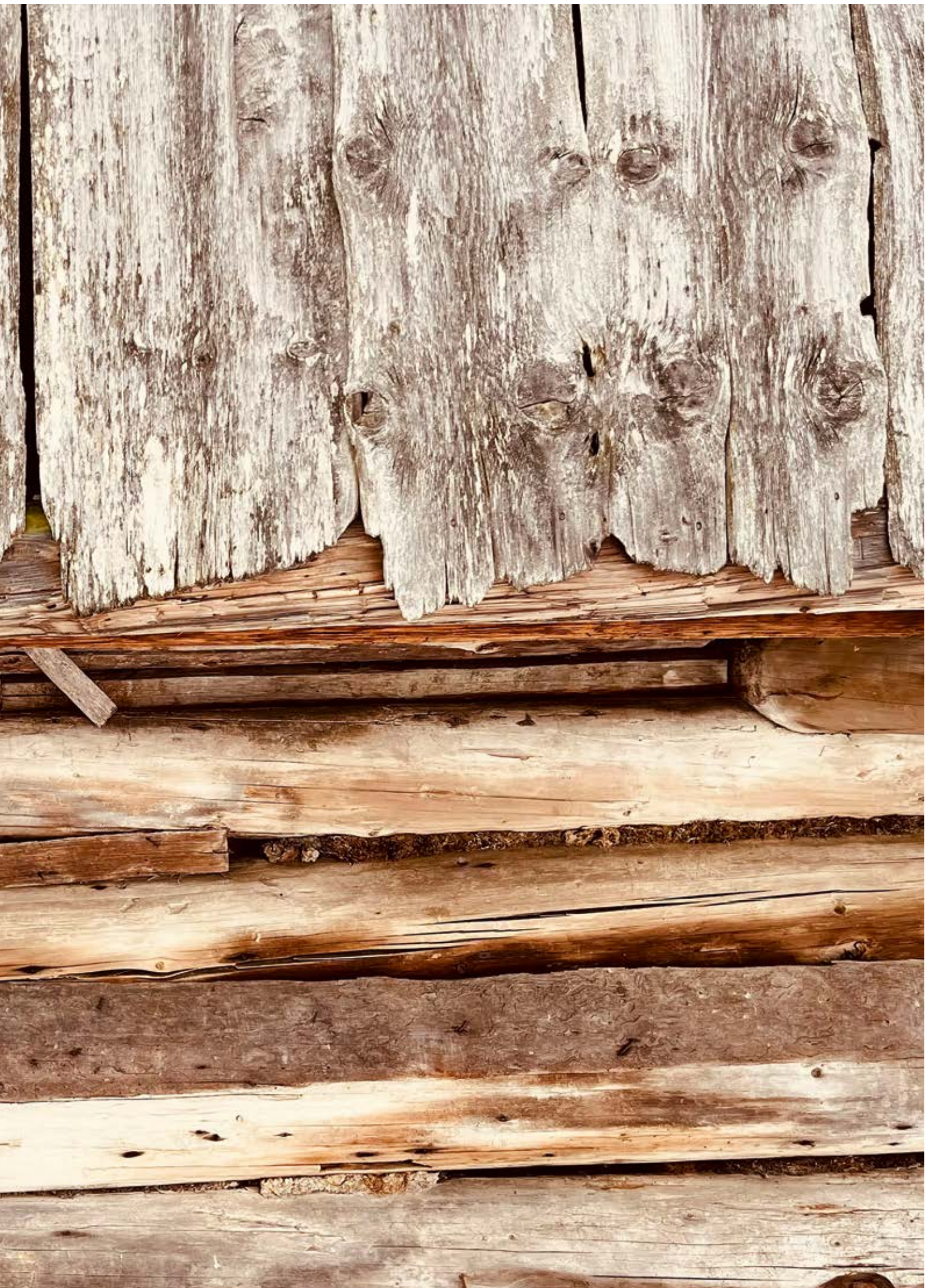


DI Peter Schaller
CTO



Prolog





PROLOG



Der Godfather des modernen Holzbaus

Hermann Blumer aus dem Schweizer Örtchen Waldstatt ist nicht nur einer der führenden Holzbauingenieure der Welt, er hat mit seinem Erfindergeist auch dazu beigetragen, dass der Holzbau heute die Städte erobert. Im Interview erzählt er von seiner Kindheit zwischen Wald und Abbundplatz bis zu seiner Weltkarriere, die erst im Pensionsalter so richtig begann.



1:
Geht nicht,
gibt's nicht.
Hermann Blumer
ist ein Avantgardist
der Lastabtragung,
der unmögliche
Holzbauten
möglich macht.

2:
Pritzker-Preisträger
Shigeru Ban sieht
im Appenzeller
Holzbaumeister
den Retter seines
Entwurfs für das
Centre Pompidou-Metz.



Kürzlich feierte der gebürtige Appenzeller seinen 80. Geburtstag. Absichten, kürzer zu treten, hegt Hermann Blumer derweil keine. Als wir ihn treffen, ist er gerade auf dem Weg nach Brünn, wo er einen Vortrag über einige der bekanntesten und innovativsten Holzbauten unserer Zeit hält. Bauwerke, die es ohne ihn in dieser Form niemals gegeben hätte.

Das Centre Pompidou-Metz etwa nach dem Entwurf von Pritzker-Preisträger Shigeru Ban galt als nicht realisierbar, bis der gelernte Zimmermann und Bauingenieur nach monatelangem Brüten den entscheidenden Einfall hatte. „Am Ende war die Lösung dann ganz einfach“, sagt er in aller Bescheidenheit. Beim kürzlich eröffneten Wisdome, einer Erweiterung des Technischen Museums Stockholm, war es ähnlich.

Blumer ist der Troubleshooter, wenn es darum geht, architektonische Visionen in bahnbrechende Freiformkonstruktionen zu übersetzen. Ein Avantgardist, der im gefinkelten Abtragen von Lasten Schönheit und – so der Anschein – eine Art künstlerischen Ausdruck findet. Und nicht zuletzt ein Mensch, der die Gabe hat, andere für seine Ideen zu begeistern. —→

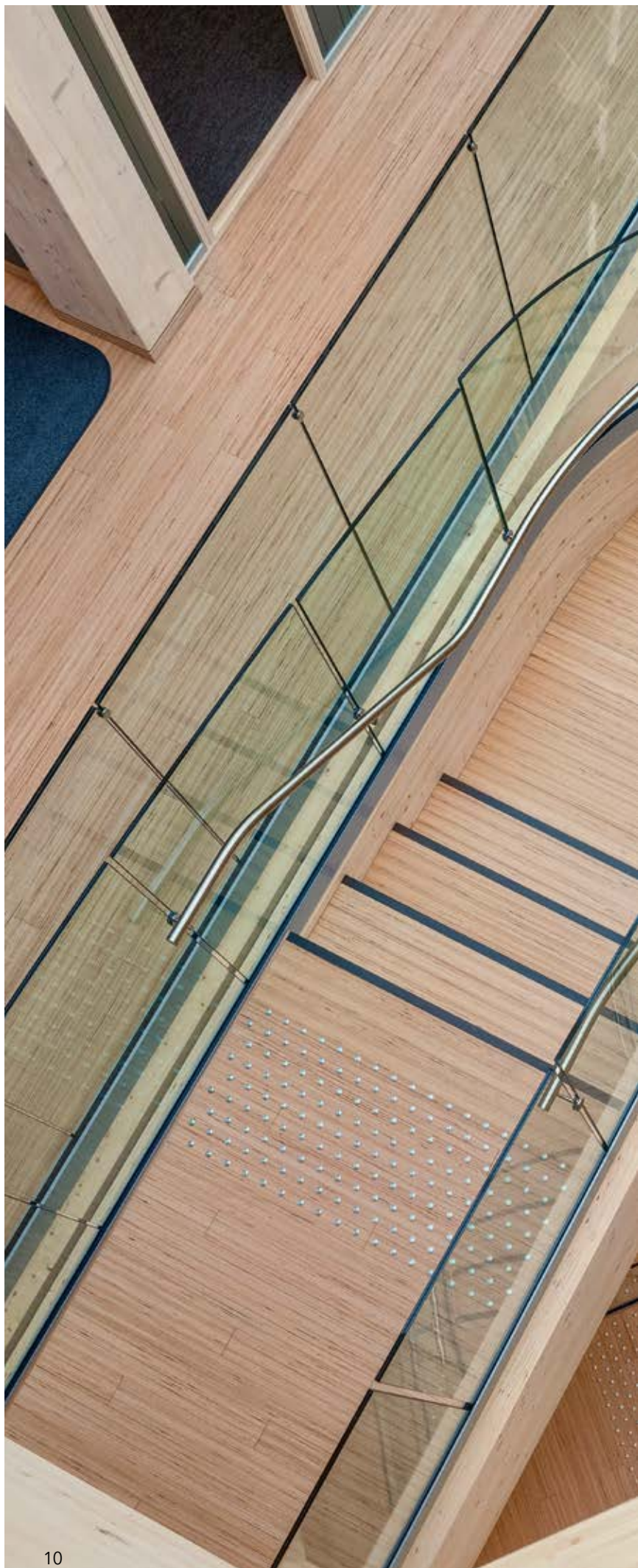
Als Sohn in einem Holzbau-Familienbetrieb sind Sie mit dem Naturbaustoff groß geworden. Was sind Ihre frühesten Erinnerungen ans Holz?

Ich habe als Bub gerne den Zimmerleuten zugesehen, wie sie auf dem Abbundplatz das Holz zugeschnitten haben oder wie in der Sägerei die Baumstämme zu Balken und Brettern aufgetrennt wurden. Wenn die Arbeiten nicht zu gefährlich waren, konnte ich öfter mithelfen. Mit meinem Vater war ich oft im Wald, um die dünnen Äste an den Tannen abzusägen, sodass das nachwachsende Holz dann astrein war. Er meinte, das wäre dann einmal Holz für mich.

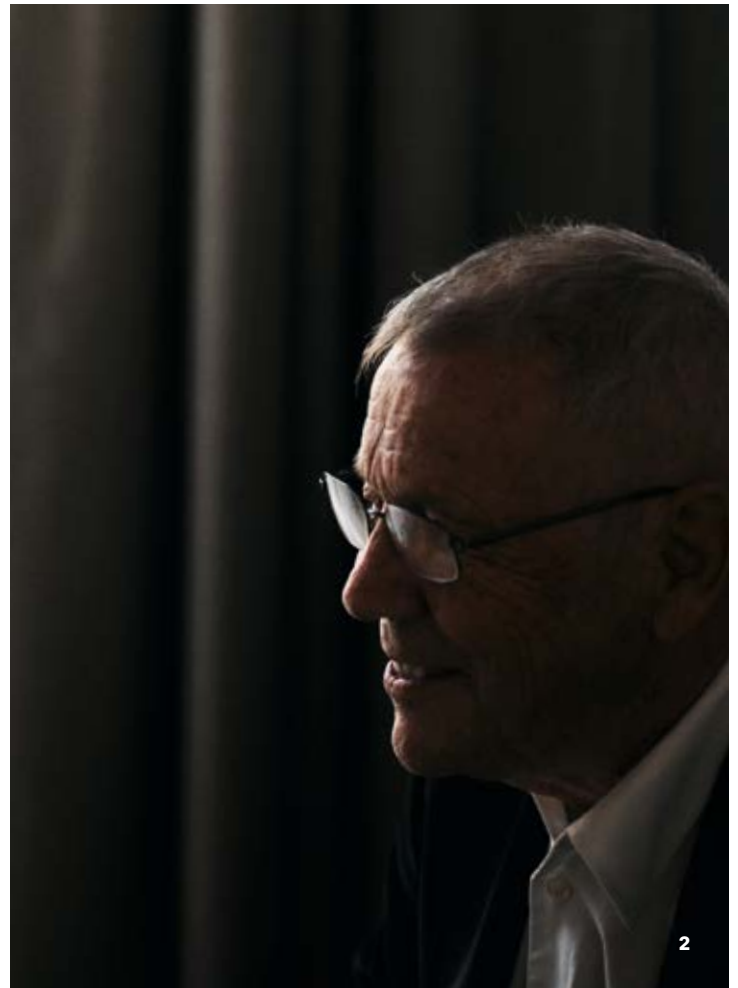
War für Sie von Anfang an klar, dass Sie diese berufliche Laufbahn einschlagen?

Die Richtung Holz war mir von Anfang an klar. Offenbar ist das Konstruieren in meinen Genen veranlagt, weshalb es mich anfangs zum Beruf des Zimmermanns hingezogen hat. Später lernte ich an der ETH (Eidgenössische Technische Hochschule; Anm.) Zürich dann den Beruf des Stahl- und Betoningenieurs und befasste mich mit Informatik. Danach konnte ich an der Universität Karlsruhe an einem Forschungsprojekt zur Ermittlung der Querspannungen an gekrümmten Satteldachträgern arbeiten. Das hat mir dann erst den richtigen Schliff gegeben und den Antrieb, mich noch viel intensiver mit dem Holz zu beschäftigen.

Sie haben die Entwicklung des Holzbaus von einem Nischensegment im Bausektor zum aktuellen Boom miterlebt. War diese Entwicklung für Sie in irgendeiner Weise vorhersehbar? →



Bjergsted Finansparken
Für die Bankzentrale in Stavanger,
Norwegen, ließ Hermann Blumer
ein lebensgroßes Mockup bauen,
das den Bankdirektor schließlich
vom Holzbau überzeugen konnte.



Also diesen Boom und diese Strahlkraft, die der Holzbau heute hat, das habe ich nicht vorhergesehen. Früher begleitete mich ein ständiges Unwohlsein, wenn ich gesehen habe, dass der Baustoff Holz auf dem Abstellgleis war, gegen Stahl und Stahlbeton quasi chancenlos. An der ETH Zürich war ich der einzige von 220 Studenten, der sich in seiner Diplomarbeit mit Holz beschäftigen durfte, aber eine eigene Ausbildung dazu gab es eigentlich nicht. Erst an der Uni in Karlsruhe habe ich das Holz dann auch wissenschaftlich besser verstanden, und das Entscheidende: Die Computertechnik hat mich damals derart fasziniert, dass ich viel Zeit dem Programmieren gewidmet habe. Schon damals, also 1969, habe ich gesagt: Holz und Informatik – diese beiden Bereiche müssen wir zusammenbringen.

Das ist eigentlich das, was dem Holzbau heute einen gewissen Vorsprung verschafft.

Nicht nur einen gewissen, sondern

einen extremen Vorsprung. Beim Forschungsprojekt in Karlsruhe musste ich komplexe mathematische Formeln entwickeln und lösen, das ergab Gleichungssysteme mit an die 100 Unbekannten. Der Computer benötigte zur Lösung dieser Systeme mehrere Stunden. Zur Bearbeitung und Speicherung arbeitete man mit Lochkarten und Tastaturen, Bildschirme gab es zu der Zeit noch nicht. Es war mühsam, aber für die späteren Jahre war diese Grundlagenforschung enorm wichtig.

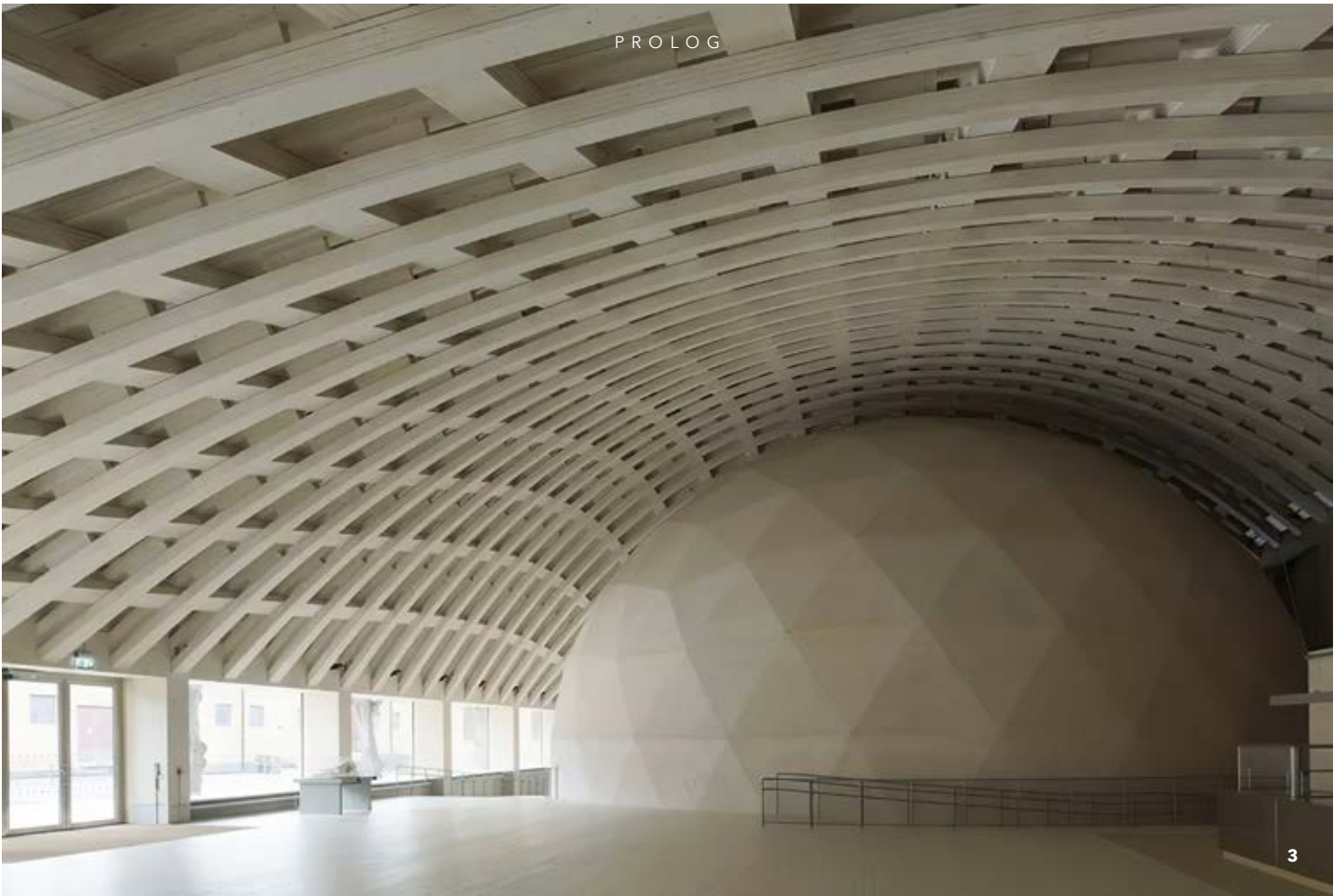
Warum sind Sie nicht bei der Forschung geblieben?

Als ich zwei Jahre in Karlsruhe war, erkrankte mein Vater, und ich ging nach Hause in die Firma, um das Erbe meines Vaters weiterzuführen. Wir hatten damals eine Sägerei, Zimmerei und Schreinerei mit circa 25 Mitarbeitern. Für meinen Vater war die gemeinsame Zeit nicht leicht. Ich war zu progressiv, habe immer alles in Frage gestellt und auch ein paar Dummheiten gemacht. Zum Beispiel

habe ich 1974 einen schrankgroßen Computer gekauft, eine PDP8-Maschine von Digital Equipment Corporation. Man konnte ihn fast nicht nutzen, denn es gab so gut wie keine Programme und, wie erwähnt, keinen Bildschirm. Ich bin damals Risiken eingegangen, das kann man sich kaum vorstellen.

Wann war für Sie ein Wendepunkt im Holzbau erreicht, an dem klar war, dass Sie alles umsetzen können, wovon Sie geträumt haben?

Es gab drei Stationen. Die erste war die Entwicklung von BSB (Blumer-System-Binder; Anm.), einem leistungsfähigen und auch ästhetisch ansprechenden Verbindungssystem für stabförmige Holztragwerke. Sieben Jahre lang hatte ich daran getüftelt, und im Urlaub 1978 kam mir dann die Idee dazu. Wofür wir zuvor Stunden gebraucht hatten, erledigten wir dann in Minuten von der Planung und Berechnung bis zur Datenübergabe an die CNC-gesteuerten Maschinen.



Das war ein Quantensprung und der Durchbruch im Bauen von Holzfachwerken.

Die zweite Station war 1984 die Entwicklung der Lignatur-Kastebalken. So konnten wir tragende Stall- und Wohnungsdecken etwa in der Stärke von Betondecken bauen und obendrein weitere Funktionen unterbringen. Lignatur-Decken sind im Wohnungsbau heute sehr erfolgreich, weil sie eben mehr können als Betondecken.

Die dritte Station war 1985 die Entwicklung der Lignamatic CNC-Maschine, für die mir um vier Uhr morgens die Idee kam. Gemeinsam mit dem Maschinenbauer Fritz Krüsi aus dem Nachbardorf Schönengrund sind wir auf der Fahrt von Hannover in die Schweiz in einen konstruktiven Rausch geraten. Als wir zu Hause ankamen, hatten wir die erste computergesteuerte 5-Achsen-Abbundmaschine der Welt fertig konstruiert. Das hat dazu geführt, dass man plötzlich ganz neue Möglichkeiten im Holzbau hatte.

Diese Stationen waren notwendig, um im Holzbau von diesem handwerklich Mühsamen und Teuren wegkommen und in eine neue Ära der Automatisierung einzutreten.


Auch in Sachen Brandschutz haben Sie Pionierarbeit geleistet. Welche Rolle spielte das für die Entwicklung des Holzbaus?

Der Änderung der Brandschutzbestimmungen ist eigentlich die vierte Station, die einen entscheidenden Wendepunkt im Holzbau brachte. In Zürich konnten man aufgrund des strengen Brandschutzes nur noch zweigeschossig mit Holz bauen. Es war wirklich diskriminierend, wie der Baustoff damals behandelt wurde. Das wollten wir ändern, und 1992 habe ich den ersten Impuls dazu gegeben. Wir sind mit der Lignum (Dachverband der schweizerischen Holzwirtschaft; Anm.) zur schweizerischen Vereinigung der Kantonalen Gebäudeversicherer gegangen und haben verkündet: —→

1:
Emma Kunz Pavillon
Auf Basis einer Zeichnung der Künstlerin Emma Kunz entwickelte Hermann Blumer mit seinem Team einen Pavillon in seinem Heimatort Waldstatt.

2:
Mit seinen zahlreichen Erfindungen hat der heute 80-Jährige den modernen Holzbau mit auf den Weg gebracht.

3:
Wisdome
Für die Erweiterung des Technischen Museums in Stockholm lieferte Blumer die Konstruktionslösung für ein βNetzwerk aus verdübelten Balken.



**»Wenn man heute in der
Architektur bestehen möchte,
muss man auch mit Holz
planen, sonst verliert
man Marktanteile.«**

Hermann Blumer

Skyspace Amarta
Für den US-amerikanischen
Künstler James Turrell flog der
Schweizer Holzbaupionier auf die
Malediven und half
bei der Umsetzung der
Raum-Licht-Installation aus.

„Wir wollen im Holzbau brand-schutztechnisch besser werden als Beton- und Stahlbauten!“ Die haben anfangs nur den Kopf geschüttelt. Aber daraufhin hat die ETH begonnen Forschung zu betreiben, und die gesamten Brandschutzvorschriften für den Holzbau wurden schließlich neu überarbeitet. In dieser Öffnung war die Schweiz wirklich federführend.

Trotz des aktuellen Booms belaufen sich die Marktanteile des Holzbaus in Österreich gerade einmal auf 24 Prozent im Jahr 2018, gemessen an den gesamten errichteten Nutzflächen im Gebäudesektor.

Was denken Sie: Wo liegt die realistische Grenze des Holzbaus?

Die erwähnten Wendepunkte machten die Marktöffnung für den Holzbau möglich, und jetzt ist auch auf Bauherren- und Architektenseite ein eindeutiger Trend zu beobachten. Wenn man heute in der Architektur bestehen möchte, muss man auch mit Holz planen, sonst verliert man Marktanteile. Sehr viele öffentliche Bauten in der Schweiz sind heute aus Holz. Allerdings kommt immer noch die Frage: Wird das in Holz nicht teurer? Das ist eine ärgerliche Frage, denn man kann das Bauen in Stahlbeton und Stahl gar nicht so einfach mit einem Holzbau vergleichen. Der Holzbau bringt Vorteile, die übersehen werden und nicht in die Rechnung miteinbezogen sind. Unter diesem Tunnelblick habe ich lange gelitten.

Und Ihre Prognose für den Holzbau?

Es wird sich in den nächsten Jahren weltweit zeigen, dass das, was über

der Erde liegt, öfter in Holz gebaut wird, weil man aus ökologischen Gründen eigentlich nicht anders kann. Früher galt Holz als nicht zukunftsfähig, aber heute ist es genau umgekehrt: Wer für die Zukunft baut, baut in Holz. Ich kann mir vorstellen, dass der Holzbauanteil weltweit auf bis zu ein Drittel steigen wird. Man sieht es auch daran, dass jetzt viele große Bauunternehmen in den Holzbau einsteigen. Und früher war dort außer der Betonschalung nichts aus Holz.

Wo ließe sich das Potenzial des Holzbaus noch ausbauen?

Im konstruktiven Bereich sind wir schon sehr weit, aber beim kurativen Holzbau beispielsweise stehen wir noch ganz am Anfang. Wir haben in Appenzell die beiden Wohnbauten Mosersweid für den Bauherrn Jan Schoch erstellt - außen Lärche und innen Zirbe. Die Wohnbehaglichkeit in diesen Häusern ist hervorragend, und man muss praktisch nicht mehr heizen. Wir kommen da in eine neue Welt hinein, die mehr ist als der tragende oder der verkleidende Holzbau. Zirbenholz zum Beispiel wirkt aktiv gegen Schimmelpilz und senkt die Herzfrequenz. Es gibt mehr als 50.000 Holzarten auf dieser Welt. Ein Riesenfundus, der noch darauf wartet, entdeckt zu werden.

Sie gelten als Pionier des konstruktiven Holzbaus und haben zu vielen innovativen Lösungen in der zeitgenössischen Architektur beigetragen. Auf welche sind Sie besonders stolz?

Im konstruktiven Bereich war es sehr spannend, mit Shigeru Ban zu arbeiten.

Aber auch sehr fordernd, denn er kam bei jedem Projekt mit einer neuen Idee und teilweise fast unlösbaren Sachen. Das Centre Pompidou-Metz galt in Holz ja als unlösbar. In einer kurzen Sitzung mit ihm am Flughafen habe ich die Machbarkeit zugesagt, aber ich hatte keine Ahnung, wie ich das lösen würde. Sieben Monate war ich praktisch nur noch in Klausur und habe mir den Kopf zermartert. Am Ende war die Lösung dann ganz einfach. Das hat alle Strapazen wettgemacht.

Höhepunkte waren auch die teilweise mystischen Kunstprojekte, wie die Lichtskulptur des amerikanischen Künstlers James Turrell auf den Malediven. Oder der Emma Kunz Pavillon in meinem Heimatort Waldstatt, den ich gemeinsam mit dem norwegischen Architekturbüro Helen & Hard geplant habe. Emma Kunz war eine ortsansässige Künstlerin und Heilpraktikerin und hat über 500 Pendelbilder auf Millimeterpapier gefertigt, alles streng geometrisch. Ich hatte die Aufgabe, auf Basis dieser Zeichnungen einen räumlichen Pavillon zu schaffen.

Demnächst wird in Stockholm der Wisdome eingeweiht, eines der spektakulärsten Holzbauprojekte unserer Zeit. Wie sind Sie dazu gekommen?

Die Architekten Johan Oscarson und Jonas Elding haben mit dem Ingenieur Florian Kosche den Wettbewerb mit einem Holzgitterwerk gewonnen. Die Auflage war: Das Holzbauunternehmen Stora Enso spendet das Holz, und zwar Furnierschichtholz und Brettsperrholz - also nur plane Werkstoffe. In der Planungsphase →



1:
Die bionischen Holzverbindungen, die ganz ohne Metall auskommen, sind eine Erfindung von Hermann Blumer.

2:
Der gebürtige Appenzeller hat Bau- und Architekturgeschichte geschrieben. 2023 wurde er mit dem Building Award für sein Lebenswerk ausgezeichnet.

kam das Projekt über Blumer Lehmann zu mir, und ich sah, dass der Vorschlag des Ingenieurs ein Hebeltragwerk war und nicht dem Netztragwerk des Wettbewerbsdesigns entsprach. Die Architekten und die Museumsgesellschaft waren deshalb sehr frustriert. Dann habe ich ein paar Tage nach der Lösung gesucht, wie man aus planen Platten und mit Holz-Holz-Verdübelungen die zweifach gekrümmten und tordierten Bänder herstellen und verknoten kann. Ich fand die Lösung, und das hat dann eine radikal andere Vorgehensweise im Herstellungsprozess ausgelöst.

Der japanische Architekt Shigeru Ban sieht in Ihnen eine Art Seelenverwandten. Was verbindet Sie mit dem Pritzker-Preisträger?

Mit Shigeru Ban komme ich immer wieder in eine ähnliche Situation, in der ich etwas verspreche, ohne überhaupt zu wissen, wie ich das liefern soll. Mittlerweile weiß er auch, dass ich das so mache. Aber dieser Zwang führt dann

natürlich auch zu Fortschritten im konstruktiven Bereich. Wir hatten zwar eine gewisse sprachliche Barriere, aber es gab zwischen uns eine Art Verschränkung des Wissens, ähnlich wie sie der Quantenphysiker Anton Zeilinger bei den Protonen nachgewiesen hat. Shigeru Ban macht Skizzen, aus denen man schon alles herauslesen kann und die statisch optimal sind.

So wie er bin auch ich jemand, der ständig am Suchen ist. Nach Systemen, nach Lösungen und nach den unterstützenden Menschen. Ameisen handeln mit Schwarmintelligenz, und die übersteigt die Einzelintelligenz um das Mehrfache. Wenn man diese Schwarmintelligenz bei Menschen aktivieren kann, dann entstehen außergewöhnliche Leistungen. Das heißt, es zählt eben nicht nur das Technische oder der Entwurf, sondern auch der Faktor Mensch.

Das Tamedia-Gebäude in Zürich gilt auch zehn Jahre nach seiner Errichtung als einer der visionärsten

Ingenieur-Holzbauten der Welt. Wie erklären Sie ohne viel Fachlatein das Besondere an diesem Bau?

Es ist vor allem die Entstehung interessant. Shigeru Ban kam für zwei Stunden nach Zürich und hat mir am Flughafen die Gretchenfrage gestellt: Was kann Holz im siebengeschossigen Bau besser als Stahl und Beton? Ich habe lange geschwiegen, und irgendwann habe ich dann zu skizzieren begonnen. Meine Idee waren bionische Verbindungen mit fließend runden Formen. Nach zwei Wochen kam dann die architektonisch perfekte Zeichnung von ihm. Weil es bionisch war, wollte er keinen Stahl in den Verbindungen haben. Unsere Ingenieure konnten das schlichtweg nicht in die Tat umsetzen. Dann hatte ich wieder sehr früh am Morgen die Idee, wir könnten das mit großen Holzdübeln und Lochverstärkungen ebenso in Holz machen. Schließlich waren auch manche Lager im Maschinenbau aus Hagebuche. Diese Verbindungen sind eigentlich das Besondere an diesem Bau. —>

»Früher galt Holz als nicht zukunftsfähig, aber heute ist es genau umgekehrt: Wer für die Zukunft baut, baut in Holz.«

Hermann Blumer



1945.
Hermann Blumer als Kleinkind auf dem Bauernhof seiner Mutter in Oberwaldstatt



1950.
Vater Jakob Blumer mit den beiden Kindern Regula und Hermann



1974.
Teilnahme am Skimarathon Engadin



1974.
Hermann Blumer (rechts oben) beim Bau der Stüdl Halle in der Schweizer Gemeinde Herisau



Vor 1940.
Die Sägerei, Zimmerei und Schreinerei Blumer und Söhne in Waldstatt



1975.
Hermann Blumer mit Sohn Tobias

Experten des nachhaltigen Bauens warnen davor, den Holzbau als klima- oder CO₂-neutral zu bezeichnen, um kein Greenwashing zu fördern.

Ist Holz als Baustoff automatisch nachhaltig, oder kann man da auch etwas falsch machen?

Würden wir als Holzbau-Verantwortliche etwas falsch machen, hätte man uns ja schon längst an den Pranger gestellt. Der Holzbau ist das Mittel der Wahl, wenn man jetzt etwas für die Nachhaltigkeit tun möchte. Dieser Naturbaustoff bringt uns auf einen guten Weg und lässt andere Baumaterialien im Vergleich recht alt aussehen.

Die Baubranche ist für 38 Prozent der weltweiten Treibhausgase verantwortlich. Wo sehen Sie die größten Hebel, um diese Bilanz zu verbessern?

Beim Holz müssen wir da nicht mehr allzu viel tun. Die anderen müssten einfach mit Kosten für die negativen Umwelteinflüsse belastet werden. Das ist die einfachste Art, die Menschen zu erziehen. Wenn man etwas Dummes macht, dann muss das Geld kosten. Gäbe es den Lobbyismus nicht, wäre das politisch auch einfach umzusetzen.

In Mitteleuropa verweist man stets auf die zertifiziert nachhaltige Forstwirtschaft. Aber lässt sich die Ressourcenfrage in einer globalisierten Welt regional lösen?

Laut den Waldgesetzen in der Schweiz – und in anderen europäischen Ländern ist es ähnlich – darf man nur so viel verbrauchen, wie auch tatsächlich wieder nachwächst. Es wäre schön, wenn die Holzwirtschaft →



1989.
Hermann Blumer
beim Bau der
Werkhalle der
Lignatur AG



1974.
Kauf einer PDP-
Maschine von Digital
Equipment Corporation



1990. Inbetriebnahme der Abbundanlage
Lignamatic bei Blumer AG in Waldstatt



2023.
Irma und Hermann
Blumer in ihrem
Garten

1983.
HP 85, der
erste Computer
mit kleinem
Bildschirm und
Grafikmöglich-
keiten



» Die Richtung Holz war mir von Anfang an klar.«

Hermann Blumer



2022.
Schreiner Remo
Mazenauer, Architekt
Reinhard Kropf und
Hermann Blumer im
Emma Kunz Pavillon
in Waldstatt



2010.
Shigeru Ban und Hermann Blumer bei
der Einweihung des Golfclubhauses in
der südkoreanischen Stadt Yeosu



2013.
Hermann Blumer anlässlich
seines 70. Geburtstags

weltweit als Vorbild für vernünftige Ressourcennutzung stehen würde. Absichern könnte man das durch die Ein-Kubikmeter-Holz-pro-Kopf-Gesellschaft.

Was ist darunter zu verstehen?

Auf allen Kontinenten wächst jährlich pro Mensch ein Kubikmeter Holz nach, wir haben also ein Verhältnis von rund zehn Milliarden Kubikmeter Holz zu rund zehn Milliarden Menschen. Österreich hat anteilig etwas mehr Wald, aber dafür hat zum Beispiel Italien wieder weniger. Würde man jedem Menschen einen Kubikmeter Holz zur Verfügung stellen, wäre das wie eine Aktie oder - mehr noch - eine Lebensversicherung. Das sind immerhin 400 bis 500 Franken (rund 420 bis 525 Euro) pro Jahr, das würde vielen Menschen extrem helfen.

Laut der Biophilie-Hypothese des amerikanischen Biologen Edward O. Wilson besitzt der Mensch eine instinktive Verbindung zu anderen Lebensformen wie etwa Bäumen. Zudem gilt es heute als erwiesen, dass Holz die Gesundheit des Menschen positiv beeinflusst. Kommt nicht auch in dieser Hinsicht dem Bauen mit Holz eine gewisse Dringlichkeit zu?

Ja, auf jeden Fall. Diese Entwicklung hat ja im Bau von Spitälern bereits begonnen. Ich bin gerade in ein Projekt in diesem Bereich involviert, ein sechsgeschossiges Krankenhaus in der Ukraine, zusammen mit Shigeru Ban. Es ist eine faszinierende Konstruktion, ähnlich wie beim Tamedia-Gebäude. Sie besteht nur aus gesteckten Holzverbindungen, aber diesmal ist die Konstruktion mit Brettsperrholz gebaut. —>



Hermann Blumer
im Alter von vier
Jahren. Er ist mit
dem Werkstoff Holz
großgeworden.

Die Elemente dafür liefert eine Firma vor Ort, nur so konnten wir diese Lösung überhaupt erst anbieten.

Wird die Verbindung des Menschen zur Natur im bevorstehenden Zeitalter der Digitalisierung an Bedeutung gewinnen?

Wenn wir nur noch auf das Handy starren und die Blumen am Wegrand nicht mehr sehen, dann sieht es schlecht aus für die Menschheit. Damit sich der Mensch in der Technik nicht verliert, braucht er die Natur. Ich glaube, das muss man den jungen Leuten wieder beibringen. Dass sie raus in den Wald gehen und Bäume umarmen. Sonst geht die Menschheit zugrunde.

Sie sind in Waldstatt aufgewachsen und leben auch heute noch in dieser

1.750-Seelen-Gemeinde inmitten der Appenzeller Bilderbuchlandschaft. Was verbindet Sie mit dieser Gegend?

Mit meinen Projekten hatte ich die Möglichkeit, viele Länder zu sehen, aber ich bin in Waldstatt wie verwurzelt. Die Landschaft ist dort schon ganz speziell, mit diesen Hügeln, den verstreuten Höfen und dieser spürbaren Ruhe. Auch wenn ich in größeren Städten gelebt habe wie in Zürich, am Wochenende hat es mich immer in die Hügel und Berge gezogen.

Sie haben kürzlich Ihren 80. Geburtstag gefeiert. Wie sehr sind Sie im Holzbau noch aktiv?

Ich arbeite derzeit eigentlich noch mehr als hundert Prozent. Ich habe derart viele Anfragen, aber ich kann in meinem großen Umfeld auch

Aufgaben delegieren. Bisher habe ich keinen beruflichen Einschnitt gespürt. Als ich Shigeru Ban traf, war ich bereits 62. Meine große Karriere ist eigentlich erst so richtig losgegangen, wenn andere in Pension gehen.

Das heißt, ans Aufhören denken Sie gar nicht?

Ich merke natürlich da und dort, dass mich andere überholen, allerdings ist das immer relativ. In der Erfahrung können sie mich nicht abhängen, in neuem Wissen sehr wohl. Aber wenn es so weitergeht, habe ich auch die nächsten zehn Jahre noch genug zu tun.

Interview:

Gertraud Gerst

Hermann Blumer

kam am 20. November 1943 im Spital Herisau im Schweizer Kanton Appenzell Ausserrhoden auf die Welt. Aufgewachsen im Appenzeller Holzland als Sohn eines Holzbauunternehmers, absolvierte er zuerst eine Lehre als Zimmermann und ging danach an die ETH Zürich, um Bauingenieurwesen zu studieren. Von 1971 bis 1997 leitete er den väterlichen Holzbaubetrieb, bevor er sich mit der Gründung von Création Holz ganz der Entwicklung von innovativen Lösungen rund um den Werkstoff Holz widmete. Als Pionier des modernen Holzbaus arbeitete er mit namhaften Architekten zusammen, darunter Shigeru Ban, Herzog & de Meuron, Peter Zumthor und Daniel Libeskind.



kompetent.





Mit ruhiger Hand durch den perfekten Sturm.

Große geopolitische und wirtschaftliche Herausforderungen prägten das gesamte Jahr 2023. UBM hat in dieser schwierigen Großwetterlage Manövrierfähigkeit bewiesen. Als erfahrene Krisenmanager haben wir in einem stürmischen Umfeld ausgewogene Richtungsentscheidungen getroffen und sind dabei, sie kompetent umzusetzen.

Wandlungsfähigkeit ist eine unserer Stärken

Eine langjährige Erfolgsbilanz in der Immobilienentwicklung teilen wir mit einigen unserer führenden Wettbewerber. Unsere Kompetenz umfasst aber noch weitere Eigenschaften, die gerade in herausfordernden Zeiten besonders wichtig sind. UBM kann auch umsetzen – eine Stärke, die wir gerade in den letzten Jahren unter Beweis gestellt und weiter ausgebaut haben.

Ein kurzer Blick zurück und nach vorn

Im März 2020 traf die Corona-Pandemie unser damaliges Geschäftsmodell mit voller Wucht. Als größter Hotelentwickler Europas mussten wir umdenken – und die UBM grundlegend neu erfinden. Im Zuge dieser Transformation haben wir drei Maßnahmen gesetzt, um uns nachhaltig zu stärken. Erstens haben wir bis Ende 2021 eine Liquiditäts-

reserve von rund 423 Millionen Euro aufgebaut. Zweitens haben wir uns auf die bewährten UBM-Assetklassen Wohnen und Büro fokussiert. Und drittens haben wir unseren strategischen Fokus auf den ökologisch und ökonomisch verantwortungsvollen Holzbau gelegt. So blicken wir zwar auf ein „annus horribilis“ 2023 zurück, aber auch zuversichtlicher als viele andere nach vorne.





Timber Pioneer
Das achtgeschossige
Gebäude ist Frankfurts
erstes Bürohaus in
Holz-Hybrid-Bauweise.

Wir sind Ideenentwickler und Holzbauer

Als Developer agiert UBM stets in enger Zusammenarbeit mit den beauftragten Architekten und den ausführenden Unternehmen. Dabei legen wir bei allen Planungs- und Arbeitsschritten höchste Umwelt- und Effizienzmaßstäbe an. Ein wesentlicher Aspekt ist dabei die Wahl nachhaltiger Baumaterialien. Wo immer es die Gegebenheiten zulassen,

setzt UBM auf Holz. Denn allein durch diese Fokussierung sichern wir unseren Projekten einen möglichst kleinen CO₂-Fußabdruck bei der Errichtung. Wir ersparen unserer Umwelt Belastungen, die durch die Verwendung von Stahl und Zement unweigerlich entstehen würden.



Timber Peak, Mainz

Im Zollhafen Mainz entwickelt UBM den mit knapp 45 Metern höchsten Holz-Hybrid-Bau in Rheinland-Pfalz.

Holz passt perfekt in unsere Strategie

Der Baustoff Holz steht damit für die UBM-Konzernstrategie „green. smart. and more.“. Diese zielt darauf ab, nachhaltige, intelligente und ästhetisch anspruchsvolle Immobilien zu entwickeln. Beim Bauen mit Holz werden alle drei Aspekte gleichermaßen gefördert. Denn im Vergleich zur konventionellen Stahlbetonbauweise bietet die Holz-Hybrid-Bauweise vielfältige und weitreichende Vorteile.

Holzbau reduziert CO₂-Fußabdruck

Der Hochbau ist für rund sechs Prozent der weltweiten CO₂-Emissionen verantwortlich. Als innovativer Developer haben wir die Verantwortung und die Mittel, einen wesentlichen Beitrag zur CO₂-Reduktion zu leisten. Unser Mittel der Wahl ist der konsequente Einsatz von Holz als Baustoff. Denn im Gegensatz zu mineralischen Baustoffen speichert Holz CO₂, anstatt es - wie bei der Herstellung von Stahl und Beton - zu generieren. Und das sehr effizient: Ein Kubikmeter Holz bindet langfristig eine ganze Tonne CO₂. Damit können wir uns und unserer Umwelt einen Teil der zwei Milliarden Tonnen CO₂ pro Jahr ersparen, die derzeit noch durch den massiven Einsatz von Beton und Stahl im Hochbau entstehen.

Holzbau spart Zeit und Geld

Im Ingenieurholzbau wird ein großer Teil der Bauleistung bereits im Vorfeld erbracht. Die Herstellung von Decken, Wänden oder gar ganzen Räumen erfolgt nicht mehr auf der Baustelle, sondern auf automatisch gesteuerten CNC-Maschinen unter konstanten Arbeitsbedingungen im Werk. Die vorgefertigten, hochpräzisen Module müssen dann vor Ort nur noch montiert werden. Das geht deutlich schneller, leiser, sicherer und sauberer als auf einer konventionellen Baustelle. Davon profitieren die Umwelt und die Anwohner. Darüber hinaus ist eine modulare, standardisierte und systematisierte Vorfertigung nicht nur für den aktuellen Bau, sondern auch für den späteren Rückbau wesentlich vorteilhafter.

Holzbau ist ein Sicherheitsfaktor

Dass die industrielle Vorfertigung und die deutlich vereinfachte Baustellenlogistik das Unfallrisiko mindern, liegt auf

der Hand. Weniger offensichtlich, aber ebenso erwiesen wie beruhigend ist: Auch beim Brandschutz schneidet Holz - etwa im Vergleich zu Stahl - deutlich besser ab. Denn unter großer Hitzeeinwirkung fällt eine Stahlkonstruktion spontan in sich zusammen, während eine Holzkonstruktion länger tragfähig bleibt, denn Holz brennt kontrolliert und im Vergleich sehr langsam ab. Im Ernstfall gewinnen die Bewohner eines Holzgebäudes also wertvolle Zeit, um sich in Sicherheit zu bringen.

Holzbau-Experten an Bord

Der Holzbau boomt weltweit, und das aus gutem Grund. Damit wächst auch das entsprechende Know-how in Architekturbüros und bei den Herstellern von Holzfertigteilen. Diesen Erfahrungsschatz nutzen wir bei jedem unserer Holzbau-Projekte für zeitgemäße Lösungen, die vom Entwurf bis zur Ausführung überzeugen. Natürlich arbeiten auch bei UBM selbst ausgewiesene Holzbau-Experten. Und dank unserer zahlreichen Entwicklungsprojekte wächst unser Know-how mit jedem Arbeitstag.

Grünes Licht für Grün

Die EU-Taxonomie-Verordnung und detaillierte ESG-Vorgaben lenken die internationalen Finanzströme inzwischen unumkehrbar in Richtung grüner Unternehmen und Projekte. Entsprechend zertifizierte Immobilienprojekte haben daher von Anfang an bessere Karten. Sie erweisen sich als ebenso attraktiv wie nachhaltige Investments, sind am Markt begehrter und im Betrieb kostengünstiger. Hier punkten Holzbauten in der Regel schon durch die Materialwahl und ermöglichen letztlich höhere Erlöse bei Verkauf oder Vermietung. Die Holzbauweise bietet allen Stakeholdern von UBM handfeste Vorteile. Käufer, Mieter, Investoren in die UBM-Aktien und -Anleihen und natürlich die Umwelt profitieren nachhaltig über den gesamten Lebenszyklus unserer Immobilienprojekte.



Unser großes Pilotprojekt, der „Timber Pioneer“

Mit dem „Timber Pioneer“ hat UBM in Frankfurt am Main Neuland betreten. Bereits 2020, also während der Corona-Pandemie, haben wir die Entscheidung getroffen, dieses Projekt als Bürogebäude in Holz-Hybrid-Bauweise zu konzipieren. Damit haben wir gleich zwei Herausforderungen gemeistert. Zum einen stellte der Lockdown den Erfolg des ursprünglich geplanten 350-Zimmer-Hotels auf unbestimmte Zeit in Frage. Zum anderen stieg die Nachfrage nach

ökologisch überzeugenden Immobilien immer spürbarer. Im Rückblick zeigt sich: Hier wurde eine Krise paradoxerweise zum Motor unserer strategischen Neuausrichtung und Transformation als Entwickler. Sie hat unsere Assetklassen Wohnen und Büro wieder in den Fokus gerückt und uns motiviert, konsequent innovative Materialien und Bauweisen einzusetzen.



Timber Pioneer
Das Gebäude bietet
Raum für das
neue Arbeiten.

Frankfurts erstes Bürogebäude in Holzbauweise

Der achtgeschossige „Timber Pioneer“ ist Frankfurts erstes Bürogebäude in Holz-Hybrid-Bauweise. Im attraktiven Europaviertel der Wirtschaftsmetropole, in direkter Nachbarschaft zum ebenfalls von UBM Development entwickelten F.A.Z. Tower, entstehen rund 15.000 Quadratmeter. Die rasche Nachfrage zeigt, dass wir mit Standort, Assetklasse und Bauweise den Nerv getroffen haben. Weniger als vier Monate nach dem Richtfest am 20. 10. 2022, also deutlich vor Fertigstellung, konnten wir knapp 10.000 Quadratmeter an Union Investment vermieten. Das Unternehmen plant die Übernahme seiner



Timber Pioneer
Der Baustoff Holz schafft die richtige Atmosphäre.

ausgebauten Flächen im 2. Quartal 2024. Damit hat uns der „Timber Pioneer“ bis ins vierte Quartal 2023 den souveränen ersten Platz aller Vermietungsleistungen in Frankfurt gesichert.

Rohbau in Rekordzeit dank „digitaler“ Identifikation

Beim „Timber Pioneer“ kam nicht nur der wiederentdeckte Baustoff Holz zum Einsatz, sondern auch eine neue Art des Bauens. Die einzelnen Holzelemente wurden in einer Fabrik vorgefertigt, dann zur Baustelle transportiert und dort nur noch zusammengesetzt. Angesichts der Größe der „Baustelle“ war dies eine logistische Meisterleistung. Dabei wurde der gesamte Fertigungs- und Bauprozess computer-gesteuert. Die einzelnen Brettschichtholzelemente waren mit QR-Codes versehen und in einem digitalen System hinterlegt, das ihre genaue Position in der Gesamtkonstruktion anzeigte. Ein relativ kleines Montageteam verband dann die Elemente in einem Stecksystem und verschraubte sie mit den schlanken Betonelementen zu einem stabilen Verbund. Auf diese Weise entstanden in jeweils nur einer Woche rund 1.000 Quadratmeter Rohbau.

Identifikation und Motivation inklusive

Der „Timber Pioneer“ zeigt beispielhaft, dass der Baustoff Holz eine ebenso entspannte wie einladende Atmosphäre schafft. Damit liegt er auch klar im Trend des eher loungeartigen Interior Designs innovativer Büroetagen. Nach den Zeiten des Homeoffice trägt der Holzbau somit dazu bei, das klassische Büro als Ort der Begegnung wieder aufzuwerten und auch eine hybride Arbeitsweise attraktiver zu gestalten. Über die Teambildung hinaus kann sich der Holzbau sogar positiv auf das Recruiting auswirken. Hochqualifizierte Bewerber*innen legen inzwischen auch Wert darauf, für ökologisch verantwortungsvolle Unternehmen mit zeitgemäßen Büros tätig zu sein. Es liegt auf der Hand, dass gerade diese Aspekte generell die Identifikation und Motivation aller Mitarbeiter erhöhen.

Die UBM „Timber Family“ wächst und wächst

Dem „Timber Pioneer“ in Frankfurt am Main folgen bis Ende 2024 die ersten Baumaßnahmen für weitere Mitglieder unserer „Timber Family“ an attraktiven Standorten in Deutschland, Österreich und Tschechien:

„Timber Factory“ (München), „Timber Marina Tower“ (Wien), „Timber Living“ (München), „Timber View“ (Mainz), „Timber Port“ (Düsseldorf), „Timber Works“ (München)

„Timber Peak“ (Mainz) und „Timber Praha“ (Prag).

Darüber hinaus ist ein weiteres Holz-Großbauprojekte in der Pipeline, das das Wort „Timber“ nicht im Namen trägt, weil es ein ganzes Quartier ist. Das am Wiener Donaukanal gelegene „LeopoldQuartier“ ist mit über 75.000 Quadratmetern Geschossfläche Europas erstes Stadtquartier in reiner Holz-Hybrid-Bauweise.



Timber Factory

ASSETKLASSE: **Light Industrial & Büro**
STANDORT: **München**
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: **59.000 m²**



Timber Marina Tower

ASSETKLASSE: **Büro**
STANDORT: **Wien**
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: **44.400 m²**



Timber Living

ASSETKLASSE: **Wohnen**
STANDORT: **München**
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: **23.200 m²**



Timber View

ASSETKLASSE: **Wohnen**
STANDORT: **Mainz**
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: **18.200 m²**



Timber Pioneer

ASSETKLASSE: **Büro**
STANDORT: **Frankfurt**
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: **17.600 m²**



Timber Port

ASSETKLASSE: **Büro**
STANDORT: **Düsseldorf**
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: **11.800 m²**



Timber Works

ASSETKLASSE: **Light Industrial & Büro**
STANDORT: **München**
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: **9.700 m²**



Timber Peak

ASSETKLASSE: **Büro**
STANDORT: **Mainz**
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: **9.500 m²**



Timber Praha

ASSETKLASSE: **Wohnen**
STANDORT: **Prag**
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: **7.400 m²**



Timber Praha
Die vier Wohnhäuser sind die ersten mehrgeschossigen Wohnbauten Tschechiens in Holz-Hybrid-Bauweise.

Kurzer Ausflug in die „Goldene Stadt“

Neuland betrat UBM auch mit der Entwicklung von „Timber Praha“. Die vier Wohnhäuser mit insgesamt 62 Wohnungen sind die ersten mehrgeschossigen Wohnbauten Tschechiens in Holz-Hybrid-Bauweise. Sie entstehen im aufstrebenden Prager Stadtteil Stodůlky als Teil der „Arcus City“, eines Entwicklungsprojekts mit insgesamt 270 Wohnungen, zehn Einfamilienhäusern und fünf Einkaufspassagen.

Nachhaltig in Erstellung und Betrieb

Bemerkenswert - und auch in Tschechien immer mehr beachtet und geschätzt - sind die geringen CO₂-Emissionen und die hohe Energieeffizienz von „Timber Praha“. Die robuste Holzkonstruktion wird von der international renommierten Firma ELK in Österreich vorgefertigt. Sie besteht aus massiven Brettsperrholzplatten für die tragenden Innenwände und Decken, während die Außenwände der Fassade in Holzrahmenbauweise ausgeführt sind. Die Materialwahl, die umweltschonende Herstellung der Module und die rasche

Montage reduzieren den CO₂-Fußabdruck und die Kosten deutlich. Durch den konsequenten Einsatz von Geothermie, Wärmepumpen und Photovoltaik bieten die Häuser zudem höchste Energieeffizienz im Betrieb und damit langfristig ein attraktives Einsparpotenzial.

Nachhaltig, effizient - und schnell verkauft

Mitte September 2023, nur drei Monate nach Baubeginn und rund ein Jahr vor Fertigstellung, konnte eines der vier geplanten Häuser von „Timber Praha“ mit 15 Wohnungen und knapp 1.000 Quadratmetern Wohnfläche bereits vorzeitig verkauft werden. Wesentlich dazu beigetragen haben die geplante BREEAM-Zertifizierung mit „Excellent“ und die Aussicht auf einen Energieausweis der sparsamsten Kategorie A. Gerade die Energieeffizienz überzeugte den Käufer des Wohnhauses, Future X, am meisten. Mittlerweile hat sich UBM auch an die Spitze einer Plattform gesetzt mit dem Ziel, dass bislang auf zwölf Meter limitierte Projekte in Holzbauweise in Prag künftig auch in höherer Ausführung erlaubt sein sollen.

Timber Marina Tower
Der 113 Meter hohe
Turm wird in Holz-Hybrid-
Bauweise errichtet.

Eines der höchsten Holz-Hochhäuser der Welt

Mit dem 113 Meter hohen „Timber Marina Tower“ entwickelt UBM eines der höchsten Holz-Hochhäuser der Welt. Was uns besonders freut: Es verkörpert unsere hohe Kompetenz in unserer „Heimatstadt“ Wien. Denn hier wurde UBM vor mehr als 150 Jahren gegründet - und in der Donaumetropole haben wir nach wie vor unseren Hauptsitz. Der Baubeginn des „Timber Marina Tower“ ist für Anfang 2025 geplant, die Fertigstellung bereits für Ende 2026.

Der Turm wird über 32 Ober- und 4 Untergeschosse mit rund 44.350 Quadratmetern oberirdisch verfügen. An der Donaumarina im dynamischen Entwicklungsgebiet „Waterfront“ gelegen, ist der „Timber Marina Tower“ sowohl von der Wiener Innenstadt als auch vom Flughafen Schwechat schnell und einfach zu erreichen. Der imposante Holzbau wird der EU-Taxonomie und den ESG-Richtlinien entsprechen und strebt das LEED-Zertifikat in Gold an. Für einen umwelt- und kostenbewussten Betrieb des Büroturms sind außerdem Geothermie, Grundwassernutzung sowie die Installation von Photovoltaik-Modulen vorgesehen.

Pole Position beim Holzbau in ganz Europa

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2023 hat UBM insgesamt über 300.000 Quadratmeter Arbeits- und Lebensraum in Holz in der Pipeline. Davon entfallen jeweils die Hälfte auf die beiden Assetklassen Wohnen und Büro. Mit diesem Volumen hat sich UBM erneut als einer der führenden Projektentwickler von Holzbauten in Europa in Position gebracht. Auch unser strategischer Fokus auf Green Buildings und Smart Offices in Großstädten wie Wien, München, Frankfurt oder Prag wurde damit eindrucksvoll bestätigt. Das begehrte Platin-Rating

von EcoVadis sowie unser Prime-Status im ISS ESG Rating zeigen zudem, dass unsere konsequente Ausrichtung auf Nachhaltigkeit auch 2023 am Markt wahrgenommen und mit hohen Auszeichnungen honoriert wird.

Doppelt ausgezeichnet

2023 wurde das Engagement der UBM Development AG für ökologisches und energieeffizientes Bauen mit dem begehrten Platow Immobilien Award in der Kategorie „Nachhaltigkeit“ ausgezeichnet. Ein ebenso beachtlicher wie erfreulicher Erfolg, stammt die

Auszeichnung doch von einem hoch angesehenen Informationsdienst für Wirtschaft, Kapitalmarkt und Politik. Der Preis zeigt, dass wir strategisch auf dem richtigen Weg sind.

UBM ist außerdem im Österreichischen Nachhaltigkeitsindex (VÖNIX) vertreten. In diesen Index werden ausschließlich an der Wiener Börse notierte heimische Unternehmen aufgenommen, die hinsichtlich ihrer ökologischen und sozialen Aktivitäten und Leistungen führend sind.





KOMPETENT





» Der Holzbau hat mich richtig gefangen.«

Peter Schaller verantwortet als CTO die technische Umsetzung der Holzbaustrategie der UBM Development AG. Der Weg aus der Branchenkrise führt über den seriellen und modularen Holzbau, der Immobilien am Ende kostengünstiger und fit für EU-Taxonomie und ESG macht.

» Durch den hohen Vorfertigungsgrad im Holzbau verlagern wir die Baustelle de facto ins Werk.«

Peter Schaller

Als der studierte Bauingenieur am 1. November 2023 im UBM-Vorstand Platz nahm, legte der „perfekte Sturm“ nochmals an Dynamik zu. Denn kurz darauf meldete das erste Unternehmen aus der Signa-Gruppe Insolvenz an.

Frage: **Sie sind Mitte 2023 aus einer Führungsposition in der boomenden Bauindustrie in den Vorstand eines Immobilienentwicklers gewechselt, als sich die existenzielle Krise der Branche bereits abzeichnete. War das nicht ein mutiger Schritt?**

Peter Schaller: Die Ausrichtung der UBM auf den Holzbau und nachhaltiges Bauen ist eine ausgezeichnete Strategie, mit dem sie das richtige Produkt für die Zukunft entwickelt. Das war für mich einer der wesentlichen Punkte, das Angebot für die Vorstandsfunktion anzunehmen. Dazu kommt, dass ich das Unternehmen UBM schon sehr lange kenne. Eines meiner ersten Projekte als Bauleiter bei PORR war ein Projekt von UBM, der Bau der Anděl City in Prag. Das war für mich in jungen Jahren ein großes, am Ende des Tages sehr erfolgreiches Projekt. Und in den letzten 15 Jahren als Niederlassungsleiter der PORR in der Steiermark habe ich viele Projekte für und mit UBM gemacht, die alle von einer partnerschaftlichen Abwicklung und einem guten Ergebnis geprägt waren. Das schafft natürlich Vertrauen.

Wie haben Sie als Manager der Bauindustrie die verschiedenen

Developer, also Ihre Auftraggeber, wahrgenommen?

Ich habe es geschafft, mit den allermeisten auf Augenhöhe zu agieren und die Projekte partnerschaftlich abzuwickeln. Das war immer der Grundstein für den Erfolg. Dazu braucht es natürlich auch viel Herzblut und das Projekt als gemeinsames Ziel, egal ob auf Auftraggeber- oder Auftragnehmerseite. Und genau so möchte ich auch meine neue Aufgabe angehen, nur mit vertauschten Rollen.

Sie haben sich in den letzten 25 Jahren mit Stahlbetonkonstruktionen beschäftigt, jetzt liegt Ihr Fokus als CTO von UBM ganz klar auf dem Holzbau. Müssen Sie da nicht völlig umdenken?

Ich habe auch in meinem letzten Job schon Holzbauprojekte realisiert, einige der wichtigsten Holzbaureferenzen der PORR sind in der Steiermark entstanden. Der Holzbau hat mich mittlerweile richtig gefangen, ich finde das Thema unglaublich spannend. Außerdem kommt mir der Beton nicht völlig abhanden, weil im Holz-Hybrid-Bau können wir ohne Beton kein einziges Projekt verwirklichen.

Was macht die Holz-Hybrid-Bauweise für Sie so spannend?

UBM hat sich verpflichtet, nachhaltige Gebäude zu entwickeln, die ESG-konform sind und der EU-Taxonomie entsprechen. Der Holzbau ist für die Konstruktion dabei nicht nur die naheliegendste, sondern auch die beste Bauweise. Deshalb haben wir uns dem Holzbau verschrieben. Der

Holzbau hat auch den großen Vorteil, dass die Konstruktionen im Werk unter konstanten klimatischen Bedingungen vorgefertigt werden können. Zudem kommen wir beim Holzbau in die serielle Produktion, was uns in der Zukunft auch einen Preisvorteil bringen wird. Je höher die CO₂-Bepreisung für massive Baustoffe wird, desto größer wird der Preisvorteil für Holz.

Die Produktion der Holzelemente im Werk hat viele Vorteile, nicht nur die konstanten klimatischen Bedingungen.

Auf jeden Fall. Durch den hohen Vorfertigungsgrad im Holzbau verlagern wir die Baustelle de facto ins Werk. Damit können wir auch dem Fachkräftemangel auf der Baustelle entgegenwirken und steigern die Qualität – Stichwort Mängel. Die Montage vor Ort dauert wesentlich kürzer als beim konventionellen Stahlbetonbau und ist auch mit weniger Lärm und Staub verbunden, was die Anrainer freut. Der Vorteil der kürzeren Bauzeit schlägt sich auch in geringeren Finanzierungskosten und niedrigeren Baustelleneinkosten nieder.

Der hohe Vorfertigungsgrad der Holz-Hybrid-Bauweise bedingt jedoch eine längere Vorlaufzeit bei der Planung.

Die Systementscheidung, ob in Holz oder massiv gebaut wird, muss am Beginn des Planungsprozesses getroffen werden. Die längeren Planvorlaufzeiten ergeben sich vor allem, weil der Herstellungsprozess vorgelagert im Werk passiert und finale Entschei-



DI Peter Schaller

ist seit November 2023 CTO der UBM. Schaller studierte Wirtschaftsingenieurwesen für Bauwesen an der TU Graz und ist ein ausgewiesener Bauexperte. Nach beruflichen Stationen in Polen, Tschechien, Slowenien und Deutschland war er seit 2007 in leitenden Positionen für die Porr tätig, zuletzt als Niederlassungsleiter in Graz.

dungen und Freigaben entsprechend früher passieren müssen. Der Massivbau ist hier „geduldiger“, lässt er doch bis zur Umsetzung auf der Baustelle einen gewissen Spielraum an Änderungen zu.

Sind die Zulieferer schon reif für eine Holzbauoffensive? Gibt es genügend qualifizierte Facharbeiter für den industriellen Holzbau?

Dass Holz ein Baustoff für die Zukunft ist, hat die Industrie schon erkannt und kann man an den großen Kapazitätserweiterungen der Hersteller in den letzten Jahren erkennen. Facharbeitermangel ist ein generelles Thema, er betrifft alle Branchen. Wahrscheinlich ist es leichter, Personal für die stationären Werke zu finden, als solches auf der Baustelle. Demzufolge macht es auch in diesem Fall Sinn, die Baustelle weitestgehend ins Werk zu verlagern.

UBM hat schon vor drei Jahren die Abteilung „Timber Construction“ mit zuletzt fünf Mitarbeitern ins Leben

gerufen. Was bringt diese Abteilung?

UBM hat den Anspruch, einer der führenden Entwickler von Holzbauprojekten in Europa zu sein. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, müssen die gesamte Erfahrung und das Know-how in diesem Bereich an einer zentralen Stelle gebündelt sein, um dieses Wissen dem gesamten Konzern zur Verfügung zu stellen und konzernweit den gleichen Standard sicherstellen zu können. In diesem Bereich passiert derzeit enorm viel, es kommen ständig neue Informationen, neue Regelwerke, neue Zertifizierungen, Prüfungsergebnisse etc. auf den Markt. Hier müssen wir am Ball bleiben, und das können wir am besten mit einer eigenen Abteilung gewährleisten. Deren Leiter Bernhard Egert leistet mit seinem Team hervorragende Arbeit und ist immer am Puls der Zeit. Nachhaltigkeit und Holzbau sind ganz zentrale Themen im Unternehmen, deshalb müssen wir diese Kernkompetenzen im Haus haben und weiter ausbauen. Die kann man nicht immer zukaufen.

UBM entwickelt in Wien den Timber Marina Tower, welcher mit einer Höhe von 113 Metern eines der höchsten Holzhochhäuser der Welt sein wird. Ist dieses Projekt nicht eine enorme Herausforderung?

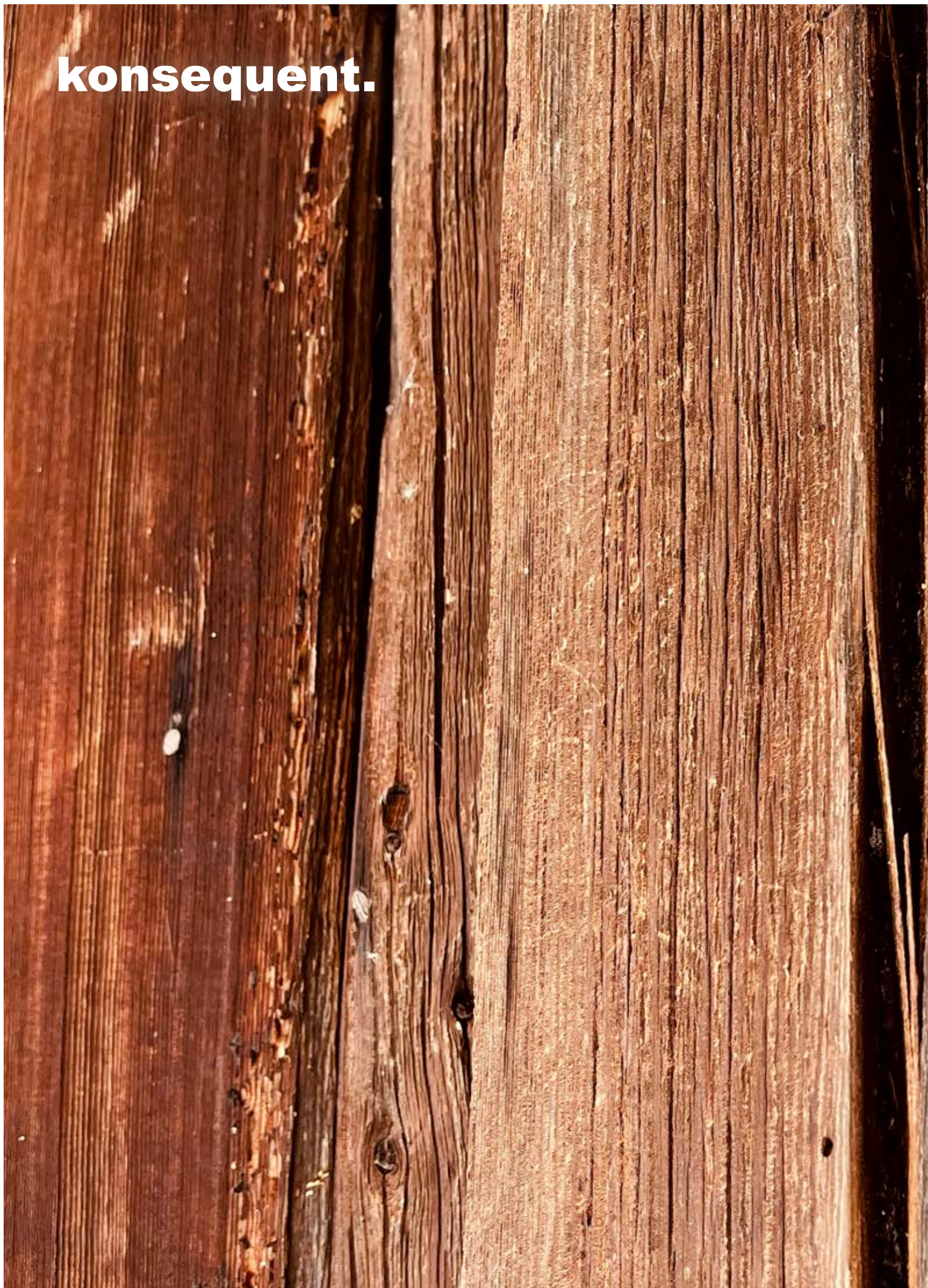
Zweifellos. Ich bin überzeugt davon, dass der Werkstoff Holz das leisten kann. Aber Brandschutz, Tragfähigkeit, Schallschutz etc. sind Themen, die es – in ständigem Austausch zwischen Fachplanern, Ausführenden und Behörden – zu lösen gilt. Wir entwickeln das Projekt im ECI-Verfahren (Early Contractor Involvement; Anm.), das heißt, dass unsere erprobten ausführenden Unternehmen bereits von Beginn an in die Planung und Entwicklung des Towers mit eingebunden sind. Aber es stimmt schon, es ist auch für uns Neuland und eine große Herausforderung, die Mut erfordert und der wir uns gerne stellen.

Nachhaltigkeit ist für die UBM aber nicht nur aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes das zentrale Thema, sondern auch aus wirtschaftlichen Überlegungen.

Zur Nachhaltigkeit haben wir uns verpflichtet, und das ist mittlerweile Teil unseres Businessmodells. Es muss bewusst sein, dass die einzelnen Maßnahmen, um ein Projekt umweltfreundlich und nachhaltig bauen und betreiben zu können, auch etwas kosten. Aber am Ende des Tages muss es sich auch wirtschaftlich besser rechnen lassen. Der Markt muss bereit sein, einen angemessenen Preis für unsere Projekte zu zahlen.

Interview:
Karl Abentheuer

konsequent.





Grünes Licht für unsere Win-Win-Initiativen

Auch im Jahr 2023 hat UBM Development die „grüne Transformation“ wörtlich genommen. Für mehr Green Development haben wir uns auf das Bauen mit Holz konzentriert. Mit Green Lease haben wir den energieeffizienten Betrieb unserer Immobilien gefördert. Und mit Green Finance haben wir grüne Investitionen forciert. Konsequenz.

Europäischer Green Deal weist den Weg

Ziel des European Green Deal ist es, die Netto-Treibhausgasemissionen in der EU bis 2030 um mindestens 55 Prozent gegenüber dem Niveau von 1990 zu senken. Da die Errichtung und der Betrieb von Gebäuden für mehr als ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs und rund 40 Prozent der weltweiten CO₂-Emissionen verantwortlich sind (UNEP 2022), ist der nachhaltige Betrieb von Gebäuden ein wesentlicher Hebel. Darüber hinaus müssen wir als Entwickler bereits heute an die ESG-Kriterien von morgen denken.





Timber Peak

Das Holz-Hybrid-Gebäude trägt sowohl beim Bau als auch im Betrieb dazu bei, den CO₂-Fußabdruck bestmöglich zu minimieren.

Nachhaltig gut gemietet mit UBM Green Lease

Der ökologische Fortschritt zur Steigerung der Energieeffizienz unserer Gebäude erfordert Teamwork – und einen klar definierten Handlungsrahmen. Auf Basis des UBM Green Lease Framework lassen sich Mietverträge formulieren, die allen Beteiligten nachhaltige Vorteile bieten.

Gewerblichen Mietern beispielsweise ermöglichen sie neben Energie- und Betriebskosteneinsparungen die Umsetzung ihrer unternehmerischen Nachhaltigkeitsstrategie. Und Vermieter profitieren von der gesteigerten Attraktivität ihrer Immobilien für Mieter mit ESG-Reporting-Pflichten.

Auch die Beziehung zwischen Vermieter und Mieter wird grundlegend optimiert. Wo herkömmliche Mietverträge oft nur Partikularinteressen festschreiben, verpflichten sich beim Green Lease beide Parteien auf das übergeordnete Ziel der Nachhaltigkeit. Dies fördert ein partnerschaftliches Engagement mit langfristigen Vorteilen für beide Seiten.

Unser Green Lease Framework zeigt Ansatzpunkte und Methoden für eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung von Gebäuden auf, von der alle Beteiligten profitieren. Darüber hinaus fördert es den offenen Austausch und den vertrauensvollen Umgang miteinander. Ein gemeinsames Interesse haben alle Parteien ohnehin klar vor Augen.

Das große Ganze und jedes Detail im Blick

Das UBM Green Lease Framework gibt sowohl allgemeine Hinweise als auch detaillierte Anregungen für mehr Nachhaltigkeit. Es deckt alle Themenbereiche des modernen Gebäudemanagements bis hin zu gebäudespezifischen Regelungen in Green-Lease-Klauseln von Mietverträgen ab:

Energie sparen - Rund 28% der weltweiten CO₂-Emissionen werden allein durch den Betrieb von Gebäuden verursacht. Dem Einsatz erneuerbarer Energiequellen kommt ein erheblicher Beitrag zur CO₂-Reduktion zu – und wird von UBM so weit wie möglich umgesetzt. Der Energieverbrauch

kann durch den Einsatz eines Energiemonitoringsystems sowie durch intelligente Beleuchtung und Abschaltung von Geräten reduziert werden.

Abfall reduzieren - Der Aktionsplan „Circular Economy“ der Europäischen Kommission zur Abfallvermeidung wurde 2015 gestartet. Auch im Gebäudebetrieb haben wir die Themen Abfallaufkommen und Abfalltrennung stets im Blick. Abfallvermeidung spart Energie und Ressourcen, sortenreine Abfallsammlung ermöglicht ein fachgerechtes Recycling.

Wasser schonen - Der ressourcenschonende Umgang mit Wasser und Abwasser ist bei der Nutzung von Gebäuden von großer Bedeutung. Als Immobilienentwickler plant UBM sinnvolle Lösungen im Bereich des Wasserverbrauchs mit ein. Dazu gehören die Aufbereitung von Regen- und Grauwasser, die Trennung von Trink- und Brauchwasser sowie wassersparende Armaturen, um den Frischwasserbedarf deutlich zu reduzieren.

Mobilität gestalten - UBM entwickelt für jedes Projekt individuelle Mobilitätskonzepte zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes. Dazu gehören beispielsweise eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, E-Ladestationen für Autos, Lademöglichkeiten für E-Bike-Akkus, Car-Sharing und E-Bike-Verleihstationen.

Reinigung optimieren

Eine der vielen Detailempfehlungen des Green Lease Frameworks ist die Verwendung von Reinigungsmitteln mit Umweltzeichen wie dem „Blauen Engel“ oder dem „EU Ecolabel“. Sie reinigen, ohne die Umwelt übermäßig zu belasten. Siegel, die den gesamten Produktlebenszyklus berücksichtigen, zeigen zudem, wo Verpackungsmüll eingespart werden kann.

Grüne Transformation
Das Green Lease Framework
und das Green Finance
Framework sind die nächste
Stufe der Nachhaltigkeit bei
Vermietung und Finanzierung
von Immobilien.



Prozessoptimierung durch belastbare Daten

Präzise Daten und vergleichbare Kennzahlen sind unsere Wegweiser im Immobilienmanagement. Je konkreter und aussagekräftiger sie sind, desto gezielter können wir Einsparpotenziale identifizieren und Optimierungsprozesse anstoßen. Komplex gestaltete oder vielfältig genutzte Immobilien „produzieren“ zwangsläufig eine Fülle von Informationen. Daher konzentrieren wir unsere Betrachtung vor allem auf die Parameter, die sich bereits als kosten-, risiko- oder vertragsrelevant erwiesen haben.

Mess- und Zählleinrichtungen für die Verbräuche von Wasser, Wärme, Kälte und Strom haben sich in der Praxis seit langem bewährt. Sie ermitteln und speichern die jeweiligen Verbräuche für faire und verbrauchergerechte Abrechnungen. Zu langfristigen Verbrauchsprofilen verdichtet, können diese Daten auch wertvolle Hinweise zum Beispiel für ein noch effizienteres Energiemanagement liefern.

Hier treffen sich alle in einem Rahmen

Das UBM Green Lease Framework regelt und fördert auch den Austausch zwischen allen Beteiligten. Es sieht beispielsweise vor, dass sich beide Seiten zeitnah informieren, sobald ein Nachhaltigkeitsthema im Gebäude auftaucht. In der Regel finden vierteljährliche oder halbjährliche Abstimmungsgespräche statt. Zwischenzeitlich aufgetretene Probleme können je nach Dringlichkeit und Umfang gemeinsam gelöst werden.

Diese Aufgaben reichen von rein administrativen Tätigkeiten wie der Überwachung der vereinbarten Green-Lease-Ziele über komplexe Datenauswertungen bis hin zur anspruchsvollen Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts.



Zahlt sich aus und ist grün: Green Finance

Die Börsen sind zentrale und entscheidende Akteure bei der grünen Transformation unserer gesamten Wirtschaft. Sie fördern und steuern den Kapitalfluss für nachhaltige Aktivitäten unserer Unternehmen. Die Wiener Börse beispielsweise bietet Emittenten ein transparentes ESG-Segment speziell für nachhaltige Anleihen.

Seit 2021 ist UBM mit Nachhaltigkeitsanleihen an der

Wiener Börse vertreten. Den Anfang machte unser Sustainability-Linked Bond 2021–2026 mit einem Volumen von 150 Millionen Euro, gefolgt von der Hybridanleihe 2021 mit einem Volumen von 100 Millionen Euro. Jüngstes Beispiel ist der UBM Green Bond 2023–2027 mit einem Volumen von 50 Millionen Euro. Dieser basiert auf unserem UBM Green Finance Framework.

LeopoldQuartier, Wien
Am Wiener Donaukanal
entsteht Europas erstes Stadt-
quartier in Holzbauweise.



Das Green Finance Framework der UBM

Um unseren Rahmen für die Emission nachhaltiger Finanzierungsinstrumente nachvollziehbar zu definieren, haben wir das UBM Green Finance Framework entwickelt. Es orientiert sich an den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen, die 2015 als Agenda 2030 verabschie-

det wurden. Auch die Vorgaben der EU-Taxonomie wurden berücksichtigt. Unser UBM Green Finance Framework steht im Einklang mit den ICMA Green Bond Principles 2021 sowie den LMA Green Loan Principles 2023 und entspricht den Best Practices des Marktes.

Die Richtlinien des UBM Green Finance Frameworks gelten für jede Emission grüner Finanzierungsinstrumente, einschließlich grüner Anleihen, grüner Kredite und grüner Schuldscheindarlehen. Damit stellen wir sicher, dass deren Nettoerlös ausschließlich zur Finanzierung und Refinanzierung grüner Projekte mit eindeutig nachgewiesenem Umweltnutzen verwendet wird.

Klare Vorgaben für jeden Schritt

Die Kriterien des UBM Green Finance Frameworks umfassen die folgenden empfohlenen Schwerpunkte:

- Verwendung von Erträgen
- Projektbewertung und -auswahl
- Management der Erlöse
- Berichterstattung

Verwendung von Erträgen

In unserem Green Finance Framework ist festgelegt, dass wir stets die gesamten Netto-Emissionserlöse aus grünen Finanzinstrumenten zur vollständigen oder teilweisen Finanzierung und/oder Refinanzierung neuer oder bestehender „förderfähiger Projekte“ verwenden. Diese legen wir in einem internen Expertengremium nach klar definierten Kriterien aus den beiden Kategorien „Green Buildings“ und „Erneuerbare Energien“ fest.

Projektbewertung und -auswahl

Wir betrachten den Bewertungs- und Auswahlprozess für förderungswürdige grüne Projekte als einen Schlüsselprozess. Aus diesem Grund hat UBM ein Green Finance Committee (GFC) eingerichtet. Es setzt sich aus dem Chief Financial Officer, dem Head of Treasury, dem Head of Investor Relations & ESG, dem Head of Green Building und dem Head of Controlling zusammen. Nur Projekte, die einstimmig genehmigt werden, werden verbindlich als förderungswürdige grüne Projekte eingestuft. Eine Liste der förderungswürdigen Green Projects wird von der Abteilung Investor Relations & ESG erstellt und laufend aktualisiert.

Beim GFC laufen alle Fäden zusammen. Das UBM Green Finance Committee prüft unter anderem, ob die vorgeschlagenen Allokationen mit den allgemeinen Unternehmensrichtlinien und der ESG-Strategie übereinstimmen. Es stellt beispielsweise auch sicher, dass die potenziell förderfähigen grünen Projekte den Kategorien und Förderkriterien entsprechen. Das GFC tagt mindestens einmal im Jahr, und zwar so lange, bis alle Zuteilungen erfolgt sind.

UBM hat eine umfassende ESG-Risikoanalyse durchgeführt, um die wichtigsten Umwelt-, Sozial- und Governance-Risiken im Zusammenhang mit ihrer Unternehmensführung und Geschäftstätigkeit zu identifizieren. Dazu gehören beispielsweise negative Umweltauswirkungen durch hohen Energieverbrauch, mangelnde Biodiversität, geringe Recyclingfähigkeit oder Haltbarkeit von Baumaterialien sowie Risiken für die Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter.

Hier hat die UBM strategische Weichenstellungen zur Risikominimierung vorgenommen und ein konkretes Maßnahmenpaket entwickelt. Dazu zählen die Ausrichtung der UBM auf den Holzbau sowie unser Fokus auf erneuerbare Energien und Green-Building-Zertifizierungen. Vorbildlich ist auch unser integriertes Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz.

Sobald ein schwerwiegendes ökologisches oder soziales Risiko identifiziert wird, unterbreitet das GFC bereits während des Projektprüfungs- und -auswahlprozesses Vorschläge zur Risikominderung. Darüber hinaus greift das von UBM implementierte Compliance Management System. Es minimiert das Risiko möglicher Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften und stellt die Einhaltung aller Rahmenbedingungen „systematisch“ sicher.

Management der Erlöse

Die Nettoerlöse aus unseren grünen Finanzierungsinstrumenten werden von der Treasury-Abteilung von UBM auf Portfoliobasis verwaltet und vollständig für förderungswürdige grüne Projekte eingesetzt. Sollten diese Projekte verkauft oder eingestellt werden oder die Förderkriterien nicht mehr erfüllen, werden wir sie so rasch wie möglich durch geeignete Alternativen ersetzen. UBM verpflichtet sich nach besten Kräften, die vollständige Zuteilung der aufgelaufenen Nettobeträge innerhalb von 36 Monaten nach der jeweiligen Emission zu erreichen.

Berichterstattung

UBM beabsichtigt, fortlaufend Berichte über die Zuteilung und die Auswirkungen der förderfähigen grünen Projekte im Jahr nach der Emission der grünen Finanzierungsinstrumente zu erstellen. Diese Berichte werden auf der Website von UBM veröffentlicht. Der Allokationsbericht umfasst Indikatoren wie den Gesamtbetrag der ausstehenden grünen Finanzierungsinstrumente, die Höhe der Erlöse, die geografische Verteilung der förderfähigen Projekte, den Saldo der nicht zugewiesenen Erlöse, den Betrag oder Prozentsatz der neuen Finanzierungen und Refinanzierungen sowie Beispiele für förderfähige grüne Projekte. Der Wirkungsbericht dokumentiert die Auswirkungen der grünen Projekte. Er gibt beispielsweise Auskunft über Zertifizierungen, die Erzeugung erneuerbarer Energie oder Maßnahmen zur CO₂- und Energieeinsparung. UBM beauftragte ISS ESG mit der Erstellung einer Second Party Opinion (SPO) zum Green Finance Framework hinsichtlich der Einhaltung der ICMA 2021 Green Bond Principles und der LMA 2023 Green Loan Principles. Diese wurde zusammen mit dem UBM Green Finance Framework auf der Website veröffentlicht.

Green Bond
Die Anleihe mit einem Volumen von EUR 50 Mio. konnte dank ihrer Ausrichtung noch im Juli 2023 platziert werden.

Erster UBM Green Bond erfolgreich platziert

Am 4. Juli 2023 haben wir in einem sehr schwierigen Umfeld den ersten UBM Green Bond 2023-2027 an der Wiener Börse platziert. Die Anleihe mit einem Volumen von bis zu EUR 50 Mio. hat eine Laufzeit von vier Jahren und einen jährlichen Kupon von 7 Prozent. Sie wurde in Österreich, Deutschland und Luxemburg öffentlich und prospektpflichtig angeboten, in anderen Ländern als Privatplatzierung. Die Nachfrage war stark von Privatanlegern geprägt.

Der Erfolg der ersten grünen Anleihe bestätigt unseren „grünen Kurs“ und unterstreicht darüber hinaus das anhaltende Vertrauen privater Investoren in UBM. Dass wir auch in turbu-

enten Zeiten am Markt Anleihkapital aufnehmen können, ist Leistungsausweis und Wettbewerbsvorteil zugleich.

Nachhaltige Freude im Jubiläumsjahr

Am 15. 12. 2023, im 150. Jahr ihres Bestehens, konnte sich die UBM Development AG als Gewinnerin in Sachen Nachhaltigkeit am österreichischen Kapitalmarkt positionieren. Das Finanzmagazin „Börsianer“ kürte unser Wertpapier zur „Nachhaltigsten Aktie Österreichs 2023“. Die erstmals vergebene Auszeichnung basiert auf einem dreisäuligen Scoring-Modell aus Peergroup, Kennzahlen und Redaktion und wird von BDO Austria ausgewertet.



Green Winner
Das Finanzmagazin „Börsianer“ zeichnete UBM als „nachhaltigste Aktie Österreichs 2023“ aus.

KONSEQUENT



» Bei uns hat das Cash-Management absolute Priorität.«

Als CFO platzierte **Patric Thate** im Juli 2023 den ersten Green Bond von UBM und konnte zum Bilanzstichtag über 150 Millionen Cash und eine Eigenkapitalquote von rund 30 Prozent ausweisen. Für die Gewinne der Zukunft soll die konsequente Umsetzung der Holzbaustrategie sorgen.

Die UBM Development AG hat 2023 zum ersten Mal seit dem Zweiten Weltkrieg rote Zahlen geschrieben. Warum?

Die Zinserhöhungen der EZB haben schon im Sommer eine außerordentliche Neubewertung unserer Projekte zum 30. Juni notwendig gemacht. Wir mussten überprüfen, inwieweit die Buchwerte aufgrund der veränderten Zinssituation und der veränderten Mieterwartungen noch zutreffend sind. In der zweiten Jahreshälfte mussten wir weitere Abschreibungen vornehmen. Insgesamt haben wir unsere Projekte konzernweit um € 70 Mio. abgewertet, was prozentual in etwa dem entspricht, was auch unsere Wettbewerber tun mussten.

Die Zinsschritte der EZB haben vor allem wegen ihrer Geschwindigkeit tiefe Spuren in der Wirtschaft hinterlassen.

Das ist richtig. Es war der schnellste Zinsanstieg aller Zeiten. Die Höhe der Zinsen ist nicht ungewöhnlich, aber die Geschwindigkeit war unvergleichlich schnell. Und bei dieser Geschwindigkeit konnten sich die Märkte nicht darauf einstellen, sie konnten sich nur sehr schwer anpassen. Das hat zu den ganzen Turbulenzen an den Märkten geführt.

Die UBM fokussiert sich auf die Assetklassen Wohnen sowie Light Industrial und Büro. In beiden Segmenten ist das Gleichgewicht zwischen Ange-

bot und Nachfrage stark gestört.

Ja, das kann man so sagen. Denn eigentlich hat sich an der Nachfrage nichts geändert. Die Produkte, die wir herstellen, werden nach wie vor massiv nachgefragt. Es wird Wohnraum nachgefragt, und es werden Gewerbeflächen sowie neuwertiger und hochwertiger Büroraum nachgefragt. Das ist nicht das Problem. Das Problem ist die Unsicherheit der Investoren, die zu einer Rendite kaufen müssen, die sich durch die veränderte Zinslandschaft extrem schwer einschätzen lässt. Da passen die Relationen derzeit einfach nicht.

Nach zehn Zinserhöhungen in Folge belässt die EZB den Leitzins seit →

»Wir sind ein bisschen in der Situation, in der Tesla vor vier oder fünf Jahren war.«

Patric Thate

Herbst 2023 bei 4,50 Prozent. Kehrt damit auf den Märkten wieder Normalität ein?

Diese Stabilität nimmt den Investoren zunächst die Angst, zu teuer zu kaufen. Es bleibt aber die Angst, zum falschen Zeitpunkt zu kaufen. Sinkende Zinsen sind an sich natürlich gut. Derzeit haben wir aber eine inverse Zinskurve. Das heißt, die Renditen für kurzfristige Anlagen sind höher als für langfristige. Ein moderater Zinsrückgang wird also nicht viel an unseren Relationen ändern. Es wird eine Weile dauern, bis sich der Markt wieder gefangen hat.

Wie steuert die UBM all diesen Entwicklungen entgegen?

Wir konzentrieren uns voll und ganz auf die Mittel, die wir haben, also auf den Cash. Wir überwachen den Cash sehr genau, führen ihn sehr eng und bewahren ihn stark. Im Moment hat das Cash-Management absolute Priorität. Wir müssen jeden Tag wissen, wo wir genau stehen. Wir müssen genau schauen, was wir ausgeben sollten und was nicht. Wir sind sparsam und können es uns im Moment nicht leisten, Experimente einzugehen. Dafür ist nicht die richtige Zeit. Wir hatten zum Bilanzstichtag € 151,5 Millionen Cash und eine Eigenkapitalquote von 30 Prozent. Damit stehen wir solide da. Unsere Reserven halten länger als die der meisten unserer Wettbewerber. Deshalb werden wir diese Anpassungsphase, die am Markt schon begonnen hat, durchstehen und danach besser dastehen als je zuvor.

Warum das?

Der Markt wird in Richtung Nachfrage kippen. Im Moment wird kaum produziert, die Nachfrage und der Bedarf sind aber da. Es wird also immer mehr Druck entstehen, diese Nachfrage auch zu befriedigen.

UBM hat noch im Juli 2023 ihren ersten Green Bond mit einem Volumen von 50 Millionen erfolgreich platziert. Das war in diesen schwierigen Zeiten wohl keine einfache Übung.

Wir haben es tatsächlich geschafft, in diesen stürmischen Zeiten das richtige Zeitfenster für die Platzierung der Anleihe zu finden. Damit waren wir weit und breit die Einzigen. Das könnte man auf ein gutes Timing zurückführen, man braucht dabei aber auch immer ein glückliches Händchen.

Die nächste Anleiherückzahlung ist erst Ende 2025 fällig.

Das ist natürlich sehr gut so, weil wir bis dahin keine Anleihe refinanzieren müssen.

Mit dem Ende der Nullzinsphase und dem Anstieg der Leitzinsen auf 4,50 Prozent kostet der Faktor Zeit plötzlich wieder Geld.

Zeit kostet wieder Geld, ja. Als Immobilienentwickler haben wir Dinge auf der Zeitachse, die wir beeinflussen können, und Dinge, die wir schwer beeinflussen können. Was wir schwer beeinflussen können, sind Genehmigungsverfahren. Die dauern so lange, wie sie dauern, da gibt es keinen fes-

ten Zeitplan. Hier sind wir auf jemanden angewiesen, der den Auftrag hat, ordentlich zu prüfen. Zeit spielt für diesen Prüfer keine große Rolle. Was wir aber sehr wohl beeinflussen können, ist die Zeit von der Genehmigung bis zum Endprodukt. Das ist zum einen die eigentliche Developmentphase, zum anderen aber vor allem die Bauphase. Und beim Bauen ist unsere Antwort auf den Faktor Zeit der modulare Holzbau. Mit dem modularen Holzbau gewinnt man Zeit.

Das heißt, die Hochzinsphase hilft UBM sogar?

So verrückt das klingen mag, und natürlich hätte ich mir die aktuelle Krise der Branche nicht gewünscht – aber tatsächlich bestätigt diese Situation einmal mehr unsere Strategie. Gerade weil der Zeitaspekt plötzlich eine große Rolle spielt, haben wir mit unserer Fokussierung auf die Entwicklung von Holzbauprojekten einen klaren Wettbewerbsvorteil. Diese Strategie und dieser Fokus stellen einen der wenigen Wege dar, um in unserer Branche nachhaltig zukunftsfähig zu sein.

Neben dem klaren Fokus auf die Holz-Hybrid-Bauweise setzt die UBM auch beim Betrieb der Gebäude auf Nachhaltigkeit durch den Einsatz erneuerbarer Energien, vor allem von Geothermie und Photovoltaik.

Bis zum Überfall Russlands auf die Ukraine waren die Nebenkosten kein großes Thema, jeder schaute nur auf

Dipl.-Ök. Patric Thate

ist seit 2017 Finanzvorstand von UBM als solcher verantwortlich für die deutliche Verbesserung der finanziellen Positionierung von UBM und den daraus resultierenden Wettbewerbsvorteil. Zuvor war Thate in beratender Funktion für die UBM sowie in leitenden Finanzfunktionen für die Lenzing AG und die Deutsche Telekom tätig.



die Höhe der Miete. Jetzt muss das Gesamtpaket konkurrenzfähig sein, also Miete inklusive Nebenkosten. Da kann die Miete schon mal etwas höher sein, wenn das durch niedrigere Betriebskosten überkompensiert wird. Weitere Vorteile der erneuerbaren Energien sind die Autonomie der Energiequellen und die Planbarkeit der Kosten. Bei der Geothermie zum Beispiel kann man sehr genau sagen, was die Energieversorgung in den nächsten 20, 30 Jahren kosten wird. Planbarkeit ist viel wichtiger geworden.

Bei der Finanzierung setzt UBM auf Green Financing. Warum?

Unsere Investoren kommen immer mehr in die Situation, ihr Geld grün einsetzen zu müssen, weil es politisch gewollt und vorgeschrieben ist. Zumindest in der Gedankenwelt der institutionellen Investoren gewinnt das immer mehr an Bedeutung. Deshalb haben wir diesen Weg eingeschlagen und konsequent verfolgt.

In einem ersten Schritt haben wir Sustainability-Linked Bonds emittiert und damit den Investoren garantiert, dass sie in ein Unternehmen investieren, das ein entsprechend grünes Rating hat. Damit haben wir aber noch nicht gesagt, was wir mit dem Geld machen. In einem zweiten Schritt haben wir 2023 unseren ersten Green Bond erfolgreich platziert. Mit dieser Anleihe sichern wir den Investoren zu, dass dieses Geld auch in grün zertifizierte Objekte investiert wird, die zum Teil taxonomiefähig sind und zum Teil auch einen Green Lease bekommen. Mit Green-Lease-Verträgen versuchen wir sicherzustellen, dass das Objekt während der Nutzung seinen grünen Charakter auch tatsächlich voll ausspielt. Auf jeden Fall müssen wir nachweisen, was wir mit den 50 Millionen aus dem Green Bond gemacht haben, und das schnürt das Korsett natürlich noch enger.

Wie sehen Sie die Position von UBM im Wettbewerb?

Wir haben viele Hebel in der Hand, die andere nicht haben, und wir nutzen diese Hebel auch alle. Wir sind ein bisschen in der Situation, in der Tesla vor vier oder fünf Jahren war. Elon Musk hat voll auf die Batterie und das Elektroauto gesetzt. Diese Idee hatten viele andere schon vor ihm, BMW zum Beispiel mit dem i3. Aber sie waren nicht konsequent. Musk hingegen hat seine Idee konsequent durchgezogen und sich einen Vorsprung erarbeitet, den er immer noch hat. UBM hat das Produkt, das in der heutigen Gemengelage am besten funktioniert, und wir sind den anderen technologisch ein ganzes Stück voraus. Wir sind in einer guten Position und müssen diesen Vorsprung jetzt halten. Für mich steht außer Frage, dass wir die Früchte unserer Strategie ernten werden, weil wir konsequent gearbeitet haben und weil die Strategie richtig ist.

Interview:
Karl Abentheuer

transparent.







Timber Factory

Im Stadtteil Moosach entwickelt UBM gemeinsam mit der ARE Austrian Real Estate Münchens ersten Gewerbe-Campus in Holz-Hybrid-Bauweise.

Hohe Transparenz für bessere Aussichten.

Eine höchst instabile politische Großwetterlage, der schnellste Zinsanstieg der Geschichte sowie hohe Energie- und Baukosten haben 2023 zu einem äußerst turbulenten Wirtschaftsjahr gemacht. Auch UBM wurde davon getroffen. Mit offener Kommunikation, einem vergleichsweise hohen Liquiditätspolster und schneller Reaktionsfähigkeit ist es uns bislang gelungen, die Krise gut zu meistern.

Mit der Zeitenwende kam die Zinswende

Anfang Oktober 2022 auf der Expo Real in München war das Who's Who der Immobilienbranche noch relativ opti-

mistisch. Erhofft - und von einigen Akteuren auch prognostiziert - wurde, dass sich das neue Zins- und Preisniveau im Laufe des Jahres 2023 einpendeln und die Transaktionen allmählich wieder anziehen würden. Im Herbst 2023 wurde leider endgültig zur Gewissheit, was vorsichtige Mahner schon früh zu bedenken gegeben hatten: Der Zyklus endete nicht glimpflich, sondern die Schiefelage der Märkte spitzte sich weiter zu. Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und der verspätete Ausstieg der Notenbanken aus der Nullzinspolitik markierten den Beginn einer Krise, die weit über die Bau- und Immobilienwirtschaft hinausgeht.



Chancen ohne Risiken gibt es nicht

Wie alle großen Projektentwickler ist UBM ein Frühindikator. Das bedeutet, dass wir nicht nur mit Gewinnchancen rechnen dürfen, sondern immer auch die Investitionsrisiken abwägen müssen. Und wie bei jedem „produzierenden“ Unternehmen hängt unser wirtschaftliches Überleben entscheidend davon ab, dass wir unsere Projekte gewinnbringend verkaufen können. Ein stagnierender Markt mit starker Investitions- und Kaufzurückhaltung im Jahr 2023 hat uns daher, wie viele andere auch, hart getroffen.

Der perfekte Sturm flaut nicht ab

Der schnellste Zinsanstieg der Geschichte, steigende Baukosten, anhaltende Inflationsängste, eine drohende Rezession und der komplette Stillstand am Transaktionsmarkt hatten sich zu einem perfekten Sturm zusammengebraut. Diese Gemengelage führte zu einer Neubewertung am gesamten Immobilienmarkt und hinterließ auch bei UBM tiefe Spuren.

Entschlossen durch den Sturm.

Risiko- und Krisenmanagement ist für UBM seit 150 Jahren immer wieder Daily Business. Immerhin haben wir zwei Weltkriege überlebt. Aber selten wurden unsere unternehmerischen Tugenden so herausgefordert wie 2020 und 2021 durch Covid-19 und die Marktentwicklung in den Jahren 2022 und 2023 im Gefolge des Ukraine-Kriegs.

Radikaler Paradigmen- und Strategiewechsel

Die weltweiten Auswirkungen von Covid untergruben das damalige Geschäftsmodell von UBM als Europas größtem Hotelentwickler. Erinnern wir uns: Städtereisen waren während der Pandemie bis auf wenige Ausnahmen ausgeschlossen. Wir mussten uns sammeln und – wieder einmal – neu erfinden. UBM hat das in Rekordzeit geschafft. Wir haben uns nachhaltige Ziele gesetzt und unseren Konzern strategisch konsequent darauf ausgerichtet. Inzwischen sind wir auf dem besten Weg, Europas größter Entwickler



Attraktive Umgebung
Das Wiener Headquarter von UBM wurde als eine der 50 innovativsten Bürowelten des deutschsprachigen Raums ausgezeichnet.

von Büro- und Wohnimmobilien in Holzbauweise zu werden. Covid und der Zinsanstieg haben unsere Wandlungsfähigkeit und Agilität gefordert und gefördert.

Ein nüchterner Ausblick erweist sich als richtig im Rückblick

Unter dem Eindruck der Covid-Krise haben wir uns bei UBM rechtzeitig vorbereitet. Ende 2021 hatten wir einen Liquiditätspolster von über 420 Millionen Euro aufgebaut. Am Ende des Immobilienbooms hatten einige diese Vorsichtsmaßnahme noch kritisiert. Ein Immobilienentwickler müsse sein Kapital investieren und nicht horten, hieß es.

Das Downside und eine Art GAU

Wir haben das stets offen kommuniziert und auch verteidigt. Frühzeitig haben wir davon gesprochen, wie wir UBM durchbringen, mehr, als sie weiterzubringen. Ebenso wie wir bemüht waren, ein eventuelles Downside zu managen und nicht ein erhofftes Upside. Leider hat uns die Entwicklung rückblickend recht gegeben. 578 Branchen-Pleiten in Deutschland, ein Plus von 80 Prozent, sprechen eine deutliche Sprache. Mit der Insolvenz eines der größten Player in Europa hat sich eine Art GAU realisiert, von dem jeder gehofft hatte, dass er nicht eintrifft.

Transparenz schützt vor Schönfärberei

Wir haben bereits zum Halbjahr darüber informiert, dass auch im Gesamtjahr mit einem Verlust zu rechnen ist, und wir haben uns nicht gescheut, 2023 beim Namen zu nennen: Annus horribilis. Transparenz war – weit über die Zahlen hinaus – „the name of the game“. Das ist nicht immer angenehm, schützt aber vor Schönfärberei und bereitet vor auf das, was einen sonst überraschend treffen würde. Damit gehen wir aber auch in das Jahr 2024 mit einer Liquidität von immer noch 150 Millionen Euro und einem klaren Plan, wie wir den anhaltenden Sturm aussitzen wollen. Wie sagte der spätere deutsche Kanzler Helmut Schmidt als Hamburger Senator während der Sturmflut von 1962? „In der Krise zeigt sich der Charakter.“


TRANSPARENT



UBM-Headquarter
Für das neue Arbeiten
wurde das Büro als Kommunikati-
ons- und Kollaborati-
onsplattform umgestaltet.

TRANSPARENT





**» Wenn wir eine
Überzeugung einmal
als belastbar
eingestuft haben,
ziehen wir sie
konsequent durch.«**

CEO Thomas G. Winkler durchlebt eine existenzielle Krise der Branche, erstmals seit dem Zweiten Weltkrieg schreibt UBM rote Zahlen. Im Branchenvergleich steht der Konzern aber relativ gut da. Doch wie kommt das Unternehmen aus der Krise? Was kann es aus eigener Kraft beitragen, um wieder nachhaltig Gewinne zu erwirtschaften?



Beim Fotoshooting für die Porträts dieses Geschäftsberichts begaben sich Thomas G. Winkler und seine Vorstandskollegen in ein lauschiges Waldstück am Stadtrand von Wien – ganz im Sinne der Konzernstrategie *green. smart. and more.* Der aktuelle Geschäftsbericht steht aber auch ganz unter dem UBM-Motto *kompetent. konsequent. transparent.*

Ein Claim beschreibt die Handlungsprinzipien der UBM mit *kompetent. konsequent. transparent.*

Sind diese Eigenschaften in Krisenzeiten besonders wichtig?

Thomas G. Winkler: Gerade in Krisenzeiten gilt es, sich auf diese Qualitäten

zu besinnen und sich daran messen zu lassen. Unter Kompetenz verstehen wir die Qualität unserer Projektentwicklungen von der Akquisition einer Immobilie über deren Entwicklung bis hin zum fertigen Produkt.

Konsequenz bedeutet für uns, immer am Ball zu bleiben. Wenn wir beispielsweise strategisch vom größten Hotelentwickler Europas zu einem der führenden Entwickler von Holzbau-Projekten in Europa schwenken, dann tun wir das ohne Kompromisse. Und zum Thema Transparenz fällt mir als erstes ein, dass Transparenz eigentlich zunächst immer weh tut. Aber das ist auch gut so. Denn nur dann kann man sich auch ehrlich selbst überprüfen und messen lassen.

» Unsere Antwort auf die komplett aus den Fugen geratenen Rahmenbedingungen ist der serielle und modulare Holzbau. Montieren statt bauen, standardisieren statt improvisieren.«

Thomas G. Winkler

Auf welche Kompetenzen setzt die UBM in dieser existentiellen Branchenkrise?

Wir haben in kürzester Zeit eine Holzbaukompetenz aufgebaut, die sich gerade in der Krise als sehr wertvoll erweist. Alle unsere Holzbauprojekte sind EU Taxonomie- und ESG-konform. Sobald der Käufermarkt wieder anspringt, werden zuerst Immobilien gekauft werden, die auch in zehn Jahren noch werthaltig sind. Und das sind die Projekte, die EU-Taxonomie- und ESG-konform sind. Soweit es unser finanzieller Spielraum zulässt, setzen wir diese Projekte auch weiterhin um und stellen sie nicht in Frage.

Die Börsennotierung zwingt UBM zur Transparenz nach außen und nach innen. Das ist für den CEO sicher nicht immer angenehm.

Nein, aber das Gegenteil, nämlich Intransparenz, ist letal. Volle Transparenz bedeutet volle Überprüfbarkeit. Wir müssen vierteljährlich darüber Auskunft geben, wie unsere Liquiditätssituation ist. Jeder kann nachvollziehen, welche Projekte wir verfolgen und wie viel Geld in unsere Projektpipeline fließen soll. So ist auch bekannt, dass wir Ende 2021 mit 423 Millionen Cash gestartet sind und dieses Geld eigentlich für Schnäppchen verwenden wollten. Seitdem der Transaktionsmarkt zum Erliegen gekommen ist, dient uns dieses Geld aber eher als Liquiditätspolster.

UBM war bereits 2020 in einer sehr schwierigen Situation, als aufgrund der Corona-Pandemie ein Strategiewechsel vom damals größten Hotelentwickler Europas zum Developer von Holzbauprojekten vollzogen werden musste. Die nächste Krisensituation folgte 2022 mit dem Einmarsch Russlands in die Ukraine. Ist UBM durch die Erfahrungen aus der Corona-Krise vielleicht krisensicherer geworden?

Wir haben schon 2020 in einen existentiellen Abgrund geschaut, als andere noch eher abwartend waren. Erst mit dem Überfall Putins auf die Ukraine wurde einer breiteren Öffentlichkeit bewusst, dass damit eine Boomphase endgültig zu Ende ging. Der guten Ordnung halber muss man aber schon auch festhalten, dass der Zinsanstieg schon vor dem Ukraine-Krieg begonnen hat. Niemand konnte davon ausgehen, dass die Zinsen ewig bei null Prozent bleiben würden. Aber die Geschwindigkeit des Zinsanstiegs von null auf 4,5 Prozent war in unserer Generation einmalig und unerwartet.

Niemand kann sagen, wann sich die Zinslandschaft nachhaltig beruhigt und das Kaufinteresse der Endinvestoren wieder anspringt. Ist die UBM in dieser unsicheren Phase strategisch richtig positioniert?

Wir haben uns immer wieder gefragt, ob wir vielleicht ein Produkt herstellen,

das in dieser Form nicht mehr gebraucht wird. Und unsere Antwort darauf ist eindeutig - nein. Wer sonst, wenn nicht wir Immobiliendeveloper, soll die dramatisch fehlenden Wohnungen errichten? Baufirmen bauen, entwickelt werden Immobilien von Developern. Wir entwickeln keine Einspritzdüsen für Dieselmotoren, wo man sich vielleicht zu Recht fragt, ob die in Zukunft noch nachgefragt werden. Sondern wir entwickeln das, was der Mensch braucht, nämlich Raum zum Wohnen. Das gilt auch für unsere zweite Assetklasse, Light Industrial & Büro. In all diesen Assetklassen entsteht ein enormer Nachfrage-Überhang. Es werden diejenigen in unserer Branche, die diese schwierige Phase überstehen, überproportional profitieren. Es ist ja nicht zu erwarten, dass eine ganze Branche ausradiert wird.

Die Zahl der neu errichteten Bürogebäude ist zuletzt massiv eingebrochen, da sich im Zuge der Corona-Pandemie das Arbeiten von zu Hause aus in der Arbeitswelt etabliert hat und viele Büros leer stehen. UBM setzt dennoch auf die Assetklasse Büro, oft in Kombination mit Light Industrial.

Remote Work ist aus dem Arbeitsalltag nicht mehr wegzudenken. Und mir ist auch klar, dass ein Tag Homeoffice in der Woche theoretisch minus 20 Prozent Bürofläche bedeutet und zwei Tage Homeoffice minus 40 Prozent.

»Wo Geothermie möglich ist, ist es beinahe ein Verbrechen, sie nicht zu nutzen.«

Thomas G. Winkler

Es gibt aber ein Gegenwicht durch die Büro-Zonierungen, die man für das neue Arbeiten anbieten muss. Es gibt viel zu wenig Büroraum, der diesen neuen Erwartungen der Mitarbeiter entspricht. Das wird zu dem Paradoxon führen, dass einerseits die Leerstände steigen, andererseits aber das Angebot an Büroflächen, die mit der Arbeit von zu Hause konkurrieren können, immer knapper wird. Wir sehen diese Entwicklung bereits ganz stark in Wien, wo sehr viel Wohnungen gebaut wurden, aber viel zu wenig Büroraum für das neue Arbeiten entstanden ist. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis sich mehrere Interessenten um die wenigen verfügbaren Flächen streiten werden – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Preise. Davon bin ich überzeugt.

In diese Lücke will die UBM mit dem LeopoldQuartier Office stoßen, wo ab Ende 2025 rund 22.000 Quadratmeter Bürofläche in bester Lage zur Verfügung stehen werden.

Früher hätte man diese Entwicklung als spekulativ bezeichnet und sie nicht ohne Vorwertung gemacht. Wir leben aber in einer außergewöhnlichen Zeit und haben mit dem LeopoldQuartier ein außergewöhnliches Produkt. Daher spekulieren wir in diesem Fall tatsächlich darauf, dass dieser Büroraum zum Zeitpunkt der Fertigstellung vehement nachgefragt sein wird. Es ist eine der besten, wenn nicht sogar die beste Bürolage, die derzeit in Wien verfügbar ist. Die Immobilie wird in

zukunftsweisender Holz-Hybridbauweise errichtet. Und wer den Weg von der Wohnung zum Arbeitsplatz und zurück verkürzen will, kann sich im hinteren Teil des LeopoldQuartiers gleich auch eine Wohnung kaufen, die von einem Park umgeben ist.

UBM setzt beim LeopoldQuartier nicht nur auf Nachhaltigkeit in der Errichtung durch die Holzbauweise, sondern auch auf Nachhaltigkeit im Betrieb durch den Einsatz von Geothermie und Photovoltaik.

Wo Geothermie möglich ist, ist es beinahe ein Verbrechen, sie nicht zu nutzen. Geothermie ist im Bereich der regenerativen Energien derzeit sicherlich der Weg der Wege.

Auch im Village im Dritten, der zweiten großen Immobilienentwicklung der UBM in Wien, wird Geothermie großflächig eingesetzt. UBM ist hier Juniorpartner des Quartiersentwicklers ARE Austria Real Estate bei fünf Baufeldern.

Da ist mit der ARE jemand am Werk, der auch eine starke gesellschaftliche Verpflichtung hat und sich frühzeitig das richtige für die Allgmeinflächen, die Grünflächen und eben auch die Energieversorgung via Geothermie überlegt hat. Wir sind also derzeit in Wien an zwei absoluten Schlüsselprojekten in Sachen Nachhaltigkeit beteiligt – beim LeopoldQuartier federführend und beim Village im Dritten als Juniorpartner.

Zurück zur Branchenkrise. Inwieweit sind Sie da als CEO Kapitän oder nur Passagier?

Man bleibt natürlich Kapitän, stellt sich in den dunklen Stunden aber öfters die Frage, ob man richtig liegt. Bei Finanzierungsfragen ist man natürlich Passagier. Aber strategische Fragen wie die unserer radikalen Ausrichtung auf den Holzbau und Entscheidungen, ob Projekte umgesetzt werden sollen oder nicht, müssen aber – neben der Finanzierbarkeit – natürlich schon sehr stark vom CEO und seiner Überzeugung getragen werden. In einer Krise wird evidenter, mit welchem Risiko man unterwegs ist. Und wenn man mehrmals richtig lag, steigt natürlich auch die Wahrscheinlichkeit, einmal falsch zu liegen. Im guten Popper'schen Sinne sind wir daher eher aufgerufen, Überzeugungen zu falsifizieren, als sie zu verifizieren. Wenn wir aber eine Überzeugung einmal als belastbar eingestuft haben, ziehen wir sie auch konsequent durch.

2023 ist die Signa-Gruppe mit großem Getöse in sich zusammenbrochen und hat die mit Abstand größte Insolvenz der österreichischen Nachkriegsgeschichte hinterlassen. Wie stark sind die Schockwellen für die UBM?

Die Schockwellen sind maximal stark und natürlich sitzt allen Marktteilnehmern der Schock in den Gliedern. Im übrigen glaube ich, dass man die gesamten Auswirkungen anfangs noch gar nicht abschätzen konnte. Sie sind jedenfalls branchenverändernd.

Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.

ist seit 2016 Vorstandschef der UBM. Der gebürtige Salzburger studierte Rechtswissenschaften in Salzburg sowie Kapstadt und gilt als ausgewiesener Kapitalmarkt-Experte. Während seiner internationalen Karriere blieb er Österreich über Aufsichtsratsmandate stets verbunden. Stationen seiner Laufbahn umfassen Führungspositionen im *Deutsche Telekom Konzern*, bei *Lenzing*, *Magna* und *Maculan*. Sein Ziel: Die UBM Development soll zum größten Developer von Holzbauten in Europa werden.



Eine große Krise ist oft auch eine große Chance. Gilt das aktuell auch für die UBM?

Jetzt ist der Zeitpunkt, sich noch einmal das Geschäftsmodell genau zu durchdenken und zu überlegen. Schon jetzt ist klar, dass mit reiner Bodenspekulation keine Werte geschaffen werden und dies auch in Zukunft so bleiben wird. Generell ist der zu verteilende Kuchen kleiner geworden und wird es auch bleiben. Für den Verkäufer eines Grundstücks ist das Kuchenstück erheblich kleiner geworden. Die gestiegenen Baupreise machen unser Geschäftsmodell schwierig. Deshalb stellt sich uns die Gretchenfrage, wie wir unsere Produkte billiger machen können. Und unsere Antwort darauf ist der serielle und modulare Holzbau. Montieren statt bauen, standardisieren

statt improvisieren. Das sind genau die Maßnahmen, die auch in anderen Branchen zu einer erheblichen Kosteneffizienz geführt haben. Würde man heute einen VW Golf so bauen wie zu Beginn des Automobilbaus, würde er einige hunderttausend Euro kosten.

Die EU-Taxonomie-Verordnung und das ESG-Regelwerk werden Immobilieninvestments wohl nachhaltig verändern.

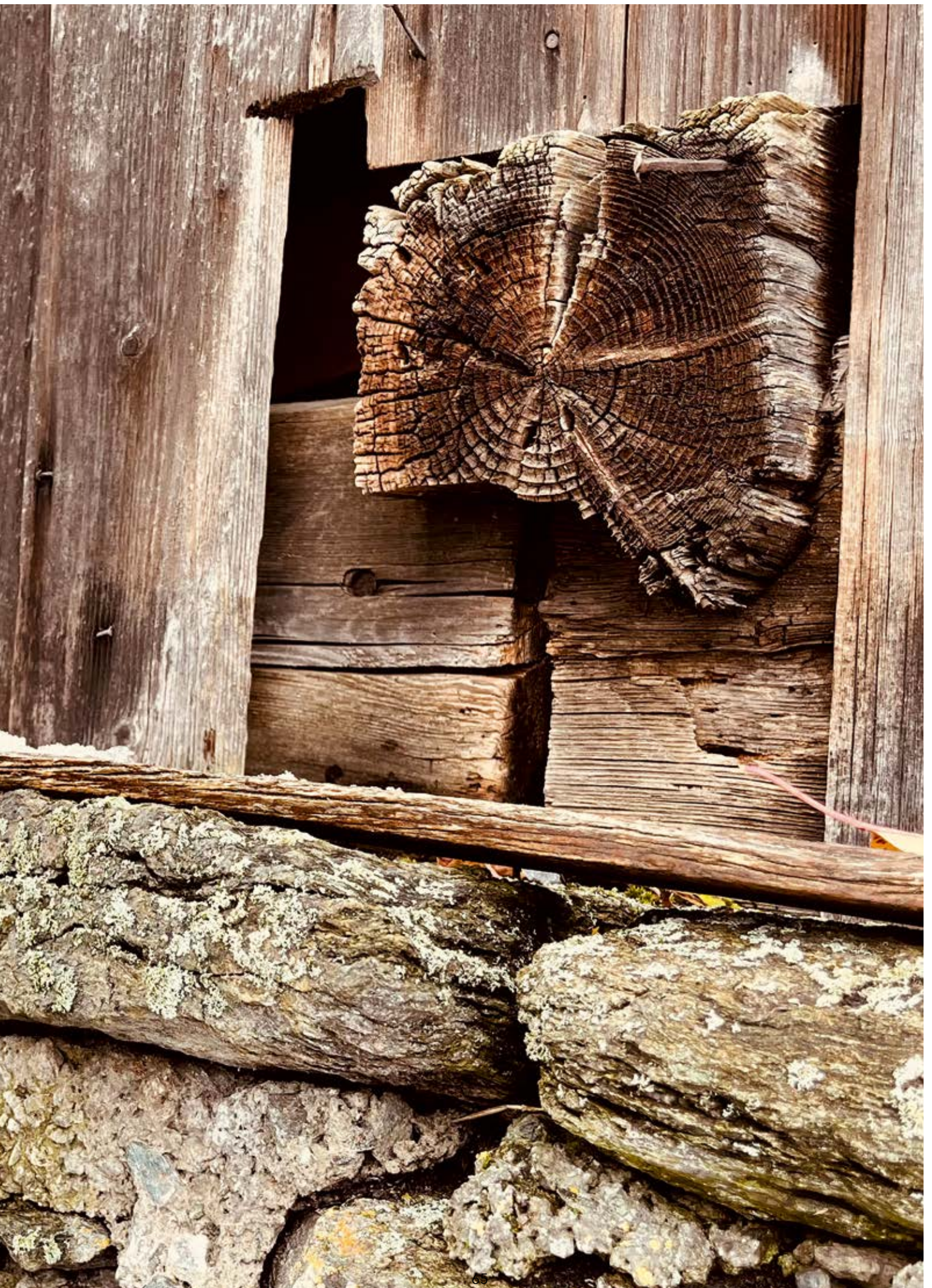
Ja. Beides entspringt der Erkenntnis, dass es nur einen Planeten gibt. EU-Taxonomie und ESG sind trotz aller Einwände, ob wir uns das überhaupt leisten können, unumkehrbar. Daran führt kein Weg vorbei. Und da setzen wir bei der Errichtung von Immobilien kompromisslos auf den Baustoff Holz. Der Baustoff Holz wächst mit der Kraft der Sonne und ist damit völlig

unabhängig von fossilen Energieträgern und deren Preisentwicklung. Es ist ein nachwachsender Rohstoff mit vielen positiven Eigenschaften - es hat ein viel geringeres Gewicht und ist in vielen Bausituationen höher belastbar. Und - auch wenn es etwas esoterisch klingt - Holz schafft eine ganz andere Atmosphäre. Wenn man all diese positiven Eigenschaften zusammennimmt, fragt man sich eigentlich, warum der Holzbau und der Holzingenieurbau über 100 Jahre so ein Schattendasein geführt haben.

Interview:
Karl Abentheuer

Human Resources





Führen Frauen anders als Männer?

Die Boston Consulting Group zeichnete UBM für ihre Bemühungen um Geschlechterparität als einen der „Diversity Champions 2023“ aus. Dennoch ist die Rolle von Frauen in Führungspositionen noch ausbaufähig. Darüber sprach **Martina Maly-Gärtner**, COO der UBM Development AG, mit **Karin Sheppard**, Managing Director Europe der InterContinental Hotels Group.







Beide haben bereits in jungen Jahren international Karrieren gemacht, beide bekleiden in ihren Unternehmen absolute Führungspositionen. Und beide setzen sich vehement für die Gleichberechtigung von Frauen und Männern in allen Positionen eines Unternehmens ein. Grund genug, die beiden Powerfrauen über „Female Leadership“ diskutieren zu lassen.

Female Leadership ist nicht nur ein Begriff für Frauen in Führungspositionen, sondern hat sich auch für die Gleichstellung von Frauen und Männern in Top-Positionen etabliert. Führen Frauen anders als Männer?

Karin Sheppard: Ich denke, es geht um die Eigenschaften, die Frauen und Männer voneinander lernen und in ihren Führungsstil einbringen können. Verletzlichkeit und Glaubwürdigkeit sind Eigenschaften, die jede erfolgrei-

che Führungskraft haben sollte, unabhängig vom Geschlecht. Historisch gesehen wurden sie wohl mit einem weiblichen Führungsstil in Verbindung gebracht, und natürlich habe ich auch beobachtet, dass viele meiner Kolleginnen sehr gut darin sind, aber nicht nur sie. Heute geben Gesellschaft und Arbeitswelt den verschiedenen Typen von Führungskräften - und damit letztlich auch den verschiedenen Menschen - mehr Raum, in dieser Rolle sie selbst zu sein, unabhängig davon, wem die jeweiligen Eigenschaften traditionell zugeschrieben werden.

Female Leadership betont die positiven Eigenschaften von Frauen in Führungspositionen wie Umsicht und Kooperation. Frauen gelten als kommunikativ und empathisch, kompromissfähig und besonnen in ihrem Handeln. Sie stehen auch für einen eher partizipativen Führungsstil. Stimmen Sie dem zu?

» Tatsache ist, dass Frauen am Arbeitsplatz auch heute noch vielen Hindernissen gegenüberstehen.«

Karin Sheppard

Martina Maly-Gärtner: Der weibliche Führungsstil ist inklusiver, lädt zu mehr Partizipation ein und legt großen Wert auf die Weitergabe von Informationen sowie die Einbeziehung der Beschäftigten in Entscheidungen. Frauen bringen andere Erfahrungen und Sichtweisen ein als Männer. Aus diesen unterschiedlichen Sichtweisen kann in der Diskussion die ideale Lösung gefunden werden.

Sheppard: In meinem derzeitigen Führungsteam sind Frauen und Männer im Verhältnis 50:50 vertreten, und ich habe keinen Zweifel daran, dass man das Beste aus allen herausholen kann, wenn man mit Vielfalt arbeitet. Die einen hören zunächst lieber zu, denken nach und reagieren erst dann. Andere legen eine Idee auf den Tisch, die noch nicht zu Ende gedacht ist. Die Kombination aus beidem funktioniert am besten, unterschiedliche Stile und Meinungen bergen einen enormen Reichtum. Und ich sage nicht, dass das eine besser ist als das andere. Es geht vielmehr darum, voneinander zu lernen.

Es gibt einige Studien, die feststellen, dass Frauen gerade in Krisenzeiten oft die bessere Wahl für eine leitende Position sind. Fürsorglichkeit, Kommunikationsstärke und der Wille, das Gemeinwohl über die eigenen Interessen zu stellen, würden helfen, ein Unternehmen mit Ruhe und Besonnenheit aus dem Sturm einer Krise zu navigieren. Sehen Sie das auch so?

Maly-Gärtner: Gerade in Krisenzeiten sind Zusammenhalt, Kooperation und Kommunikation enorm wichtig. Ein Schlüsselfaktor ist sicherlich eine klare und transparente Kommunikation. Weibliche Führungskräfte bringen dies in der Regel etwas stärker zum Ausdruck als Männer.

Sheppard: Keiner von uns führt einseitig, und das bringt uns zu meinen Punkt zurück, dass eine Vielfalt von Stilen und Ansätzen sehr wertvoll ist. Während der Corona-Krise waren Klarheit und Empathie in der gesamten Kommunikation mein Mantra, besonders im neuen virtuellen Raum. Ich habe sehr schnell gelernt, dass es bei Videokonferenzen absolut wichtig ist, Gefühle auf dem Bildschirm zu sehen oder sich die Zeit zu nehmen, jemanden anzurufen und zu fragen: „Wie geht es dir?“ Mir ist auch bewusst, dass ich dies als Führungskraft mit Entschlossenheit und Durchsetzungsvermögen in Einklang bringen muss, Eigenschaften, die traditionell eher Männern zugeschrieben werden. Was ich damit sagen will, ist, dass wir eine Mischung von Stilen brauchen, um wirklich gut zu sein.

Die Gleichstellung von Frauen und Männern in Führungspositionen scheint noch in weiter Ferne. Warum wäre das so wichtig?

Sheppard: Es ist schwierig, diese Frage pauschal zu beantworten. Tatsache ist aber, dass Frauen auch

heute noch mit vielen Hindernissen am Arbeitsplatz konfrontiert sind. Deshalb ist es wichtig, dass wir uns auf Strategien und Prozesse konzentrieren, die die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten von Frauen fördern. Unser RISE-Programm zum Beispiel unterstützt Kolleginnen, die Führungspositionen in der Hotellerie anstreben, durch Mentoring und Networking. Es wird immer stärker, und weltweit gibt es Gruppen in unseren Regionen; wir haben bereits über 200 Absolventinnen. Unser Lean-In-Mitarbeiternetzwerk wächst ebenfalls und verleiht weiblichen Kollegen eine Stimme, aber auch ihren Verbündeten, die das Unternehmen bei Maßnahmen zur Förderung von Diversität und Inklusion am Arbeitsplatz beraten. Diese Maßnahmen reichen von geschlechtlich und ethnisch ausgewogenen Shortlists für die Einstellung neuer Mitarbeiter über die regelmäßige Evaluierung unserer marktspezifischen Karenzregelungen bis hin zur Unterstützung von Frauen und ihren Familien bei Veränderungen in ihrem Leben. Seit kurzem bieten wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in Großbritannien im Rahmen unserer Partnerschaft mit Busy Bees einen Rabatt von 20 Prozent auf die Kinderbetreuungskosten.

Was halten Sie von einer Frauenquote für bestimmte Führungspositionen, zum Beispiel in Aufsichtsräten, Vorständen oder Geschäftsführungen? →

» Gerade in Krisenzeiten sind Zusammenhalt, Kooperation und Kommunikation enorm wichtig.«

Martina Maly-Gärtner

Maly-Gärtner: Grundsätzlich sollte eine Frau die Stelle bekommen, wenn sie dafür qualifiziert ist. Dennoch ist leider eine Frauenquote immer noch hilfreich, um die Umsetzung zu beschleunigen. Das fünfte Ziel der UN-Nachhaltigkeitsziele besagt, dass die Gleichstellung der Geschlechter nicht nur ein grundlegendes Menschenrecht ist, sondern auch eine notwendige Voraussetzung für eine friedliche, wohlhabende und nachhaltige Welt. Wir wissen um die Qualitäten und das Potenzial diverser Teams und müssen hart daran arbeiten, die Gleichstellung der Geschlechter zu erreichen. Diese Veränderung ist nur möglich, wenn die oberste Führungsebene eines Unternehmens dahintersteht und eine entsprechende Unternehmenskultur gelebt wird.

Sheppard: Ich finde, dass Zielvorgaben positive Bestrebungen auslösen können, aber das Hauptaugenmerk sollte auf der Vielfalt der Kandidatenlisten und der Unterstützung von Frauen bei ihrer Karriere innerhalb der Organisation liegen. Die Herausforderung besteht darin, dass niemand auf die Idee kommen sollte, eine Frau habe eine bestimmte Position nur bekommen, um die Quote zu erfüllen.

Ist es für Frauen in Führungspositionen möglich, Teilzeit zu arbeiten, um Karriere und Familie unter einen Hut zu bringen? Oder sich vielleicht eine Stelle zu teilen? Zum Beispiel zwei Geschäftsführerinnen, die Teilzeit arbeiten, sodass an sieben Tagen die Woche eine Geschäftsführerin verlässlich vor Ort ist?

Sheppard: Ja, flexible Arbeitszeiten, Teilzeitarbeit oder Jobsharing sind gute Konzepte, um zumindest einige der Hindernisse für Frauen zu beseitigen. Generell sind Frauen für solche Modelle sehr gut geeignet, da sie etwas weniger Ego und dafür mehr Sinn für das Praktische haben.

Maly-Gärtner: Meiner Erfahrung nach sind Frauen, die aus der Karenz in Teilzeit zurückkehren, höchst motiviert. Sie freuen sich auf das berufliche Umfeld, arbeiten sehr effizient und versuchen, etwas zu bewegen.

Wie sehen Ihre persönlichen Erfahrungen mit Female Leadership aus? Wurden Ihnen oft Steine in den Karriereweg gelegt?

Maly-Gärtner: Auf diese Frage möchte ich mit einem Rat an mein jüngeres Ich antworten: Habe mehr Selbstvertrauen, denn Frauen neigen dazu, unsicher zu sein, obwohl sie Ergebnisse liefern! Lass dich nicht entmutigen, wenn du Fehler machst! Lerne daraus und mach weiter! Sag, was du denkst, finde den richtigen Zeitpunkt und den richtigen Ton, aber bringe deine Ideen ein!

Sheppard: Ich hatte die gleichen Selbstzweifel, aber mein großes Glück war, dass ich immer Menschen um mich hatte, die mich unterstützen haben. Aber Selbstzweifel haben auch etwas Gutes. Demut ist eine sehr positive Eigenschaft, wenn man sie richtig einsetzt.

Im Diversity Leaders Ranking der „Financial Times“ belegte die Inter-

Continental Hotels Group 2023 unter 850 Unternehmen weltweit den zweiten Platz, geschlagen nur vom finnisch-schwedischen Konzern Stora Enso. Was war dafür ausschlaggebend?

Sheppard: Ich habe mich sehr über diese Auszeichnung gefreut, zumal sie durch eine Mitarbeiterbefragung zustande gekommen ist. Die Auszeichnung ist sicherlich das Ergebnis unserer Initiativen der letzten Jahre. Der Durchbruch war aber letztlich der Kulturwandel, den wir im Konzern geschafft haben. Dabei geht es nicht nur um Female Leadership, sondern um Chancengleichheit in allen Bereichen und für alle Menschen, um Diversity und Inclusion. So marschieren wir zum Beispiel in immer mehr Ländern lautstark und stolz bei den Regenbogenparaden mit. Wir beschäftigen Praktikanten mit unterschiedlicher ethnischer Herkunft und jeder Art von Fähigkeiten. In der IHG gibt es den ehrlichen Willen zu einem Kulturwandel und auch genügend Ungeduld, diesen Kulturwandel herbeizuführen. Wir haben schon viel erreicht, aber es gibt noch viel zu tun.

Sind Frauennetzwerke ein Mittel zur Stärkung von Frauen in Führungspositionen?

Maly-Gärtner: Mentoren haben meinen Karriereweg geprägt und sind wichtig. Man sollte auch keine Angst vor Networking-Veranstaltungen haben, anfangs muss man nur aus seiner Komfortzone rauskommen. In Österreich gibt es zum Beispiel ein



Karin Sheppard

ist seit über 21 Jahren für IHG Hotels & Resorts tätig. Derzeit ist sie als Managing Director vom IHG-Hauptsitz in Denham (bei London) aus für den europäischen Markt mit fast 800 Hotels verantwortlich. Sheppard ist außerdem Mitglied des IHG Senior Leadership Teams für Europa, den Nahen Osten, Asien und Afrika und sitzt im globalen Diversity & Inclusion Board von IHG. Zuvor war sie Chief Operating Officer (COO) der IHG Australasia & Japan Division mit Sitz in Sydney, Chief Commercial Officer (CCO) für Asien, den Mittleren Osten und Afrika (AMEA) mit Sitz in Singapur und Vice President, Brand Management für die Region Europa, Mittlerer Osten und Afrika.



Martina Maly-Gärtner, MRICS

ist seit 1. September 2021 COO der UBM Development AG und im Vorstand für das operative Hotelgeschäft und Human Resources zuständig. Im Rahmen ihrer internationalen beruflichen Tätigkeit war sie seit 2018 als COO für das Hotelportfolio und die Strategieentwicklung der Arabella Hospitality mit Sitz in München verantwortlich. Zuvor hatte sie acht Jahre lang als Managing Director das auf Europa fokussierte Tourismusberatungs- und Hotelentwicklungsunternehmen Michaeler & Partner in Wien geleitet. Darüber hinaus verfügt Maly-Gärtner über zehn Jahre operative Hotelmanagement-Erfahrung in Amerika, dem Mittleren Osten und Europa bei international renommierten Hotelketten.

Immobilienetzwerk für Frauen, den „Salon Real“. Dieses Netzwerk hat mir sehr geholfen. Denn manchmal greife ich zum Telefon und frage eine Kollegin um Rat, und manchmal werde ich angerufen.

Braucht Female Leadership auch die Unterstützung von Männern? Müssen Männer Frauen unterstützen, damit sich mehr und mehr Frauen in Führungspositionen etablieren?

Sheppard: Jede Sache braucht Mitstreiter, um Erfolg zu haben, und die Unterstützung von Frauen durch Männer ist sehr wichtig. Als wir in Australien eine Initiative starteten, um mehr Frauen in die Geschäfts-

führung zu bringen, mussten wir sicherstellen, dass dies nicht als etwas wahrgenommen wurde, das Männer ausschließt. Stattdessen mussten wir kommunizieren, warum diese Initiative notwendig war. Und plötzlich wurden unsere Geschäftsführer in dieser Region, damals alles Männer, zu Paten und Mentoren und erzählten, warum dieses Thema für sie persönlich wichtig ist. Zum Beispiel: „Ich habe eine Tochter, und ich möchte, dass die Welt anders aussieht, wenn sie ins Berufsleben eintritt.“ Oder: „Ich habe eine Schwester und weiß, wie sie sich durchkämpfen musste.“ Sie hatten also ihre ganz persönlichen Gründe und waren eine wunderbare Unterstützung für die Frauen, die sich nach oben

gearbeitet haben. Female Leadership darf nie als Spaltung empfunden werden, es geht darum, das Beste für alle zu erreichen.

Maly-Gärtner: Eine wichtige Botschaft an die Männer ist: Glaub nicht, dass die Frauen die Welt übernehmen wollen. Erkennt die Führungsqualitäten der Frauen an und seid euch bewusst, dass diverse Teams erfolgreicher agieren.

Moderation:
Tanja Milner

Epilog





»Architektur war noch nie spannender als heute.«

Sie ist eine der einflussreichsten Frauen in der zeitgenössischen Architektur. **Mette Kynne Frandsen** hat das dänische Architekturbüro Henning Larsen zu dem gemacht, was es heute ist: ein international erfolgreiches Unternehmen und ein Pionier, wenn es darum geht, nachhaltige Architektur von ikonischem Wert zu schaffen. Mit uns sprach sie über biogene Baustoffe und das Glück, in einer der fortschrittlichsten Städte der Welt zu leben.





1

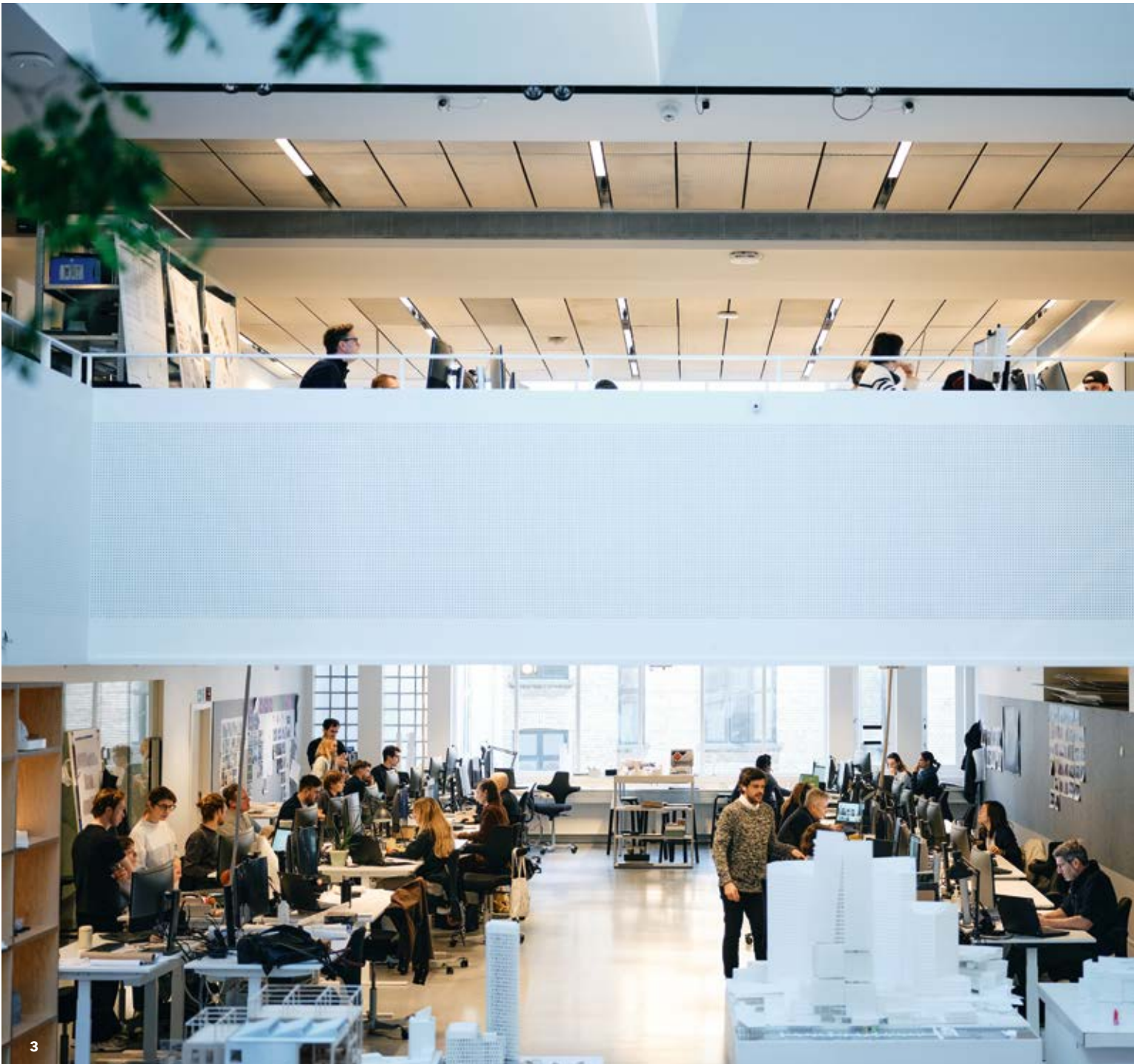


2

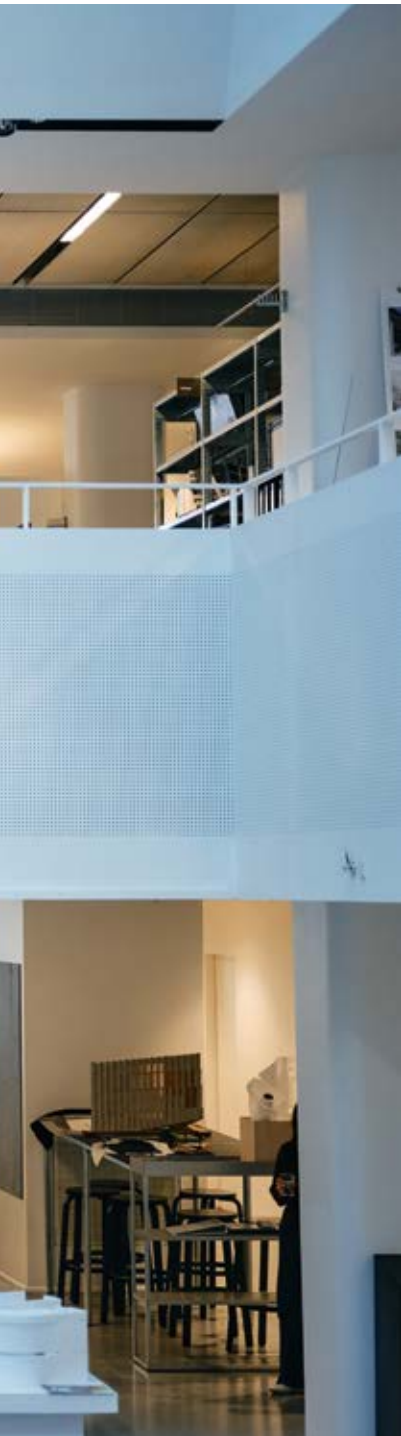
1:
Vom Dänischen
Architekturzentrum
DAC haben Besucher
einen guten Ausblick
auf Kopenhagens
Inneren Hafen.

2:
Mette Kynne Frandsen,
CEO von Henning
Larsen, lud zum
Interview ins Haupt-
quartier in Kopen-
hagens angesagtem
Viertel Vesterbro.

3:
Die Schaltzentrale
des Architekturbüros
Henning Larsen
erstreckt sich über
drei Stockwerke und
verfügt über ein
zentrales Atrium.



3



Das Büro liegt in Kopenhagens geschäftiger Einkaufsstraße Vesterbrogade, in den obersten drei Geschossen eines Midcentury-Baus. Dass die Zeiten des Architekten-Starkults vorbei sind, lässt sich hier schon an der Büroorganisation ablesen. Mette Kynne Frandsen, CEO von Henning Larsen, sitzt an einem Tisch im offenen Großraum, direkt vor der Brüstung des Atriums. Schickes Büro mit Chefsessel? Fehlanzeige. Nicht einmal ein fixer Schreibtisch mit Familienfotos. Alles, was sie zum Arbeiten braucht, hat sie beim Interview im Besprechungszimmer dabei: Tablet, Handy und Kaffee im Glas.

Kürzlich feierte sie ihr 30-jähriges Firmenjubiläum. „Ich bin nicht sicher, ob man heute auf so etwas stolz sein kann oder nicht“, scherzt sie. Fakt ist, dass das Unternehmen unter ihrer Führung zum internationalen Aushängeschild für eine Architektur geworden ist, die regelmäßig Preise abräumt und grüne Innovationen aktiv vorantreibt. Firmengründer Henning Larsen (1925-2013), der in erster Linie für den Bau der Königlichen Oper in Kopenhagen bekannt ist, übertrug ihr noch zu Lebzeiten die Geschäftsführung und damit die Ausrichtung des Unternehmens.

Heute zählt die 63-Jährige zu den wichtigsten Führungskräften des Landes, und als Frau in dieser Position ist sie zudem ein wichtiges Role Model in einer Branche, die nach wie vor sehr männlich dominiert ist. Für ihre Verdienste in der Architektur wurde Frandsen 2019 von Königin Margrethe das Ritterkreuz verliehen. Wie ein Großteil der Kopenhagener ist sie auch eine Ritterin des Pedals. Nach dem Interview schwingt sie sich auf ihr silbernes Sportrad und fährt zu ihrem nächsten Termin. —>





World of Volvo.
Das neue Besucherzentrum des
Autoherstellers Volvo in Göteborg
ist ein Holzbau der Superlative.

Die strukturelle Benachteiligung von Frauen in der Architektur wurde schon oft thematisiert, zuletzt im Buch „Schwarzer Rolli, Hornbrille“ der deutschen Architektin Karin Hartmann. Obwohl seit geraumer Zeit mehr Frauen als Männer das Architekturstudium abschließen, sind diese seltener in Entscheidungspositionen vertreten. Sie zählen heute zu den wichtigsten Führungskräften in Dänemark, sind also das lebende Gegenbeispiel. Was waren die entscheidenden Voraussetzungen und Weichen in Ihrem Leben, die Sie dorthin gebracht haben, wo Sie jetzt sind?

Mette Kynne Frandsen: Ich bin mittlerweile seit 30 Jahren bei Henning Larsen. Das ist eine ziemliche lange Zeit! Für junge Menschen ist das heute womöglich kein erstrebenswertes Ziel, 30 Jahre in derselben Firma zu arbeiten. Und ich selbst habe das auch nicht so geplant. Als ich anfang, waren wir an die 50 Mitarbeiter in Kopenhagen, und mit der Zeit übernahm ich neben Wettbewerbsentwürfen immer mehr Aufgaben als Projektmanagerin. Als ausgebildete Architektin hatte ich zwar einen fundierten fachlichen Background, aber wenig Ahnung von Management. Also schlug ich Henning Larsen vor, eine zweijährige Ausbildung zum MBA (Master of Business Administration, Anm.) zu machen, und er fand die Idee gut. Als ich fast mit dem Studium fertig war, meinte er: „Okay, Mette, da du jetzt die Ausbildung hast, kannst du auch gleich die Geschäftsführung übernehmen.“ Diese uneingeschränkte Unterstüt-

zung von ihm bedeutete mir sehr viel. Sie war die Grundlage für meine weitere Entwicklung.

Gab es damals Vorbilder für weibliche Führungskräfte?

Ehrlich gesagt, gab es damals, vor gut 20 Jahren, nicht sehr viele Role Models. Aber in der Art, wie Henning Larsen als Architekt, speziell im Kulturbereich, arbeitete, war er für mich ein Vorbild. Da er mit Finanzen und Personalwesen nicht viel am Hut hatte, gab es einen Platz im Unternehmen, den ich füllen konnte. Auf diesem Einverständnis haben wir eine großartige Zusammenarbeit entwickelt und konnten die anstehenden Umbauten im Unternehmen angehen.

Welche Umbauten waren das?

Henning Larsen war zu der Zeit schon etwas älter, das heißt, zum einen stand ein Generationenwechsel an, und es ging darum, weitere Partner ins Boot zu holen. Andererseits bedurfte es einer Neuaufstellung der Unternehmenskultur, die bis dato von ihm allein geprägt war. Wie führt man ein Unternehmen, das von einer einzelnen, sehr starken Persönlichkeit gegründet wurde, in die Zukunft? Die Einsicht, dass wir, um nachhaltig erfolgreich zu sein, sowohl Frauen als auch Männer brauchen, war für mich selbstverständlich. Heute haben wir sowohl auf Mitarbeiter- als auch auf Führungsebene eine Quote von 50 zu 50. Man braucht immer die richtige Balance, aber ich finde, wir haben bei Henning Larsen ausgesprochen starke Architektinnen und weibliche Führungskräfte. →

Was zählen Sie zu Ihren größten beruflichen Errungenschaften?

Henning Larsen ist heute ein internationales und breit aufgestelltes Unternehmen, das im Besitz einer Stiftung ist. Anstatt nur internationale Projekte von Kopenhagen aus zu betreuen, haben wir entsprechende Außenstellen eröffnet. Heute gibt es Zweigstellen in New York, Singapur, München, Oslo und Sydney. Das heißt, wir sind eine globale Organisation und eine globale Community. Es ist meine tiefe Überzeugung, dass die Diversität möglichst vieler Stimmen, die von außerhalb Kopenhagens kommen, für das Design enorm wichtig ist. 60 Prozent unseres Umsatzes werden heute durch Projekte außerhalb von Skandinavien erwirtschaftet. Auf diese Entwicklung bin ich wirklich stolz.

Einen weiteren strategisch wichtigen Schritt haben wir vor vier Jahren getan, als wir Teil der Ramboll Group wurden, eines global tätigen Ingenieur- und Beratungsunternehmens. Unsere gemeinsame Vision ist es, nachhaltige Städte und Gebäude zu schaffen, die den globalen Herausforderungen gerecht werden. Der Hintergrund war der, dass wir zwar international agierten, aber zu klein waren, um in all diesen Ländern auch Juristen oder Finanzexperten zu beschäftigen. Das heißt, wir machen zwar nach wie vor Architektur und Stadtplanung unter der Marke Henning Larsen, haben aber mit Ramboll ein Netzwerk, das uns in vielen Bereichen unterstützt. Dabei kommt uns auch das gemeinnützige Stiftungsmodell zugute, bei dem Profit wieder ins Unternehmen rückinvestiert wird.

Unsere Abteilung für Innovation und Nachhaltigkeit wurde in dieser Zeit auf das Fünffache aufgestockt, was allen Projekten in vielerlei Hinsicht zugutekommt. Das hat uns einen kräftigen Innovationsschub gebracht.

Welche Entwicklungen sehen Sie in den nächsten zehn Jahren auf Henning Larsen und die Architektur im Allgemeinen zukommen?

Ich hätte gerne, dass Henning Larsen sich in den nächsten zehn Jahren gut ohne mich entwickelt. (Lacht.) Denn ich bin mir ziemlich sicher, dass ich kein 40-jähriges Firmenjubiläum mehr feiern werde. Aber ein Ziel ist es, dass Henning Larsen als globale Community wächst und ein noch stärkerer Partner in Sachen Nachhaltigkeit wird, der Kunden Inspiration und Wissen vermittelt – unabhängig davon, wo auf der Welt wir gerade arbeiten. Abgesehen davon befinden wir uns derzeit aufgrund der drängenden Klimawende in einer Umbruchphase. Das heißt, in zehn Jahren werden die Entwürfe anders aussehen, die Veränderung dahin zeichnet sich schon heute ab. Wir bewegen uns weg von einem Unternehmen, das bislang hauptsächlich am Neubau interessiert war, hin zu einem, das in Zukunft vermehrt mit dem arbeiten wird, was vorhanden ist. Das stimuliert die Kreativität ungemein.

Woran lässt sich diese Umbruchphase in der Architektur festmachen?

Wir stehen gerade am Anfang einer Transformation der Bausysteme, und die Verwendung biogener Bau- und Dämmstoffe ist im Moment →

Unter Frandsens Führung wurde das Büro Henning Larsen mit dem Mies van der Rohe Award ausgezeichnet, dem Preis der Europäischen Union für zeitgenössische Architektur.






am Durchstarten. Eine weitere Veränderung ist die enge Zusammenarbeit zwischen Architekten und Landschaftsarchitekten. Das wirkt sich nicht nur auf die Art aus, wie wir Gebäude entwerfen, sondern auch auf die gesamte Stadtplanung. In meiner Position bemerke ich, dass es vonseiten der Politiker und der Kunden ein wachsendes

Bewusstsein dafür gibt, wie wichtig diese Zusammenarbeit für unser aller Leben ist.

Viele europäische Städte wurden von Männern geplant, was sich in der Infrastruktur, im Verkehr und in der Architektur widerspiegelt. Frauen, die auch heute noch den Großteil der Sorgearbeit



World of Volvo.
Die Bauteile für das
22.000 Quadratmeter große
Erlebniszentrum wurden von der
oberösterreichischen Firma
WIEHAG in Altheim vorgefertigt.

leisten, haben meist einen anderen Alltag als Männer und sind in diesen Planungen lange nicht berücksichtigt worden. Wie geht Ihr Büro bei aktuellen Stadtentwicklungsprojekten vor?

Als Architekten ist es uns wichtig, Stadtplanung zu machen, die alle inkludiert. Wir haben ein Forschungsprojekt mit dem Titel „Urban Minded“, das

untersucht, wie die Gestaltung städtischer Räume zur psychischen Gesundheit und zum Wohlbefinden von Mädchen im Teenageralter beitragen kann. Dazu haben wir sehr viele Interviews mit jungen Frauen geführt und sie gefragt: Wo haltet ihr euch nachts in der Stadt auf? Auf welche Weise nutzt ihr eure Stadt? Aus diesem Projekt →



haben wir sehr viele wertvolle Erkenntnisse gewonnen, die uns dabei helfen können eine Zukunft anzupfeilen, in der das Wohlergehen und die Selbstbestimmung junger Frauen in unserem Städtebau Vorrang haben.

Kopenhagen zählt heute zu den Musterstädten in Sachen Stadtentwicklung. Dabei hat sich sogar der Begriff „Kopenhagensierung“ etabliert.

Ich denke, wir haben in Dänemark sehr gute Lösungen und eine Menge Wissen, was gute Stadtplanung angeht. In Kopenhagen waren es vor allem auch die Politiker, die das Konzept der lebenswerten Stadt vorangetrieben haben. Damit können wir andere inspirieren und unsere erprobten Lösungen in Projekten außerhalb von Dänemark einbringen. Viele Städte sind heute dabei, ihr Mobilitätskonzept zu überarbeiten. Das ist natürlich ein enormes Investment, aber ich denke, dass wir in zehn Jahren einen großen Wandel in den

Städten sehen werden. Ich reise oft zu unseren internationalen Büros und kann den Unterschied in den Städten mit eigenen Augen sehen. Letzte Woche war ich in New York, um unser Team dort zu besuchen, und ich habe meine beiden Töchter angerufen und gesagt: „Wisst ihr eigentlich, wie viel Glück ihr als junge Mütter in Dänemark habt? Ihr könnt eure Kinder in den Kindergarten bringen und dann bequem in die Arbeit radeln.“ Durch Unterschiede in der Stadtplanung kann das Leben für Frauen in den USA sehr herausfordernd sein, da ist die Architekturbranche keine Ausnahme. Natürlich können wir das System dort nicht umkrempeln, aber ich versuche die Architektinnen in unserem New Yorker Büro, so gut es geht, zu unterstützen.

Heute hört man oft den Begriff der „Stadt der kurzen Wege“, ein Konzept, das feministische Stadtplanerinnen bereits in den 1970ern forderten. Können Sie ein Beispiel für ein

Stadtentwicklungsprojekt nennen, wo dies umgesetzt wurde?

Unser Masterplan für Downsview in Toronto beispielsweise ist ein Riesenprojekt, das in den nächsten 50 Jahren umgesetzt wird. Anstatt Städte zu planen mit einem Businessviertel und einer Wohngegend, brechen wir das Gebiet runter in lokale Communities und Nachbarschaften. Während es bei einem Masterplan vor zehn Jahren in erster Linie um Strukturen und Mega-Cities ging, stehen heute die Gemeinschaft und die Menschen im Mittelpunkt. Bei diesem Projekt gab es im Vorfeld einen groß angelegten partizipativen Prozess, bei dem die Menschen sich direkt einbringen konnten. All diese Inputs spiegeln sich im Masterplan wider. Die Infrastruktur ist so ausgerichtet, dass man sich innerhalb der Nachbarschaften möglichst sicher und bequem bewegen kann. Auch die Art, wie wir heute arbeiten, nämlich vermehrt im Homeoffice, ist in die Stadtplanung miteingeflossen.



2



3

Auf welches Projekt ist man bei Henning Larsen besonders stolz?

Hier hat sich im Laufe der Zeit eine große Veränderung breitgemacht. Vor zehn Jahren waren es die ikonischen Bauten, wie das Opernhaus, auf die wir besonders stolz waren. Aber wenn man heute durchs Büro geht und danach fragt, dann sind es die kleinen, innovativen Projekte, die besonders stolz machen. So zum Beispiel die Feldballe-Schule, die aus einer Kooperation zwischen Realdania, einem philanthropischen Verein, und einem Start-up hervorgegangen ist, das ein Fassadenbausystem aus Holz und Stroh auf den Markt bringen wollte. Wir haben dieses Projekt umgesetzt und konnten das biobasierte Bausystem in der Folge skalieren. Das größte Logistikzentrum Europas in den Niederlanden wird nun auf die gleiche Weise gebaut wie die kleine Schule in Dänemark.

Auch an diesem Projekt ist abzulesen, welcher Paradigmenwechsel bereits stattgefunden hat. Vor fünf

oder zehn Jahren hätten wir ungläubig gefragt: „Machen wir jetzt etwa Logistikzentren? Niemals!“ Aber heute sehen wir, dass hier ein großer Einflussbereich liegt, in dem wir Innovationen vorantreiben und Dinge zum Positiven verändern können.

Im Dänischen Architekturzentrum läuft derzeit die Ausstellung „Changing Our Footprint“, wo man ein Modell dieser Holz-Stroh-Bauweise sehen und auch anfassen kann. Wie wichtig ist in Ihrem Unternehmen der Open-Source-Gedanke?

Da wir alle dasselbe Ziel haben, nämlich die Zukunft unseres Planeten positiv zu beeinflussen, ist das Teilen von Know-how enorm wichtig. Man kann sich gegenseitig inspirieren und voneinander lernen. Manche unserer größten Konkurrenten sind in gewissen Bereichen unsere besten Partner. Das ist eine Entwicklung, die ich besonders schätze. Ich bekomme viele Anrufe von Kollegen, die fragen: „Wie habt ihr das gemacht? —>

1: Das neue Stadtgebiet Downsview in Toronto entspricht dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ und basiert auf einer umfassenden Bürgerbeteiligung.

2: Ein Modell des nachhaltigen Bausystems aus Holz und Stroh, das für ein Schulprojekt entwickelt wurde, ist derzeit im Dänischen Architekturzentrum ausgestellt.

3: Für die Entwicklung des CO2-freundlichen Bausystems investierte man Zeit und Geld, um es nach der Anwendung im Kleinen zu skalieren.



Was waren eure Erfahrungen?“ Ich teile das sehr gerne. Die Welt ist so groß, und je mehr wir voneinander lernen, umso besser.

Aber das Klima diesbezüglich hat sich geändert, vor zehn oder zwanzig Jahren wurde das noch nicht so gelebt.

Vielleicht hat das auch ein wenig damit zu tun, dass ich als Frau in dieser Führungsposition bin. Natürlich brauchen wir den Wettbewerb, das ist ein wichtiger Ansporn, aber es gibt daneben auch andere Werte, die

wichtig sind. Ich wünsche mir, dass diese Offenheit bei Henning Larsen auch in Zukunft so gelebt wird.

Laut einem UNO-Bericht liegt der Bau- und Gebäudesektor beim Treibhausgasausstoß auf Rekordniveau, er verursacht knapp 40 Prozent der globalen CO₂-Emissionen. Welche Verantwortung kommt Architekten und Architektinnen in der heutigen Zeit zu?

Das Verantwortungsbewusstsein in der Branche hat sich enorm verändert.

Vor allem in der neuen Generation junger Architekten, die sehr idealistisch ist und vieles in Frage stellt – unter anderem, ob wir überhaupt noch neu bauen sollen. Für die junge Generation ist es wichtig, dass sie mit der Architektur die Zukunft der Welt positiv gestalten können.

Die Wirtschaft muss sich vom Take-Make-Waste-Prinzip lösen und künftig regenerativ agieren. Der Mensch ist ein Gewohnheitstier, und Prozesse in unserer komplexen, verzahnten Welt zu ändern →



Bestseller

1:
Nach den Plänen von Henning Larsen entsteht in der niederländischen Stadt Lelystad Europas größtes Logistikzentrum in moderner Holzbauweise.

2:
Das Bausystem aus Holz und Stroh, das für eine dänische Schule entwickelt wurde, kommt hier im großen Stil zum Einsatz.





1:
Mit dem neuen Hauptquartier von Kopenhagens größter Wohnbaugesellschaft KAB hat Henning Larsen die Gemütlichkeit des Holzes in die neue Arbeitswelt gebracht.

2:
Ein spektakulärer Holzbau soll den Prager Hauptbahnhof künftig zur sehenswerten Destination machen.

erfordert Zeit, die wir nicht haben. Wie ließen sich die nötigen Veränderungen beschleunigen?

Mit guten Beispielen, und davon gibt es sehr viele. Wir sollten unsere Kommunikation dahingehend verstärken. Gleichzeitig sehen wir bei unseren Kunden, dass ihr Interesse an nachhaltigen Lösungen steigt, weil sie ihr Verhalten in Sachen sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit offenlegen müssen. In manchen Projektausschreibungen, die wir heute bekommen, gehört es zu den Anforderungen, so viel vom Bestand wie möglich zu erhalten und zu adaptieren. Das ist nicht nur ein Weg, um graue Energie einzusparen, der Erhalt von historischer Bausubstanz ist zudem identitätsstiftend.

Bei Projekten sollten heute nicht allein die Baukosten entschei-

dend sein, sondern auch eine weitere Berechnung, nämlich die des CO₂-Fußabdrucks, die wir für jedes Projekt machen. Dann kann man sowohl die Kosten als auch die Emissionen der unterschiedlichen Ausführungen - vom Neubau bis zum zirkulären Projekt - miteinander vergleichen.

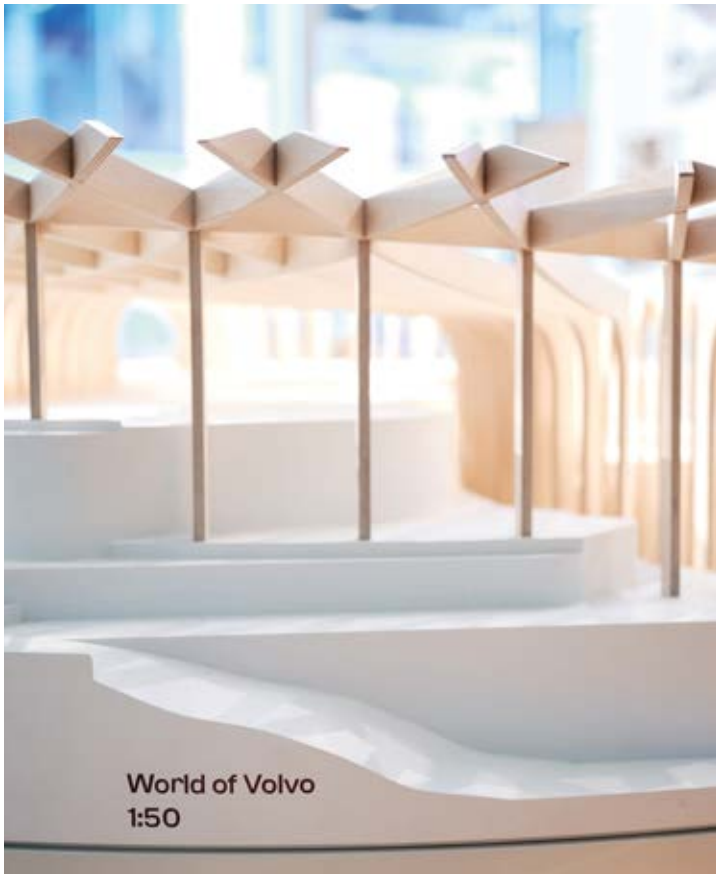
Im Hinblick auf die Klimakrise rücken die Baumaterialien und -methoden der Vergangenheit wieder in den Fokus, Stichwort Holz, Stroh und Lehm. Müssen wir uns von unserer Technologiegläubigkeit verabschieden? Ist Lowtech das neue Hightech?

Ich denke, es ist eine Kombination aus beidem. Mithilfe von neuen Technologien können wir beispielsweise den Betonanteil in Gebäuden reduzieren. Um die statischen Auflagen zu erfüllen, haben wir früher jede Menge

Beton vergossen, mithilfe von parametrischem Design können wir den Anteil heute optimieren. Im Moment sehen wir, dass durch den Boom von recycelten Ziegeln die Preise explodiert sind, weil es nicht genug davon gibt. Bei den biobasierten Materialien gibt es jede Menge guter Innovationen und ein großes Interesse von Investoren, die das Potenzial darin erkennen. Ich denke, es geht in Zukunft darum, eine gute Balance bei den Baustoffen zu finden.

Bislang schien es oft eine unsichtbare Trennlinie zu geben, Gebäude waren entweder nachhaltig oder ikonisch. Henning Larsen schafft es immer wieder, beides zu vereinen. Das gilt für das neue Volvo-Besucherzentrum in Göteborg ebenso wie für die geplante Kirche →





World of Volvo.
Ein Modell von
Henning Larsens
Entwurf im Maßstab
1:50 zeigt das
parametrische
Design im Detail.

im Kopenhagener Stadtteil Ørestad oder den Prager Hauptbahnhof. Wie kommt das zustande?

Zum einen tun sich mit dem Holzbau plötzlich ganz neue Möglichkeiten und Freiheiten im Design auf, und diese auszuloten war für die Architekten enorm inspirierend. Zum anderen braucht es für diese Formen die neuesten digitalen Werkzeuge. Ohne die hätte es Projekte wie World of Volvo niemals gegeben. Der große Erfolg dieses Projekts ist auch der guten Zusammenarbeit zwischen unseren Designern, Digitalexperten und den Holzbauingenieuren und Produzenten zu verdanken.

Ich war zufällig zu Besuch im Werk der österreichischen Firma WIEHAG, als dort gerade die riesengroßen geschwungenen Leimbinder für World of Volvo produziert wurden. Das war wirklich beeindruckend.

Zu meiner Zeit war der Baustellenbesuch ein wichtiger Teil der Architekturausbildung. Wie wird ein Gebäude

tatsächlich gebaut? Was macht ein Zimmerer? Wir hatten sehr viel praktisches Know-how. Mit der Entwicklung des digitalen Designs ist dieses Wissen etwas abhandengekommen. Die neuen Baustoffe allerdings haben das Interesse der Architekten an den Produktionsprozessen wieder geweckt. Ich denke, es ist sehr gesund, diese Verbindung zu haben.

Ebenso wie beim Aufkommen des Leitspruchs „Form folgt Funktion“ am Ende des 19. Jahrhunderts befinden wir uns heute wieder in einer Art Aufbruchzeit. Was könnte heute der Leitsatz sein?

Ich denke, es ist immer gut, wenn die Form der Funktion folgt. Daran würde ich nicht rütteln. Aber die Art, wie wir Flächen verteilen und Funktionen belegen, ist etwas, das wir uns in Zukunft verstärkt ansehen müssen. Wie viel Quadratmeter kann jeder Einzelne für sich beanspruchen? Wie können wir dafür sorgen, dass jene Flächen, die wir nicht täglich brauchen,

gemeinschaftlich genutzt werden? Das sind Fragen, die bei jeder Stadtentwicklung relevant sind. Man braucht zum Beispiel kein Gästezimmer, wenn es direkt in der Nähe ein gemeinschaftliches Gästehaus gibt. Derzeit entstehen gerade viele neue Wohnmodelle, die auf Co-Housing basieren. Ich denke, diesen hohen Quadratmeterverbrauch, den wir heute haben, müssen wir in Zukunft optimieren.

Würden Sie aus heutiger Sicht wieder Architektur studieren?

Manchmal habe ich mir das schon überlegt. Ja, ich würde wieder Architektur studieren. Ich denke, Architektur war noch nie wichtiger und spannender als heute.

Interview:
Gertraud Gerst

Mette Kynne Frandsen

machte 1987 ihren Abschluss an der Hochschule für Architektur der Königlich Dänischen Kunstakademie. 1993 begann sie bei Henning Larsen Architects und wechselte 1998 ins Management. Seit 2003 trägt sie als CEO die oberste Verantwortung im Unternehmen und kümmert sich um dessen strategische Ausrichtung. Während ihrer Amtszeit erhielt Henning Larsen den prestigeträchtigen Mies van der Rohe Award für das Konzerthaus Harpa in Reykjavík. Sie ist im Vorstand einiger dänischer Organisationen vertreten, unter anderem im nationalen Handelsrat und in der Königlich Dänischen Kunstakademie. 2019 wurde ihr von Königin Margarete II. das Ritterkreuz des Dannebrogordens verliehen.



Über UBM

Fokus

- Wohnen sowie Light Industrial & Büro
- Europäische Metropolen
- *green. smart. and more.*

Pipeline

- € 2,3 Mrd. (anteiliger Wert über die nächsten vier Jahre)
- Mehr als 300.000 m² in Holz-(Hybrid-)Bauweise
- 90% in Deutschland und Österreich

Börse

- Prime Market Listing an der Wiener Börse für maximale Transparenz
- Syndikat Ortner und Strauss als Kernaktionär (rund 39 %)
- Top-Management (Executive Committee) mit € 5 Mio. investiert

Track Record

- 150-jährige Unternehmensgeschichte
- 150-jährige Kapitalmarktgeschichte
- kompetent. konsequent. transparent.

**Einer der führenden Entwickler von
Holzbau-Projekten in Europa.**

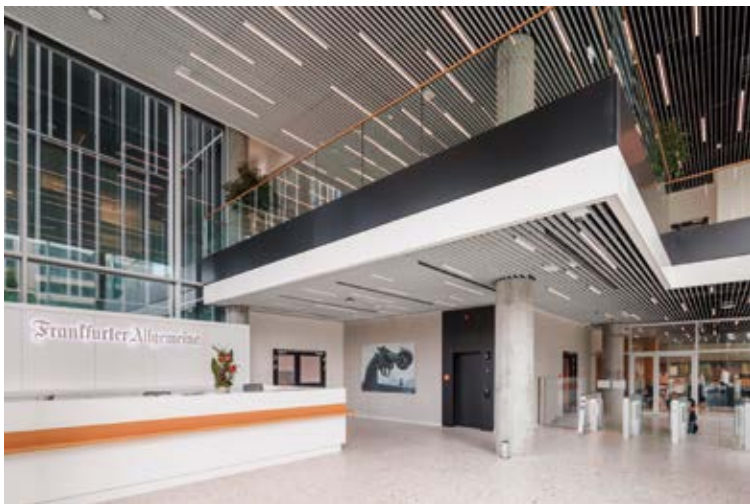


UBM zahlt Hybridanleihe 2018 frühzeitig zurück

Im März hat UBM die noch ausstehenden € 52,9 Mio. der Hybridanleihe 2018 aus den eigenen Cash-Reserven zurückgeführt. Durch die frühzeitige Rückzahlung dieses Finanzierungsinstrumentes reduziert sich der zukünftige jährliche Zinsaufwand der UBM um € 2,9 Mio.

Timber Pioneer zu zwei Drittel an Universal Investment vermietet
 Universal Investment unterzeichnete im März den Mietvertrag über knapp 10.000 Quadratmeter Bürofläche im Timber Pioneer, Frankfurts erstem Bürogebäude in Holz-Hybrid-Bauweise. Diese Vermietungsleistung war die größte in Frankfurt im ersten Quartal, und das bei über einer Million Quadratmeter Leerstand. „Das beweist, dass unsere Produkte nachgefragt werden und wir mit unserer Strategie, dem absoluten Fokus auf Holzbauprojekte, richtig liegen“, sagt CEO Thomas G. Winkler.

Highlights 2023



UBM übergibt F.A.Z. Tower an HanseMerkur Grundvermögen

Nachdem bereits Ende des Vorjahres die Frankfurter Allgemeine Zeitung als Mieter in das Gebäude eingezogen ist, konnte das neue F.A.Z.-Headquarter an den Eigentümer, die HanseMerkur Grundvermögen, übergeben werden. Der endgültige Kaufpreis beläuft sich auf rund € 198 Mio.



ESG-Branchenführerschaft weiter ausgebaut

Im Rating der internationalen Ratingagentur ISS ESG erhielt UBM erneut den „Prime Status“ (Level „B-“) und ist damit innerhalb der Branche das nachhaltigste Unternehmen in Deutschland und Österreich. Auch die Listing im VBV-Österreichischen Nachhaltigkeitsindex (VÖNIX) wurde wieder bestätigt. Diese Nachhaltigkeitsbenchmark beinhaltet jene an der Wiener Börse notierten heimischen Unternehmen, die hinsichtlich ökologischer und gesellschaftlicher Aktivitäten und Leistungen führend sind.

Dividende für 2022

Im Rahmen der 142. ordentlichen Hauptversammlung am 19. Mai 2023 wurde eine Dividende von € 1,10 je Aktie beschlossen. Damit gehört die UBM an der Wiener Börse abermals zu den verlässlichsten Dividendenzahlern und sendet ein eindeutiges Signal an den Kapitalmarkt.





Erster Green Bond und Green Finance Framework

UBM hat ihren ersten Green Bond mit einem Volumen von € 50 Millionen erfolgreich platziert. Die Anleihe basiert auf dem UBM Green Finance Framework, das die Emission von grünen Finanzierungsinstrumenten regelt, deren Nettoerlöse ausschließlich zur (Re-)Finanzierung grüner Projekte verwendet werden. Das Rahmenwerk wurde in Übereinstimmung mit Best Practices des Marktes und der EU-Taxonomie entwickelt und von der ESG Rating- und Researchagentur ISS ESG im Rahmen einer Second Party Opinion geprüft.

UBM plant Entwicklung eines der höchsten Holzhochhäuser der Welt in Wien

In Wien soll mit dem Timber Marina Tower ein 113 Meter hoher Büroturm in Holz-Hybrid-Bauweise entstehen - nach heutigem Stand das höchste Holzhochhaus der Welt. Das Projekt umfasst 32 Obergeschosse und 4 Tiefgeschosse mit rund 44.350 Quadratmetern Geschossfläche. Der Timber Marina Tower stellt für UBM einen weiteren Meilenstein auf dem Weg zum führenden Entwickler von Holzbauprojekten in Europa dar. Aktuell hat UBM mehr als 300.000 Quadratmeter in Holz-Hybrid-Bauweise in der Pipeline.



Peter Schaller zum Mitglied des Vorstands nominiert.

Ende August nominierte der Aufsichtsrat der UBM Development AG Peter Schaller zum vierten Mitglied des Vorstandes. DI Peter Schaller wird in der UBM für Operational Controlling und Timber Construction sowie Quality Management verantwortlich sein.

Timber-Trio in München erhalten Bauvorbescheid

UBM Development erhält in München wieder einen Bauvorbescheid. Nach positiven Bescheiden für „Timber Factory“ und „Timber Living“ ist nun der Bauvorbescheid für das von UBM in München entwickelte Gewerbeprojkt „Timber Works“ rechtskräftig. Das in Holz-Hybrid-Bauweise geplante Gebäude entsteht auf einer Grundstücksfläche von rund 6.500 m² und umfasst mehr als 9.650 m² Bruttogrundfläche.





**UBM als nachhaltigste
Aktie Österreichs ausgezeichnet.**

Die UBM wurde vom Finanzmagazin „Börsianer“ als „Nachhaltigste Aktie Österreichs 2023“ ausgezeichnet. Diese Auszeichnung wurde dieses Jahr erstmals unter allen Aktiengesellschaften des ATX-Prime vergeben und mittels qualitativer und quantitativer Methoden in einem dreisäuligen Scoring-Modell ermittelt. Im 150. Jahr ihres Bestehens ging die UBM dabei als Siegerin im Bereich Nachhaltigkeit am österreichischen Kapitalmarkt hervor

Als verlässlicher Emittent Anleihe pünktlich zurückgezahlt

UBM zahlte im November 2023 die noch ausstehenden € 91,05 Mio. der 3,125% UBM-Anleihe 2018-2023 nach fünf Jahren pünktlich zurück. Bereits im Juni 2023 wurden € 28,94 Mio. der 3,125% UBM-Anleihe 2018-2023 in den UBM Green Bond 2023-2027 umgetauscht. Nun folgt die Rückzahlung der noch ausstehenden € 91,05 Mio. dieser Anleihe. Durch die pünktliche Rückzahlung dieses Finanzierungsinstrumentes reduziert sich der zukünftige jährliche Zinsaufwand der UBM um € 2,85 Mio.



Q4

**UBM errichtet höchstes Holz-Hybrid-Gebäude
in Rheinland-Pfalz.**

UBM startet mit Dezember den Baubeginn des über 40 Meter hohe Timber Peaks im Mainzer Zollhafen. Auf zwölf Stockwerken bietet das Gebäude rund 9.500 Quadratmeter Bruttogrundfläche mit flexiblen Grundrissen für die neue Art der Büronutzung - und spektakuläre Ausblicke auf den Hafen

Erneut mit Höchststrating von EvoVadis ausgezeichnet

Zum zweiten Mal in Folge wurde UBM Development von EcoVadis mit Platin prämiert, der höchsten von EcoVadis vergebenen Bewertung. UBM gehört damit zum besten Prozent aller 100.000 von EcoVadis bewerteten Unternehmen.



Aktie

Entwicklung der Börsen

Im Berichtsjahr 2023 haben sich die internationalen Aktienmärkte trotz des weiterhin schwierigen wirtschaftlichen und geopolitischen Umfelds von den weltweiten Kursrücksetzern im Jahr 2022 erholt. Die Erwartung rückläufiger Inflationsraten im ersten Halbjahr und die damit verbundene Aussicht auf eine lockerere Zinspolitik der Zentralbanken haben im vierten Quartal für Hoffnung auf abnehmenden Inflationsdruck und sinkende Zinsen gesorgt. Dies hat den Börsen ein starkes Jahresende beschert. Im Vergleich zu den Vorjahren, die von Krisen wie der Covid-19-Pandemie und dem Ausbruch des Russland-Ukraine-Krieges geprägt waren und außerordentlich hohe Handelsaktivitäten verzeichnet hatten, war 2023 ein Jahr mit weniger Bewegung an den Märkten und geringerer Volatilität. Der MSCI World konnte von dem Konjunkturaufschwung profitieren und verzeichnete eine Wertsteigerung von etwa 21,8 % – der beste Wert seit dem Jahr 2019.

Die Leitzinsen in den USA standen auch im Jahr 2023 im Mittelpunkt des Inflationsdrucks und wurden von der Federal Reserve viermal erhöht. Im Januar 2024 lagen sie bei 5,25 % bis 5,50 %. Noch besser als der Dow Jones Industrial Index mit einer Steigerung um 14 %, stieg der S&P 500 Aktienindex um weitere 10 % auf insgesamt 24 % Jahreswachstum an. Besonders deutlich nach oben ging es mit dem technologielastigen Nasdaq-Composite, der um 43 % zulegte. Die europäischen Märkte haben sich dem internationalen Trend angepasst, und der EURO STOXX hat um 19 % zugelegt. In Asien war das Bild gemischt: Während der japanische Nikkei um 28 % gestiegen ist, ist der chinesische CSI 300 um 11 % gefallen.

Der deutsche Leitindex DAX schloss das Berichtsjahr mit einem Plus von 20 % ab und übertraf damit knapp die Entwicklung des gesamteuropäischen Index. In Österreich führte hingegen der fortwährende Krieg in der Ukraine zu einer Zurückhaltung der internationalen Investoren und damit zu einer gedämpften Kursentwicklung des ATX. Aufgrund der starken Vernetzung Österreichs in Zentral- und Osteuropa konnte der ATX nur um 9,2 % zulegen.

Entwicklung der UBM-Aktie

Die UBM-Aktie notiert seit 10. April 1873 an der Wiener Börse. Seit 22. August 2016 sind die Aktien von UBM im prime market, dem Top-Segment der Wiener Börse mit den höchsten Transparenzstandards, gelistet. Außerdem sind die Aktien im österreichischen Immobilienindex IATX enthalten.

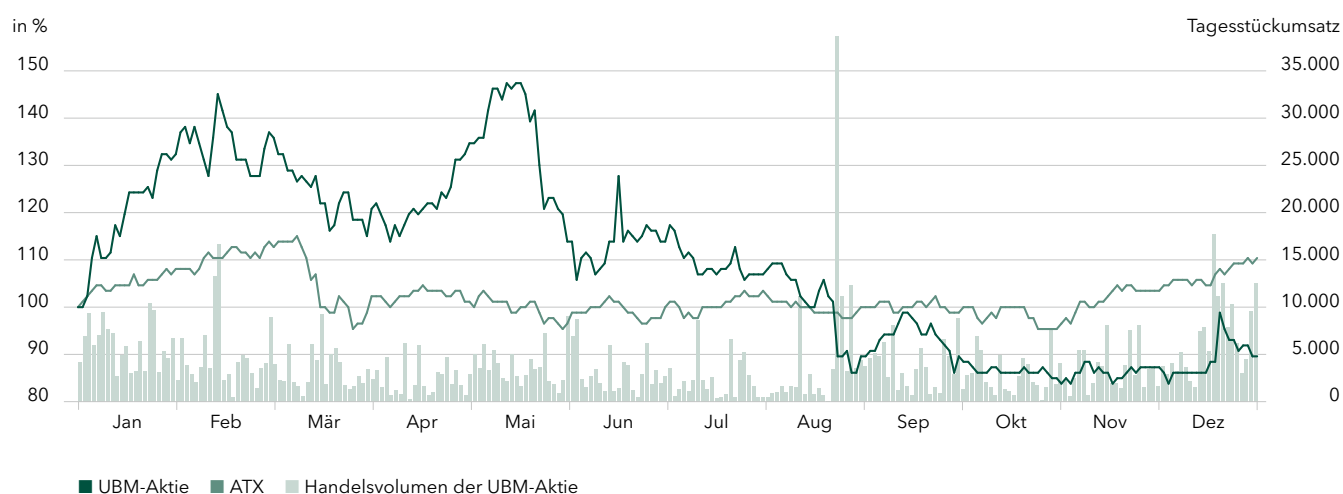
Die UBM-Aktie erholte sich nach einem Abschwung Ende 2022 bis Ende Januar 2023 um mehr als ein Viertel und erreichte am 31. Januar 2023 einen Wert von € 29,90. Die positive Entwicklung setzte sich bis Mitte Februar fort. Danach fiel der Kurs wieder auf € 26,90 bis Mitte April. Der abflachende Kurs war jedoch nur von kurzer Dauer, da am 18. Mai 2023 ein Jahreshoch von € 32,90 verzeichnet wurde. Nach einem durchaus positiven ersten Halbjahr startete der Kurs mit € 26,80 in die zweite Hälfte, die bis September von einer negativen Seitwärtsbewegung geprägt war. Ende Oktober erreichte die Aktie ihr Jahrestief von € 20,00 und erholte sich erst Mitte Dezember auf € 23,00. Die UBM-Aktie schloss das Jahr mit einem Aktienpreis von € 21,10 ab, was einem Rückgang von 7 % seit Ende Dezember 2022 entspricht. Die Börsenkapitalisierung betrug zum Jahresultimo € 157,7 Mio.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der UBM-Aktie lag für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2023 bei 3.966 Aktien pro Tag (2022: 2.652). Der Gesamtstückumsatz belief sich auf 1.007.391 Stück.

Analystencoverage

Die folgenden Investmenthäuser veröffentlichten 2023 regelmäßig Einschätzungen und Analysen zu UBM: Erste Group, NuWays by Hauck Aufhäuser, M.M. Warburg & CO, Raiffeisen Bank International und SRC Research. Mit Ende Dezember gab es von vier Investmenthäusern Kaufempfehlungen für die UBM-Aktie und eine Empfehlung, die Aktie zu halten. Das Kursziel für die UBM lag auf Basis des Analystenkonsensus bei € 28,64.

Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen 2023



Kennzahlen der UBM-Aktie

(in €)	2023	2022	2021
Kurs per Jahresultimo	21,10	22,80	43,30
Jahreshöchstkurs	32,90	44,00	45,90
Jahrestiefstkurs	20,00	22,80	34,50
Ergebnis je Aktie ¹	-7,03	2,25	4,50
Dividende je Aktie	-	1,10	2,25
Dividendenrendite (in %) ²	-	4,8%	5,2%
Ausschüttungsquote (in %) ³	-	48,9%	50,0%
Marktkapitalisierung (in € Mio., Stand 31.12.)	157,70	170,40	323,50
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	n.a.	10,13	9,62
Anzahl der Aktien (gewichteter Durchschnitt)	7.472.180	7.472.180	7.472.180

¹ Gewinn pro Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen

² bezogen auf den Kurs per Jahresultimo

³ Dividende im Verhältnis zum Gewinn pro Aktie nach Abzug der Hybridkapitalzinsen

Aktionärsstruktur

Das Grundkapital von UBM betrug zum 31. Dezember 2023 € 52.305.260,00 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat aus IGO Industries und Strauss-Gruppe hielt zum Stichtag weiterhin 38,8% der ausstehenden Aktien. Zusätzlich hielt IGO Industries außerhalb des Syndikats 7,0% an UBM. 5,0% wurden vom Privatinvestor Jochen Dickinger gehalten. Insgesamt befanden sich 49,2% der Aktien im Streubesitz, darin sind Anteile des Vorstands und Aufsichtsrats von 3,0% inkludiert. Der weitere Streubesitz entfiel zum größten Teil auf Investoren aus Österreich (78%). Der Anteil deutscher Investoren lag bei 10%. Rund 10% verteilten sich auf die übrigen europäischen Länder, und 2% entfielen auf sonstige Investoren.

Dividendenpolitik

UBM verfolgt eine verlässliche Dividendenpolitik, die von Kontinuität geprägt ist und die zukünftige Ertragskraft des Unternehmens berücksichtigt. So hat nicht nur die Dividendenausschüttung, sondern die auch dafür notwendige Hauptversammlung zum gewohnten Zeitpunkt im ersten Halbjahr 2023 stattgefunden. In der aktuellen, durch die Zinspolitik ausgelöste Situation sind der Aufsichtsrat und der Vorstand in der Aufsichtsratsitzung am 9. April 2024 zu dem Ergebnis gelangt, dass die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2023 nicht geboten ist. Der Entfall der Dividende wird der Hauptversammlung als Vorsichtsmaßnahme im Hinblick auf die Branchenentwicklung sowie aus Solidarität gegenüber allen Stakeholdern der UBM vorgeschlagen. Dies stellt keine Abkehr von der kontinuierlichen Dividendenpolitik der UBM dar, mit der im Regelfall eine Ausschüttungsquote von 35% bis 50% angestrebt wird, sondern trägt der außergewöhnlichen wirtschaftlichen Situation Rechnung.

Anleihen

Zum Bilanzstichtag hatte UBM drei ausstehende Anleihen, hinzu kommt eine Hybridanleihe sowie fünf Schuldscheindar-

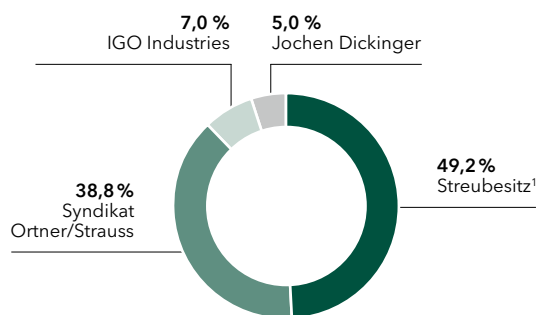
lehen bzw. Inhaberschuldverschreibungen österreichischen Rechts. Im März 2023 hat die UBM das Hybridkapital in Höhe von € 52,9 Mio. der 2018 ausgegebenen Hybridanleihe vorzeitig zurückgezahlt. Im November 2023 wurde eine Tilgung der UBM-Anleihe 2018 (3,125% UBM-Anleihe 2018-2023) in Höhe von € 91,05 Mio. erbracht. Im Berichtsjahr wurde eine neue Anleihe begeben. Im Rahmen des Green Finance Framework der UBM wurde erstmals ein Green Bond mit einem Volumen von € 50 Millionen erfolgreich platziert. Eine Übersicht der bestehenden Anleihen samt Laufzeit, Nominale, Kupon/Marge und Zinszahlungstermin befindet sich auf der nächsten Seite.

Investor Relations

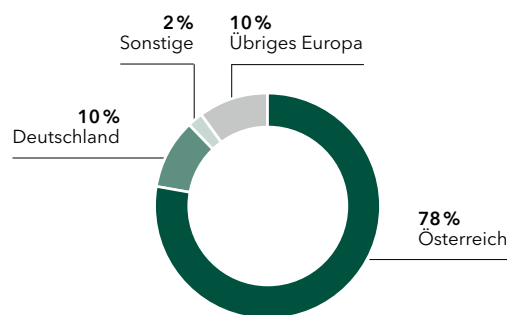
Für UBM stehen der kontinuierliche Dialog und transparente, zeitnahe Information im Zentrum der Kommunikationsstrategie. Beides zielt darauf ab, dass sich alle Anleger ein faires und realistisches Bild des Unternehmens machen können. Das gilt auch und insbesondere in einem schwierigen Marktumfeld. In ihrer Investor-Relations-Arbeit fokussiert UBM auf den Kontakt zu bestehenden Investoren sowie die Gewinnung neuer, möglichst langfristig orientierter Investoren. In der Vergangenheit nahm UBM an zahlreichen Meetings mit Investoren und Analysten in mehreren europäischen Finanzzentren teil. Im ersten Halbjahr 2023 wurden diese Meetings fast ausschließlich virtuell abgehalten. Die Konferenzen fanden teilweise im hybriden Format statt. Im zweiten Halbjahr gab es vermehrt Roadshows in Präsenz. Diese fanden in Wien, Frankfurt und Mailand statt.

Zusätzlich zu den Investorentreffen wurden im Geschäftsjahr 2023 die Pressekonferenz zum Jahresergebnis 2022 und die 142. Hauptversammlung in Präsenz abgehalten. Darüber hinaus berichtet das Unternehmen im Rahmen von vierteljährlichen Telefonkonferenzen für Analysten, institutionelle Investoren und Banken sowie mittels Presseaussendungen und Social Media umfassend über den Geschäftsverlauf, um alle Stakeholder auf dem Laufenden zu halten.

Aktionärsstruktur (in %)



Regionale Verteilung des Streubesitzes (in %)²



¹ inkl. Vorstand und Aufsichtsrat (3,0%) – davon Thomas G. Winkler 75.000 Stück, Martin Löcker 15.786 Stück per 30.06.2023 aus dem Vorstand ausgeschieden, Patric Thate 10.000 Stück, Peter Schaller 5.000 Stück, Martina Maly-Gärtner 1.200 Stück

² geografischer Split exkl. 3,0% Vorstand und Aufsichtsrat

Anleihen 2024

Anleihe	Laufzeit	Nominale (in € Mio.)	Kupon/Marge	Zinszahlungs-termin
3,125% sustainability-linked UBM-Anleihe	2021-2026	150,0	3,125%	21.05.
2,750% UBM-Anleihe	2019-2025	120,0	2,75%	13.11.
3,125% UBM-Anleihe ¹	2018-2023	120,0	3,125%	16.11.
Inhaberschuldverschreibungen	2020-2025	22,0	3,00%	17.12.
Schuldscheinanleihen	2020-2025	26,0	3,00%	17.12.
Schuldscheinanleihen	2020-2025	4,0	3,00%	17.12.
Schuldscheinanleihen	2021-2026	3,0	3,00%	02.02.
Schuldscheinanleihen	2021-2026	4,0	3,00%	30.03.
7% UBM Grüne Anleihe	2023-2027	50,0	7,00%	10.07.
5,50% sustainability-linked Hybridanleihe	unbegrenzte Laufzeit	100,0	5,50%	19.06.
5,50% Hybridanleihe ²	unbegrenzte Laufzeit	52,9	5,50%	01.03.

¹ Rückzahlung am 16. November 2023

² Rückzahlung am 1. März 2023

Finanzkalender 2024

Veröffentlichung Jahresfinanzbericht 2023/Geschäftsbericht 2023	11.04.2024
Pressekonferenz Geschäftsjahr 2023	11.04.2024
Conference Call Geschäftsjahr 2023	11.04.2024
Nachweisstichtag für die Teilnahme an der 143. ordentlichen Hauptversammlung	11.05.2024
143. ordentliche Hauptversammlung, Wien	21.05.2024
Zinszahlung UBM Anleihe 2021	21.05.2024
Handel ex Dividende an der Wiener Börse	24.05.2024
Record Date Dividende	27.05.2024
Veröffentlichung Q1-Bericht 2024	29.05.2024
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2023	31.05.2024
Zinszahlung Hybridanleihe 2021	19.06.2024
Zinszahlung UBM Green Bond 2023	10.07.2024
Veröffentlichung Halbjahresbericht 2024	29.08.2024
Zinszahlung UBM Anleihe 2019	13.11.2024
Veröffentlichung Q3-Bericht 2024	28.11.2024





Corporate-Governance-Bericht

- 102 Bericht des Aufsichtsrats
- 104 Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex
- 104 Comply-or-Explain-Katalog
- 106 Mitglieder des Vorstands
- 107 Vorstand
- 108 Aufsichtsrat
- 112 Ausschüsse des Aufsichtsrats
- 115 Frauenförderung
- 115 Diversitätskonzept

Bericht des Aufsichtsrats

Die UBM befindet sich in der größten Transformation ihrer 150-jährigen Geschichte. Das Vorstandsteam hat erkannt, dass in Europa ein enormer Bedarf an ESG-konformen Produkten besteht, sowohl bei Mietern als auch bei Käufern. Das ambitionierte Ziel, zum führenden Entwickler von Holzbau-Projekten in Europa zu werden, das die eingeleitete Transformation nach außen sichtbar macht, wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr konsequent verfolgt. Die Holz-Hybrid-Pipeline von über 300.000 m² setzt sich aus zukunftsweisenden Projekten wie dem LeopoldQuartier in Wien oder der Timber Factory in München zusammen. Schwierige wirtschaftliche Zeiten in der Entwicklerbranche setzen natürlich auch der UBM zu. Mit einer Eigenkapitalquote von über 30% ist UBM aber gut aufgestellt. Der Aufsichtsrat wurde laufend und umfassend informiert und ist überzeugt, dass das Vorstandsteam nicht nur die richtigen strategischen Schwerpunkte gesetzt hat, sondern auch diese Weichenstellungen im schwierigen Umfeld umsetzen wird.

Der Aufsichtsrat hat alle dafür notwendigen Beschlüsse ausführlich geprüft und ohne Gegenstimme beschlossen. In diesem Sinn hat der Aufsichtsrat die Entwicklung der Gesellschaft im Rahmen der ihm zukommenden Aufgaben aktiv begleitet und unterstützt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat gemäß § 81 AktG laufend durch mündliche und schriftliche Berichte zeitnah und umfassend über den Gang der Geschäfte des Unternehmens, über die Geschäfts- und Finanzlage des Konzerns auf Grundlage des Unternehmens und seiner Beteiligungen, über Personal- und Planungsfragen sowie über Investitions- und Akquisitionsvorhaben. Neben der Strategie wurden die künftige Geschäftspolitik und das Risikomanagement mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Der Aufsichtsrat fasste in fünf Sitzungen die jeweils erforderlichen Beschlüsse. Für die zustimmungspflichtigen Geschäfte gemäß § 95 Abs. 5 AktG wurden die erforderlichen Genehmigungen eingeholt; in dringenden Fällen in Form schriftlicher Stimmabgabe. Die durchschnittliche Präsenzrate in den Aufsichtsratssitzungen betrug 92%.

Der seit dem Geschäftsjahr 2021 eingerichtete ESG-Ausschuss hielt im Geschäftsjahr 2023 zwei Sitzungen ab. In der Sitzung am 11. Mai 2023 wurden der Bericht des Wirtschaftsprüfers über die freiwillige Prüfung des ESG-Berichts 2022, die aktuellen Entwicklungen im Bereich Taxonomie, die Fortschritte der UBM Development AG im Bereich der ESG-Ratings und des ESG-Reportings sowie die aktuellen und zukünftigen Maßnah-

men und Ziele, etwa in den Bereichen „Green Finance“ und „Green Building“ mit dem Vorstand erörtert. In der Sitzung am 5. Dezember 2023 berichtete der Vorstand über die aktuellen Weiterentwicklungen der Taxonomie- und CSRD-Themen (z.B. Inkrafttreten der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) Anfang Jänner 2023 als Grundlage der laufenden nationalen Umsetzung) sowie über die laufenden Fortschritte der UBM im Bereich ESG (z.B. Corporate Carbon Footprint, „Green Lease“, „Green Building“, ESG-Ratings, Projektzertifizierungen, Social Events). Der ESG-Ausschuss besteht aus den folgenden Mitgliedern: DI Iris Ortner (Vorsitzende), Dr. Susanne Weiss (stellvertretende Vorsitzende), Dipl.-Kff. Birgit Wagner und Dipl.-Ök. Anke Duchow.

Der Nominierungsausschuss trat im Geschäftsjahr 2023 einmal zusammen. In seiner Sitzung vom 24. August 2023 befasste er sich mit der Bestellung von DI Peter Schaller zum Mitglied des Vorstands der UBM Development AG, nachdem DI Martin Löcker mit 30. Juni 2023 auf eigenen Wunsch vorzeitig aus dem Vorstand der UBM Development AG ausgeschieden war, sowie mit der Verlängerung der Vorstandsverträge von Mag. Thomas G. Winkler, Dipl.-Ök. Patric Thate und Martina Maly-Gärtner, MRICS.

Der Vergütungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2023 eine Sitzung am 28. März 2023 ab, in der die Festsetzung der Jahresboni für alle Mitglieder des Vorstands der UBM Development AG besprochen wurde.

Der Prüfungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2023 sechs Sitzungen ab. Am 20. Februar 2023 fand die erste Sitzung des Prüfungsausschusses gemäß C-Regel 81a des Österreichischen Corporate Governance Kodex ohne Beisein des Vorstands statt, in der die Prüfungsplanung, die Prüfungsschwerpunkte und die wechselseitige Kommunikation zwischen (Konzern-)Abschlussprüfer und dem Prüfungsausschuss erörtert wurden. Am 28. März 2023 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses statt, in der der Abschlussprüfer über den Stand der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31.12.2022 berichtet hat. In derselben Sitzung hat der Prüfungsausschuss die Durchführung des Auswahlverfahrens für die Bestellung eines neuen Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses der UBM Development AG für das Geschäftsjahr 2024 beschlossen, die Besetzung des diesbezüglichen Auswahlkomitees vorgenommen sowie die nächsten Schritte im Auswahlverfahren festgelegt. Am 11. April 2023 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresab-

schlusses 2022 unter Beiziehung des Abschlussprüfers statt. In derselben Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem auch mit der Wahl des Abschlussprüfers für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023, mit dem Revisionsplan 2023 sowie mit dem Bericht des Vorstands zu den Related Party Transactions 2022 und über das Risikomanagement. In der unter Beiziehung des Abschlussprüfers stattfindenden Prüfungsausschusssitzung am 21. September 2023 befasste sich der Prüfungsausschuss unter anderem mit dem Bericht des Vorstands über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Revisionsystems und des Risikomanagements (Fraud) sowie mit der Compliance (Corruption) im Sinne der C-Regeln 18 und 18a des Österreichischen Corporate Governance Kodex und der Prüfungsplanung von Einzel- und Konzernabschluss. Zusätzlich wurde in dieser Sitzung über die Fortschritte im Verfahren über die Auswahl des Abschlussprüfers für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 berichtet. In der Sitzung am 16. Oktober 2023 wurden die Kandidaten für das Auswahlverfahren des Abschlussprüfers für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 vom Prüfungsausschuss interviewt und geprüft. In der letzten Sitzung des Geschäftsjahres, am 6. Dezember 2023, befasste sich der Prüfungsausschuss entsprechend der C-Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex mit dem Bericht des Vorstands über die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements sowie mit der Empfehlung zur Bestellung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses der UBM Development AG für das Geschäftsjahr 2024 an den Aufsichtsrat.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 der UBM Development AG samt Anhang und Lagebericht sowie der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 und der Konzernlagebericht wurden von der BDO Assurance GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft geprüft. Die Prüfung aufgrund der Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie der vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise ergab, dass die Buchführung und der betreffende Jahres- und Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und zu wesentlichen Beanstandungen kein Anlass gegeben war. Der Lagebericht und der Konzernlagebericht stehen im Einklang mit dem Jahres- und Konzernabschluss. Die genannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat daher einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahres- und Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2023 erteilt.

Sämtliche Abschlussunterlagen, der Corporate-Governance-Bericht, der Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands und die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer wurden am 9. April 2024 im Prüfungsausschuss eingehend mit dem Prüfer behandelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Der Prüfungsaus-



schluss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023, den Lagebericht, den Corporate-Governance-Bericht sowie den Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands nach intensiver Erörterung und Prüfung gebilligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 ist damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben weiters den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2023 sowie den Konzernlagebericht gebilligt.

In der aktuellen, durch die Zinspolitik ausgelösten Situation sind der Aufsichtsrat und der Vorstand in der Aufsichtsratsitzung am 9. April 2024 zu dem Ergebnis gelangt, dass die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2023 nicht geboten ist. Der Entfall der Dividende wird der Hauptversammlung als Vorsichtsmaßnahme im Hinblick auf die Branchenentwicklung sowie aus Solidarität gegenüber allen Stakeholdern der UBM vorgeschlagen. Dies stellt keine Abkehr von der kontinuierlichen Dividendenpolitik der UBM dar, mit der im Regelfall eine Ausschüttungsquote von 35 % bis 50 % angestrebt wird, sondern trägt der außergewöhnlichen wirtschaftlichen Situation Rechnung.

Der Aufsichtsrat dankt den Kunden und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen und ihre Verbundenheit zu UBM sowie dem Vorstand und allen Mitarbeitern von UBM Development für den unermüdlichen Einsatz und die Arbeit im abgelaufenen Jahr.

Mit den besten Wünschen,

Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Wien, im April 2024

Governance

Bekanntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

Die UBM Development AG versteht Corporate Governance als gesamtheitliches Konzept im Kontext einer verantwortungsvollen und transparenten Unternehmensführung sowie der damit verbundenen umfassenden Kontrolle. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten im Interesse des Unternehmens und seiner Beschäftigten eng zusammen und befinden sich in ständiger Evaluierung und Abstimmung hinsichtlich der strategischen Ausrichtung. Ein stetiger Dialog mit den relevanten Interessengruppen schafft Vertrauen und legt damit die Basis für eine zukunftsfähige Unternehmensentwicklung. Ein zentrales Anliegen von UBM ist es, die Standards einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Unternehmensführung fortzuführen und weiterzuentwickeln.

Der UBM-Konzern hat sich im August 2016 mit einer gemeinsamen Verpflichtungserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) bekannt. Gemäß § 267b UGB hat UBM als börsennotiertes Mutterunternehmen, dessen Aktien zum Handel auf einem geregelten Markt im Sinn des § 1 Z 2 BörseG 2018 zugelassen sind, einen Corporate-Governance-Bericht auf konsolidierter Basis aufzustellen. Da dem UBM-Konzern kein börsennotiertes Tochterunternehmen angehört, können sich die notwendigen Angaben auf die in § 243c UGB angeführten und an den passenden Stellen des vorliegenden Corporate-Governance-Berichts eingefügten Angaben beschränken. Seit 22. August 2016 notieren die Aktien von UBM im prime market, dem Premium-Segment der Wiener Börse, wodurch UBM auch formal zur Einhaltung erhöhter Transparenz-, Qualitäts- und Publizitätskriterien verpflichtet ist. UBM bekennt sich – unter Hinweis auf die im nachstehenden Comply-or-Explain-Katalog angeführten Abweichungen – zur Einhaltung der im Österreichischen Corporate Governance Kodex festgelegten Verhaltensregeln und sieht darin eine wesentliche Voraussetzung für verantwortungsbewusste Unternehmensführung. Der vom Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance veröffentlichte Österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Internetseite des Arbeitskreises für Corporate Governance unter www.corporate-governance.at verfügbar und öffentlich zugänglich.

porate-governance.at verfügbar und öffentlich zugänglich.

Dieser Corporate-Governance-Bericht wird als Teil des Geschäftsberichts auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.ubm-development.com im Submenü Investor Relations/Finanzberichte bzw. unter Corporate Governance veröffentlicht. Entsprechend der C-Regel 36 des Österreichischen Corporate Governance Kodex führte der Aufsichtsrat auch im Geschäftsjahr 2023 eine Selbstevaluierung in Form der Aussendung eines Fragebogens durch, der sich vor allem mit der Effizienz der Tätigkeit des Aufsichtsrats sowie seiner Organisation und Arbeitsweise auseinandersetzte. Die ausgewerteten Ergebnisse wurden anschließend im Aufsichtsrat diskutiert.

Comply-or-Explain-Katalog

C-Regel 27: Im Hinblick auf die C-Regel 27 des Österreichischen Corporate Governance Kodex sieht die aktuelle Vergütungspolitik der Gesellschaft im Sinn der maßgebenden Rechtsvorschriften vor, dass die Vergütung der Vorstandsmitglieder jeweils fixe und variable Bestandteile enthält. Die variablen, erfolgsorientierten Vergütungskomponenten tragen dabei den Interessen der Aktionäre an einer positiven Weiterentwicklung des Unternehmens Rechnung und sollen die Motivation des Vorstands erhöhen, Maßnahmen zu einer nachhaltigen, langfristigen und risikobewussten Optimierung des Konzernergebnisses zu setzen. Die jährliche variable Vergütung ist abhängig von der Erreichung der vom Aufsichtsrat festzulegenden Parameter, bei denen sich der Aufsichtsrat entweder an finanziellen oder nichtfinanziellen Kriterien oder an einer Kombination von beiden orientiert. Dass nichtfinanzielle Kriterien bei der Bemessung der Höhe der variablen Vergütung nicht zwingend in jedem Fall mitzuberücksichtigen sind, soll dem Gedanken der Objektivierung sowie der Transparenz und klaren Nachvollziehbarkeit der Vergütung Rechnung tragen. Die Möglichkeit, variable Vergütungsbestandteile zurückzufordern, wurde in der Vergütungspolitik nicht umgesetzt, weil dies einerseits gesetzlich nicht zwingend verlangt ist, und andererseits ein Rückforderungsrecht bei der Auszahlung auf der Grundlage

von offenkundig falschen Daten sich bereits aus dem allgemeinen Zivilrecht ergeben kann.

C-Regel 27a: Die Vorstandsverträge aus der Zeit vor Umsetzung der aktuellen Vergütungspolitik im Sinne der maßgebenden Rechtsvorschriften sehen keine ausdrückliche Regelung vor, wonach Abfindungszahlungen bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund mehr als zwei Jahresgesamtvergütungen nicht überschreiten und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags abgelten. Ebenso ist derzeit nicht vorgesehen, dass bei vorzeitiger Beendigung des Vorstandsvertrags aus einem vom Vorstandsmitglied zu vertretenden wichtigen Grund keine Abfindung zu zahlen ist. Die Vorstandsverträge enthalten keine Regelungen, wonach im Fall des vorzeitigen Ausscheidens eines Vorstandsmitglieds die Umstände des Ausscheidens und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft berücksichtigt werden sollen. Bei Abschluss dieser Vorstandsverträge stand die Einhaltung der C-Regel 27a des Österreichischen Corporate Governance Kodex noch nicht im Vordergrund. Bei den ab dem Jahr 2021 abgeschlossenen Neuverträgen für Vorstandsmitglieder wurde die C-Regel 27a des Österreichischen Corporate Governance Kodex umgesetzt.

C-Regel 38: Das Anforderungsprofil und die Grundlagen des Besetzungsverfahrens für Vorstandsmitglieder werden anlassbezogen definiert. Der Aufsichtsrat definiert im Fall einer Bestellung eines Vorstandsmitglieds ein jeweiliges Anforderungsprofil, wobei hier in erster Linie auf die Qualifikation, Erfahrung und Kenntnis des Geschäftsfelds des Kandidaten besonderes Augenmerk gelegt wird. Auf ein formal definiertes Besetzungsverfahren und ein allgemeines Anforderungsprofil wird im Interesse der Gesellschaft verzichtet. Dies könnte Kandidaten, trotz herausragender Qualifikationen und hervorragender Kenntnis des Geschäftsfelds, von der Bestellung zum Vorstandsmitglied ausschließen.

C-Regel 49: Der Abschluss von Verträgen mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen zu einer Leistung gegen ein

nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten, wird gesetzeskonform und gemäß L-Regel 48 des Österreichischen Corporate Governance Kodex vom Aufsichtsrat genehmigt. Die Veröffentlichung von Gegenstand und Entgelt solcher zustimmungspflichtigen Verträge wird jedoch aufgrund der damit zusammenhängenden Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse nicht vorgenommen. Im Übrigen enthält der Anhang zum Konzernabschluss der UBM Development AG Angaben zu sog. „related party transactions“ (Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen), in welchen die Entgelte für Leistungen von Unternehmen angeführt werden, in denen Mitglieder des Aufsichtsrats außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat der UBM Development AG eine Organfunktion wahrnehmen bzw. an denen sie beteiligt sind.

C-Regel 83: Die UBM Development AG hat sich für Zwecke der Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements entschlossen, einen Wirtschaftsprüfer, der nicht gleichzeitig auch ihr Abschlussprüfer ist, zu beauftragen. Dies mit dem Ziel, unterschiedliche Prüfungsaufträge mit gesonderten Prüfungsgegenständen auf unterschiedliche Fachgutachter zu verteilen. Durch das dadurch umgesetzte Vier-Augen-Prinzip wird insbesondere auch die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers noch weiter hervorgehoben. In diesem Sinne wurde in einem Ausschreibungsprozess PwC Wirtschaftsprüfung GmbH als Bestbieter ausgewählt und anschließend mit der Beurteilung des Risikomanagementsystems beauftragt.

Mitglieder des Vorstands

Mag. Thomas G. Winkler, LL.M., wurde 1963 in Salzburg, Österreich, geboren. Er schloss im Jahr 1985 das Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Salzburg, Österreich, ab und erwarb 1987 den Master of Laws (LL.M.) an der University of Cape Town, Südafrika. Nach dem Studium begann er seine Laufbahn bei der Erste Bank AG (vormals Girozentrale), ab 1990 war er Prokurist, Leiter Investor Relations und Unternehmenssprecher bei der Maculan Holding AG. In den Jahren 1996 bis 1998 übernahm er die Position des Vizepräsidenten und Leiters Sonderprojekte bei der Magna (Europe) Holding AG. Von 1998 bis 2001 war er als Leiter des Zentralbereichs Investor Relations bei der Deutschen Telekom AG in Bonn tätig und wechselte anschließend zu T-Mobile International AG & Co. KG, wo er als Mitglied des Vorstands für den Bereich Finanzen verantwortlich zeichnete. Im Zeitraum 2007 bis 2009 war Thomas G. Winkler als selbstständiger Berater in London tätig. Von 2010 bis 2013 übernahm er die Position des Finanzvorstands der Lenzing AG. Von 2012 bis 2015 war er zusätzlich im Aufsichtsrat der ÖIAG Österreichische Industrieholding AG tätig, zuletzt als stellvertretender Vorsitzender. Ebenfalls bis April 2015 war er Vorsitzender des Audit Committee und unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats der Bashneft JSOC. Von 2014 bis Ende 2021 war er als Senior Advisory Board Member bei Minsait, Spanien, tätig. Mit 1. Juni 2016 übernahm Thomas G. Winkler den Vorstandsvorsitz der UBM Development AG. Er ist als Vorstandsvorsitzender und CEO verantwortlich für Investor Relations & ESG, Investment Management, Corporate Communications, Legal, Corporate & Compliance und Strategy & Corporate Development.

Dipl.-Ök. Patric Thate wurde 1973 in Bergisch Gladbach, Deutschland, geboren. Nach dem Studium der Wirtschaftswissenschaften an den Universitäten Wuppertal und Nottingham startete er 1999 seine Karriere bei der in Bonn ansässigen Deutschen Telekom, bei der er bis Ende 2010 in diversen Führungspositionen im Finanzbereich tätig war. Danach leitete er bis 2015 als Vice President Global Finance den gesamten Finanzbereich der Lenzing AG, Österreich. Darüber hinaus war Patric Thate an internationalen Kapital-

markttransaktionen maßgeblich beteiligt, unter anderem am Re-IPO der Lenzing AG. Zuletzt war Patric Thate Leiter Finanzen und Mitglied des Executive Committee der UBM Development AG. Seit 1. Juli 2017 ist er Finanzvorstand von UBM und für die Bereiche Group Controlling, Accounting & Consolidation, Treasury, Tax sowie IT verantwortlich.

Martina Maly-Gärtner, MRICS, wurde 1975 in Wien, Österreich, geboren und sammelte zu Beginn ihrer Karriere über zehn Jahre operative Hotelmanagement-Erfahrung in Amerika, dem Nahen Osten und Europa bei international anerkannten Hotelketten. Im Anschluss hat sie acht Jahre lang das auf Europa konzentrierte Tourismusberatungs- und Hotelentwicklungs-Unternehmen Michaeler & Partner in Wien als Managing Director geleitet. Im Rahmen ihrer internationalen Berufstätigkeit war sie seit 2018 als COO für das Hotelportfolio und die Strategie-Entwicklung der Arabella Hospitality mit Sitz in Deutschland verantwortlich. Seit 1. September 2021 ergänzt sie als COO den Vorstand der UBM Development AG. Gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands ist Martina Maly-Gärtner verantwortlich für Hotel Operations, Human Resources & Work Safety, Insurance und Interior Design.

DI Peter Schaller wurde 1973 in Graz, Österreich geboren. Er schloss 1998 das Studium des Wirtschaftsingenieurwesens/Bauwesens an der Technischen Universität Graz, Österreich, ab und heuerte im Anschluss bei PORR in der Auslandsabteilung an, wo er Projekte in Polen, Tschechien und Deutschland umsetzte. 2005 wechselte er innerhalb des PORR-Konzerns in die Steiermark, wo er ab 2010 die Niederlassungsleitung Hochbau übernahm und bis zur Berufung in den Vorstand der UBM inne hatte. DI Peter Schaller ist außerdem Aufsichtsratsvorsitzender in der SK Sturm Wirtschaftsbetriebe GmbH. Seit 1. November 2023 ist er Mitglied des Vorstands der UBM Development AG und als CTO verantwortlich für die Bereiche Technical Competences sowie Timber Construction & Green Building.

DI Martin Löcker wurde 1976 in Leoben, Österreich, geboren. Er schloss 2000 das Studium des Wirtschaftsingenieurwesens/Bauwesens an der Technischen Universität Graz, Österreich, ab und erwarb 2005 einen postgraduellen Abschluss

in Immobilienökonomie an der European Business School in München, Deutschland. 2001 trat er in den Dienst der PORR Gruppe und ihrer damaligen Tochtergesellschaft UBM AG, wo er für Projekte in Österreich, Frankreich und Deutschland verantwortlich war. Außerdem hat er seit 2007 Führungspositionen bei der UBM Development AG und teilweise bei der UBM Development Deutschland GmbH (vormals: Münchner Grund) inne. Seit 1. März 2009 war er Mitglied des Vorstands der UBM Development AG. Gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands war Martin Löcker bis zu seinem Ausscheiden aus dem Vorstand verantwortlich für Project Acquisition Controlling, Operational Project Controlling, Technical Competences, Green Building, Quality Management sowie den neu geschaffenen Bereich Timber Construction. DI Martin Löcker ist mit 30. Juni 2023 auf eigenen Wunsch vorzeitig aus dem Vorstand der UBM Development AG ausgeschieden.

Vorstand

Gemäß § 6 der Satzung von UBM besteht der Vorstand aus zwei bis sechs Mitgliedern. Im Geschäftsjahr 2023 bestand der Vorstand bis zum Ausscheiden von DI Martin Löcker am 30. Juni 2023 und ab der Bestellung von DI Peter Schaller als neues Vorstandsmitglied am 1. November 2023 aus vier Personen. Dazwischen, in der Zeit vom 1. Juli 2023 bis 31. Oktober 2023, bestand der Vorstand aus drei Personen. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden und ein Vorstandsmitglied zum Stellvertreter des Vorsitzenden ernennen sowie stellvertretende Vorstandsmitglieder (innerhalb des vorgesehenen Rahmens von zwei bis sechs Personen) bestellen. Ist ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt, so gibt seine Stimme bei

Stimmengleichheit den Ausschlag (Dirimierungsrecht). Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit (jeweils für höchstens fünf Jahre) ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa bei grober Pflichtverletzung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht. Der Vorstand hat die Geschäfte nach Maßgabe der Bestimmungen des Aktiengesetzes, der Satzung, der sonstigen Gesetze sowie der Geschäftsordnung zu führen. Der Aufsichtsrat bestimmt unter Aufrechterhaltung der Gesamtverantwortung des Vorstands die Verteilung der Geschäfte im Vorstand. Zur Vornahme der in § 95 Abs. 5 AktG in der jeweils geltenden Fassung angeführten Geschäfte bedarf der Vorstand der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats. Soweit in § 95 Abs. 5 AktG gesetzlich vorgesehen, legt der Aufsichtsrat Betragsgrenzen fest, bis zu welchen seine Zustimmung nicht erforderlich ist. Darüber hinaus kann der Aufsichtsrat Geschäftsarten, die zusätzlich zu den gesetzlich vorgesehenen Fällen (§ 95 Abs. 5 AktG) seiner Zustimmung bedürfen, bestimmen. Der Aufsichtsrat hat eine entsprechende Geschäftsordnung für den Vorstand zu erlassen. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über seine Tätigkeit zu berichten.

Die Vorstandsmitglieder haben ihre Tätigkeit hauptberuflich auszuüben und die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters zu führen. Sie haben die Geschäfte so zu leiten, wie das Wohl der Gesellschaft unter Berücksichtigung der Interessen der Aktionäre und der Arbeitnehmer sowie des öffentlichen

Mitglieder des Vorstands

Name	Geburtsdatum	Position	Mitglied seit	bestellt bis
Mag. Thomas G. Winkler, LLM	24.6.1963	Vorstandsvorsitzender	1.6.2016	20.4.2028
Dipl.-Ök. Patric Thate	25.5.1973	Vorstandsmitglied	1.7.2017	20.4.2028
Martina Maly-Gärtner, MRICS	3.1.1975	Vorstandsmitglied	1.9.2021	30.4.2028
DI Peter Schaller	15.5.1973	Vorstandsmitglied	1.11.2023	31.10.2028
DI Martin Löcker	13.3.1976	Vorstandsmitglied	1.3.2009	30.6.2023 ¹

¹ DI Martin Löcker ist mit 30.06.2023 auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand der UBM Development AG vorzeitig ausgeschieden

Interesses es erfordert. Die Mitglieder des Vorstands dürfen ohne Zustimmung des Aufsichtsrats keine andere Erwerbstätigkeit ausüben und keine Organfunktionen in von der Gesellschaft nicht konsolidierten Unternehmen übernehmen.

UBM wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten; mit gesetzlichen Einschränkungen kann UBM auch durch je zwei Prokuristen vertreten werden. Allfällige stellvertretende Vorstandsmitglieder stehen hinsichtlich der Vertretungsmacht ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

Die Auflistung auf Seite 107 zeigt die Mitglieder des Vorstands, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer erstmaligen Bestellung und das voraussichtliche Ende ihrer Mandatsperiode bzw. das Datum des Ausscheidens aus ihrer Funktion.

Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften:

Mag. Thomas G. Winkler, Martina Maly-Gärtner, MRICS und Dipl.-Ök. Patric Thate üben weder Aufsichtsratsmandate noch vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus. DI Martin Löcker hat bis zu seinem vorzeitigen Ausscheiden aus dem Vorstand der UBM Development AG am 30. Juni 2023 ebenfalls keine derartigen Funktionen ausgeübt. DI Peter Schaller bekleidet die Funktion des Vorsitzenden des Aufsichtsrats in der SK Sturm Wirtschaftsbetriebe GmbH.

Leitungs- und Aufsichtsmandate bei wesentlichen Tochtergesellschaften:

Die Vorstandsmitglieder Mag. Thomas G. Winkler, DI Peter Schaller LL.M., Martina Maly-Gärtner, MRICS und Dipl.-Ök. Patric Thate nahmen zwar Leitungsfunktionen in einzelnen Projektgesellschaften, jedoch keine Leitungs- und Aufsichtsmandate in wesentlichen Tochtergesellschaften wahr. Bei DI Martin Löcker war das bis zu seinem vorzeitigen Ausscheiden aus dem Vorstand der UBM Development AG am 30. Juni 2023 ebenfalls der Fall.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat von UBM setzt sich aus den von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zusammen. Weiters gehören dem Aufsichtsrat die gemäß § 110 Abs. 1 ArbVG entsandten Mitglieder an. Gemäß § 9 der Satzung von UBM beträgt die Zahl der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder mindestens drei und höchstens zwölf. Im Jahr 2023 bestand der Aufsichtsrat von UBM aus acht von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zuzüglich vier weiterer Mitglieder, die vom Betriebsrat als Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat entsandt wurden.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden, falls die Hauptversammlung nicht bei der Wahl für einzelne oder für alle der von ihr zu wählenden Mitglieder einen kürzeren Zeitraum beschließt, für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, wird hierbei nicht mitgerechnet. Die Wiederwahl - auch ausscheidender Aufsichtsratsmitglieder - ist zulässig. Scheiden gewählte Mitglieder vor dem Ablauf der Funktionsperiode aus, so bedarf es der Ersatzwahl erst in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung. Eine Ersatzwahl durch eine außerordentliche Hauptversammlung ist jedoch innerhalb von sechs Wochen vorzunehmen, wenn die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter drei sinkt. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Funktionsperiode des vorzeitig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds, falls die Hauptversammlung bei der Wahl nichts anderes beschließt.

Die Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats kann vor Ablauf der Funktionsperiode von der Hauptversammlung widerrufen werden. Der Beschluss bedarf einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats kann sein Amt unter Einhaltung einer Frist von 21 Tagen auch ohne wichtigen Grund durch schriftliche Mitteilung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats niederlegen. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, im Fall einer Amtsniederlegung durch den Vorsitzenden dessen Stellvertreter, kann einer Kürzung der Frist zustimmen.

Mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds kann gleichzeitig ein Ersatzmitglied gewählt werden, das mit sofortiger Wirkung in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn das Aufsichtsratsmitglied vor dem Ablauf seiner Amtszeit aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Werden mehrere Ersatzmitglieder gewählt, ist bei der Wahl die Reihenfolge zu bestimmen, in der sie für aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Mitglieder nachrücken. Ein Ersatzmitglied kann auch für mehrere bestimmte Aufsichtsratsmitglieder gewählt werden, sodass es in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn eines dieser Mitglieder vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erlischt, sobald ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied bestellt ist, spätestens jedoch mit Ablauf der restlichen Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds. Ist das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erloschen, weil ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied gewählt wurde, so bleibt es Ersatzmitglied für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder, für die es gewählt wurde.

Der Aufsichtsrat wählt alljährlich nach der ordentlichen Hauptversammlung aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen oder zwei Stellvertreter. Im Fall von zwei Stellvertretern wird vom Aufsichtsrat die Reihenfolge der Stellvertretung festgelegt. Die Funktionsperiode dauert bis zur Beendigung der nächsten ordentlichen Hauptversammlung. Scheidet im Laufe der Amtszeit der Vorsitzende oder einer der gewählten Stellvertreter aus seinem Amt aus, hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für den Ausgeschiedenen vorzunehmen. Erhält bei einer Wahl niemand die einfache Mehrheit, so erfolgt eine Stichwahl zwischen den Personen, die die meisten Stimmen erhalten haben. Ergibt die Stichwahl Stimmgleichheit, so entscheidet das Los. Scheidet im Laufe einer Funktionsperiode der Vorsitzende oder einer seiner Stellvertreter aus seinem Amt aus, hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für den Ausgeschiedenen vorzunehmen. Der Vorsitzende und die Stellvertreter können ihre jeweiligen Funktionen jederzeit unter Einhaltung einer Frist von 14 Tagen schriftlich an den Aufsichtsrat zurücklegen, auch ohne, dass sie gleichzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheiden.

Jeder Stellvertreter des Vorsitzenden hat, wenn er in Vertretung des Vorsitzenden handelt, die gleichen Rechte und Pflichten wie dieser. Dies gilt auch für das Dirimierungsrecht bei Beschlussfassungen und bei Wahlen. Sind der Vorsitzende und dessen Stellvertreter an der Ausübung ihrer Obliegenheiten verhindert, so hat diese Obliegenheit für die Dauer der Verhinderung das an Lebensjahren älteste Aufsichtsratsmitglied zu übernehmen. Willenserklärungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse sind vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats – im Fall seiner Verhinderung von einem seiner Stellvertreter – abzugeben.

Der Aufsichtsrat gibt sich im Rahmen der gesetzlichen und der durch die Satzung aufgestellten Bestimmungen eine Geschäftsordnung. Beschlüsse des Aufsichtsrats über seine Geschäftsordnung bedürfen neben den allgemeinen Beschlusserfordernissen der Zustimmung der einfachen Mehrheit der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder.

Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bilden. Ihre Aufgaben und Befugnisse sowie ihre allfällige Geschäftsordnung werden vom Aufsichtsrat festgelegt. Den Ausschüssen kann auch die Befugnis zu Entscheidungen übertragen werden. Die Ausschüsse können auf Dauer oder für einzelne Aufgaben bestellt werden. Die Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat haben das Recht, für Ausschüsse des Aufsichtsrats Mitglieder mit Sitz und Stimme nach dem in § 110 Abs. 1 ArbVG festgelegten Verhältnis namhaft zu machen. Dies gilt nicht für Sitzungen und Abstimmungen, die die Beziehungen zwischen der Gesellschaft und Mitgliedern des Vorstands betreffen, ausgenommen Beschlüsse auf Bestellung oder Widerruf der Bestellung eines Vorstandsmitglieds sowie auf Einräumung von Optionen auf Aktien der Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse regelmäßig in Sitzungen. Er hat, so oft es die Interessen der Gesellschaft erfordern, mindestens aber vierteljährlich, eine Sitzung abzuhalten. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 fünf ordentliche Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Der Vorsitzende bestimmt die Form der Sitzung, die Form der Beschlussfassung außerhalb von Sitzungen und das Verfahren zur Stimmenauszählung.

Mitglieder des Aufsichtsrats

Name	Geburtsdatum	Position	Mitglied seit	bestellt bis
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS ¹	27.11.1960	Vorsitzender	14.4.2011	HV 2024
DI Iris Ortner ²	31.8.1974	stellvertretende Vorsitzende	14.4.2011	HV 2024
DI Klaus Ortner ³	26.6.1944	Mitglied	15.1.2015	HV 2024
Dr. Ludwig Steinbauer ⁴	26.10.1965	Mitglied	15.1.2015	HV 2024
Mag. Paul Unterluggauer	28.4.1967	Mitglied	15.1.2015	HV 2024
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas ⁴	10.7.1954	Mitglied	15.1.2015	HV 2024
Dipl.-Kff. Birgit Wagner ⁴	9.1.1972	Mitglied	29.5.2019	HV 2024
Dr. Susanne Weiss ⁴	15.4.1961	Mitglied	15.1.2015	HV 2024
Dipl.-Ök. Anke Duchow	19.1.1968	Mitglied	27.5.2019	n/a ⁵
Martin Mann	14.2.1972	Mitglied	30.6.2016	n/a ⁵
Hannes Muster	28.11.1967	Mitglied	30.6.2016	n/a ⁵
Günter Schnötzing	20.8.1973	Mitglied	30.6.2016	n/a ⁵

¹ Ing. Karl-Heinz Strauss war von 27.2.2013 bis 18.9.2014 stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats und ist seit 18.9.2014 Vorsitzender des Aufsichtsrats.

² DI Iris Ortner ist seit 18.09.2014 stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats und war bereits von 2.7.2003 bis 5.5.2010 Mitglied des Aufsichtsrats.

³ DI Klaus Ortner war bereits von 18.3.2000 bis 14.5.2014 Mitglied des Aufsichtsrats.

⁴ Unabhängiges Mitglied, das nicht Anteilseigner mit einer Beteiligung von mehr als 10% ist (C-Regel 54)

⁵ gemäß § 110 Abs. 1 ArbVG am 30.6.2016 sowie am 27.05.2019 vom Betriebsrat entsandt

lung. Die Vorstandsmitglieder nehmen an allen Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse mit beratender Stimme teil, sofern der Vorsitzende der Sitzung nichts anderes bestimmt.

Ein Aufsichtsratsmitglied kann ein anderes schriftlich mit seiner Vertretung bei einer einzelnen Sitzung betrauen. Ein so vertretenes Mitglied ist bei der Feststellung der Beschlussfähigkeit einer Sitzung nicht mitzuzählen. Das Recht, den Vorsitz zu führen, kann nicht übertragen werden. Ein Aufsichtsratsmitglied, das verhindert ist, an einer Sitzung des Aufsichtsrats oder seiner Ausschüsse teilzunehmen, ist berechtigt, seine schriftlichen Stimmabgaben zu den einzelnen Punkten der Tagesordnung durch ein anderes Mitglied des betreffenden Gremiums überreichen zu lassen.

Nach den Vorschriften der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn alle Mitglieder des Aufsichtsrats ordnungsgemäß eingeladen wurden und wenn mindestens

drei Aufsichtsratsmitglieder, darunter der Vorsitzende oder ein Stellvertreter, an der Beschlussfassung teilnehmen. Über einen Verhandlungsgegenstand, der nicht auf der Tagesordnung steht, kann der Aufsichtsrat nur dann einen Beschluss fassen, wenn alle Aufsichtsratsmitglieder anwesend oder vertreten sind und kein Mitglied der Beschlussfassung widerspricht. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltung gilt nicht als Stimmabgabe. Bei Stimmgleichheit – auch bei Wahlen – entscheidet der Vorsitzende (Dirimierungsrecht). Jeder Stellvertreter des Vorsitzenden, wenn er in Vertretung des Vorsitzenden handelt, sowie der Vorsitzende eines Ausschusses hat das Dirimierungsrecht bei Beschlussfassungen und bei Wahlen.

Personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Die Auflistung oben zeigt die in der Hauptversammlung des Geschäftsjahres 2019 neu gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer

ersten Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats sowie das voraussichtliche Ende ihrer Amtsperiode. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft übten zum 31. Dezember 2023 weitere Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus, die in der Tabelle auf Seite 112 dargestellt werden.

Leitlinien für die Unabhängigkeit

Die C-Regel 53 des Österreichischen Corporate Governance Kodex sieht vor, dass die Mehrheit, der von der Hauptversammlung gewählt oder von Aktionären aufgrund der Satzung entsandten Mitglieder des Aufsichtsrats von der Gesellschaft und deren Vorstand unabhängig sein soll. Ein Aufsichtsratsmitglied ist als unabhängig anzusehen, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen.

Auf dieser Grundlage legt der Aufsichtsrat von UBM die Kriterien der Unabhängigkeit, die auf der Website von UBM öffentlich zugänglich sind, wie folgt fest:

- a) Das Aufsichtsratsmitglied war in den vergangenen fünf Jahren nicht Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter von UBM oder eines Tochterunternehmens von UBM.
- b) Das Aufsichtsratsmitglied unterhält und unterhielt im letzten Jahr zu UBM oder einem Tochterunternehmen von UBM kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat, jedoch nicht für die Wahrnehmung von Organfunktionen im Konzern. Konzernsachverhalte sowie die bloße Ausübung der Tätigkeit eines Vorstandsmitglieds oder Geschäftsführers durch ein Aufsichtsratsmitglied führen in der Regel nicht dazu, dass das betreffende

Unternehmen als „Unternehmen, an dem ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat“ anzusehen ist, sofern nicht nach den Umständen zu vermuten ist, dass das Aufsichtsratsmitglied aus einem Geschäft mit diesen Unternehmen einen unmittelbaren persönlichen Vorteil zieht. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Aufsichtsrat gemäß L-Regel 48 des Österreichischen Corporate Governance Kodex führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.

- c) Das Aufsichtsratsmitglied war in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer von UBM oder Beteiligter oder Angestellter der prüfenden Prüfungsgesellschaft.
- d) Das Aufsichtsratsmitglied ist nicht Vorstandsmitglied in einer anderen Gesellschaft, in der ein Vorstandsmitglied von UBM Aufsichtsratsmitglied ist.
- e) Das Aufsichtsratsmitglied gehört nicht länger als 15 Jahre dem Aufsichtsrat an. Dies gilt nicht für Aufsichtsratsmitglieder, die Anteilseigner mit einer unternehmerischen Beteiligung sind oder die Interessen eines solchen Anteilseigners vertreten.
- f) Das Aufsichtsratsmitglied ist kein enger Familienangehöriger (direkte Nachkommen, Ehegatten, Lebensgefährten, Eltern, Onkel, Tanten, Geschwister, Nichten, Neffen) eines Vorstandsmitglieds von UBM oder von Personen, die sich in einer in den vorstehenden Punkten a) bis e) beschriebenen Position befinden.

Nach diesen Kriterien haben sich die Aufsichtsratsmitglieder Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender), Dipl.-Kff. Birgit Wagner, Dr. Ludwig Steinbauer, Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas und Dr. Susanne Weiss als unabhängig erklärt.

Funktionen des Aufsichtsrats

Name	Gesellschaft	Funktion
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS	PORR Bau GmbH	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	PORR GmbH & Co. KGaA	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	PORR SUISSE AG	Verwaltungsratspräsident
DI Iris Ortner	ELIN GmbH	Vorsitzende des Aufsichtsrats
	PORR AG ¹	Aufsichtsratsmitglied
	ÖBAG	Aufsichtsratsmitglied
	Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG	Aufsichtsratsmitglied
DI Klaus Ortner	TKT Engineering Sp. z.o.o. (Polen)	stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats
	Blue Code International AG (Schweiz)	Aufsichtsratsmitglied
Dr. Ludwig Steinbauer	ELIN GmbH	Aufsichtsratsmitglied
	PORR AG ¹	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Dr. Ludwig Steinbauer	Klinikum Austria Gesundheitsgruppe GmbH	Aufsichtsratsmitglied
Mag. Paul Unterluggauer	ELIN GmbH	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas	PORR AG ¹	Aufsichtsratsmitglied
	Wolfgang Denzel Holding AG	Aufsichtsratsmitglied
	Bankhaus Denzel AG	Aufsichtsratsmitglied
	Wolfgang Denzel AG	Aufsichtsratsmitglied
	Wolfgang Denzel Auto AG	Aufsichtsratsmitglied
Dipl.-Kff. Birgit Wagner	-	-
Dr. Susanne Weiss	ROFA AG	Vorsitzende des Aufsichtsrats
	PORR AG ¹	Aufsichtsratsmitglied
	Wacker Chemie AG ¹	Aufsichtsratsmitglied
Dipl.-Ök. Anke Duchow	-	-
Martin Mann	-	-
Hannes Muster	-	-
Günter Schnötzing	-	-

¹ Börsennotiert**Ausschüsse des Aufsichtsrats**

Die Satzung von UBM sieht vor, dass der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Ausschüsse bilden kann. Zur Unterstützung und effizienten Behandlung von komplexen Sachverhalten waren im Geschäftsjahr 2023 der Prüfungsausschuss, der Nominie-

rungsausschuss, der Vergütungsausschuss sowie der ESG-Ausschuss eingerichtet.

Prüfungsausschuss: Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses gehören (i) die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses sowie die Erteilung von Empfehlungen oder

Vorschlägen zur Gewährleistung seiner Zuverlässigkeit, (ii) die Überwachung der Wirksamkeit des unternehmensweiten internen Kontrollsystems, gegebenenfalls des internen Revisionsystems, und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft, (iii) die Überwachung der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung unter Einbeziehung von Erkenntnissen und Schlussfolgerungen in den Berichten, die von der Abschlussprüferaufsichtsbehörde (APAB) gemäß § 4 Abs. 2 Z 12 Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz (APAG) veröffentlicht werden, (iv) die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers), insbesondere im Hinblick auf die für UBM erbrachten zusätzlichen Leistungen, (v) die Erstattung des Berichts über das Ergebnis der Abschlussprüfung an den Aufsichtsrat und die Darlegung, wie die Abschlussprüfung zur Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung beigetragen hat, sowie die Rolle des Prüfungsausschusses dabei, (vi) die Prüfung des Jahresabschlusses und die Vorbereitung seiner Feststellung, die Prüfung des Vorschlags für die Gewinnverteilung, des Lageberichts und des Corporate-Governance-Berichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat, (vii) die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts, des konsolidierten Corporate-Governance-Berichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat, und (viii) die Durchführung des Verfahrens für die Auswahl des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers) unter Bedachtnahme auf die Angemessenheit des Honorars sowie die Empfehlung für seine Bestellung an den Aufsichtsrat.

Der Prüfungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2023 fünf Sitzungen ab. Am 20. Februar 2023 fand die erste Sitzung des Prüfungsausschusses gemäß C-Regel 81a des Österreichischen Corporate Governance Kodex ohne Beisein des Vorstands statt, in der die Prüfungsplanung, die Prüfungsschwerpunkte und die wechselseitige Kommunikation zwischen (Konzern-)Abschlussprüfer und dem Prüfungsausschuss erörtert wurden. Am 28. März 2023 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses statt, in der der Abschlussprüfer über den Stand der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31.12.2022 berichtet hat. In derselben Sitzung hat der Prüfungsausschuss die Durchführung des Auswahlverfahrens für

die Bestellung eines neuen Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses der UBM Development AG für das Geschäftsjahr 2024 beschlossen, die Besetzung des diesbezüglichen Auswahlkomitees vorgenommen sowie die nächsten Schritte im Auswahlverfahren festgelegt. Am 11. April 2023 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2022 unter Beiziehung des Abschlussprüfers statt. In derselben Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem auch mit der Wahl des Abschlussprüfers für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023, mit dem Revisionsplan 2023 sowie mit dem Bericht des Vorstands zu den Related Party Transactions 2022 und über das Risikomanagement. In der unter Beiziehung des Abschlussprüfers stattfindenden Prüfungsausschusssitzung am 21. September 2023 befasste sich der Prüfungsausschuss unter anderem mit dem Bericht des Vorstands über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Revisionsystems und des Risikomanagements (Fraud) sowie mit der Compliance (Corruption) im Sinne der C-Regeln 18 und 18a des Österreichischen Corporate Governance Kodex und der Prüfungsplanung von Einzel- und Konzernabschluss. Zusätzlich wurde in dieser Sitzung über die Fortschritte im Verfahren über die Auswahl des Abschlussprüfers für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 berichtet. In der letzten Sitzung des Geschäftsjahres, am 6. Dezember 2023, befasste sich der Prüfungsausschuss entsprechend der C-Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex mit dem Bericht des Vorstands über die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements sowie mit der Empfehlung zur Bestellung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses der UBM Development AG für das Geschäftsjahr 2024 an den Aufsichtsrat. Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender), DI Iris Ortner, Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas (Finanzexperte) und Dr. Susanne Weiss.

Nominierungsausschuss: Dem Nominierungsausschuss kommen folgende Aufgaben zu: (i) Vorbereitung von Vorstandsbestellungen inklusive Nachfolgeplanung: Der Nominierungsausschuss hat vor Bestellung von Mitgliedern des Vorstands unter Berücksichtigung der Unternehmensaus-

richtung und der Unternehmenslage das jeweils erforderliche Anforderungsprofil für den Vorstand zu definieren und die Entscheidung des Gesamtaufsichtsrats vorzubereiten; (ii) Erstellung von Wahlvorschlägen zur Besetzung freier Mandate im Aufsichtsrat: Der Nominierungsausschuss befasst sich mit der Planung der Besetzung von Aufsichtsratsmandaten. Der Nominierungsausschuss unterbreitet dem Gesamtaufsichtsrat Besetzungsvorschläge, welche aufgrund eines Beschlusses des Gesamtaufsichtsrats der Hauptversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen sind. Bei Besetzungsvorschlägen ist auf die fachliche und persönliche Qualifikation der Aufsichtsratsmitglieder sowie auf eine im Hinblick auf die Struktur und das Geschäftsfeld von UBM fachlich ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu achten. Weiters sind Aspekte der Diversität des Aufsichtsrats im Hinblick auf die Vertretung beider Geschlechter und die Altersstruktur sowie die Internationalität der Mitglieder angemessen zu berücksichtigen. Es ist auch darauf zu achten, dass niemand als Aufsichtsratsmitglied vorgeschlagen wird, der rechtskräftig wegen einer gerichtlich strafbaren Handlung verurteilt worden ist, die seine berufliche Zuverlässigkeit in Frage stellt.

Der Nominierungsausschuss trat im Geschäftsjahr 2023 einmal zusammen. In seiner Sitzung vom 24. August 2023 befasste er sich mit der Bestellung von DI Peter Schaller zum Mitglied des Vorstands, sowie mit der Verlängerung der Vorstandsverträge von Mag. Thomas G. Winkler, Dipl.-Ök. Patric Thate und Martina Maly-Gärtner, MRICS. Der Nominierungsausschuss besteht aus folgenden Aufsichtsratsmitgliedern: Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender), DI Iris Ortner und Dr. Susanne Weiss.

Vergütungsausschuss: Dem Vergütungsausschuss kommen im Sinn der maßgebenden Rechtsvorschriften und im Hinblick auf die aktuelle Vergütungspolitik folgende Aufgaben zu: (i) Befassung mit den Angelegenheiten der Vergütung der Vorstandsmitglieder und dem Inhalt von Anstellungsverträgen mit Vorstandsmitgliedern, insbesondere Festlegung und Umsetzung der Grundsätze für die Vergütung der Vorstandsmitglieder im Sinne der C-Regeln 27 (insbesondere Festlegung eines Kriterienkatalogs für variable Vergütungs-

bestandteile), 27a und 28 des Österreichischen Corporate Governance Kodex; (ii) Überprüfung der Vergütungspolitik für Vorstandsmitglieder in regelmäßigen Abständen; (iii) Zustimmung zur Übernahme von Nebentätigkeiten durch Vorstandsmitglieder.

Der Vergütungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2023 eine Sitzung am 28. März 2023 ab, in der die Festsetzung der Jahresboni für alle Mitglieder des Vorstands besprochen wurde. Der Vergütungsausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern: Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender), DI Iris Ortner und Dr. Susanne Weiss (Vergütungsexpertin).

ESG-Ausschuss: Der ESG-Ausschuss befasst sich mit der Analyse von Nachhaltigkeitskriterien und Corporate-Social-Responsibility-Konzepten im Unternehmensprozess, insbesondere Festlegung maßgeblicher Environmental-, Social- und Governance-Faktoren (ESG), die im Einzelnen durch Branchenzugehörigkeit und Geschäftsmodell des Unternehmens bestimmt werden und regionalen Einflüssen unterliegen; ESG zielt auf die Berücksichtigung von Faktoren ab, die aus dem Einfluss auf oder durch die Umwelt (ökologisch), aus sozialen und gesellschaftlichen Einflüssen sowie aus der Unternehmensverfassung und -führung resultieren. Der ESG-Ausschuss übernimmt zusätzlich die Aufsicht und Beratung zu einem ESG-Maßnahmenkatalog mit klarer Zuordnung der Verantwortlichkeiten auf Vorstands- und Aufsichtsratsbene sowie die Überwachung und Prüfung der gesetzten ESG-Maßnahmen, wie insbesondere Auswirkungen von Beschaffungs- und Entwicklungsprozessen auf Ökosysteme, Nutzung von Ressourcen, die unmittelbare und mittelbare Nachbarschaft sowie gute Unternehmensführung.

Der ESG-Ausschuss hielt im Geschäftsjahr 2023 zwei Sitzungen ab. In der Sitzung am 11. Mai 2023 wurden der Bericht des Wirtschaftsprüfers über die freiwillige Prüfung des ESG-Berichts 2022, die aktuellen Entwicklungen im Bereich Taxonomie, die Fortschritte der UBM Development AG im Bereich der ESG-Ratings und des ESG-Reportings sowie die aktuellen und zukünftigen Maßnahmen und Ziele, etwa in den Bereichen „Green Finance“ und „Green Building“ mit dem Vorstand erörtert. In der Sitzung am 5. Dezember 2023

berichtete der Vorstand über die aktuellen Weiterentwicklungen der Taxonomie- und CSRD-Themen (z.B. Inkrafttreten der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) Anfang Jänner 2023 als Grundlage der laufenden nationalen Umsetzung) sowie über die laufenden Fortschritte der UBM im Bereich ESG (z.B. Corporate Carbon Footprint, „Green Lease“, „Green Building“, ESG-Ratings, Projektzertifizierungen, Social Events). Der ESG-Ausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern: DI Iris Ortner (Vorsitzende), Dr. Susanne Weiss (stellvertretende Vorsitzende), Dipl.-Kff. Birgit Wagner und Dipl.-Ök. Anke Duchow.

Frauenförderung

UBM arbeitet verstärkt daran, den Frauenanteil in ihrer Organisation zu heben. Im Vergleich zu anderen Unternehmen der Immobilienbranche schneidet UBM konzernweit per 31. Dezember 2023 mit 24 Frauen (per 31. Dezember 2022: 24) in leitenden Positionen (Aufsichtsräte, Geschäftsführer, Prokuristen und leitende Angestellte der UBM Development AG sowie deren Tochtergesellschaften) positiv ab. Als nachhaltig wirtschaftender Konzern orientiert sich UBM an gesellschaftsrelevanten Themen wie der Chancengleichheit am Arbeitsplatz. Um die nachhaltige Verankerung der Chancengleichheit herzustellen, liegt der Fokus von UBM im Führungskräfte-Recruiting sowie in der Belegschaft insbesondere auf der Suche nach geeigneten Kandidatinnen. Im Jahr 2023 waren von den konzernweit 22 neu eingestellten Mitarbeitern 16 Frauen und 6 Männer (exkl. Hotelmitarbeiter). Es bestehen keine Gehaltsunterschiede zwischen Männern und Frauen bei gleicher Tätigkeit und gleicher Ausbildung. Bereits bei den Stellenausschreibungen werden Frauen konkret angesprochen. Um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu unterstützen, bietet das Unternehmen konzernweit flexible Arbeitszeiten mittels Gleitzeitregelung an.

UBM setzt sich aktiv und nachhaltig für ein diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld sowie für eine Kultur der wechselseitigen Anerkennung und Wertschätzung aller Beschäftigten ein. Das Unternehmen behandelt seine Mitarbeiter gleich - ohne Differenzierung nach Geschlecht, gesellschaftlicher

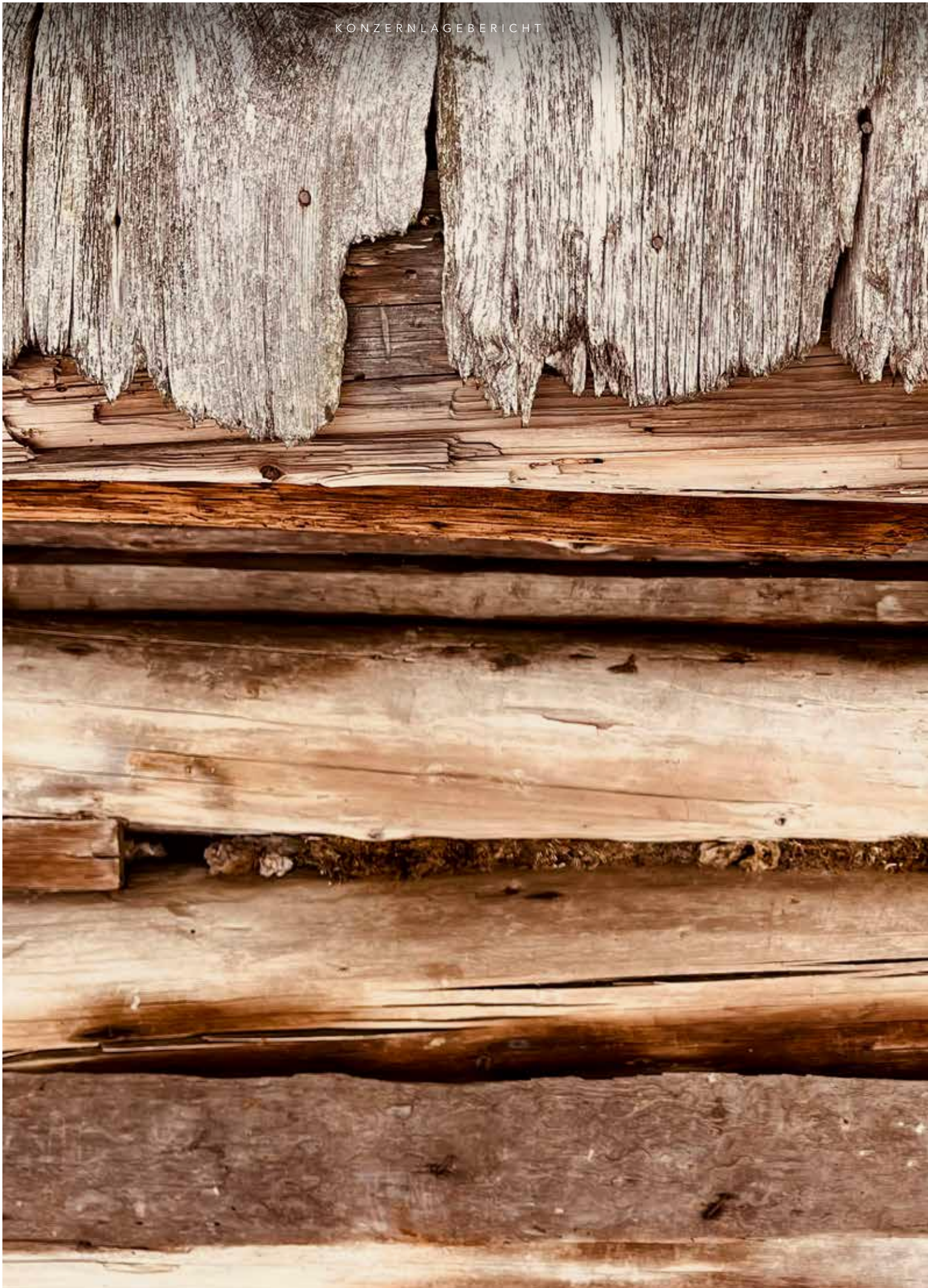
Herkunft, sexueller Orientierung, Nationalität, Religion oder Alter. Jeder Form von Diskriminierung wird entschieden entgegengetreten.

Diversitätskonzept im Zusammenhang mit der Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat verfolgt hinsichtlich der Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat kein gesondertes Diversitätskonzept. UBM arbeitet verstärkt daran, den Anteil der weiblichen Mitarbeiter in der Gesamtbelegschaft und in leitenden Positionen zu erhöhen. Zudem erfolgt bei Mitarbeitenden - unabhängig von Funktion und Ebene - keinerlei Differenzierung nach Geschlecht, gesellschaftlicher Herkunft, sexueller Orientierung, Nationalität, Religion oder Alter. Vor diesem Hintergrund hält der Aufsichtsrat die Festlegung von Diversitätszielen bei einem Kontrollorgan für nicht zweckmäßig und zielführend. Bildungs- und Berufshintergrund spielen insoweit eine wesentliche Rolle, als die jeweilige für ein Aufsichtsratsmandat in Frage kommende Person in der Lage sein muss, das Mandat auch optimal auszuüben. Diese Voraussetzungen werden ebenfalls nicht abstrakt im Vorhinein definiert, sondern vielmehr im jeweiligen konkreten Fall individuell beurteilt. Bei der Vorbereitung von entsprechenden Vorschlägen an die Hauptversammlung sind daher ausschließlich die Kompetenz und der konkrete Bedarf in der jeweiligen Besetzungssituation ausschlaggebend. Dasselbe gilt nach Auffassung des Aufsichtsrats auch für die Besetzung des Vorstands.

Vergütung

Hinsichtlich der Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats wird auf den anlässlich der 143. Hauptversammlung 2024 vorzulegenden Vergütungsbericht verwiesen.





Konzernlagebericht

- 118 Gesamtwirtschaftliches Umfeld
- 119 Entwicklung der Immobilienmärkte
- 122 Geschäftsverlauf
- 124 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 128 Prognosebericht
- 129 Risikoberichterstattung
- 134 Internes Kontrollsystem
- 135 Interne Revision
- 135 Offenlegung gemäß § 243a UGB

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Weltweiter Wachstumskurs

Die globale Pandemie hatte die letzten Berichtsjahre fest im Griff und nahm weiterhin, nach der wiederkehrenden Ausbreitung von COVID-19 in China im Jahr 2022 und der darauffolgenden Wiedereröffnung Chinas, Einfluss auf die gesamtwirtschaftliche Lage. Während diese globale Krise die Weltgeschehnisse nicht mehr so stark beeinflusst hat, sorgten die bestehenden geopolitischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und die neuen Konflikte im Nahen Osten zum Anstieg der Zinssätze. Die erste Prognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) für das globale Wirtschaftswachstum lag im ersten Quartal 2023 bei 2,9%. Angesichts der Turbulenzen im Finanzsektor, der hohen Inflation, der anhaltenden Auswirkungen der russischen Invasion in der Ukraine und der dreijährigen COVID-Krise sanken die Schätzungen im zweiten Quartal auf 2,8%. Maßnahmen der US-Behörden zur Eindämmung der Turbulenzen im Bankensektor haben die unmittelbaren Risiken eines finanziellen Sektorschau verringert und die nachteiligen Risiken für die Wachstumsaussichten abgemildert. Aufgrund des sich weiterhin intensivierenden Konflikts in der Ukraine verzeichnete die Wirtschaftswachstumsprognose nur eine moderate Erhöhung im dritten Quartal auf 3,0%. Für das Gesamtjahr 2023 wird mit einem Wachstum der Weltwirtschaft von 3,1% (IWF) gerechnet.¹

Das Wirtschaftswachstum Europas ging nach den Abschwüngen der letzten Jahre ein weiteres Mal zurück, die Prognosen des IWF sagen ein Wachstum der Wirtschaftsleistung in Europa im Jahr 2023 von 0,6% voraus. Das entspricht einem deutlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung im Euroraum von 3% seit dem Vorjahr, die im globalen Wirtschaftswachstumsvergleich auch deutlich unter den Erwartungen blieb. Die Arbeitslosenquote lag im November 2023 bei 6,4% (EZB). Die Inflationsrate für das Jahr 2023 lag im Dezember bei 2,9% (EZB) deutlich unter dem Wert des Vorjahres (2022: 9,2%) und somit nur noch knapp über dem von der EZB erklärten Ziel von 2,0%.²

Die globalen kriegerischen Auseinandersetzungen, die restriktive Geldpolitik, die abnehmende fiskalische Unterstützung sowie ein niedriges zugrunde liegendes Produktivitätswachstum beeinträchtigen die zukünftigen Weltwirtschaftsprognosen. Die Prognosen des IWF sagen einen gleichbleibenden Wert wie im Jahr 2023 von 3,1% für das Weltwirtschaftswachstum im Jahr 2024 voraus, während im Euro-Raum ein Wirtschaftswachstum von 0,9% erwartet wird. Die schwierige Vorhersehbarkeit der Kriegsverläufe im Nahen Osten und der Ukraine bleibt eine Schwachstelle in der Sicherheit der Prognose. Die aktuellen Herausforderungen im Bankensektor führen zu einer angespannten wirtschaftlichen Situation. In Europa wird die wirtschaftliche Erholung durch einen gestiegenen Konsum der Haushalte vorangetrieben. Die Auswirkungen des Schocks auf die Energiepreise lassen nach, und die Inflation geht zurück. Allerdings belasten verschiedene Faktoren, wie hohe Zinsen zur Inflationsbekämpfung, die Rücknahme der fiskalischen Unterstützung bei hoher Verschuldung, die russische Invasion in der Ukraine, der Nahostkonflikt und hohe Lebenshaltungskosten, das Wachstum im Jahr 2024.³

Entwicklung in Deutschland und Österreich

Die deutsche Wirtschaft musste im Jahr 2023 nach dem BIP-Rückgang des Vorjahres von 1,9% erneut eine Schwächung erleiden. Im Berichtsjahr berichtete Deutschland einen BIP-Rückgang von 0,3% (IWF). In Österreich ergab sich im Jahr 2023, wegen der verzögerten Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und der hohen Inflation, ebenfalls eine Rezession. Mit der Prognose im September der Europäischen Kommission wurde für das Berichtsjahr ein prognostizierter Anstieg um 0,8% nicht bestätigt. Laut österreichischem Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) wird der Wirtschaftsabschwung des Berichtsjahres auf -0,8% geschätzt. Die Arbeitslosenquote stieg im Jahr 2023 laut Arbeitsmarktservice (WKO) von 6,3% auf 6,4%. Die Inflationsrate ging im Berichtsjahr um 0,7 Prozentpunkte auf 7,9% zurück und bestätigte die EZB in ihrer hohen Zinspolitik zur Bekämpfung der hohen Zinsen.^{4, 5, 6, 7}

³ IWF: World Economic Outlook - Januar 2024

⁴ IWF: World Economic Outlook - Januar 2024

⁵ Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - September 2023

⁶ WIFO: Konjunkturprognose für Österreich - Dezember 2023

⁷ WKO: Wirtschafts- und Prognose Arbeitslosigkeit - Dezember 2023

¹ IWF: World Economic Outlook - Januar, April, Juli 2023, Januar 2024

² EZB: Economic Bulletin Issue 1 - Februar 2024

Entwicklung in CEE

Im Mai prognostizierte die Europäische Kommission für alle EU-Mitgliedstaaten in Zentral-, Ost- und Südosteuropas bis auf Estland ein positives Wirtschaftswachstum. Die UniCredit schätzte für 2023 in Polen und der Tschechischen Republik ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von 0,4 % bzw. -0,4%.^{1,2}

Entwicklung der Immobilienmärkte

Europa

Die weiterhin andauernden belastenden geopolitischen Auseinandersetzungen in Europa, das schwache prognostizierte Wirtschaftswachstum Europas und die hohen Zinssätze waren im Jahr 2023 auch auf dem europäischen Immobilienmarkt deutlich spürbar. Der Investmentmarkt konnte im ersten Quartal im Jahr 2023 nicht an das Jahr 2022 anknüpfen. Das Transaktionsvolumen ging im Vergleich mit dem ersten Quartal 2022 um 63 % zurück und erreichte somit ein Volumen von € 34 Mrd. Der weitere Verlauf des Jahres war vorwiegend von einem Rückgang im Immobilienmarkt geprägt; das Investitionsvolumen sank um 9 % im zweiten Quartal bzw. 16 % im dritten Quartal. Erst im letzten Quartal konnte das Volumen erstmals wieder um 22 % im Vergleich zum dritten Quartal ansteigen. Für das gesamte Jahr 2023 sank das europaweite Transaktionsvolumen auf knapp € 160 Mrd. (2022: € 291,5 Mrd.). Das entspricht einem Minus von 47 % im Vorjahresvergleich. Der Rückgang ist auf eine rückläufige Anzahl an (insbesondere großen) Transaktionen sowie auf sich abzeichnende Preisanpassungen zurückzuführen. Das rückgängige Wirtschaftswachstum ist ein weiterer Faktor, welcher sich negativ auf das Transaktionsvolumen in allen Sektoren auswirkt. In Wohnimmobilien wurden im Jahr 2023 gesamt € 33,3 Mrd. investiert. Erneut die klare Nummer eins der Investoren stellt die Assetklasse Büros mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von € 37,6 Mrd. dar. Somit ging das Investmentvolumen im Jahresvergleich um 61 % zurück. Auch die Assetklasse Wohnimmobilien ging im

gleichen Zeitraum um 46 % zurück. Die geringsten Einbußen verzeichnete der Hotelsektor mit € 14,5 Mrd. und somit einen Rückgang von nur 13% im Vergleich zum Vorjahr, welcher aber bereits durch die COVID-19-Pandemie in den Vorjahren gelitten hatte. Die Prognosen für das Jahr 2024 sind aufgrund der Verbesserung des Vertrauens der Investoren und stabileren Zinssichten auf der Grundlage niedrigerer Inflationserwartungen positiver, weshalb mit einem Transaktionsvolumenzuwachs im Vergleich zum Vorjahr 2023 von 10 % gerechnet werden kann.^{3,4,5,6}

Deutschland - Ende des Abschwungs

Der deutsche Immobilienmarkt verzeichnete im Jahr 2023 das zweite Jahr in Folge einen deutlichen Transaktionsrückgang um 56 % gegenüber dem Vorjahr und somit den niedrigsten Wert seit 2010. Insgesamt wurden im Jahr 2023 Immobilien im Wert von € 29,0 Mrd. gehandelt. Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt konnte somit die zum Halbjahr geschätzte Transaktionsbelegung mit einem Volumen von insgesamt € 40,0 Mrd. nicht bestätigen. Der Rückgang ist vorwiegend auf starke Preiskorrekturen und den gestiegenen Finanzierungsstress, der durch erhöhte Kreditzinsen und Abwertungen verursacht wurde, zurückzuführen.⁷

Am Gewerbeimmobilienmarkt erfuhr das Transaktionsvolumen mit € 21,5 Mrd. (2022: € 50,6 Mrd.) im Vorjahresvergleich einen Rückgang um 59,6 %. Das Bürosegment ist mit einem Volumen von 4,6 Mrd. (2022: € 19,9 Mrd.) und somit einem Rückgang von 77% im Vorjahresvergleich von der Pole-Position auf Rang vier der umsatzstärksten Nutzungsarten abgerutscht. Die im Bürosegment erzielten Spitzenmieten sind im Jahresverlauf um 6 % angestiegen. Bei den Median- und Durchschnittsmieten fiel der Anstieg mit 2 % bzw. 4 % etwas geringer aus. Die durchschnittlichen Spitzenmieten der Top-6-Städte reichten von € 33,9/m² in Köln bis € 49,75/m² in München. Der Büroflächenumsatz für das Jahr 2023 lag mit

¹ Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - September 2023

² UniCredit: CEE Quarterly - Januar 2024

³ CBRE: European Real Estate Investment Volumes Q1 2023

⁴ CBRE: European Real Estate Investment Volumes Q2 2023

⁵ CBRE: European Real Estate Investment Volumes Q3 2023

⁶ CBRE: European Real Estate Investment Volumes Q4 2023

⁷ Savills: Investmentmarkt Deutschland - Januar 2024

rund 2,2 Mio. m² 26 % unter dem Vorjahresniveau und verzeichnet somit den niedrigsten Flächenumsatz seit 2009.^{8,9}

In der Assetklasse Hotel konnte im vierten Quartal 2023 mit einem Volumen von Portfoliotransaktionen in Höhe von € 360 Mio. ein Plus um fast 55% gegenüber dem schwachen Ergebnis 2022 registriert werden. Mit diesem zeigt sich auch die deutlich spürbare höhere Marktdynamik, die besonders im letzten Jahresquartal hervorstach. An den wichtigsten Hotelstandorten wurde im Jahr 2023 ein Investmentvolumen von € 582 Mio. registriert – um 28 % weniger als im Vorjahr. Somit unterbot das Volumen der wichtigsten Standorte ein weiteres Mal das Vorjahresergebnis und beläuft sich damit im Langzeitdurchschnitt des bundesweiten Hotel-Investmentvolumens auf immer noch niedrige 44%.¹⁰

Der Wohninvestmentmarkt wurde im vergangenen Jahr aufgrund der deutlich gestiegenen Fremdkapitalkosten und spürbar gestiegenen Unsicherheiten über Regulierungen deutlich gedämpft. Mit rund € 5,2 Mrd. wurde 2023 in größere Wohnungsbestände investiert und damit das Vorjahresresultimo des Investitionsvolumens um 60 % wesentlich verfehlt. Der langfristige Durchschnitt wurde noch deutlicher um 72 % unterschritten, was einen Wert ergibt, der seit 2010 nicht mehr erreicht wurde. Eine Belebung in der zweiten Jahreshälfte konnte nicht verzeichnet werden, da Investoren von einem weiteren Preisrückgang ausgegangen sind und dies zu einer starken Kaufrückhaltung sowie zur Zurückstellung oder Stornierung von Projekten beitrug. Ähnlich wie im Berichtsjahr 2022 waren deutsche Investoren im Jahr 2023 für 68 % des Transaktionsvolumens verantwortlich, was einem Volumen von rund € 3,5 Mrd. entspricht. Die Big-Six-Städte bildeten einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil des Wohn-Investmentmarkts von rund 59 % am bundesweiten Transaktionsvolumen. Berlin ist wie auch im Vorjahr an der Spitze der Top-6-Städte mit einem Transaktionsvolumen von € 1,81 Mrd., was einen Anteil von 35 % des Gesamtvolumens ausmacht. Herausstechend mit dem zweithöchsten Umsatz-

anteil von 14 % und als einziger deutscher Top-Standort mit einem Ergebnis über dem langjährigen Schnitt ist München mit einem Volumen von € 716 Mio.¹¹

Investmentjahr in Österreich

Im österreichischen Investmentmarkt schlugen die neue Zinspolitik und das veränderte Marktumfeld voll ein und sorgten für Investmentzahlen, die es seit zehn Jahren nicht mehr gegeben hat. 2023 lag das Investmentvolumen bei € 2,8 Mrd. und sank damit ein Drittel unter den langjährigen Durchschnitt. Im Vorjahresvergleich erfuhr das Investitionsvolumen einen Rückgang von rund 32 % (2022: € 4,1 Mrd.). Ähnlich wie in den Vorjahren entfiel der Großteil des Investmentvolumens auf Büroimmobilien und Einzelhandelsobjekte, während Wohnimmobilien, welche in den letzten Jahren eine dominierende Assetklasse dargestellt hatten, mit einem Volumen von € 200,0 Mio. nur eine untergeordnete Rolle spielten. Ein im Laufe des Jahres 2023 deutlich sichtbarer Trend war, dass internationale Investoren aufgrund der unsicheren Zeiten sich eher zurückhielten und deswegen nationale Gelder mit 85 % den Markt bestimmten. Diese Unsicherheit spiegelte sich in den Transaktionen wider, die aufgrund der hohen Zinsen, hohen Baukosten und unvorhersehbaren Risiken deutlich zurückgegangen sind. Im Bereich der Wohnimmobilien erreichte Österreich 2023 mit 47.500 Wohnungsfertigstellungen sowie Wien mit 18.600 Wohnungsfertigstellungen den Höhepunkt an fertiggestellten Wohneinheiten. Wie schon im Vorjahr berichtet ist im Jahr 2024 mit einem Rückgang von 11 % zu rechnen, was vor allem im freifinanzierten Wohnbau mit ca. 40 % Rückgang spürbar sein wird. Obwohl Wohnobjekte 2023 nur 5 % des Investmentvolumens des Vorjahres ausmachten, wird für 2024 mit mehr Aktivität gerechnet, und ESG-konforme Gebäude werden zu einem nachgefragten Gut.

Die Stimmung im Büroimmobiliensektor ist trotz des limitierten Angebots am Markt positiv. Die Vermietungsleistung von 175.000 m² blieb ungefähr auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr (2022: 170.000 m²). Im Bereich der Büroobjekte

⁸ Savills: Investmentmarkt Deutschland – Januar 2024

⁹ Savills: Top-6-Büromärkte – Januar 2024

¹⁰ BNP Paribas: Hotel-Investmentmarkt Deutschland – Q4 2023

¹¹ BNP Paribas: Wohn-Investmentmarkt Deutschland – Q4 2023

werden seit einigen Jahren rückläufige Werte verzeichnet. Solche Entwicklungen zeigen sich im Zusammenhang mit den niedrigen Fertigstellungszahlen am Wiener Markt. Es konnten im Jahr 2023 nur rund 50.000 m² bei einer am Allzeittief befindenden Leerstandsquote von 3,5 % fertig gestellt werden. Die Mieten stiegen in allen Bürolagen weiter an. Im Bereich der Spitzmieten wurde ein neuer Höchstwert von € 28,00/m²/Monat verzeichnet. Aufgrund der geringen Fertigstellungsraten, des geringen Leerstands und der hohen Baukosten müssen die Projektentwickler entsprechende Miethöhen für ihre Projekte ansetzen, weshalb das Jahr 2024 ein weiteres moderates Mietwachstumspotenzial birgt. Im Jahr 2024 fallen die Fertigstellungsleistungen mit etwa 80.000 m² besser aus als im Jahr 2023; allerdings sind 40 % der Flächen als verwertet anzusehen und stehen dem Markt nicht mehr zu Verfügung. Für 2025 wird mit einer erhöhten Aktivität der Fertigstellungen als in den letzten Jahren gerechnet.¹²

Entwicklung in CEE

Die CEE-6-Länder – Polen, Tschechische Republik, Slowakei, Rumänien, Ungarn und Bulgarien – konnten im Jahr 2023 die Erwartungen vieler Analysten nicht erfüllen, da das Wachstum mit 0,6 % schwächer als erwartet ausfiel aufgrund von geopolitischen Konflikten, hohen Zinsen und Inflationsraten von teilweise über 10%. In manchen Ländern erlebte man sogar eine Rezession, obwohl einzelne Volkswirtschaften auch ein ordentliches Tempo vorgelegt haben. Die Arbeitslosenquoten sind in allen CEE-6-Ländern sehr niedrig, teilweise fast so niedrig wie noch nie zuvor. Darüber hinaus sorgten Rekordhöhen der Bruttoanlageninvestitionen trotz schwachem Wirtschaftswachstum oder Rezession für einen positiveren Abschluss des Jahres 2023.

Für den CEE-Investmentmarkt bedeutete das schwache Wirtschaftsjahr auch einen Rückgang des Gesamtinvestitionsvolumens. Dieses lag im Jahr 2023 bei über € 4,9 Mrd. (2022: € 10,9 Mrd.). Das entspricht einem Rückgang von 54 % und steht im Einklang mit den Trends im übrigen Europa und in vielen anderen Teilen der Welt. Ein weiteres Jahr an der

Pole-Position ist Polen, mit knapp 38 % Anteil am gesamten Transaktionsvolumen in den CEE-6 Ländern. Die Tschechische Republik belegte hierbei den zweiten Platz mit ca. € 1,1 Mrd. und somit 23 % des gesamten Investitionsvolumen. In keinem der Länder konnte ein Transaktionswachstum im Jahr 2023 gemessen werden. Zurückzuführen ist dies auf das Fehlen von Transaktionsnachweisen auf dem Markt, weshalb sich die Preisfindung zwischen Käufer und Verkäufer als schwierig erweist. Der Rückgang der einzelnen Länder schwankte von 18% in der Slowakei bis hin zu einem Rückgang von 68% in Polen. Bürotransaktionen erzielten mit knapp 34% des Investitionsvolumens im Jahr 2023 den größten Anteil. Gefolgt an zweiter Stelle werden die Büroobjekte von Einkauf mit 29% und Logistik mit 27% anteilig am Gesamtinvestments. Inländisches Kapital aus den CEE-6-Ländern stellte den Hauptgeldgeber im Jahr 2023 mit einem beeindruckenden Anteil von 56% am gesamten regionalen Volumen dar.

Wie auch in vielen anderen Regionen Europas zeigen Daten zu Jahresende 2023, dass eine Kombination von nachlassendem Angebot und einer stabilen Nachfrage sowie die hohe Inflation und die Stabilisierung der Kosten mit wenigen Ausnahmen zu einem Anstieg der Mieten geführt haben. Das Mietwachstum wird auch in Zukunft aufgrund von hohen Leerstandsquoten und wenig Angebot weiter unterstützt, insbesondere bei neu errichteten Objekten, die die höchste Qualität bieten, in den begehrtesten Lagen liegen und die ein höheres Maß an ESG-Konformität aufweisen.

In Anbetracht der aktuellen Bedingungen, insbesondere in Bezug auf die anhaltend hohen Fremdkapitalkosten wird laut Prognosen von Colliers das Transaktionsvolumen des Jahres 2024 auf € 6 Mrd. geschätzt. Darüber hinaus wird trotz des relativ jungen Immobilienbestands im Vergleich zu Westeuropa erwartet, dass ökologische, soziale und Governance (ESG)-Überlegungen 2024 größere Wellen schlagen werden als in den vergangenen Jahren. Für 2024 wird das CEE-6 Länder-Wirtschaftswachstum auf 2,4% geschätzt.¹³

¹² CBRE: Österreich Real Estate Market Outlook – 2024

¹³ Colliers: The CEE Investment Scene 2023/2024

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2023 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 284,2 Mio., im Vergleich zu € 390,7 Mio. im Vorjahr. Anders als in den Vorjahren kamen die größten Ergebnisbeiträge nicht aus Deutschland oder Österreich, sondern aus anderen Märkten. Die positive Entwicklung der Geschäftsleistung im Berichtszeitraum ist insbesondere auf den fortschreitenden Bau und die Veräußerung von Immobilienprojekten zurückzuführen. Diese werden periodengerecht entsprechend ihrem Fertigstellungs- und Vermarktungsfortschritt in die Umsatzerlöse und die Ergebnisrechnung aufgenommen. Ein signifikanter Impuls für diese Entwicklung ging vom Wohnprojekt Arcus City in Prag aus, das sich durch mehr als 270 Wohneinheiten und zehn Einfamilienhäuser auszeichnet. Darüber hinaus haben auch die tschechischen Projekte Astrid Garden Residences und Neugraf wesentlich zur Leistungssteigerung beigetragen. Der größte Anteil der Gesamtleistung kam aus dem Hotelbetrieb, welcher von € 57,1 Mio. im Vorjahr 2022 auf € 110,4 Mio. in der Berichtsperiode 2023 angestiegen ist. Die positive Entwicklung ist auf die Rückkehr der Reisetätigkeit nach dem Ende der COVID-19-Pandemie zurückzuführen.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** sank im Berichtszeitraum von € 166,1 Mio. des Vorjahres auf € 62,8 Mio. im Berichtsjahr 2023. Ein maßgeblicher Beitrag zur Gesamtleistung entfiel in der Berichtsperiode auf das Closing des F.A.Z. Towers in Frankfurt, welcher mit seinen 18 Stockwerken und über 60 Metern Höhe zur Jahresmitte an den Eigentümer, die HanseMercur Grundvermögen, übergeben wurde. Ebenso positiv zu der Gesamtleistung trug der Fortschritt der Wohnprojekte Gmunder Höfe in München

mit einer geplanten Fertigstellung im letzten Jahresquartal 2024 und der Flößberhof im Zollhafen Mainz mit 92 geplanten Wohneinheiten bei.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** reduzierte sich im Jahr 2023 von € 112,2 Mio. des Vorjahres auf € 78,2 Mio. Der größte Anteil der erwirtschafteten Leistung stammt aus dem Hotelbereich. Hierzu trugen unter anderem der Verkauf des Palais Hansen im historischen Kern Wiens sowie der laufende Betrieb des Hotels in Jochberg wesentlich bei. Anteilig an der Gesamtleistung waren in der Assetklasse Wohnen vor allem die Projekte Rankencity in Graz und weitere Verkäufe des Projekts Siebenbrunnengasse im 5. Wiener Gemeindebezirk beteiligt.

Das **Segment Polen** erzielte im Berichtsjahr 2023 mit € 50,5 Mio. eine Gesamtleistung über dem Vorjahresniveau von € 46,3 Mio. Die Gesamtleistung setzt sich aus dem laufenden Hotelbetrieb zusammen, wobei der Hotelstandort Krakau eine wesentliche Rolle spielt. Zudem trugen die Vermietung des Poleczki Business Park sowie diverse Serviceleistungen zu einer positiven Entwicklung bei.

Im **Segment Sonstige Märkte** steigerte sich die Gesamtleistung im Jahr 2023 auf € 92,8 Mio. von rund € 66,1 Mio. des Vorjahres und stellt somit den größten Anteil der Gesamtleistung im Berichtsjahr 2023 dar. Der größte Beitrag zur Gesamtleistung 2023 stammt aus dem Wohnbauprojekt Arcus City im Prager Stadtteil Stodůlky mit insgesamt 284 geplanten Wohneinheiten, die gemäß Baufortschritt (Percentage of Completion, PoC) verbucht wurden. Die zweite Phase der Arcus City und parallel dazu das erste mehrstöckige Holz-Hybrid-Wohngebäude der Stadt, Timber Prague, begannen im

Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-12/2023	1-12/2022	Veränderung
Deutschland	62,8	166,1	-62,2%
Österreich	78,2	112,2	-30,3%
Polen	50,5	46,3	9,1%
Sonstige Märkte	92,8	66,1	40,4%
Gesamt	284,2	390,7	-27,3%

Geschäftsjahr 2023 mit der Bauphase. Weitere Beiträge lieferten auch die Projekte Astrid Garden Residences im Prager Stadtteil Holešovice und das Wohnprojekt Neugraf mit 177 Wohneinheiten. Ebenso von Bedeutung war auch der Verkauf eines Non-Core Assets in Tschechien, mit insgesamt 68,3 Hektar Fläche.

Im **Segment Residential** belief sich die Gesamtleistung in der Berichtsperiode auf € 62,6 Mio., nach € 145,8 Mio. in der Vorjahresperiode. Die Gesamtleistung 2023 setzt sich im Wesentlichen aus dem Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Deutschland, Österreich und Tschechien zusammen. Ein bedeutender Beitrag wurde hierbei durch das Wohnprojekt Arcus City in Prag geleistet, welches anteilmäßig Erlöse aus den Phasen 2 und 3 erzielen konnte. Ebenso beitragsleistend war das Projekt in der Siebenbrunnengasse in Wien. Zudem verzeichneten die Gmunder Höfe in Deutschland und Rankencity in Österreich signifikante Anteile durch den Verkauf an institutionelle Investoren.

Im **Segment Office** erzielte UBM Development eine Gesamtleistung von € 35,0 Mio. im Jahr 2023, nach € 77,6 Mio. des Vorjahres 2022. Die Leistung der Berichtsperiode resultiert hauptsächlich aus dem Closing des F.A.Z. Tower in Frankfurt, der eine vermietbare Fläche von mehr als 25.000 m² aufweist. Die neue Zentrale der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (F.A.Z.) machte im Segment Office den größten Anteil der Gesamtleistung aus.

Das **Segment Hotel** erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2023 eine Gesamtleistung von € 110,4 Mio., nach € 57,1 Mio. in der Berichtsperiode des Vorjahres 2022. Die gestiegene Gesamtleistung ist auf die erhöhte Reisetätigkeit nach der COVID-19-Pandemie und den Verkauf des über 150 Zimmer großen Palais Hansen im 1. Wiener Gemeindebezirk zurückzuführen. Die Hotelbetriebe in Jochberg (Österreich) und Prag (Tschechien) haben wesentlich zur Gesamtleistung im Segment Hotels beigetragen. Aufgrund der strategischen Ausrichtung befindet sich derzeit kein Hotelprojekt in Entwicklung.

Im **Segment Other** belief sich die Gesamtleistung auf € 23,4 Mio., nach € 68,8 Mio. des Vorjahres. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode setzt sich vor allem aus den Zuflüssen aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich und Deutschland zusammen. Der Verkauf eines 68,3 Hektar großen Non-Core Assets in Tschechien trug fast zur Hälfte des gesamten Leistungsvolumens bei. Die Gesamtleistung des Vergleichszeitraums enthielt neben dem Verkauf von drei Baurechtsliegenschaften in Wien auch das strategische Divestment der deutschen Projekt- und Baumanagement-Tochter, alba Bau | Projekt Management GmbH.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** stieg von € 41,4 Mio. im Geschäftsjahr 2022 auf € 53,0 Mio. im Geschäftsjahr 2023 an. Ein wesentlicher Anteil entfiel auf Serviceleistungen für diverse Projekte in Tschechien, Österreich und Deutschland. Diese Position umfasst zudem Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	1-12/2023	1-12/2022	Veränderung
Residential	62,6	145,8	-57,1 %
Office	35,0	77,6	-54,9 %
Hotel	110,4	57,1	93,3 %
Other	23,4	68,8	-66,0 %
Service	53,0	41,4	28,0 %
Gesamt	284,2	390,7	-27,3 %

Finanzielle Leistungsindikatoren

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Kerngeschäft der UBM-Konzerns bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Durch die mehrjährige Realisierungsdauer der Projekte kann der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken Schwankungen unterliegen. Immobilienprojekte werden erst ab dem Signing anteilig gemäß Baufortschritt und Verwertungsstand erfasst (Percentage of Completion, POC). Werden Immobilien als Share Deal veräußert oder Projekte innerhalb von At-equity-Beteiligungen entwickelt und verkauft, schlagen sich diese allerdings nicht im Umsatz nieder. Um den Überblick und die Transparenz über den Geschäftsverlauf zu verbessern, weist UBM zusätzlich die Gesamtleistung aus. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst – analog zum Umsatz – Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus dem Hotelbetrieb sowie aktivierte bzw. für nicht vollkonsolidierte Gesellschaften oder Dritte erbrachte Generalunternehmer- und Projektmanagementleistungen. Zusätzlich werden die Leistungen der at-equity bilanzierten Unternehmen und Verkäufe von reinen Share Deals erfasst. Der Ausweis der Gesamtleistung erfolgt insgesamt entsprechend der Beteiligungshöhe von UBM. Nicht in der Gesamtleistung erfasst werden Anzahlungen, die vor allem für Großprojekte oder auch Wohnbauprojekte anfallen.

Die Gesamtleistung lag im Geschäftsjahr 2023 mit € 284,2 Mio. um € 106,5 Mio. unter dem Vorjahreswert von € 390,7 Mio. Wesentliche Beiträge kamen 2023 aus Projekten in Deutschland (F.A.Z. Tower, Hafensinsel IV, Gmunder Höfe), Tschechien (Arcus City, Astrid Garden Residences) sowie in Österreich (Rankencity, Siebenbrunnengasse). Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse lagen in der Berichtsperiode mit € 85,3 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres (2022: € 133,9 Mio.). Der Rückgang im Berichtsjahr ist auf geringere Beiträge durch den Verkauf von vollkonsolidierten Projekten zurückzuführen. Einen Umsatzbeitrag leisteten insbesondere Wohnbauprojekte in Tschechien (Arcus City, Astrid Garden Residences).

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen lag in der Berichtsperiode mit € -14,1 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres von € 25,4 Mio. Der positive Ergebnisbeitrag in der Vergleichsperiode war auf Immobilienprojekte wie das Büroprojekt F.A.Z. Tower in Frankfurt und die Gmunder Höfe in München zurückzuführen.

Das Ergebnis aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien belief sich im Jahr 2023 auf T€ 318, nach € 25,5 Mio. im Jahr 2022. Die Fair-Value-Anpassungen der Vergleichsperiode sind überwiegend auf ein Großprojekt in Wien zurückzuführen, welches im Jahr 2022 eine Widmung der Behörde bekam. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen betragen im Berichtsjahr € 40,8 Mio. Die Wertberichtigungen wurden hierbei insbesondere bei großen Büroprojekten in Österreich, Deutschland und Polen vorgenommen. Im Vorjahr lagen die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen bei € 4,6 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 51,0 Mio. nach € 12,7 Mio. in der Vergleichsperiode. Hauptgrund für den Anstieg war der Erhalt des rechtskräftigen Bauvorbescheids für den Gewerbe-Campus Timber Factory. Zusätzlich beinhaltet die Position unter anderem Erlöse aus Kursgewinnen, Raum- und Grundstücksmieten, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen und diverse sonstige Positionen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vorjahresvergleich von € 32,6 Mio. auf € 40,8 Mio., was vor allem auf Kursverluste, Abschreibung von Immobilien im Umlaufvermögen und Aufwendungen für Rechtsberatung zurückzuführen war. Die Position beinhaltet weiters Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, Bürobetriebskosten sowie Abgaben und Gebühren.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahreswert von € 86,9 Mio. auf € 70,4 Mio. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von vollkonsolidierten Wohnbauimmobilien und diversen ande-

ren Entwicklungsimmobilien, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals und bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde bei den Bestandsveränderungen, welche Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen bzw. andere IAS-2-Immobilien betreffen, ein Ertrag in Höhe von € 33,0 Mio. ausgewiesen, während im Vorjahr nur ein Aufwand von € 3,0 Mio. erfasst worden war. Die höheren Zugänge sind durch geringere Verkaufstätigkeiten aufgrund der allgemeinen Marktsituation zu erklären.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 30,9 Mio. und damit um € 6,4 Mio. unter dem Wert des Vorjahres von € 37,3 Mio. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2023 mit 268 unter dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2022: 292).

Das EBITDA belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf € -27,3 Mio., was einer Reduktion im Vergleich zum Vorjahr von € 66,5 Mio. entspricht (2022: € 39,2 Mio.). Der Rückgang ist insbesondere auf Neubewertungen von Projekten und Bestandsimmobilien zurückzuführen. Die Abschreibungen lagen mit € 2,8 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres von € 5,3 Mio. So reduzierte sich das EBIT im Jahr 2023 um € 64,0 Mio. auf € -30,1 Mio. (2022: € 33,9 Mio.).

Der Finanzertrag reduzierte sich von € 23,4 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres auf € 21,8 Mio., was auf Zinsen und ähnliche Erträge aus Projektfinanzierungen gegenüber at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen zurückzuführen ist. Der Finanzaufwand lag mit € 31,1 Mio. über dem Niveau des Vorjahres (2022: € 25,9 Mio.). Hier spiegeln sich vor allem die höheren Zinsbelastungen aus den Projektfinanzierungen wider.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag im Jahr 2023 mit € -39,4 Mio. um € 70,9 Mio. unter dem Vorjahresergebnis von

€ 31,5 Mio., was auf vorgenommene Abwertungen zurückzuführen ist. Der Steueraufwand belief sich in der Berichtsperiode auf € 6,7 Mio., nach € 4,3 Mio. im Jahr 2022. Die Steuerquote lag im Jahr 2023 demnach bei 17,0% (2022: 13,8%).

Der Nettoverlust (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte 2023 € 46,0 Mio., nach einem Nettogewinn von € 27,1 Mio. im Jahr 2022. Der den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettoverlust betrug in der Berichtsperiode € 52,5 Mio. (2022: Nettogewinn von € 16,8 Mio.). Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Bilanzierungsmethode für die Berechnung des Ergebnisses je Aktie geändert. Bei der Berechnung des den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbaren Nettoverlusts wurden die Anteile der Hybridkapitalgeber abgezogen. Die Anteile der Hybridkapitalinhaber sanken von € 9,1 Mio. auf € 5,9 Mio. im Jahr 2023. Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie reduzierte sich von € 2,25 auf einen Verlust pro Aktie von € 7,03 im Betrachtungszeitraum 2023.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 31. Dezember 2023 mit € 1.253,8 Mio. um € 198,0 Mio. unter dem Niveau per 31. Dezember 2022 von € 1.451,8 Mio. Zu einer Verringerung der Bilanzsumme führten im Wesentlichen die frühzeitige Rückzahlung der Hybridanleihe 2018 im März 2023 sowie Abwertungen, welche das Eigenkapital reduzieren, und die Auszahlung der Dividende und Zinsen.

Die langfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende 2023 bei € 745,3 Mio., was einem Rückgang von € 45,3 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2022 entspricht. Das Sachanlagevermögen belief sich per 31. Dezember 2023 auf € 11,1 Mio. und lag damit knapp unter dem Niveau von € 12,2 Mio. per 31. Dezember 2022. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverbindlichkeiten.

Die Finanzimmobilien erhöhten sich per Ende Dezember 2023 um € 16,2 Mio. und lagen zum Bilanzstichtag bei € 407,9 Mio. Die Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen fielen im Vergleich zum Vorjahr um € 30,6 Mio. auf € 150,2 Mio. Die Projektfinanzierungen reduzierten sich ebenfalls um € 37,3 Mio. auf € 143,6 Mio.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende 2023 bei € 508,5 Mio., was einem Rückgang von € 152,7 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2022 entspricht. Die liquiden Mittel verringerten sich, da in der Berichtsperiode unter anderem die Hybridanleihe 2018 frühzeitig zurückgeführt wurde, die Anleihe 2018–2023 zurückgeführt wurde und der Kaufpreis für zwei Akquisitionen, welche im Jahr 2022 und 2023 getätigt worden sind, fällig wurde sowie eine Dividende und Zinsen ausbezahlt wurden. Zum 31. Dezember 2023 lagen die liquiden Mittel bei € 151,5 Mio.

Das Vorratsvermögen lag per Ende Dezember 2023 mit € 265,4 Mio. über dem Niveau vom 31. Dezember 2022 von € 259,3 Mio. In dieser Position befinden sich neben sonstigen Vorräten insbesondere die zum Verkauf bestimmten Wohnimmobilien im Bestand.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich von € 49,5 Mio. per Ende 2022 auf € 37,3 Mio. zum Bilanzstichtag 2023. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie anteilig Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 31. Dezember 2023 mit € 379,7 Mio. unter dem Niveau per Ende 2022 (€ 501,5 Mio.). Der Rückgang ist vor allem durch die Rückführung des Hybridkapitals, die Auszahlung der Dividende sowie das negative Ergebnis zu erklären. Die Auszahlung der Dividende in Höhe von € 8,2 Mio. erfolgte am 30. Mai 2023. Die Eigenkapitalquote erreichte trotz des schwierigen Umfelds per Ende des Jahres 2023 30,3 % (31. Dezember 2022: 34,5 %) und lag damit am unteren Ende der angepeilten Bandbreite von 30–35 %.

Die Anleiheverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) betragen per Ende Dezember 2023 € 376,1 Mio. und lagen damit um € 70,6 Mio. unter dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres (31. Dezember 2022: € 446,7 Mio.). Im November 2023 erfolgte die Rückzahlung von € 91,1 Mio. der UBM-Anleihe 2018–2023. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich gegenüber dem Bilanzstichtag 2022 von € 46,9 Mio. auf € 25,7 Mio. zum Ende der Berichtsperiode. Dieser Wert beinhaltet im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) erhöhten sich von € 25,5 Mio. per 31. Dezember 2022 auf € 27,9 Mio. per 31. Dezember 2023. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden sank im Vergleich zum Vorjahr auf € 17,2 Mio. (2022: € 20,1 Mio.). Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) stiegen um € 9,9 Mio. auf € 408,2 Mio. an.

Die Nettoverschuldung betrug per Ende 2023 € 610,2 Mio. und lag damit über dem Wert zum 31. Dezember 2022 von € 500,2 Mio. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive der Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel. Der Anstieg der Nettoverschuldung ist auf die Rückführung des Hybridkapitals und die Auszahlung der Dividende zurückzuführen.

Cashflow

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Cashflow aus dem Ergebnis von € 13,2 Mio. auf € 31,6 Mio. Die im Periodenergebnis der Berichtsperiode enthaltenen Fair-Value-Anpassungen werden aufgrund des unbaren Charakters beim Cashflow aus dem Ergebnis exkludiert.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € -54,5 Mio., nach € -70,7 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Insbesondere die Zunahme der Vorräte (€ 6,1 Mio.), die gezahlten Zinsen (€ 27,7 Mio.), die Abnahme von Forderungen (€ 5,3 Mio.) und die Abnahme der Verbindlichkeiten (€ 13,7 Mio.) wirkten cashflowmindernd. Die Werte beinhalten Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 35,9 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 42,1 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Forderungsvermögen summierten sich auf € 32,1 Mio. Die Abgänge von Immobilien im Forderungsvermögen betragen € 29,1 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Jahr 2023 bei € 12,4 Mio., nach € 8,4 Mio. in der Vergleichsperiode 2022. Die Investitionen in Projektfinanzierungen beliefen sich in der Berichtsperiode auf € 35,6 Mio. und die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen auf € 37,7 Mio.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Jahr 2023 € -129,7 Mio., nach € -37,9 Mio. im Vorjahr. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 45,9 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Hybridkapital in Höhe von € 52,9 Mio. und von Krediten in Höhe von € 34,5 Mio. Zudem wurden in der Berichtsperiode Dividenden und Hybridanleihe-Zinsen in Höhe von € 16,6 Mio. ausbezahlt.

Prognosebericht

Inmitten geopolitischer Konflikte und der Folgen der Corona-Krise prognostizieren die Experten der OECD und des Internationalen Währungsfonds (IWF) ein globales Wirtschaftswachstum von 2,7% bzw. 3,1% für das Jahr 2024. Der weiter andauernde Krieg in Europa, der seit Mitte des Jahres 2023 eskalierte Konflikt zwischen Israel und der Hamas im Nahen Osten, die immer noch hohe Inflation und die daraus resultierenden hohen Zinssätze sorgen für ein gedämpftes globales Wirtschaftswachstum. Im Euroraum konnte die Inflation durch die Erhöhung der Leitzinsen gesenkt werden, weshalb die EZB die Leitzinsen seit September 2023 auf dem Niveau von 4,5% beließ. Trotz des Rückgangs der Inflation in den vergangenen Monaten dürfte sich diese erst im Verlauf des Jahres 2024 bis ins Jahr 2025 an das Ziel des EZB-Rats von 2% annähern.^{1,2,3}

Das aktuell vorherrschende Zinsniveau beeinflusst massiv die aktuelle Entwicklung am Immobilienmarkt – dies umfasst insbesondere die Bewertung von Projekten und Bestandsimmobilien. Im Zuge von außerordentlichen Neubewertungen ihrer Projekte und Immobilien hat auch die UBM im Geschäftsjahr 2023 Abschreibungen in Höhe von rund € 70 Mio. vorgenommen. Obwohl die UBM in der Vergangenheit als Developer – im Unterschied zu vielen Bestandshaltern – keine umfangreichen Aufwertungen vorgenommen hat, ist die Neubewertung, insbesondere auch des Entwicklungs-Portfolios, eine direkte Konsequenz des gestiegenen Zinsniveaus und der daraus resultierenden höheren Rendite-Erwartung zukünftiger Käufer von Immobilien. Der Anstieg der Mieten kann diese Abwertungen kurzfristig nicht in demselben Ausmaß und vor allem derselben Geschwindigkeit ausgleichen. Die UBM sieht aus den genannten Gründen die Immobilienbranche in ihren Kernmärkten weiterhin im Existenzkampf.

Auch wenn an der UBM, wie bereits erwähnt, die Marktentwicklungen nicht spurlos vorüber gegangen sind, sieht sich

die UBM in einer Position der relativen Stärke. Durch die interne Steuerung und Cash-Fokussierung hat es UBM auch im vierten Quartal 2023 geschafft, die Eigenkapitalquote über 30% zu halten und mehr als € 150 Mio. an liquiden Mitteln auszuweisen. Zu erwähnen ist dabei, dass im vierten Quartal 2023 die ausstehende Anleihe UBM 2018-2023 in Höhe von € 91,05 Millionen fristgerecht und zur Gänze aus eigenen Cash-Reserven zurückgeführt werden konnte. Bis November 2025 werden keine weiteren Anleiherückzahlungen fällig, was einen Wettbewerbsvorteil darstellt.

Dass die UBM weiterhin ihr Geschäftsmodell umsetzt, beweisen der Verkauf des 33,57%-Anteils am Palais Hansen an die Wiener Städtische im vierten Quartal und der Verkauf einer nicht zum Kerngeschäft gehörenden Liegenschaft in Tschechien. Gleichzeitig beteiligte sich UBM mit 25% am Projekt „Central Hub“ im TwentyOne von Bondi Consult.

Die strategische Ausrichtung der UBM, zum führenden Entwickler von Holzbauprojekten in Europa zu werden, ist zudem weiterhin in erfolgreicher Umsetzung. In Summe entwickelt UBM derzeit mehr als 300.000 m² in Holz, etwas mehr als die Hälfte in der Assetklasse Light Industrial & Büro, die andere Hälfte im Wohnbau. Die kompromisslose Fokussierung auf den Holzbau ist eine logische Konsequenz der mit *green. smart. and more.* umrissenen Konzernstrategie. Nur mit einem hohen Grad an Standardisierung und Modularisierung wird es in Zukunft möglich sein, wettbewerbsfähig zu bleiben.

Die Nachwehen von steigender Inflation, steigenden Zinsen und steigenden Baukosten werden uns das ganze Jahr 2024 über weiter beschäftigen. Eine Markterholung auf das Vorkrisen-Niveau wird es länger nicht geben. Dabei gibt es einen massiven Nachfrageüberhang, der sich in den nächsten Jahren durch das Ausscheiden vieler Konkurrenten am Markt wohl verschärfen wird.

Aufgrund der weiterhin volatilen und schwer einschätzbaren Marktentwicklung muss die UBM daher bis auf Weiteres auf eine Guidance für das Geschäftsjahr 2024 verzichten und auf die ausgesprochen solide Finanzposition mit einer Eigenkapitalquote von über 30% verweisen.

¹ IWF: World Economic Outlook – Jänner 2024

² Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – September 2023

³ EZB: Geldpolitische Beschlüsse – Pressemitteilung Dezember 2023

Risikoberichterstattung

Die Hauptgeschäftstätigkeit der UBM Development AG und ihrer operativen Tochtergesellschaften und Beteiligungen ist die Immobilien-Projektentwicklung in ausgewählten Ländern Europas. Bedingt durch dieses Geschäftsmodell ist die UBM-Gruppe einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Gleichzeitig führt die Diversifizierung, d.h. die Tätigkeit in unterschiedlichen Ländern und in mehreren Assetklassen, zur Risikostreuung bzw. -reduktion, da Veränderungen zumeist nicht gleichzeitig und in sämtlichen Märkten auftreten. Außerdem besteht aus risikopolitischer Sicht die Möglichkeit, dass einzelne Assetklassen zugunsten anderer forciert werden und/oder der Fokus auf bestimmte Länder und Märkte intensiviert oder zurückgenommen werden kann.

Die Bewältigung der damit verbundenen Risiken ist die Aufgabe des UBM-Risikomanagements, wobei veränderten Risikopositionen durch aktive Steuerung begegnet wird.

Generelle Ziele des UBM-Risikomanagements

- Die Schaffung einer Risikokultur innerhalb der UBM
- Die Sichtbarmachung von Risiken, um geeignete Maßnahmen zu ergreifen
- Die einheitliche Sichtweise auf Risiken zu stärken - stringente Bewertung und Dokumentation
- Das Vermögen des Unternehmens zu schützen (z.B. Immobilien, Kapital, Image)
- Den (Zahlungs-)Verpflichtungen jederzeit nachzukommen
- Die Gesetzeskonformität jederzeit sicherzustellen
- Das Jahresergebnis abzusichern

Wesentliche Risiken

Die wesentlichen Risiken von UBM stammen aus dem Kerngeschäft, der Projektentwicklung, und beinhalten neben operativen Geschäftsrisiken auch makroökonomische Risiken und ESG-Risiken. Demnach werden die Risiken in die Hauptrisikokategorien Liegenschaftsankauf, Projektkalkulation sowie Planung und Projektfinanzierung, Errichtung und Qualität, Betrieb (Asset Management), Verwertung (Transaction), Allgemeine Geschäftsrisiken (Unterstützungs- und kaufmännische

Prozesse) sowie makroökonomische und sonstige Risiken und ESG-Risiken gegliedert.

UBM verfügt über langjährige Erfahrung in der Früherkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung und Steuerung von Risiken innerhalb des Geschäftsmodells. Dabei werden aus Unternehmenssicht sämtliche wesentliche Risiken betrachtet, die einen signifikanten Einfluss auf das operative Geschäft sowie auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der UBM haben.

Maßnahmen des Risikomanagementsystems (RMS) im Geschäftsjahr 2023

1. Risikoidentifikation und -analyse/Risikosystem

Auf Basis der bereits 2016 durchgeführten, umfassenden Risikoidentifikation und -analyse, die entlang der UBM-Wertschöpfungskette erstellt wurde und regelmäßiger, kritischer Betrachtung unterzogen wird, erfolgte auch 2023 eine Bewertung der Einzelrisiken mittels einer „Risikoinventur“. Das Risikosystem wird darüber hinaus einmal jährlich einer externen Prüfung unterzogen und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte noch eine qualitative Bewertung des ESG-Risikokatalogs. Um eine vollständige Integration von ESG-relevanten Risiken in das UBM-Risikosystem sicherzustellen, wurde der ESG-Risikokatalog erweitert und in die Risikoinventur integriert. Insgesamt wurden 29 ESG-Einzelrisiken in den folgenden Kategorien identifiziert:

- Umweltrisiken
 - Akute physische Klimarisiken
 - Chronische physische Klimarisiken
 - Nicht klimabedingte Umweltrisiken
 - Transitorische Klimarisiken
- Soziale und Governance-Risiken

Somit findet zusätzlich zu den operativen Geschäftsrisiken und makroökonomischen Risiken ab dem Geschäftsjahr 2024 eine quantitative Bewertung der Ergebnis- und Liquiditätsauswirkungen der ESG-Risiken statt. Im Gegensatz zur Bewertung der operativen Geschäftsrisiken und der makro-

ökonomischen Risiken wurden des weiteren ESG-Chancen definiert, welche im Zuge der regelmäßigen Risikobewertung auf Basis einer auf dem Cashflow basierenden Skala bewertet werden. Eine Nettobetrachtung aus Risiken und Chancen wird nicht vorgenommen, um keine verzerrte Darstellung der Gesamtunternehmensrisikoposition zu erhalten.

2. Risikobewertung

Die Bewertung basiert auf einer Risikobeschreibung sowie auf der Einschätzung von Eintrittswahrscheinlichkeiten und möglichen Schadenshöhen von Ereignissen mit Auswirkung auf das Jahresergebnis und den Kapitalfluss im Vergleich zur Jahresplanung. Diese Einschätzung erfolgt durch den Vorstand, der sich durch die jeweiligen lokalen Experten beraten lässt, und wird durch regelmäßige Status- und Projektberichte der jeweiligen Ländergeschäftsführer sowie durch rechnerische Modelle unterstützt. Um auf mögliche Änderungen der Einzelrisikopositionen rasch reagieren zu können, erfolgt diese Bewertung halbjährlich.

In dieser Betrachtung werden die mögliche Schadenshöhe sowie die Eintrittswahrscheinlichkeit jedes Einzelrisikos bewertet. Die Ergebnisse werden auf einer Risk Map dargestellt, die die Verteilung der größten Einzelrisiken von UBM veranschaulicht.

Basierend auf der Einzelrisikobewertung findet eine Aggregation aller Risiken zu einer ergebnisorientierten Gesamtrisikozahl in Form des „Value at Risk“ (VaR) und einer kapitalflussorientierten Gesamtrisikozahl in Form des „Cashflow at Risk“ (CFaR) statt. In weiterer Folge wird überprüft, ob diese Gesamtrisikozahlen in Einklang mit dem festgelegten Risikoappetit und der ermittelten Risikotragfähigkeit auf Unternehmensebene stehen. Auch die identifizierten und quantitativ bewerteten ESG-Risiken werden ab dem Geschäftsjahr 2024 in den Gesamtrisikozahlen enthalten sein.

3. Risikodokumentation

Die Ergebnisse werden in einem Bericht zusammengefasst, der die Basis für eine nachfolgende Risikopriorisierung und -steuerung darstellt. Die Berichterstattung an den Aufsichtsrat erfolgt zweimal jährlich.

4. Risikosteuerung und -monitoring

Die Steuerung der Risiken von UBM erfolgt in einem ersten Schritt top-down. Dabei werden Arbeits- und Dienststanweisungen sowie Richtlinien entworfen und entsprechend im Unternehmen kommuniziert. Die Zuteilung der Verantwortlichkeiten erfolgt ausgehend vom Management zu den Risk-Ownern. Im Bottom-up-Prozess berichten die Risk-Owner in regelmäßigen Abständen sowie anlassbezogen an den Vorstand.

5. Risikobewältigung

Abhängig von der Bedeutung des jeweiligen Risikos erfolgt die Risikobewältigung im Projektteam, in den Unternehmensbereichen oder im Vorstand.

Diese strukturierte Vorgangsweise ist als dauerhafter Prozess innerhalb des RMS festgeschrieben.

Risikokategorien

Die wesentlichen Einzelrisiken von UBM wurden in zehn Hauptrisikokategorien geclustert.

1. Liegenschaftsankaufsrissen: Neben den direkten und unmittelbaren Risiken, die beim Ankauf von Liegenschaften bestehen, wie z. B. die Auslegung der Flächenwidmung, die Rechte Dritter (Nachbarn, Servitute etc.), die Aktualität des Grundbuchs, die Dauer bis zur Baugenehmigung, unvollständige Verdachtsflächen(-kataster), nicht dokumentierte Kontaminierungen, Schutzbestimmungen (Denkmalschutz, Baumbestand, Schutzzone), die erschwerte Erschließung bzw. Zufahrt, nicht bekannte Quellen, Grundwasser, Immissionen etc., werden Risiken wie Markteintrittsrisiko, Länderrisiko, politische Risiken sowie Wettbewerbs- und Marktumfeldrisiken berücksichtigt.

Die regionalen Kenntnisse und jene des Wettbewerbsumfelds, über welche die einzelnen operativen Tochtergesellschaften verfügen, deren Know-how und gute Vernetzung im regionalen Marktumfeld sowie standardisierte Due-Diligence- und Ankaufsprozesse helfen bei der Risikominimierung.

2. Projektkalkulations- und Planungsrisiken: In dieser Projektphase rücken Risiken aus den Beschaffungs- aber auch Verkaufspreisen, die Mietpreishöhe und -änderungen, die Finanzierung des Projekts und deren Zinsbelastungen sowie die Markttauglichkeit und die Drittverwendbarkeit in den Fokus. Interne und externe Experten erarbeiten die Grundlagen, die als Basis für die Entscheidung des Vorstands dienen.

3. Errichtungsrisiken bzw. Qualitätsrisiken: Hier sind sämtliche Risiken zu bewerten, die mit der eigentlichen Errichtung der Immobilie verbunden sind. Solche Risiken entstehen iZm Bau- und Baunebenkosten, der Baudauer und dem möglichen Verzug, einem möglichen Lieferantenausfall, der Qualität der Ausführung inkl. der Kosten für Nachbesserungen.

Zur Minimierung dieser Risiken setzt UBM auf erfahrene Projektleiter, um so bereits bei der Auftragsvergabe überbeuerte Angebote herauszufiltern und während der Errichtungsphase eine laufende Kosten-, Qualitäts- und Terminkontrolle sicherzustellen. Regelmäßige Projektberichte samt Soll-Ist-Vergleichen an den Vorstand lassen frühzeitig Abweichungen erkennen.

4. Betriebsrisiken: Der Betrieb einer Immobilie in Zusammenhang mit der Vermietung von Büros oder der Verpachtung von Hotels ist mit einer Vielzahl von Risiken verbunden, wobei insbesondere die Bonität der Mieter (Kreditwürdigkeit, Sicherheit der Mieteinkünfte), das Klumpenrisiko (Ausfall eines wichtigen Großmieters), das Leerstandsrisiko, das Instandhaltungsrisiko (regelmäßige Prüfungen, Wartungen, Servicerungen, Instandhaltungen, nachträgliche technische Investitionen) und das Hausverwaltungsrisiko (mangelhafter Inkasso- und Mahnwesenprozess, mangelhafte Abrechnungen von Betriebskosten) bewertet werden.

Um den Wert der Immobilie zu sichern, werden während des Betriebs unterschiedlichste Spezialisten aus Tochterunternehmen, Fachabteilungen oder externen Fachfirmen eingesetzt, um einerseits laufend die geplanten Erträge zu erwirtschaften, aber auch um die technische Qualität der Gebäude nachhaltig sicherzustellen.

5. Vertriebs-, Verwertungs- und Verkaufsrisiken: Hier werden die Vertriebsrisiken im Verkaufsprozess von Wohnungseigentum, die Verwertungsrisiken (Vermietungsrisiken bei Erstvermietung) und die Verkaufsrisiken bei der Veräußerung von Immobilien unterschieden. Innerhalb dieser Kategorien ist das Mietpreisrisiko relevant, da verringerte Mietzinsen unmittelbaren Einfluss auf laufende Einnahmen der Gesellschaft und im Verkaufsfall auf den zu erzielenden Kaufpreis haben. Es werden auch Bewertungsrisiken schlagend, sobald beim Verkauf einer Immobilie oder anlassbezogen der aktuelle Marktwert (erzielbarer Verkaufspreis) unter dem jeweiligen Buchwert liegt, was zu Abwertungen führt. Weiters können nach erfolgter Abwicklung der Transaktion unvorhergesehene Garantie- und Gewährleistungsrisiken schlagend werden, die zu höheren Aufwänden führen können und so den Verkaufserfolg schmälern.

UBM bindet daher schon zu Beginn eines jeden Developments neben den technischen Fachabteilungen eigene Vermietungs- sowie Transaktionsteams ein, die aufgrund umfangreicher Expertise bei der Kalkulation und Festlegung von Mietpreisen und zu erzielenden Verkaufspreisen federführend agieren. Die ständige Aufrechterhaltung des Kontakts zu Großkunden, die Marktexpertise (wie beispielsweise die Kenntnis über Renditeerwartungen der Käufer) sowie die Festlegung des jeweils optimalen Verkaufszeitpunkts stellen sicher, dass das Produkt optimal am Markt platziert wird. Dabei werden sie von Experten der Rechtsabteilung sowie externen Beratern unterstützt, um so den gesamten Vertriebsprozess optimal zu begleiten.

6. Allgemeine Geschäftsrisiken: Dazu zählen insbesondere das IT-Risiko (Hard- und Software, Datenverlust, Hacker, Spionage etc.), kaufmännische Risiken (Liquiditätsrisiko, steuerliche Risiken, Finanzstrafen etc.) sowie das Rechtsrisiko (Schadenersatz, allgemeine Vertrags- und Versicherungsvertragsrisiken, Gesetzeslage etc.). Die Risiken werden in den jeweiligen Fachabteilungen laufend überwacht und bei Bedarf umgehend an den Vorstand kommuniziert.

7. Makroökonomische und sonstige Risiken: Zu diesen Risiken zählen die Konjunktorentwicklung (Inflation, Arbeitslosigkeit,

Kaufkraft etc.), das Zinsänderungsrisiko sowie das Währungsrisiko. Die Risiken werden von den ressortverantwortlichen Vorständen in enger Zusammenarbeit mit den Stabsstellen kontinuierlich beobachtet; bei Bedarf wird mit geeigneten Maßnahmen gegengesteuert.

8. Umweltrisiken: In dieser Risikokategorie werden akute und chronische physische Klimarisiken (Temperaturvariabilität, Variabilität von Niederschlägen oder der Hydrologie, Änderung der Windverhältnisse etc.), nicht klimabedingte Umweltrisiken (Beeinträchtigung kritischer Infrastruktur, etc.) und transitorische Klimarisiken (Kosten für den Übergang zu Technologien mit niedrigeren Emissionen, erweiterte Pflichten zur Emissionsberichterstattung etc.) und ihre potenziellen Auswirkungen bewertet. Diese Risiken werden in der ESG-Fachabteilung laufend überwacht und bei Bedarf umgehend an den Vorstand kommuniziert.

9. Soziale Risiken: Hier sind sämtliche Personalrisiken enthalten, wie unter anderem das Risiko von menschlichen Fehlern, das Risiko der außerplanmäßigen Fluktuation von Mitarbeiter:innen, das Risiko eines Reputationsschadens und die Auswirkungen von Hitzewellen auf die Gesundheit der Belegschaft. Diese Risiken werden vor allem von der Personalabteilung laufend überwacht und bei Bedarf umgehend an den Vorstand kommuniziert.

10. Governance-Risiken: Unter dieser Risikokategorie werden vor allem Compliance-Risiken verstanden, die sich aus Verletzungen von Verträgen, Vorschriften oder Gesetzen in der globalen Lieferkette ergeben. Zusätzlich wird hier das Risiko aus einer mangelnden Diversität in den UBM-Gremien bewertet. Hier stehen vor allem die Rechtsabteilung und externe Berater dem Vorstand beratend zur Seite.

Sonstige Risiken: Bezüglich der Angaben zu Risiken im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten wird auf das Kapitel 44 „Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten“ im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen.

Risiken im Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen Umfeld und dem Krieg in der Ukraine

Allgemeine Lage

Die geopolitische Lage war im Jahr 2023 weiterhin instabil. Der Ukraine-Krieg dauert an, die daraus resultierenden Spannungen zwischen den westlichen Ländern (USA, EU, Kanada) und der russischen Föderation sind unvermindert hoch. Die wirtschaftlichen Sanktionen gegenüber der russischen Föderation wurden weiter verschärft, direkter Handel und Kapitalmarktverkehr sind nahezu zum Erliegen gekommen. Verbessert hat sich die Unabhängigkeit der EU hinsichtlich der Gasversorgung, was zu einer Entspannung am Energiesektor insgesamt geführt hat. Allerdings sind die Preise immer noch deutlich erhöht im Vergleich zur Vorkriegszeit. Eine Rückkehr zum alten Preisniveau für Energie ist derzeit nicht absehbar, mit den entsprechenden primären und sekundären Folgen für die Inflation. Aus der Ukraine-Krise heraus ergeben sich zudem hohe Hilfsaufwendungen durch die europäischen Partner sowie sprunghafte Anstiege der Verteidigungsetats. Dies vermindert die Flexibilität der volkswirtschaftlichen Haushalte, was zu Streichungen in diversen Etats führte und führt.

Das Jahr 2023 war durch hohe Inflation, mit einer rückläufigen Tendenz zum Jahresende, gekennzeichnet. War zunächst insbesondere der hohe Energiepreis einer der entscheidenden Treiber, sprang im Jahresverlauf auch die Kerninflationsrate (Inflationsrate ohne Energie) stark an. Diese wurde getrieben durch höhere Lebensmittelpreise, Mieten und sonstige Produkte des täglichen Lebens. In der Folge kam es zu hohen Lohnabschlüssen, in einzelnen Branchen sogar über der Inflation, die dem Inflationsgeschehen eine zusätzliche Dynamik verliehen haben bzw. verleihen werden.

Als Reaktion auf die hohe Inflationsrate hat die EZB im Euroraum kontinuierlich und, im historischen Vergleich in nicht gekannter Geschwindigkeit, die Leitzinsen gesteigert. So stieg der Leitzinssatz von noch 0 % zur Mitte des Jahres 2022 auf 4,5 % im September 2023. Seit September steht der Leitzins bei 4,5%. Dies hat zu wirtschaftlichen Verwerfungen geführt, insbesondere in Branchen mit hohen Investiti-

onen. Zum Jahresende kam ein weiterer Konflikt durch die Nahostkrise hinzu. Infolge dieser Krise ist mit Störungen der Handelsrouten und Auswirkungen auf den internationalen Tourismus zu rechnen. Hinzu kommt eine gestiegene Terrorgefahr für diejenigen Länder, die Israel direkt oder indirekt unterstützen.

In Bezug auf das Geschäftsmodell werden im Folgenden die Auswirkungen auf die UBM näher beschrieben.

Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM

Auch wenn kein direktes Engagement der UBM in den am Krieg beteiligten Ländern mehr besteht (2021 wurde dieses endgültig beendet), so kann es im weiteren Verlauf der kriegerischen Auseinandersetzungen zu Auswirkungen auf die benachbarten Länder der Ukraine kommen. Aufgrund räumlicher und kultureller Nähe zu ihrem ukrainischen Nachbarn besteht das Risiko, dass der polnische Markt, auf dem die UBM als Immobilienentwickler und Hotelbetreiber tätig ist, unter der aktuellen Krise leiden wird. Bislang ist dieses Risiko nicht eingetreten. Die direkte finanzielle Unterstützung der Ukraine durch alle Länder, in denen die UBM tätig ist, sowie die erhöhten Haushaltsausgaben für Verteidigung führen insgesamt zu angespannteren Staatshaushalten. Diese führen zu Diskussionen und können Auswirkungen auf staatliche Förderungen in der Immobilienbranche haben.

Das Hauptgeschäftsmodell der UBM ist die Entwicklung und der Verkauf von Immobilien. Aufgrund des schnellen Zinsanstiegs ist der Immobilienmarkt im Jahr 2023 faktisch zum Erliegen gekommen. Nennenswerte Transaktionen außerhalb des Einzelwohnungsabverkaufs finden im geringen Umfang nur dann statt, wenn es sich um Notverkäufe handelt. Dabei manifestiert sich der Zinsdruck nicht nur in höheren Zinskosten in der Entwicklung selbst, sondern insbesondere in niedrigen Verkaufspreisen, da die Finanzierungskosten für die Käufer deutlich gestiegen sind und die Alternativen deutlich höher rentieren. Daraus resultieren höhere Renditeerwartungen/ niedrigere Kaufpreise bei Immobilienobjekten. Für ein funktionierendes Immobiliengeschäft ist zudem das Beleihen von Immobilien sowie der Zufluss von Kapital wesentlich. Durch die gestiegene Zahl von Insolvenzen,

auch von größeren Immobiliendevelopern in der zweiten Jahreshälfte 2023 kommt es zu einem geringeren Risikoappetit bei finanzierenden Banken. Hinzu kommen niedrigere Bewertungen aus den geringeren Verkaufspreisen/höheren Rendite-Anforderungen, was zu einem Absinken der Beleihungsgrenzen führt. Im Umkehrschluss heißt dies eine deutlich höhere Eigenkapitalbedingung für Immobilienentwickler und auch Bestandshalter als zuvor. Niedrigere LTV führen auch wiederum bei potenziellen Käufern zu höheren Eigenkapitalanforderungen.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Kapitalmarktumfeld für die Emission von Anleihen und anderen Inhaberschuldverschreibungen weiterhin für (Immobilien-) Unternehmen ohne Rating schwierig bleibt. Daraus folgt eine hohe Volatilität sowie ein instabiler Kapitalmarkt. Das flache Rückzahlungsprofil im kommenden Geschäftsjahr 2024 sowie die im Vergleich immer noch gute Liquiditätsausstattung der UBM helfen, die Volatilität entsprechend aussitzen zu können. Zusätzlich hat auch die erfolgreiche Emission des ersten Green Bonds der UBM im Jahr 2023 gezeigt, dass ein starker Fokus auf Nachhaltigkeit von (Anleihen-) Investoren positiv wahrgenommen wird.

Nachdem die Inflation in der EU derzeit rückläufig ist, werden kurzfristig keine weiteren Zinserhöhungen durch die EZB erwartet. Prognosen deuten darauf hin, dass die EZB in weiterer Folge Zinsschritte nach unten setzen könnte, was sich aktuell in einer inversen Zinskurve widerspiegelt. So kann davon ausgegangen werden, dass es auf Investoreseite mittelfristig wieder zu einem Rückgang bei den erwarteten Renditen kommt könnte, was bei einem gleichzeitig steigendem Mietniveau zu einem neuen Gleichgewicht am Markt führen könnte. Generell hat sich das Risiko einer EU-weiten Rezession im Jahr 2023 zwar nicht materialisiert, der wirtschaftliche Ausblick bleibt aber wegen des hohen Zinsniveaus kurz- und mittelfristig eingetrübt.

Die Risiken sind in der laufenden Unternehmensplanung berücksichtigt und auch in der Risikobewertung entsprechend eingepreist. Durch die gute Liquiditäts- und Eigenkapitalausstattung und eine Pipeline mit starkem Fokus auf

EU-Taxonomie-konforme Objekte ist die UBM derzeit gut aufgestellt, um auch in diesem schwierigen Marktumfeld weiterhin tätig zu sein.

Zum Hotelbetrieb: Durch den Nahostkonflikt sowie den Krieg in der Ukraine sind auch Störungen im Reiseverkehr, insbesondere von internationalen Gästen, zu erwarten. Dies führt zu einer langsamer als erwarteten Erholung bei den Hotelnächtigungen. 2023 war noch nicht das erhoffte normalisierte Jahr nach der Corona-Pandemie.

Die hohe Inflation hat zudem zu einer Kostenerhöhung beim Hotelbetrieb geführt. Zwar konnte diese teilweise über höhere Zimmerpreise an die Kunden weitergegeben werden. Trotzdem ist die Profitabilität des Hotelgeschäftsmodells insgesamt weiter unter Druck geraten.

Internes Kontrollsystem

Die wesentlichen Ziele des Internen Kontrollsystems (IKS) innerhalb von UBM sind die Kontrolle der Einhaltung der Geschäftspolitik und der vorgegebenen Ziele, die Sicherung des Vermögens des Unternehmens, die Sicherstellung der Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens, die Sicherstellung der Wirksamkeit und Effizienz betrieblicher Abläufe, die frühzeitige Risikoerkennung und die verlässliche Einschätzung möglicher Risiken, die Einhaltung gesetzlicher und rechtlicher Grundlagen sowie der effiziente Einsatz von Ressourcen und die Kostenersparnis.

Neben den in den Kernprozessen von UBM implementierten internen Kontrollen verfügt UBM über ein kaufmännisches und ein technisches Controlling. Beide Bereiche berichten direkt an den Vorstand. Das kaufmännische Controlling überwacht die laufende Geschäftsentwicklung auf Abweichungen von Planzahlen und stellt sicher, dass bei Planabweichungen die notwendigen Informationen an die Geschäftsleitung ergehen. Das technische Controlling überwacht die laufende Abwicklung von Projekten hinsichtlich Terminen, Baukosten, Baufortschritt und aller für die technische Umsetzung relevanter Prozesse. Dessen periodische Berichte bieten dem

Management eine Grundlage für etwaige notwendige Maßnahmen, um die oben genannten Ziele erreichen zu können.

Neben gesetzlichen Anforderungen verfügt UBM über eine Vielzahl eigener Regularien bzw. Prozessabläufe. Die Rollen und Verantwortlichkeiten innerhalb der Prozesse sind klar zugewiesen, und die Kontrollmechanismen werden laufend überarbeitet und neuen Gegebenheiten angepasst. Diese Prozesse und Regularien dienen den Mitarbeitenden einerseits als entsprechende Werkzeuge bei der Erfüllung ihrer Aufgaben und ermöglichen andererseits die effiziente Gestaltung von Prozessen und Kontrollen. Derartige Arbeitsanweisungen, Richtlinien und Vorlagen schaffen Transparenz, erleichtern die Kommunikation und Dokumentation, helfen, Arbeitsabläufe effizient zu gestalten und ermöglichen es, Kontrollen effektiv durchzuführen.

Damit hat UBM die notwendigen Vorkehrungen getroffen, sodass einerseits gesetzliche, aber auch interne Richtlinien eingehalten und andererseits mögliche Schwachstellen in betrieblichen und organisatorischen Abläufen rasch identifiziert und korrigiert werden können.

Im Bereich Rechnungswesen dienen konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der Sicherstellung einer aussagekräftigen und ordnungsgemäßen Finanzberichterstattung. Durch klare Funktionstrennungen und Kontrollmaßnahmen wie Plausibilitätsprüfungen, regelmäßige Kontrollaktivitäten und Rechnungsfreigaberegulungen sowie das Vier-Augen-Prinzip werden eine verlässliche und ordnungsgemäße Buchführung und Rechnungslegung sichergestellt.

Dieses systematische Kontrollmanagement stellt sicher, dass die Rechnungslegung des UBM-Konzerns im Einklang mit den nationalen und internationalen Rechnungslegungsstandards sowie internen Richtlinien steht.

Innerhalb des internen Kontrollsystems übernimmt der Prüfungsausschuss für den Aufsichtsrat die Aufgabe der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Finanzberichterstattung.

Interne Revision

Die Abteilung Interne Revision hat als Zielsetzung, unabhängige und objektive Prüfungs- und Beratungstätigkeiten innerhalb von UBM durchzuführen. Grundlage ihres Arbeitens sind die Revisionsordnung, welche die Legitimation nach außen darstellt, und das Revisionshandbuch, das die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten innerhalb von UBM festlegt. Die Abteilung ist gemäß C-Regel 18 des Österreichischen Corporate Governance Kodex dem Gesamtvorstand unterstellt. Die Interne Revision prüft die Unternehmensprozesse und die Wirksamkeit der internen Kontrollen und trägt zu deren Verbesserung bei.

Anlassbezogen führt die Interne Revision nach entsprechendem Auftrag durch den Vorstand Ad-hoc-Prüfungen durch.

Aus den in den Revisionsberichten getroffenen Feststellungen und Empfehlungen werden konkrete Verbesserungsmaßnahmen abgeleitet. Die Umsetzung der Maßnahmen wird von der Internen Revision überwacht, um sicherzustellen, dass die aufgezeigten Verbesserungspotenziale auch fristgerecht umgesetzt werden. Projektbezogen unterstützen externe Berater einzelne Prüfungshandlungen.

Zusätzlich steht die Interne Revision dem Vorstand beratend zur Seite. Durch ihre integrierte Sichtweise und ihre Kenntnisse des Unternehmens aus der Prüftätigkeit heraus soll sie wirksame Möglichkeiten zur Verbesserung von Effektivität, Effizienz und Wirtschaftlichkeit der Prozesse aufzeigen.

Der jährliche Revisionsplan wird vom Vorstand beschlossen und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht.

Im Jahr 2023 gab es keine anlassbezogenen Ad-hoc-Prüfungen.

Offenlegung gemäß § 243a UGB per 31. Dezember 2023

1. Zusammensetzung des Kapitals

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 aus 7.472.180 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 52.305.260,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich sämtliche 7.472.180 Aktien im Umlauf. Alle Aktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten; insbesondere gewährt jede Aktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft und im Einklang mit § 10 Abs. 2 AktG sind die Inhaberaktien in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbrieften und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen. Aus § 4 Abs. 5 (b) der Satzung der Gesellschaft ergibt sich weiters, dass das Grundkapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu Nominale € 5.230.526,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen bedingt erhöht ist (bedingte Kapitalerhöhung).

2. Beschränkungen betreffend die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien

Zwischen der Strauss-Gruppe und IGO Industries-Gruppe besteht ein Syndikatsvertrag (Syndikat IGO Industries & Strauss). Der Vorstand der Gesellschaft hat keine Kenntnis vom Inhalt des Syndikatsvertrags. Syndikatsbeschlüsse binden die Syndikatsmitglieder in der Ausübung ihrer Stimmrechte. Es besteht ein wechselseitiges Aufgriffsrecht.

3. Direkte oder indirekte Beteiligung

Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest zehn von hundert beträgt, halten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon IGO Industries-Gruppe 27,62 %, Strauss-Gruppe 11,22%). Darüber hinaus hält die IGO Industries-Gruppe einen weiteren Anteil von 7%, der nicht Teil des Syndikats IGO Industries & Strauss ist.

4. Aktien mit besonderen Kontrollrechten sind bei der Gesellschaft nicht vorhanden.

5. Mitarbeiterbeteiligungsmodelle, bei welchen die Arbeitnehmer das Stimmrecht nicht unmittelbar ausüben, bestehen bei der UBM Development AG nicht.

6. Bestimmungen zur Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie zur Änderung der Satzung

Gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft besteht der Vorstand nach näherer Bestimmung durch den Aufsichtsrat aus zwei bis sechs Personen. Die Bestellung von stellvertretenden Vorstandsmitgliedern in diesem zahlenbezogenen Rahmen (insgesamt zwei bis sechs Personen) ist gemäß § 6 Abs. 2 der Satzung zulässig. Gemäß § 6 Abs. 3 der Satzung kann der Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands und ein Mitglied zum Stellvertreter des Vorsitzenden des Vorstands ernennen. Allfällige stellvertretende Vorstandsmitglieder stehen gemäß § 8 Abs. 3 der Satzung hinsichtlich der Vertretungsmacht ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 9 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft aus mindestens drei und höchstens zwölf von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Gemäß § 9 Abs. 8 der Satzung kann mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds gleichzeitig ein Ersatzmitglied gewählt werden, welches mit sofortiger Wirkung in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn das Aufsichtsratsmitglied vor dem Ablauf seiner Amtszeit aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Werden mehrere Ersatzmitglieder gewählt, ist bei der Wahl die Reihenfolge zu bestimmen, in der sie für aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Mitglieder nachrücken. Ein Ersatzmitglied kann auch für mehrere bestimmte Aufsichtsratsmitglieder gewählt werden, sodass es in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn eines dieser Mitglieder vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erlischt, sobald ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied bestellt ist, spätestens jedoch mit Ablauf der restlichen Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds. Ist das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erloschen, weil ein Nachfolger für

das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied gewählt wurde, so bleibt es Ersatzmitglied für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder, für die es gewählt wurde. Die Hauptversammlung kann gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung bei der Wahl für einzelne oder für alle der von ihr zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder eine kürzere als die gesetzlich vorgesehene Funktionsperiode beschließen. Scheidet ein von der Hauptversammlung gewähltes Aufsichtsratsmitglied vor Ablauf der Funktionsperiode aus, so bedarf es gemäß § 9 Abs. 6 der Satzung der Ersatzwahl erst in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft. Sinkt jedoch die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft unter drei, ist die Ersatzwahl in einer außerordentlichen Hauptversammlung binnen sechs Wochen vorzunehmen. Die Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft kann gemäß § 9 Abs. 4 der Satzung vor Ablauf der Funktionsperiode von der Hauptversammlung durch Beschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen widerrufen werden.

Gemäß § 20 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit das Gesetz nicht zwingend etwas Abweichendes bestimmt, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Nach Rechtsansicht des Vorstands wird durch diese Satzungsbestimmung die vom Aktiengesetz für Satzungsänderungen grundsätzlich vorgesehene Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals auf die einfache Kapitalmehrheit herabgesetzt, sofern es sich nicht um eine Änderung des Gegenstands des Unternehmens handelt.

7. Befugnisse der Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 16. Mai 2022 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch – somit bis zum 9. Juni 2027 – das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu €5.230.526,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar-

und/oder Sacheinlagen, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen (genehmigtes Kapital) und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

Zudem ist der Vorstand zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 gemäß § 4 Abs. 5 (b) der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe der Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen. Ausgabebetrag und Umtauschverhältnis sind nach Maßgabe finanzmathematischer Methoden sowie des Aktienkurses der Gesellschaft in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Im Fall einer in den Ausgabebedingungen von Wandelschuldverschreibungen festgelegten Wandlungspflicht dient das bedingte Kapital auch zur Erfüllung dieser Wandlungspflicht.

Schließlich sieht § 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 159 Abs. 3 AktG vor, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch – somit bis zum 9. Juli 2026 – mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft gemäß § 159 Abs. 2 Z 3 AktG, auch in mehreren Tranchen,

bedingt um bis zu € 3.917.480,00 durch Ausgabe von bis zu 559.640 auf den Inhaber lautenden neuen Stückaktien zum Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 und der in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 beschlossenen Fortsetzung und Verlängerung des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (samt Anpassung der Planbedingungen 2017) an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Der Ausübungskurs beträgt € 36,33. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen.

8. Bedeutende Vereinbarungen

Im November 2018 wurde von der Gesellschaft eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von ursprünglich € 75.000.000,00 (Laufzeit 2018–2023) begeben. Diese UBM-Anleihe 2018–2023 wurde im Juni 2019 im Rahmen einer Privatplatzierung auf ein Gesamtanleihevolumen von € 120.000.000,00 aufgestockt. In Bezug auf diese Teilschuldverschreibungen gab es im Juni/Juli 2023 ein Umtauschangebot durch die Emittentin, in dessen Rahmen den Anleihegläubigern die Möglichkeit zum Umtausch in den UBM Green Bond 2023–2027 der Emittentin angeboten wurde. Während im Zuge dieses Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2018–2023 im Gesamtnennbetrag von € 28,94 Mio. in Teilschuldverschreibungen des UBM Green Bonds 2023–2027 umgetauscht wurden, wurden die verbliebenen Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2018–2023 im Gesamtnennbetrag von € 91,05 Mio. am 16. November 2023 zur Gänze zurückgeführt.

Im Oktober/November 2019 wurde von der Gesellschaft die UBM-Anleihe 2019–2025 im Gesamtnennbetrag von € 120.000.000,00 mit sechsjähriger Laufzeit (2019–2025) begeben, wobei diese Anleiheemission sowohl ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der UBM-Anleihe 2015–2020 die Möglichkeit zum Umtausch in die UBM-Anleihe 2019–2025 geboten wurde, als auch ein Barzeichnungsangebot umfasste. Während im Zuge des Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr

2015 begebenen und zwischenzeitlich zur Gänze zurückgeführten Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 25.164.000,00 in 2019-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 94.836.000,00 begeben.

Im Dezember 2020 wurde eine Inhaberschuldverschreibung (Inhaberschuldverschreibung 2020-2025) im Gesamtnennbetrag von € 21.500.000,00 begeben. Dabei wurde die im November 2016 im Gesamtnennbetrag von € 18.500.000,00 begebene Inhaberschuldverschreibung 2016-2021 im Ausmaß von € 10.500.000,00 bis Dezember 2025 prolongiert (die Rückzahlung des verbliebenen, nicht prolongierten Betrags dieser Inhaberschuldverschreibung 2016-2021 erfolgte im Dezember 2021) und der weitere Betrag von € 11.000.000,00 neu abgeschlossen.

Im ersten Quartal 2021 wurde von der Gesellschaft eine Inhaberschuldverschreibung von € 7.000.000,00 mit der Laufzeit 2021-2025 sowie eine weitere Inhaberschuldverschreibung von € 500.000,00 mit der Laufzeit 2021-2025 begeben.

Im Mai 2021 wurde von der Gesellschaft die Sustainability-Linked UBM-Anleihe 2021-2026 im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 mit fünfjähriger Laufzeit (2021-2026) begeben, wobei diese Anleiheemission sowohl ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der UBM-Anleihe 2017-2022 die Möglichkeit zum Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2021-2026 geboten wurde, als auch ein Barzeichnungsangebot umfasste. (Zum Umtausch der im Jahr 2017 begebenen Anleihe siehe auch oben.) Während im Zuge des Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2017 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 68.897.500,00 in 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 81.102.500,00 begeben. Bei dieser im Mai 2021 begebenen Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 mit fünfjähriger Laufzeit (2021-2026) handelt es sich um eine „Sustainability-Linked“-Anleihe. Das bedeutet, dass der Rückzahlungsbetrag über 100 %

des Nominales liegen kann, wenn sich das ESG-Rating der Gesellschaft während der Laufzeit der Anleihe verschlechtert.

Im zweiten Quartal 2021 erfolgte die Emission einer tief nachrangigen Sustainability-Linked Hybridanleihe 2021 im Gesamtnennbetrag von € 100.000.000,00. Im Rahmen dieser Emission konnten knapp 50 % der Hybridanleihe von 2018 vorzeitig rückgekauft und damit bis 2026 verlängert werden. Die Sustainability-Linked Hybridanleihe 2021 enthält eine Regelung, wonach die Emittentin bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinn einer Übernahme gemäß österreichischem Übernahmegesetz (wie in den Anleihebedingungen definiert) berechtigt ist, die Hybrid-Teilschuldverschreibungen vorzeitig vollständig zum erhöhten Nennbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zurückzahlen; dabei ist der erhöhte Nennbetrag mindestens der Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen, vorbehaltlich Erhöhung(en) nach Eintritt eines Anpassungsereignisses in Bezug auf das ESG-Rating und das Nachhaltigkeitserkennungslevels (sustainability recognition level) der Emittentin.

Im Juli 2023 wurde von der Gesellschaft die erste Grüne Anleihe (UBM Green Bond 2023-2027) im Gesamtnennbetrag von € 50.000.000,00 mit vierjähriger Laufzeit (2023-2027) zur Finanzierung nachhaltiger Projektentwicklungen begeben. Diese Anleiheemission umfasste sowohl ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der UBM-Anleihe 2018-2023 die Möglichkeit zum Umtausch in den neuen UBM Green Bond 2023-2027 geboten wurde, als auch ein Barzeichnungsangebot. (Zum Umtausch der im Jahr 2018 begebenen Anleihe siehe auch oben.) Während im Zuge des Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2018 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 28,94 Mio. in Teilschuldverschreibungen des UBM Green Bonds 2023-2027 umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 91,05 Mio. begeben.

Die Anleihen enthalten in den jeweiligen Anleihebedingungen insbesondere folgende Bestimmung: Erfolgt ein Kontrollwechsel im Sinn einer Übernahme bzw. der Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an

der Emittentin im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die im Zeitpunkt der Begebung der Anleihe keine (oder keine kontrollierende) Beteiligung hält (Kontrollwechselereignis wie in den jeweiligen Anleihebedingungen definiert), und führt dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin und kann die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen, ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen zu kündigen und fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen.

Weiters hat die Gesellschaft als Darlehensnehmerin im November 2016 Schuldscheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von € 32.000.000,00 (die im Ausmaß von € 20.500.000,00 bis Dezember 2025 prolongiert wurden) und deren verbliebenen, nicht prolongierten Beträge im Dezember 2021 zurückgezahlt wurden) und im Dezember 2020 Schuldscheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von € 9.500.000,00 abgeschlossen. Die jeweiligen Schuldscheindarlehenverträge sehen ein Kündigungsrecht für den Fall vor, dass ein Kontrollwechselereignis eintritt und dieses Kontrollwechselereignis (i) zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Gesellschaft führt, ihre Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag zu erfüllen, oder (ii) zu einem Verstoß des jeweiligen Darlehensgebers gegen gesetzlich zwingende Vorschriften führt. (Kontrollwechsel bedeutet in diesem Zusammenhang die Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Darlehensvertrags keine Beteiligung an der Gesellschaft hielt.) Gemäß den Schuldscheindarlehenverträgen vom Dezember 2020 ist jeder Schuldscheindarlehensgläubiger nur dann berechtigt, seine Schuldscheindarlehen zu kündigen und fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, sofern dieser Kontrollwechsel

zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin führt und die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen kann.

Eine Übersicht der Anleihen befindet sich auf Seite 99.

Darüber hinaus bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen im Sinn des § 243a Abs 1 Z 8 UGB.

9. Entschädigungsvereinbarungen

im Sinn des § 243a Z 9 UGB bestehen nicht.

10. Sonstige Information

Zweigniederlassungen

Die UBM Development AG hat folgende im Firmenbuch eingetragene Zweigniederlassungen: Zweigniederlassung Steiermark (Thalerhofstraße 88, 8141 Unterpremstätten) und Zweigniederlassung Tirol (Porr-Straße 1, 6175 Kematen).

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

UBM erstellt einen gesonderten nichtfinanziellen Bericht, der die gesetzlichen Anforderungen gemäß § 267a UGB erfüllt. Dieser ESG-Bericht wird zeitgleich mit dem Geschäftsbericht veröffentlicht.

Umweltbelange

Global betrachtet ist die Immobilien- und Baubranche der CO₂- und energieintensivste Sektor. Fast 40 % der globalen CO₂-Emissionen und mehr als ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs gehen auf den Bau und Betrieb von Immobilien zurück. Aus diesem Grund ist es für UBM selbstverständlich, bei allen Entscheidungen ökologische Aspekte besonders zu berücksichtigen. Das klare Bekenntnis zum Holzbau, unser Augenmerk auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz, der Fokus auf Green-Building-Zertifizierungen und unsere Bemühungen im Bereich der Kreislaufwirtschaft sind Ausdruck unserer Überzeugung.

Mit der Abteilung „Timber Construction & Green Building“ hat UBM ein Kompetenzzentrum mit insgesamt sechs Experten aufgebaut, um die strategische Bedeutung des Holzbaus

zu unterstreichen. Die Abteilung unterstützt und überwacht die UBM-weite operative Umsetzung der Green-Building-Prozesse. Neue Anforderungen auf nationaler und europäischer Ebene werden evaluiert und auf der Projektebene, in Einklang mit der green. smart. and more. Strategie, umgesetzt. Außerdem koordiniert die Abteilung die Evaluierung und Durchführung von Gebäudezertifizierungen und EU-Taxonomie-Checks durch externe Partner bei Projektentwicklungen. Für die operative Implementierung der Green-Building-Strategie in der Projektentwicklung sind die Projektleiter*innen zuständig. Diese optimieren die Projekte in Zusammenarbeit mit externen Expert*innen, zum Beispiel im Bereich Energie, im Rahmen der jeweiligen standortspezifischen Möglichkeiten. Bei Bestandsobjekten und Konzernstandorten wird die Green-Building-Strategie von den jeweiligen Assetmanager*innen implementiert.

Zukunftsweisende Immobilienentwicklung

Mit unseren Immobilien prägen wir Lebensräume für die Zukunft und gestalten damit auch die Umwelt. Immobilienentwicklung ist nicht nur unser Kerngeschäft, sie ist gleichzeitig unser größter Hebel, um unseren CO₂-Fußabdruck maßgeblich zu reduzieren. UBM beschäftigt sich intensiv mit den ökologischen Auswirkungen ihrer Tätigkeit in allen Projektphasen. Das klare Bekenntnis zum Holzbau, unser Augenmerk auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz, der Fokus auf Green-Building-Zertifizierungen und unsere Bemühungen im Bereich der Kreislaufwirtschaft sind Ausdruck unserer Überzeugung. Schwerpunkte unserer Aktivitäten sind die folgenden Bereiche:

- Energieeffizienz, erneuerbare Energien und CO₂-Emissionen
- Langlebigkeit und Recycelbarkeit der Materialien
- Bodenversiegelung, Klimawandel und Biodiversität
- Sanierung und Revitalisierung
- Gesunde Baustoffe & Wohnqualität

Wir messen unsere Standorte am Fußabdruck

Neben der Projektentwicklung ist es für uns wichtig, auch den eigenen Geschäftsbetrieb nachhaltig zu gestalten. Unser klares Ziel ist eine kontinuierliche Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks. Relevante Stellschrauben sind

Energieverbrauch und Emissionen. Auch Wasserverbrauch und Abfallmanagement sind für UBM wichtige Themen und werden intern verfolgt und berichtet.

Weniger Bestandsimmobilien

UBM konzentriert sich strategisch auf die Entwicklung und den Verkauf von Immobilien. Daher wird die Anzahl der Bestandsimmobilien seit 2015 konsequent reduziert. Auch im Bestand setzt UBM auf Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit; zu berücksichtigen ist, ob es sich um vermietete Objekte handelt, bei denen UBM indirekten Einfluss auf Energieverbrauch und Emissionen hat, etwa durch den Einsatz energiesparender Leuchtmittel oder effizienter Kühl- und Heizlösungen.

Weitere Informationen zu den Umweltbelangen finden sich im ESG-Bericht 2023 von UBM Development.

Mitarbeitende

Der Personalstand des UBM-Konzerns betrug zum 31.12.2023 268 (31.12.2022: 292).

Verantwortungsvolles Wirtschaften bedeutet für uns neben der Berücksichtigung von Umweltaspekten auch die Wahrnehmung unserer sozialen Verantwortung, also die Auswirkungen des Handelns auf die Gesellschaft.

Innerhalb unseres direkten Einflussbereichs gehört dazu ein fairer Umgang mit unseren Mitarbeitenden, die für unseren langfristigen Erfolg und unsere positive Weiterentwicklung von entscheidender Bedeutung sind. In diesem Kontext haben wir folgende Fokusbereiche definiert:

- Attraktiver Arbeitgeber sowie Aus- und Weiterbildung
- Diversität und Chancengleichheit
- Gesundheit und Arbeitssicherheit

Auf Vorstandsebene ist die COO verantwortlich für die Personalagenden, die im Bereich Human Resources zentral verankert sind. Die Head of Human Resources tauscht sich regelmäßig mit der COO zu den Entwicklungen aus. Zielvorgaben, Maßnahmen und strategische Ausrichtung werden gemeinsam mit dem Vorstand entwickelt und in die Organi-

sation getragen. Das Human-Resources-Team besteht zusätzlich aus einer HR-Business-Partnerin, die gemeinsam mit den lokalen Führungskräften Personalthemen in Einklang mit der Personalstrategie umsetzt.

Mit unseren Werten kompetent. konsequent. transparent. schaffen wir ein Arbeitsklima, in dem sich jeder angesprochen, autorisiert und zum persönlichen Einsatz aufgerufen fühlt. Wir ermutigen unsere Mitarbeitenden zu Eigeninitiative durch kurze Entscheidungswege und flache Hierarchien.

Bei der Gestaltung unseres Arbeitsumfelds halten wir uns an die strengen nationalen und internationalen Gesetze und Vorschriften der Märkte, in denen wir tätig sind. Darüber hinaus orientieren wir uns an Übereinkommen wie der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, den Leitlinien der Vereinten Nationen und internationalen Arbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation. Damit gehen wir über die Mindeststandards deutlich hinaus. In unseren Codes of Conduct (Ethik-Kodex und Verhaltenskodex für Geschäftspartner) ist dieses Commitment verankert.

Gezielte Aus- und Weiterbildungsangebote sind fester Bestandteil der Personalentwicklung von UBM. Die Basis dafür bildet das jährliche Mitarbeitergespräch, in dem sowohl Fokusthemen als auch konkrete Schulungs- und Fortbildungsmaßnahmen mit der jeweiligen Führungskraft vereinbart werden. Darüber hinaus bietet UBM vielfältige Weiterbildungsmaßnahmen aktiv an - von internen Workshops bis zu externen Weiterbildungsprogrammen. Gleichzeitig wird die eigenverantwortliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden gefördert und unterstützt.

Weitere Informationen zu den Mitarbeiterbelangen finden sich im ESG-Bericht 2023 von UBM Development.

Corporate-Governance-Bericht

Der Bericht ist als Teil des Geschäftsberichts unter www.ubm-development.com im Submenu Investor Relations/ Finanzberichte bzw. Corporate Governance abrufbar.

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

Wien, am 2. April 2024

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO




Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO



Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO





Konzernabschluss

- 144 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 145 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 146 Konzernbilanz
- 147 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 148 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 150 Erläuterungen zum Konzernabschluss
- 216 Beteiligungsspiegel
- 226 Bestätigungsvermerk
- 233 Ergebnisverwendung
- 234 Bilanzzeit

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2023

in T€	Erläuterungen	2023	2022
Umsatzerlöse	(8)	85.315	133.944
Bestandsveränderung	(8)	33.011	2.965
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	(21)	-14.059	25.396
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	(20)	318	25.454
Sonstige betriebliche Erträge	(9)	51.039	12.740
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(10)	-70.389	-86.858
Personalaufwand	(11)	-30.910	-37.255
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	(20)	-40.767	-4.619
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(12)	-40.842	-32.594
Ergebnis (EBITDA)		-27.284	39.173
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(13)	-2.779	-5.266
Betriebsergebnis (EBIT)		-30.063	33.907
Finanzertrag	(14)	21.760	23.442
Finanzaufwand	(15)	-31.060	-25.899
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		-39.363	31.450
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(16)	-6.682	-4.338
Jahresfehlbetrag/-überschuss		-46.045	27.112
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		-52.499	16.790
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber		5.922	9.076
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		532	1.246
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	(17)	-7,03	2,25
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	(17)	-7,03	2,25

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2023

in T€	Erläuterungen	2023	2022
Jahresverlust/-überschuss		-46.045	27.112
Sonstiges Ergebnis			
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	(34)	-33	1.364
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)		4	-428
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		-29	936
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-5.344	593
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		-5.344	593
Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)		-5.373	1.529
Gesamtergebnis des Jahres		-51.418	28.641
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		-57.872	18.297
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber		5.922	9.076
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		532	1.268

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2023

in T€	Erläuterungen	2023	2022
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(18)	1.915	1.636
Sachanlagen	(19)	11.129	12.155
Finanzimmobilien	(20)	407.894	391.725
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	(21)	150.208	180.762
Projektfinanzierungen	(22)	143.552	180.885
Übrige Finanzanlagen	(23)	19.358	10.217
Finanzielle Vermögenswerte	(26)	2.356	3.877
Latente Steueransprüche	(29)	8.883	9.339
		745.295	790.596
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	(24)	265.411	259.297
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(25)	37.315	49.494
Finanzielle Vermögenswerte	(26)	40.089	19.741
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(27)	14.147	9.774
Liquide Mittel	(28)	151.520	322.929
		508.482	661.235
Aktiva gesamt		1.253.777	1.451.831
Passiva			
Eigenkapital			
Grundkapital	(30, 31)	52.305	52.305
Kapitalrücklagen	(32)	98.954	98.954
Andere Rücklagen	(32)	121.535	188.224
Hybridkapital	(33)	101.605	156.395
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		374.399	495.878
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		5.323	5.571
		379.722	501.449
Langfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(34)	11.129	7.537
Anleihen und Schuldscheindarlehen	(35)	376.066	326.653
Finanzverbindlichkeiten	(36)	287.815	268.982
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(38)	1.404	1.845
Latente Steuerschulden	(29)	10.415	8.909
		686.829	613.926
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(34)	3.554	1.805
Anleihen und Schuldscheindarlehen	(35)	-	120.049
Finanzverbindlichkeiten	(36)	120.365	129.357
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(37)	25.653	46.947
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(38)	26.502	23.657
Übrige Verbindlichkeiten	(39)	4.325	3.480
Steuerschulden	(40)	6.827	11.161
		187.226	336.456
Passiva gesamt		1.253.777	1.451.831

Konzern-Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2023

in T€	2023	2022
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-46.045	27.112
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen & Finanzanlagen	43.227	-14.194
Zinserträge/Zinsaufwendungen	14.167	11.965
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	14.059	-25.396
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	5.822	11.998
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-2.085	-85
Latente Ertragsteuern	2.498	1.792
Cashflow aus dem Ergebnis	31.643	13.192
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	220	1.375
Abnahme der Steuerschulden	-4.334	-2.015
Gewinne aus Anlagenabgängen	-37.143	-5.782
Zunahme der Vorräte	-6.114	-71.980
Abnahme der Forderungen	5.265	26.962
Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-13.660	-10.659
Erhaltene Zinsen	3.152	798
Gezahlte Zinsen	-27.737	-23.857
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-5.774	1.222
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-54.482	-70.744
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	344	26.589
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	6.414	13.961
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	62.927	77.732
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-378	-487
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-37.737	-32.238
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-10.000	-5.968
Investitionen in Projektfinanzierungen	-35.554	-81.301
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen abzgl. liquider Mittel	42.996	10.081
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen abzgl. liquider Mittel	-16.636	-
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	12.376	8.369
Dividenden	-16.629	-27.407
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-780	-854
Einzahlungen aus Anleihen	20.251	-
Rückzahlung von Anleihen	-91.054	-81.103
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	45.915	133.829
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-34.537	-37.054
Tilgung von Hybridkapital	-52.900	-25.330
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-129.734	-37.919
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-54.482	-70.744
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	12.376	8.369
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-129.734	-37.919
Veränderung liquider Mittel	-171.840	-100.294
Liquide Mittel am 1.1.	322.929	423.312
Währungsdifferenzen	431	-89
Liquide Mittel am 31.12.	151.520	322.929
Bezahlte Steuern	-8.803	-4.561

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

für das Geschäftsjahr 2023

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
Stand zum 1.1.2022	22.417	98.954	-3.362	1.496
Konzernergebnis	-	-	-	141
Sonstiges Ergebnis	-	-	936	594
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	936	735
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	29.888	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 31.12.2022	52.305	98.954	-2.426	2.231
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-29	-5.344
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	-29	-5.344
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
Stand zum 31.12.2023	52.305	98.954	-2.455	-3.113

KONZERNABSCHLUSS

Andere Rücklagen	Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
216.057	183.244	518.806	5.156	523.962
16.649	9.076	25.866	1.246	27.112
-23	-	1.507	22	1.529
16.626	9.076	27.373	1.268	28.641
-16.812	-10.595	-27.407	-854	-28.261
-29.888	-	-	-	-
2.437	-	2.437	-	2.437
-	-25.330	-25.330	-	-25.330
-1	-	-1	1	-
188.419	156.395	495.878	5.571	501.449
-52.499	5.922	-46.577	532	-46.045
-	-	-5.373	-	-5.373
-52.499	5.922	-51.950	532	-51.418
-8.219	-8.410	-16.629	-780	-17.409
-598	-52.302	-52.900	-	-52.900
127.103	101.605	374.399	5.323	379.722

Erläuterungen zum Konzernabschluss

1. Allgemeine Angaben

Der UBM-Konzern besteht aus der UBM Development AG (UBM) und deren Tochterunternehmen. UBM ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und hat den Sitz in Wien mit der Geschäftsanschrift 1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 43, Österreich. Sie ist registriert beim Handelsgericht Wien unter FN 100059 x. Die Hauptaktivitäten des Konzerns sind Entwicklung, Verwertung und Verwaltung von Immobilien.

Der Konzernabschluss wird gemäß § 245a UGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und nach den von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt.

Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung von UBM ist. Bei den einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist die funktionale Währung die jeweilige Landeswährung. Zahlenangaben erfolgen in T€ und werden entsprechend kaufmännisch gerundet. Das Berichtsjahr entspricht dem Kalenderjahr und endet am 31. Dezember 2023.

2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben UBM 51 (Vorjahr: 57) inländische Tochterunternehmen sowie 73 (Vorjahr: 75) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode wurde eine Gesellschaft aufgrund von Gründung erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen, und eine Gesellschaft ist aufgrund von Kauf zugegangen (siehe Punkt 2.1.).

Eine Gesellschaft wurde verkauft, und neun sind durch Liquidation abgegangen. Der Verkaufspreis in Höhe von T€ 10.908 wurde in bar beglichen. Dabei gingen Vermögenswerte in Höhe von T€ 7.981 ab.

Außerdem wurden 23 (Vorjahr: 27) inländische und 20 (Vorjahr: 21) ausländische assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode sind drei Gesellschaften durch Liquidation abgegangen, und zwei weitere wurden verkauft.

Bei 19 (Vorjahr: 21) Gesellschaften steht UBM zwar die Mehrheit der Stimmrechte zu, aufgrund der Regelungen in den Gesellschaftsverträgen ist aber dennoch keine Beherrschung gegeben. Diese Unternehmen werden als Gemeinschaftsunternehmen bilanziert.

2.1. Erstkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden die folgenden Unternehmen erstmals im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen (Anteilshöhe siehe Beteiligungsspiegel):

<u>Aufgrund von Gründungen</u>	<u>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</u>
Polecki Infrastructure Sp z o.o.	10.2.2023
<u>Aufgrund von Akquisition</u>	<u>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</u>
Timber Marina Tower Immobilien GmbH & Co KG	4.7.2023

Durch den Kauf von 100% an der Projektgesellschaft Timber Marina Tower Immobilien GmbH & Co KG sind Vermögenswerte von T€ 24.500 sowie T€ 8.000 Schulden zugegangen. Der Kaufpreis in Höhe von T€ 16.636 wurde in bar beglichen.

3. Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Nach dieser Methode werden die erworbenen Vermögenswerte, die übernommenen Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zum Erwerbsstichtag mit den zu diesem Stichtag beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Die Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem zurechenbaren Anteil an dem mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Firmenwert angesetzt, der nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einem jährlichen Impairment-Test unterzogen wird.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen einbezogenen Unternehmen werden in der Schuldenkonsolidierung eliminiert. Konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung verrechnet. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen werden eliminiert, wenn es sich um wesentliche Beträge handelt und die betreffenden Vermögenswerte im Konzernabschluss noch bilanziert sind.

Nicht UBM zurechenbare Anteile am Nettovermögen von vollkonsolidierten Tochterunternehmen werden unter der Bezeichnung „Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen“ gesondert als Bestandteil des Eigenkapitals ausgewiesen.

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bewertungsgrundlagen

Die Jahresabschlüsse sämtlicher in den Konzernabschluss einbezogener Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Die Bewertungsmethoden wurden - mit Ausnahme der neu angewandten Standards - stetig angewandt.

Währungsumrechnung

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen stellen die Jahresabschlüsse in ihrer jeweiligen funktionalen Währung auf, wobei als funktionale Währung die für die wirtschaftliche Tätigkeit des betreffenden Unternehmens maßgebliche Währung gilt.

Die Bilanzposten der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden mit dem Devisenmittelkurs zum Bilanzstichtag und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnungen mit dem Jahresdurchschnittskurs - als arithmetisches Mittel aller Monatsultimokurse - des Geschäftsjahres umgerechnet. Aus der Währungsumrechnung resultierende Differenzen werden direkt im Eigenkapital verrechnet. Diese Umrechnungsdifferenzen werden zum Zeitpunkt des Abgangs des Geschäftsbetriebs erfolgswirksam erfasst.

Für die Einbeziehung und Umrechnung ausländischer Tochterunternehmen wurden folgende wesentliche Umrechnungskurse verwendet:

	Devisenmittelkurs 31.12.2023	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,3395	4,5428
CZK	24,7240	24,0009
	Devisenmittelkurs 31.12.2022	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,6808	4,6842
CZK	24,1160	24,5620

Bei Unternehmenserwerben vorgenommene Anpassungen der Buchwerte der erworbenen Vermögenswerte, der übernommenen Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten an den diesen zum Erwerbsstichtag jeweils beizulegenden Zeitwert bzw. ein Goodwill werden als Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten des erworbenen Tochterunternehmens behandelt und unterliegen demnach der Währungsumrechnung.

Kursgewinne oder -verluste aus Transaktionen der einbezogenen Unternehmen in einer anderen als der funktionalen Währung werden ergebniswirksam erfasst. Nicht auf die funktionale Währung lautende monetäre Positionen der einbezogenen Unternehmen werden mit dem Devisenmittelkurs zum Bilanzstichtag umgerechnet.

Immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei werden Abschreibungssätze in Höhe von 10,00% bis 50,00% (Vorjahr: 10,00% bis 50,00%) zur Anwendung gebracht.

Wurde eine Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden immateriellen Vermögenswerte auf den erzielbaren Betrag - das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert - abgeschrieben. Bei Wegfall der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplans auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet.

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen, abzüglich im Berichtsjahr planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei folgende Abschreibungssätze angewandt wurden:

in %	2023	2022
Gebäude	1,50 bis 33,33	1,50 bis 33,33
Technische Anlagen und Maschinen	4,00 bis 50,00	4,00 bis 50,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,00 bis 50,00	4,00 bis 50,00

Wurde eine Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden Sachanlagen auf den erzielbaren Betrag – das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert – abgeschrieben. Bei Wegfallen der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplans auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet. Grundlegende Umbauten werden aktiviert, während laufende Instandhaltungsarbeiten, Reparaturen und geringfügige Umbauten im Zeitpunkt des Anfalls aufwandswirksam erfasst werden.

Im Rahmen von Leasingvereinbarungen erworbene Nutzungsrechte an Sachanlagen werden in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen aktiviert und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses bzw. unter Anwendung der angegebenen Abschreibungssätze linear abgeschrieben.

Die geringwertigen Vermögenswerte werden im Anschaffungsjahr im vollen Umfang abgeschrieben, da sie für den Konzernabschluss unwesentlich sind.

In Bau befindliche Anlagen einschließlich in Bau befindlicher Gebäude, die betrieblich genutzt werden sollen oder deren Nutzungsart noch nicht feststeht, werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen infolge von Wertminderungen bilanziert.

Fremdkapitalkosten werden bei qualifizierten Vermögenswerten in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen. Bei Finanzimmobilien werden ab dem Zeitpunkt eines Forward Deals keine Fremdkapitalkosten aktiviert. Die Abschreibung dieser Vermögenswerte beginnt mit deren Fertigstellung bzw. mit Erreichen des betriebsbereiten Zustands. Im laufenden Geschäftsjahr wurden T€ 6.449 (Vorjahr: T€ 1.946) Zinsen auf Immobilien aktiviert. Für den Finanzierungskostensatz wird auf die Angaben in Punkt 36 verwiesen.

Finanzimmobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden. Hierzu zählen nicht für eigene betriebliche Zwecke genutzte Büro- und Geschäftsgebäude, Wohnbauten sowie unbebaute Grundstücke. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Gewinne und Verluste aus Wertänderungen werden im Ergebnis der Periode erfolgswirksam berücksichtigt, in der die Wertänderung eingetreten ist. Immobilien, die in Erstellung sind, werden – soweit ein beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann – zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, ansonsten mit dem in der Regel nach der Residualwertmethode ermittelten beizulegenden Zeitwert bewertet.

Grundlage für den Wertansatz der mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzimmobilien bildeten Verkehrswertgutachten von unabhängigen Sachverständigen bzw. wurde der beizulegende Zeitwert aus dem Barwert der geschätzten künftigen Cashflows, die aus der Nutzung der Immobilien erwartet werden, oder über Vergleichstransaktionen ermittelt.

Im Rahmen von Leasingvereinbarungen erworbene Nutzungsrechte an Finanzimmobilien werden in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen aktiviert und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Für **im Vorratsvermögen ausgewiesene Immobilien**, die zur sofortigen Weiterveräußerung nach Fertigstellung gedacht sind und für die durch vergleichbare Transaktionen ein Marktwert bestimmbar ist, wurde der Verkehrswert mittels Vergleichswert- bzw. Sachwertverfahren ermittelt.

Als **zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte** werden Liegenschaften, die in ihrem gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar sind und deren Veräußerung hochwahrscheinlich ist, ausgewiesen. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und Nettoveräußerungswert bewertet. Finanzimmobilien werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Beurteilung der Wahrscheinlichkeit zur Veräußerung erfolgt dabei auf Quartalsbasis, die daraus folgenden Umgliederungen werden in den Spiegelentwicklungen der Sachanlagen und Finanzimmobilien der Notes entsprechend ausgewiesen.

Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen werden zu Anschaffungskosten, die sich in das erworbene anteilige, mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen sowie gegebenenfalls einen Geschäfts- oder Firmenwert aufteilen, bilanziert. Der Buchwert wird jährlich um den anteiligen Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag, bezogene Dividenden und sonstige Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einmal jährlich, sowie zusätzlich bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine mögliche Wertminderung hindeuten, einem Impairment-Test nach IAS 36 unterzogen. Unterschreitet der erzielbare Betrag den Buchwert, wird der Differenzbetrag abgeschrieben.

Abgrenzungsposten für latente Steuern werden bei temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss einerseits und den steuerlichen Wertansätzen andererseits in Höhe der voraussichtlichen künftigen Steuerbelastung oder -entlastung gebildet. Darüber hinaus wird eine aktive Steuerabgrenzung für künftige Vermögensvorteile aus steuerlichen Verlustvorträgen angesetzt, soweit mit der Realisierung mit hinreichender Sicherheit gerechnet werden kann.

Der Berechnung der Steuerlatenz liegt der im jeweiligen Land geltende Ertragsteuersatz zugrunde. Die österreichische ökosoziale Steuerreform 2022 sieht eine stufenweise Senkung des Körperschaftsteuersatzes von 25,00 % auf 23,00 % vor (2023: 24,00 %, ab 2024: 23,00 %). Die Berechnung für die UBM und die in den Konzernabschluss einbezogenen österreichischen Tochtergesellschaften wurde dementsprechend im Berichtsjahr statt mit 24 % nunmehr mit 23 % durchgeführt.

Die **Rückstellungen für Abfertigungen, für Pensionen und für Jubiläumsgelder** wurden gemäß IAS 19 nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung der Generationentafel AVÖ 2018-P ermittelt, wobei zu jedem Stichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Bei der Bewertung dieser Rückstellungen wurden ein Rechnungszinsfuß für Österreich von 3,50 % (Vorjahr: 3 %) und Bezugssteigerungen in Österreich von 3,37 % bzw. 3,70 % (Vorjahr: 3,37 % bzw. 3,70 %) p. a. berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen werden für Österreich keine Fluktuationsabschläge berücksichtigt. Für Jubiläumsgelder werden für Österreich Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,00 % bis 13,20 % (Vorjahr: 0,00 % bis 13,20 %) berücksichtigt. Als rechnungsmäßiges Pensionsalter wird das frühestmögliche gesetzliche Pensionsantrittsalter nach Pensionsreform 2004 (Korridorpension) unter Beachtung aller Übergangsregelungen angesetzt. Bei der Berechnung der Rückstellungen werden für Österreich die Sterbetafel AVÖ 2018-P – Pagler & Pagler und für Deutschland die Sterbetafel Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck verwendet.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste für Abfertigungen und Pensionen werden zur Gänze im sonstigen Ergebnis erfasst, für Jubiläumsgelder im Gewinn oder Verlust der Periode. Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen bzw. mit diesem verrechnet. Der Zinsaufwand wird unter der Position Finanzaufwand erfasst.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle gegenwärtig entstandenen Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden jeweils in Höhe des Betrags angesetzt, der voraussichtlich zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verpflichtung erforderlich ist.

Leasingverbindlichkeiten werden mit dem Barwert der künftigen Leasingzahlungen bewertet. Für die Abzinsung wird der dem Leasingverhältnis zugrunde liegende Zinssatz herangezogen. Lässt sich dieser nicht bestimmen, wird der laufzeitadäquate Grenzfremdkapitalzinssatz der Gruppe verwendet.

Finanzinstrumente

Jedes Finanzinstrument, das in den Anwendungsbereich des IFRS 9 fällt, wird je nach zugrunde liegendem Geschäftsmodell und den vertraglich vereinbarten Cashflow-Eigenschaften in Bewertungskategorien klassifiziert. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden bei Erstantritt zum beizulegenden Zeitwert bewertet. In der Folgeperiode werden diese je nach Bewertungskategorie zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Für Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost) oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVTOCI) bewertet werden, ist hinsichtlich Wertberichtigungen das Expected-Credit-Loss-Modell anzuwenden. Dabei ist im Zugangszeitpunkt eine Risikovorsorge in Höhe des 12-Monats-Expected-Credit-Loss (Stufe 1) zu bilden. Bei einer signifikanten Verschlechterung des Kreditrisikos erfolgt eine Berücksichtigung des Lifetime-Expected-Credit-Loss (Stufe 2). Bei Eintritt von objektiven Hinweisen auf eine tatsächliche Wertminderung erfolgt die Einstufung in Stufe 3.

Der UBM-Konzern wendet für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte und Forderungen aus Leasingverhältnissen die Vereinfachungsregel des IFRS 9.5.5.15 an und bemisst bei Wertberichtigungen den Lifetime-Expected-Credit-Loss. Bei der Einschätzung des Expected Credit Loss verwendet die Gruppe alle verfügbaren Informationen. Diese umfassen historische Daten und in die Zukunft gerichtete Informationen. Im Allgemeinen liegen für Finanzinstrumente keine externen Bonitätseinschätzungen vor. Der Expected Credit Loss berechnet sich auf Basis des Produkts aus dem erwarteten Nettoanspruch des Finanzinstruments, der periodenbezogenen Ausfallwahrscheinlichkeit und dem Verlust bei tatsächlichem Ausfall.

Für Projektfinanzierungen ist das allgemeine Wertminderungsmodell anzuwenden. Die Beobachtung des Kreditrisikos erfolgt dabei mangels externer Bonitätseinschätzung anhand von Kennzahlenentwicklungen wie z. B. Loan to Value oder Außenstandsdauern.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Projektfinanzierungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte wurden mit fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost) angesetzt. Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste wurden im Geschäftsjahr keine erfasst, da sowohl die historischen Daten als auch die prognostizierten Daten keine Verlusten ergaben.

Die unter den **übrigen Finanzanlagen** ausgewiesenen Anteile an nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungen werden zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL) bewertet, wobei dieser zumeist unter Anwendung von Bewertungsmethoden - wie z. B. die Discounted-Cashflow-Methode - ermittelt wird.

Wertpapiere wurden in die Kategorie FVTPL klassifiziert und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Sofern sie Schuldinstrumente darstellen und ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen vereinbart sind, wurden sie mit fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost) angesetzt. **Verbindlichkeiten** werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost). **Derivative Finanzinstrumente** werden mit dem beizulegenden Zeitwert (FVTPL) bewertet.

Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Umsatzerlöse werden nach Abzug von Umsatzsteuern, Rabatten und anderen im Zusammenhang mit dem Verkauf stehenden Steuern ausgewiesen. Die Umsatzrealisierung stellt sich je nach Umsatzart wie folgt dar:

Bei Finanzimmobilien, die nach Fertigstellung verkauft werden, wird der Umsatz zeitpunktbezogen nach Übertragung der wesentlichen Chancen und Risiken realisiert. Umsätze aus Finanzimmobilien, die im Rahmen eines Forward Deals während

der Bauphase verkauft werden und bei denen sowohl ein Rechtsanspruch auf die erbrachte Leistung besteht als auch keine alternative Nutzungsmöglichkeit vorliegt, werden zeitraumbezogen realisiert. Umsätze aus Wohnungsverkäufen, die vor Fertigstellung verkauft werden und bei denen sowohl ein Rechtsanspruch auf die erbrachte Leistung besteht als auch keine alternative Nutzungsmöglichkeit vorliegt, werden zeitraumbezogen realisiert. Umsätze aus Verkäufen bereits fertiggestellter Wohnungen werden zeitpunktbezogen realisiert. Mieterträge und Erträge aus dem Hotelbetrieb werden zeitraumbezogen realisiert. Erträge aus abgerechneten Bauleistungen werden zeitraumbezogen realisiert.

Bei der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung wird der Umsatzerlös gemäß dem Leistungsfortschritt ermittelt (PoC-Methode). Grundlage für die Ermittlung des Fertigstellungsgrads ist das Verhältnis der bisher erbrachten Leistung zur Gesamtleistung. Bei Umsatzerlösen aus Immobilien werden dabei die angefallenen Investitionskosten in Verhältnis zu den Gesamtinvestitionskosten des Projekts gesetzt. Die ermittelte Leistung wird nach Abzug der Zahlungen des Kunden als **Vertragsvermögenswert** unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen oder, falls die Zahlungen die bisher erbrachte Leistung übersteigen, als **Vertragsverbindlichkeit** unter den übrigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die Auftragserlöse übersteigen, werden die erwarteten Verluste sofort zur Gänze in Höhe der für die Erfüllung des Vertrags notwendigen Kosten erfasst. Vertragserlangungskosten werden, soweit sie bei Nichterlangung des Auftrags nicht angefallen wären, aktiviert und über die Projektlaufzeit abgeschrieben.

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Berücksichtigung der jeweils ausstehenden Darlehenssumme und des anzuwendenden Zinssatzes abgegrenzt.

Dividendenerträge aus Finanzinvestitionen werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs erfasst.

Leasingverhältnisse liegen vor, wenn dem Leasingnehmer vom Leasinggeber vertraglich das Recht zur Beherrschung eines identifizierten Vermögenswerts für einen festgelegten Zeitraum eingeräumt wird und der Leasinggeber dafür eine Gegenleistung erhält. Die UBM-Gruppe ist im Wesentlichen Leasingnehmer von Büroimmobilien sowie einer Immobilie zur Weitervermietung. Es besteht eine Vielzahl von Einzelverträgen mit vergleichsweise niedrigen jährlichen Mietzahlungen, befristeter und unbefristeter Dauer sowie ordentlichen Kündigungsrechten. Leasingverhältnisse werden als Nutzungsrecht und entsprechende Leasingverbindlichkeit in der Bilanz dargestellt. Die Leasingraten werden in einen Finanzierungs- und einen Tilgungsanteil aufgeteilt. Die Finanzierungsaufwendungen werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst, sodass sich für jede Periode ein Zinsaufwand auf den Restbetrag der Verbindlichkeit ergibt. Das Nutzungsrecht wird linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingvertrags abgeschrieben. Leasingzahlungen werden mit dem landesspezifischen Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns bewertet, d. h. jenem Zinssatz, den der Konzern zahlen müsste, wenn er Mittel aufnehmen müsste, um in einem vergleichbaren wirtschaftlichen Umfeld einen Vermögenswert mit einem vergleichbaren Wert und zu vergleichbaren Bedingungen zu erwerben. Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert zugrunde liegen, werden als Aufwand erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten Leasingverträge mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten. In geringem Umfang tritt der Konzern auch als Leasinggeber auf. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Büroflächen, diese Leasingverhältnisse sind als Operating Leasing zu qualifizieren. Die Mieterträge aus diesen Leasingverhältnissen werden im sonstigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen.

5. Ermessensausübungen und Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten

Schätzungen und Annahmen sowie Ermessensentscheidungen des Managements, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden sowie der Erträge und Aufwendungen und die Angaben betreffend Eventualverbindlichkeiten beziehen, sind mit der Aufstellung von Jahresabschlüssen unabdingbar verbunden. Die wesentlichen Ermessensentscheidungen und Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten gem. IAS 1.125 ff beziehen sich auf:

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts bei Immobilien: Der beizulegende Zeitwert wird in der Regel mit dem Barwert der bei einer Vermietung realisierbaren Erträge gleichgesetzt. Wenn sich daher die Einschätzung betreffend die bei einer Vermietung zukünftig realisierbaren Erträge bzw. die Renditeerwartung in Bezug auf Alternativenanlagen ändert, ändert sich auch der dem betreffenden Objekt beizulegende Zeitwert. Der Kapitalisierungszinssatz (die Bandbreite liegt zwischen 2,96% und 7,50%; Vorjahr: 2,75 % und 7,00 %) ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist.

Der Großteil der Finanzimmobilien wurde im laufenden Geschäftsjahr nach international anerkannten Ertragswertverfahren, im Speziellen dem Term-and-Reversion-Verfahren, zur Wertermittlung bewertet (das Bewertungsverfahren sowie die Höhe der bewerteten Finanzimmobilien sind unter Punkt 20 näher erläutert).

Für Immobilien, die in der Entwicklung stehen (Anlagen in Bau - IAS 40), wurde als Bewertungsverfahren die Residualwertmethode angewandt. Bei dieser Bewertungsmethode werden die Ertragswerte, soweit noch keine Vorverwertung stattgefunden hat, durch die Gutachter in Abstimmung mit den Projektentwicklern geschätzt. Die budgetierten Fertigstellungskosten inklusive eines angemessenen Developer-Gewinns werden von den Ertragswerten in Abzug gebracht. Das Residuum dieser Bewertungsmethode ergibt dann den Verkehrswert der Liegenschaften in Entwicklung.

In der nachfolgenden Sensitivitätsanalyse werden die Auswirkungen wesentlicher Parameteränderungen auf den beizulegenden Zeitwert der Finanzimmobilien dargestellt:

in T€

Bestandsimmobilien						
	Buchwert 31.12.2023 166.172			Buchwert 31.12.2022 175.520		
	Änderung der nachhaltigen Miete			Änderung der nachhaltigen Miete		
	0,00%	10,00%	-10,00%	0,00%	10,00%	-10,00%
Änderung der Yield						
0,00%	-	13.271	-7.204	-	16.198	-13.805
0,50%	-2.082	4.833	-8.738	-9.112	-4.396	-20.177
-0,50%	8.438	21.333	733	13.478	26.692	-9.604

in T€

Entwicklungsprojekte						
	Buchwert 31.12.2023 241.722			Buchwert 31.12.2022 216.205		
Developer-Gewinn	-5,00%	5,00%		-5,00%	5,00%	
	31.264	-35.036		23.806	-22.054	
Änderung der Yield	-0,50%	0,50%		-0,50%	0,50%	
	56.034	-52.266		46.236	-38.054	
Änderung der Baukosten	10,00%	-10,00%		10,00%	-10,00%	
	-48.156	41.384		-27.474	28.826	
Änderung der Mieterlöse	-10,00%	10,00%		-10,00%	10,00%	
	-66.061	63.801		-32.105	38.051	

Die Klassifizierung als Finanzimmobilie (IAS 40) oder Vorratsimmobilie (IAS 2) wird aufgrund folgender Überlegungen vorgenommen: Als Finanzimmobilien werden jene Projekte klassifiziert, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. zur Wertsteigerung gehalten werden. In der Kategorie der Vorratsimmobilien werden jene Immobilien dargestellt, die im Vorhinein zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Jene Immobilien, welche bereits vor Fertigstellung verkauft wurden und für welche keine alternative Nutzungsmöglichkeit sowie ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung bestehen, werden gem. IFRS 15 als Vertragsvermögenswert bilanziert.

Zum Verkauf bestimmte (Vorrats-)Immobilien: Für jene Immobilien, für die durch vergleichbare Transaktionen ein Marktwert bestimmbar ist, wurde der Verkehrswert mittels Vergleichswert- bzw. Sachwertverfahren ermittelt. Dies gilt großteils für die Immobilien im Umlaufvermögen (Wohnbauten), die zur sofortigen Weiterveräußerung nach Fertigstellung gedacht sind. Gemäß Rechnungslegungsvorschriften wird der Buchwert nur dann an den Verkehrswert angepasst, wenn dieser niedriger ist. Die externen Gutachter haben mit den lokalen Projektentwicklern basierend auf Größe, Alter und Zustand der Gebäude und nach länderspezifischen Gegebenheiten die Parameter bestimmt. Hinsichtlich Buchwert und möglicher Auswirkungen von Wertminderungen verweisen wir auf Punkt 24.

Rückstellungen: Die Bewertungen von Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldrückstellungen beruhen auf Parametern wie Abzinsungsfaktoren, Gehaltssteigerungen oder Fluktuationen, deren Änderungen zu höheren oder niedrigeren Rückstellungen bzw. Personal- oder Zinsaufwendungen führen können. Sonstige Rückstellungen beruhen auf der Einschätzung über den Eintritt oder Nichteintritt eines Ereignisses und auf der Wahrscheinlichkeit eines Mittelabflusses. Die Änderung dieser Einschätzung oder der Eintritt eines als nicht wahrscheinlich eingestuftes Ereignisses kann wesentliche Auswirkungen auf die Ertragslage der Gruppe haben.

Sensitivitätsbetrachtung der Pensionsrückstellung: Folgende versicherungsmathematische Annahmen wurden als erheblich erachtet und mit folgenden Spannen gestresst: Abzinsungssatz +/-0,25%, Rententrend +/-0,25%, Lebenserwartung +/-1 Jahr.

Die Sensitivitätsbetrachtung der Lebenserwartung erfolgte dabei über eine Verschiebung der durchschnittlichen Lebenserwartung für den Gesamtbestand des jeweiligen Plans.

Die Differenzen zu den bilanzierten Werten sind in nachfolgender Tabelle als relative Abweichung angegeben:

	Zinsen +0,25 %	Zinsen -0,25 %
	liquide	liquide
Pensionen DBO	-2,20%	2,30%
	Rententrend +0,25 %	Rententrend -0,25 %
	liquide	liquide
Pensionen DBO	2,30%	-2,20%
	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
	liquide	liquide
Pensionen DBO	4,80%	-4,80%

Sensitivitätsbetrachtung der Abfertigungsrückstellung: Folgende versicherungsmathematische Annahmen wurden als erheblich erachtet und mit folgenden Spannen gestresst: Abzinsungssatz +/-0,25%, Gehaltstrend +/-0,25%, Fluktuation +/-0,50% bis zum 25. Dienstjahr, Lebenserwartung +/-1 Jahr.

Die Sensitivitätsbetrachtung der Lebenserwartung erfolgte dabei über eine Verschiebung der durchschnittlichen Lebenserwartung für den Gesamtbestand des jeweiligen Plans.

Die Differenzen zu den bilanzierten Werten sind in nachfolgender Tabelle als relative Abweichung angegeben:

	Zinsen +0,25 %	Zinsen -0,25 %	Gehaltstrend +0,25 %	Gehaltstrend -0,25 %
Abfertigung DBO	-1,59 %	1,63 %	1,62 %	-1,59 %
	Fluktuation +0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	Fluktuation -0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
Abfertigung DBO	-0,10 %	0,10 %	0,02 %	-0,03 %

Projektfinanzierungen: UBM als Muttergesellschaft reicht Darlehen an ihre at-equity bilanzierten Unternehmen aus. Diese Darlehen dienen der Finanzierung des Eigenmittelanteils von Immobilienprojekten. Sie unterliegen einer marktüblichen Verzinsung und sind nach dem Verkauf des Projekts zur Rückzahlung fällig.

Die sich in der Zukunft tatsächlich ergebenden Beträge können abhängig vom Verwertungserfolg der einzelnen Projekte von den Schätzungen abweichen. Hinsichtlich Buchwert und Auswirkungen von Wertminderungen verweisen wir auf Punkt 22.

6. Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards

6.1. Im Berichtsjahr erstmals angewandte Standards

Erstmalig wurden zum 1. Jänner 2023 die folgenden Standards vom Konzern angewandt, die Standardänderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzern.

Änderungen zu Standards und Interpretationen

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
IFRS 17 - Versicherungsverträge	18.5.2017	19.11.2021	1.1.2023
Änderungen zu IFRS 17: Versicherungsverträge	25.6.2020	19.11.2021	1.1.2023
Änderungen an IAS 1 und am IFRS-Leitliniendokument 2: Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	12.2.2021	2.3.2022	1.1.2023
Änderungen an IAS 8: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	12.2.2021	2.3.2022	1.1.2023
Änderungen an IAS 12: Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	7.5.2021	11.8.2022	1.1.2023
Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 - Vergleichsinformationen	9.12.2021	8.9.2022	1.1.2023
Änderungen an IAS 12: Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln	23.5.2023	8.11.2023	1.1.2023

6.2. Neue Rechnungslegungsstandards, die noch nicht angewandt werden

Die folgenden, bei Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlichten Standards und Interpretationen waren im laufenden Geschäftsjahr noch nicht zwingend anzuwenden und wurden auch nicht freiwillig vorzeitig angewandt. Die Standardänderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzern.

Von der Europäischen Union bereits übernommene Standards und Interpretationen

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	23.1.2020 + 15.7.2020 + 31.10.2022	19.12.2023	1.1.2024
Änderungen zu IFRS 16: Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	22.9.2022	20.11.2023	1.1.2024
Änderungen zu IAS 1: Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen	31.10.2022	19.12.2023	1.1.2024

Von der Europäischen Union noch nicht übernommene Standards und Interpretationen

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht ausstehend	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7: Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	25.5.2023	-	1.1.2024
Änderungen an IAS 21: Mangel an Umtauschbarkeit	15.8.2023	-	1.1.2025

7. Auswirkungen der Risiken im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine und dem Nahostkonflikt sowie klimabezogene Risiken und Chancen

Risiken im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine und dem Nahostkonflikt

Auch wenn kein direktes Engagement der UBM in den am Krieg beteiligten Ländern mehr besteht (2021 wurde dieses endgültig beendet), so kann es im weiteren Verlauf der kriegerischen Auseinandersetzungen zu Auswirkungen auf die benachbarten Länder der Ukraine kommen. Aufgrund räumlicher und kultureller Nähe zu ihrem ukrainischen Nachbarn besteht das Risiko, dass der polnische Markt, auf dem die UBM als Immobilienentwickler und Hotelbetreiber tätig ist, unter der aktuellen Krise leiden wird. Bislang ist dieses Risiko nicht eingetreten. Die direkte finanzielle Unterstützung der Ukraine durch alle Länder, in denen die UBM tätig ist, sowie die erhöhten Haushaltsausgaben für Verteidigung führen insgesamt zu angespannteren Staatshaushalten.

Neben Diskussionen zu Steuererhöhungen hatte und kann dies auch insbesondere Auswirkungen auf Förderungen in der Immobilienbranche haben. Für ein funktionierendes Immobiliengeschäft ist zudem das Beleihen von Immobilien sowie der Zufluss von Kapital wesentlich. Durch die gestiegene Zahl von Insolvenzen, auch von größeren Immobiliendevelopern in der zweiten Jahreshälfte 2023, kommt es zu einem geringeren Risikoappetit bei finanzierenden Banken. Hinzu kommen niedrigere Bewertungen aus den geringeren Verkaufspreisen/höheren Rendite-Anforderungen, was zu einem Absinken der Beleihungsgrenzen führt. Im Umkehrschluss heißt dies eine deutlich höhere Eigenkapitalbedingung für Immobilienentwickler und auch Bestandshalter als zuvor. Niedrigere LTV führen auch wiederum bei potenziellen Käufern zu höheren Eigenkapitalanforderungen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Kapitalmarktumfeld für die Emission von Anleihen und anderen Inhaberschuldverschreibungen weiterhin für (Immobilien-)Unternehmen ohne Rating schwierig bleibt. Daraus folgen eine hohe Volatilität sowie ein instabiler Kapitalmarkt. Das flache Rückzahlungsprofil im kommenden Geschäftsjahr 2024 sowie die im Vergleich immer noch gute Liquiditätsausstattung der UBM helfen, die Volatilität entsprechend aussitzen zu können. Zusätzlich hat auch die erfolgreiche Emission des ersten Green Bonds der UBM im Jahr 2023 gezeigt, dass ein starker Fokus auf Nachhaltigkeit von (Anleihen-)Investoren positiv wahrgenommen wird.

Nachdem die Inflation in der EU derzeit rückläufig ist, werden kurzfristig keine weiteren Zinserhöhungen durch die EZB erwartet. Prognosen deuten darauf hin, dass die EZB in weiterer Folge Zinsschritte nach unten setzen könnte, was sich aktuell in einer inversen Zinskurve widerspiegelt. So kann davon ausgegangen werden, dass es auf Investorensseite mittelfristig wieder zu einem Rückgang bei den erwarteten Renditen kommen könnte, was bei einem gleichzeitig steigendem Mietniveau zu einem neuen Gleichgewicht am Markt führen könnte. Generell hat sich das Risiko einer EU-weiten Rezession im Jahr 2023 zwar nicht materialisiert; der wirtschaftliche Ausblick bleibt aber wegen des hohen Zinsniveaus kurz- und mittelfristig eingetrübt.

Die Risiken sind in der laufenden Unternehmensplanung berücksichtigt und auch in der Risikobewertung entsprechend eingepreist. Durch die gute Liquiditäts- und Eigenkapitalausstattung und eine Pipeline mit starkem Fokus auf EU-Taxonomiekonforme Objekte ist die UBM derzeit gut aufgestellt, um auch in diesem schwierigen Marktumfeld weiterhin tätig zu sein.

Zum Hotelbetrieb: Durch den Nahostkonflikt sowie den Krieg in der Ukraine sind auch Störungen im Reiseverkehr, insbesondere von internationalen Gästen zu erwarten. Dies führt zu einer langsamer als erwarteten Erholung bei den Hotelnächtigungen. 2023 war noch nicht das erhoffte normalisierte Jahr nach der Corona-Pandemie. Die hohe Inflation hat zudem zu einer Kostenerhöhung beim Hotelbetrieb geführt. Zwar konnte diese teilweise über höhere Zimmerpreise an die Kunden weitergegeben werden. Trotzdem ist die Profitabilität des Hotelgeschäftsmodells insgesamt weiter unter Druck geraten.

Klimakrise

Die Bedeutung von Umweltrisiken und ihren Auswirkungen wird bei der Planung und Umsetzung von Entwicklungsprojekten immer wichtiger. Eine der größten Herausforderungen für Immobilienentwickler ist die Vermeidung oder Minimierung negativer Umweltauswirkungen.

Energieeffizienz, erneuerbare Energien und die Reduktion von CO₂-Emissionen sind wesentliche Treiber für den langfristigen Unternehmenserfolg und damit elementarer Bestandteil der Unternehmensstrategie green. smart. and more. Aufgrund des signifikanten Anteils der weltweiten energiebedingten CO₂-Emissionen ist zu erwarten, dass die bestehenden Regulative zur Einschränkung der CO₂-Emissionen des Bau- und Immobiliensektors weiter zunehmen werden.

Bereits im Jahr 2021 haben wir unsere Unterstützung für die Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) zum Ausdruck gebracht. Die TCFD empfiehlt, Informationen über klimabezogene Risiken in den Bereichen Governance, Strategie, Risikomanagement sowie Ziele und Kennzahlen freiwillig offenzulegen. UBM hat die Empfehlungen der TCFD zum Reporting der klimabezogenen Risiken erstmals für das Geschäftsjahr 2021 berücksichtigt und wird die Umsetzung schrittweise fortsetzen. Nähere Informationen dazu finden sich auch im ESG-Bericht von UBM.

Ende 2023 wurde von der EU im Trilog des Parlaments, der Mitgliedsländer und der Kommission eine Einigung zu den wesentlichen Punkten der EU-Gebäuderichtlinie erzielt. Diese bezieht sich auf die Energieeffizienz von Gebäuden sowie den Einsatz erneuerbarer Energien. Demnach müssen ab 2030 alle Neubauten als Niedrigstenergiehäuser („Zero Emission Buildings“) gebaut werden. Auch in der EU-Taxonomie ist u.a. das Thema Klimaschutz verankert (z. B. durch Vorschriften hinsichtlich des Primärenergiebedarfs). Für Investments, die nicht als nachhaltig im Sinne der Taxonomie ausgewiesen werden, dürfte in der Zukunft durchaus ein Wettbewerbsnachteil entstehen und die Investorennachfrage sinken.

Mit zunehmenden Hitzeperioden steigt außerdem der Druck auf energieintensive Anlagen zur Energieversorgung im Gebäudebetrieb (wie zum Beispiel Kühlsysteme). Weiters führt die CO₂-Bepreisung, die beispielsweise mit Oktober 2022 in Österreich eingeführt wurde und jährlich steigen soll, zu finanziellen Nachteilen in Zusammenhang mit fossilen Energieträgern. Deshalb setzt UBM im Rahmen von green. auf den kohlenstoffbindenden Rohstoff Holz, erneuerbare Energien wie Geothermie oder Photovoltaik sowie auf Green-Building-Zertifizierungen. Intelligente Gebäude und Lösungen für einen effizienten Gebäudebetrieb werden mit smart. strategisch verankert.

Aufgrund der Relevanz des Themas wurde im Jahr 2023 das Risikomanagement von UBM angepasst, um ESG vollständig zu integrieren. Der Risikokatalog wurde um ESG-relevante Risiken und Chancen erweitert und angepasst. Die Bewertung der ESG-Risiken erfolgt analog zum vorhandenen Risikomesssystem, um diese in die vorhandenen Risikomesssysteme einzubeziehen.

ESG-relevante Einzelrisiken in diesem Katalog sind die folgenden Kategorien:

- Akute physische Klimarisiken (Hitzewelle, Kältewelle, Sturm, Dürre, starke Niederschläge, Hochwasser etc.)
- Chronische physische Klimarisiken (Änderung der Temperatur, Windverhältnisse, Niederschlagsmuster etc.)
- Nicht klimabedingte Umweltrisiken (Beeinträchtigung kritischer Infrastruktur)
- Transitorische Klimarisiken (THG-Besteuerung, Berichterstattungspflichten, Änderung von Präferenzen etc.)
- Soziale Risiken (menschlicher Fehler, Fluktuation, Reputationsrisiko, Hitzestress)
- Governance-Risiken (Diversität in Vorstand und Aufsichtsrat, Rechts- und Compliance-Risiken etc.)

ESG-relevante Chancen sind:

- Produkte und Dienstleistungen: Entwicklung von Gebäuden in Holz-(Hybrid-)Bauweise, Green Buildings
- Ressourceneffizienz: in der Errichtung und Entwicklung von Gebäuden mit geringerem Ressourcenverbrauch
- Energiequellen: Nutzung erneuerbarer bzw. emissionsarmer Energie
- Märkte: Zugang zu neuen Investorengruppen, Green Finance
- Resilienz: Entwicklung resilienter Gebäude

Als Pure Play Developer mit einem geringen Portfolio an Standing Assets sind für UBM vor allem ausgewählte chronische physische Klimarisiken, nicht klimabedingte Umweltrisiken, transitorische Klimarisiken, soziale und Governance-Risiken relevant.

8. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 85.315 (Vorjahr: T€ 133.944) enthalten Verkaufserlöse von Vorratsimmobilien, Mieterträge, Erträge aus dem Hotelbetrieb, die abgerechneten Bauleistungen und andere Erlöse aus der typischen Geschäftstätigkeit.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Gesamtleistung der Gruppe aus dem internen Berichtswesen nach Regionen dargestellt, indem insbesondere auch die anteilige Leistung von at-equity bilanzierten Unternehmen und nicht vollkonsolidierten Tochterunternehmen erfasst wird.

in T€	2023	2022
Regionen		
Deutschland	62.813	166.108
Österreich	78.169	112.206
Polen	50.458	46.331
Sonstige Märkte	92.806	66.074
Gesamtleistung der Gruppe	284.246	390.719
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen	-165.920	-253.810
Zuzüglich/abzüglich Bestandsveränderung	-33.011	-2.965
Umsatzerlöse	85.315	133.944

Die folgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse in die wesentlichen Kategorien, den Zeitpunkt der Umsatzrealisierung sowie die Überleitung zur Segmentberichterstattung:

in T€	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
	1-12/2023	1-12/2023	1-12/2023	1-12/2023	1-12/2023
Umsatzerlöse					
Residential	287	2.051	7.461	38.710	48.509
Office	905	819	6.800	-	8.525
Hotel	-	-	-	3.067	3.067
Other	190	1.063	4.377	-	5.631
Service	6.879	10.033	1.786	885	19.583
Umsatzerlöse	8.262	13.966	20.425	42.662	85.315
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	939	6.400	7.455	27.165	41.959
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	7.323	7.566	12.970	15.497	43.356
Umsatzerlöse	8.262	13.966	20.425	42.662	85.315

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022
Umsatzerlöse					
Residential	6.342	25.035	4.438	20.544	56.359
Office	1.059	25.578	8.202	-	34.839
Hotel	-	-	-	3.043	3.043
Other	4.213	1.586	3.630	44	9.473
Service	7.592	5.891	1.597	15.150	30.230
Umsatzerlöse	19.206	58.090	17.867	38.781	133.944
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	-	1.617	4.324	19.864	25.805
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	19.206	56.473	13.543	18.917	108.139
Umsatzerlöse	19.206	58.090	17.867	38.781	133.944

Die Umsatzerlöse lassen sich wie folgt aufgliedern:

in T€	2023	2022
Erlöse mit Kunden	67.084	120.734
Erlöse aus Vermietung	18.231	13.210
Gesamt	85.315	133.944

9. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2023	2022
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.441	70
Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	32.291	126
Personalkostenverrechnungen	202	308
Kursgewinne	12.276	3.342
Raum- und Grundstücksmieten	-	46
Übrige	4.829	8.848
Gesamt	51.039	12.740

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen eine Rückstellung für Schadenersatzleistung. Der in diesem Zusammenhang stehende Prozess wurde gewonnen.

In den Erträgen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen ist im Wesentlichen eine Kaufpreisbesserung aus einer im Jahr 2020 verkauften Immobilie in Deutschland erfasst.

10. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

in T€	2023	2022
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-18.042	-31.048
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-52.347	-55.810
Gesamt	-70.389	-86.858

11. Personalaufwand

in T€	2023	2022
Löhne und Gehälter	-25.597	-32.055
Soziale Abgaben	-4.891	-4.880
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-422	-320
Gesamt	-30.910	-37.255

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen enthalten die Dienstzeitaufwendungen und die Aufwendungen für beitragsorientierte Verpflichtungen. Der Zinsaufwand wird unter dem Posten Finanzaufwand ausgewiesen.

Im Personalaufwand sind Aufwendungen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 290) aus dem Long-Term-Incentive-Programm (LTIP) enthalten, welches mit 26. Oktober 2023 ausgelaufen ist.

12. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

in T€	2023	2022
Bürobetrieb	-3.724	-5.661
Werbung	-2.812	-2.717
Rechts- und Beratungskosten	-7.249	-9.171
Abschreibung von Immobilien im Umlaufvermögen	-12.441	-1.420
Kursverluste	-5.412	-3.694
Steuern, Beiträge und Gebühren	-1.988	-1.578
Bank- und Geldverkehrsspesen	-1.178	-1.770
Management Fee	-533	-1.087
Übrige	-5.505	-5.496
Gesamt	-40.842	-32.594

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus sonstigen Fremdleistungen, Reise-spesen sowie Abgaben und Gebühren zusammen. Die Abschreibung von Immobilien im Umlaufvermögen betraf unbebaute Liegenschaften in Deutschland und Polen.

13. Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden T€ 196 (Vorjahr: T€ 196) und auf das Sachanlagevermögen T€ 2.583 (Vorjahr: T€ 2.412) planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

14. Finanzertrag

in T€	2023	2022
Erträge aus Beteiligungen	-	1.246
davon aus verbundenen Unternehmen	-	1.246
Zinsen und ähnliche Erträge	16.890	13.762
davon aus Projektfinanzierungen gegenüber at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen	12.850	12.650
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	4.870	8.434
Gesamt	21.760	23.442

15. Finanzaufwand

in T€	2023	2022
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen und Schuldscheindarlehen	-15.486	-17.096
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-15.462	-6.719
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-108	-1.911
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-4	-173
davon Abschreibungen	-	-27
Gesamt	-31.060	-25.899

16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Als Ertragsteuern sind die in den einzelnen Ländern gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag, die Steuerumlage seitens der nicht zum Konzern gehörenden Mitbeteiligten einer Beteiligungsgemeinschaft gemäß § 9 öKStG sowie die latenten Steuern ausgewiesen.

Der Berechnung liegen Steuersätze zugrunde, die gemäß den geltenden Steuergesetzen oder gemäß Steuergesetzen, deren Inkraftsetzung im Wesentlichen abgeschlossen ist, zum voraussichtlichen Realisierungszeitpunkt anzuwenden sein werden.

in T€	2023	2022
Tatsächlicher Steueraufwand	4.184	2.546
Latenter Steueraufwand/-ertrag	2.498	1.792
Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	6.682	4.338

Der sich bei Anwendung des österreichischen Körperschaftsteuersatzes von 24,00% (Vorjahr: 25,00%) ergebende Steuer-
aufwand lässt sich zum tatsächlichen Steueraufwand wie folgt überleiten:

in T€	2023	2022
Ergebnis vor Ertragsteuern	-39.363	31.450
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	-9.447	7.863
Steuersatzunterschiede	1.347	3.891
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	-5.186	153
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	2.170	-8.900
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	16.430	-
Effekt von Steuersatzänderungen	-119	57
Periodenfremder Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	-3.319	1.351
Sonstige Unterschiede	4.806	-77
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.682	4.338

Zusätzlich zu dem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Steueraufwand wurde der Steuereffekt von im sonstigen Ergebnis dargestellten Aufwendungen und Erträgen ebenfalls im sonstigen Ergebnis verrechnet. Der im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag belief sich auf T€ 4 (Vorjahr: T€ -428) und betraf im Wesentlichen den Steuereffekt auf das Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen.

17. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division der Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien.

	2023	2022
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis inkl. Hybridkapitalzinsen (in T€)	-46.577	25.866
Abzüglich Hybridkapitalzinsen (in T€)	-5.922	-9.076
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	-52.499	16.790
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	7.472.180	7.472.180
Unverwässertes Ergebnis je Aktie = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	-7,03	2,25

18. Immaterielle Vermögenswerte

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand zum 1.1.2022	369	3.840	1.278	5.487
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-46	-	-	-46
Zugänge	295	-	192	487
Abgänge	-12	-3.840	-	-3.852
Umbuchungen	1.278	-	-1.278	-
Währungsanpassungen	4	-	-	4
Stand zum 31.12.2022	1.888	-	192	2.080
Zugänge	3	-	375	378
Umbuchungen	97	-	-	97
Währungsanpassungen	-4	-	-	-4
Stand zum 31.12.2023	1.985	-	567	2.552
Kumulierte Abschreibungen				
Stand zum 1.1.2022	301	1.182	-	1.483
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-44	-	-	-44
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	196	2.658	-	2.854
Abgänge	-12	-3.840	-	-3.852
Währungsanpassungen	3	-	-	3
Stand zum 31.12.2022	444	-	-	444
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	196	-	-	196
Währungsanpassungen	-4	-	-	-4
Stand zum 31.12.2023	636	-	-	636
Buchwerte Stand zum 31.12.2022	1.444	-	192	1.636
Buchwerte Stand zum 31.12.2023	1.348	-	567	1.915

Ausgewiesen werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer. In Bezug auf Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

19. Sachanlagevermögen

in T€	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf frem- dem Grund und Anlagen in Bau	Nutzungs- rechte Grundstücke und Bauten	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungs- rechte andere Anlagen, Be- triebs- und Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. Neubewertung							
Stand zum 1.1.2022	1.220	12.007	855	3.852	1.790	78	19.802
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-78	-675	-	-290	-542	-	-1.585
Zugänge	559	1.156	-	929	133	31	2.808
Abgänge	-176	-733	-48	-1.173	-426	-	-2.556
Umbuchungen	78	-	-	-	-	-78	-
Währungsanpassungen	6	2	-5	3	-7	-	-1
Stand zum 31.12.2022	1.609	11.757	802	3.321	948	31	18.468
Zugänge	11	987	-	468	157	105	1.728
Abgänge	-	-360	-1	-121	-507	-13	-1.001
Umbuchungen	-	-	-	26	-	-123	-97
Währungsanpassungen	-6	41	21	6	17	-	79
Stand zum 31.12.2023	1.613	12.425	822	3.700	615	-	19.176
Kumulierte Abschreibungen							
Stand zum 1.1.2022	265	3.195	528	1.914	1.000	-	6.902
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-57	-176	-	-223	-366	-	-822
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	144	1.368	77	500	323	-	2.412
Abgänge	-53	-733	-34	-924	-426	-	-2.170
Währungsanpassungen	1	-3	-4	-	-3	-	-9
Stand zum 31.12.2022	300	3.651	567	1.267	528	-	6.313
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	155	1.651	74	401	302	-	2.582
Abgänge	-	-360	-1	-42	-507	-	-910
Währungsanpassungen	-3	33	18	4	10	-	62
Stand zum 31.12.2023	452	4.975	658	1.629	333	-	8.047
Buchwerte Stand zum 31.12.2022	1.309	8.106	235	2.054	420	31	12.155
Buchwerte Stand zum 31.12.2023	1.161	7.450	164	2.071	282	-	11.129

Allfällig ergebniswirksam vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen werden zusammen mit den planmäßigen Abschreibungen unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ und allfällig ergebniswirksam vorgenommene Zuschreibungen auf zuvor außerplanmäßig abgeschriebene Anlagen unter „Sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag wie auch im Vorjahr waren keine Sachanlagen zur Sicherung verpfändet oder unterlagen Verfügungsbeschränkungen.

Leasingverhältnisse

Im Rahmen von Leasingverhältnissen werden folgende Beträge erfasst:

in T€	2023	2022
Zinsaufwendungen auf Leasingverbindlichkeiten	-1.053	-1.055
Aufwendungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen	-1.286	-1.190
Zahlungsmittelabflüsse aus Tilgungen	-1.859	-1.855
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse aus Leasingverhältnissen	-4.198	-4.100

Die Laufzeiten der Leasingverträge für betriebsnotwendige Immobilien liegen zwischen vier und fünfzehn Jahren und für Mobilien zwischen zwei und acht Jahren. Bei den Finanzimmobilien handelt es sich um ein Leasingverhältnis mit einer Laufzeit bis 2054.

Sowohl bei Immobilien- als auch Mobilienleasingverträgen bestehen teilweise Verlängerungsoptionen, die nur bei ausreichender Sicherheit, dass diese Optionen ausgeübt werden, in die Berechnung der Leasingverbindlichkeit miteinbezogen werden.

Betreffend Fälligkeitsanalyse der Leasingverbindlichkeiten verweisen wir auf die Punkte 36 und 44.

20. Finanzimmobilien

Die dem beizulegenden Zeitwert entsprechenden Buchwerte der Finanzimmobilien haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	Finanzimmobilien	Nutzungsrechte Finanzimmobilien	Gesamt
Beizulegender Zeitwert			
Stand zum 1.1.2022	412.454	11.034	423.488
Zugänge	30.727	1.353	32.080
Abgänge	-30.063	-	-30.063
Umgliederung von/in Vorräte	-54.226	-	-54.226
Währungsanpassungen	-389	-	-389
Anpassung an den beizulegenden Wert	21.204	-369	20.835
Stand zum 31.12.2022	379.707	12.018	391.725
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	24.500	-	24.500
Zugänge in bestehende Immobilien	37.154	1.331	38.485
Abgänge	-8.183	-	-8.183
Umgliederung	-524	-	-524
Währungsanpassungen	2.340	-	2.340
Anpassung an den beizulegenden Wert	-40.045	-404	-40.449
Stand zum 31.12.2023	394.949	12.944	407.894

Überleitungsrechnung für Stufe-3-Bewertungen:

2023 in T€	Österreich			
	Office	Other	Residential	Land bank
Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres	127.620	187	202	4.309
Währungsanpassungen	-	-	-	-
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	24.500	-	-	-
Zugänge in bestehende Immobilien	14.431	385	-	-
Umgliederung	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-202	-
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts ¹	-10.574	-385	-	-15
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	155.977	187	-	4.294

¹ Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 333 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -40.378 zusammen.

2022 in T€	Österreich			
	Office	Other	Residential	Land bank
Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres	30.471	125.074	970	4.589
Währungsanpassungen	-	-	-	-
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	-	-	-	-
Zugänge in bestehende Immobilien	10.031	3.809	-	-
Umgliederung IFRS 15	-	-	-	-
Umgliederung von/in Vorräte	91.236	-127.823	-	-
Abgänge	-27.289	-	-768	-260
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts ¹	23.171	-873	-	-20
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	127.620	187	202	4.309

¹ Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 25.454 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -4.250 zusammen.

KONZERNABSCHLUSS

Deutschland		Polen			Sonstige Märkte			Gesamt
Office	Land bank	Office	Other	Hotel	Residential	Hotel	Land bank	
75.762	2.130	52.925	32.044	6.345	-	70.262	7.921	379.707
-	-	-2	2.097	449	-	-	-204	2.340
-	-	-	-	-	-	-	-	24.500
20.632	-	325	964	-99	-	36	480	37.154
-	-	-	-	-	-	-524	-	-524
-	-	-	-	-	-	-	-7.981	-8.183
-16.131	160	-2.248	-9.825	-810	-	-	-217	-40.045
80.263	2.290	51.000	25.280	5.885	-	69.774	-	394.949

Deutschland		Polen			Sonstige Märkte			Gesamt
Office	Land bank	Office	Other	Hotel	Residential	Hotel	Land bank	
72.460	1.427	51.617	32.059	6.441	7.760	71.300	8.286	412.454
-	-	-61	-557	-111	96	-	244	-389
11.391	-	-	-	-	-	-	-	11.391
2.757	-	336	499	627	-	708	569	19.336
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-9.826	-	-	43	-	-7.856	-	-	-54.226
-	-	-	-	-	-	-1.746	-	-30.063
-1.020	703	1.033	-	-612	-	-	-1.178	21.204
75.762	2.130	52.925	32.044	6.345	-	70.262	7.921	379.707

Beizulegender Zeitwert von Grundstücken und Gebäuden

Die Ermittlung des Zeitwerts der Liegenschaften wird nach einem revolvierenden Zyklus durchgeführt. Bei jenen Liegenschaften, die keiner externen Bewertung unterzogen werden, werden durch ein internes Bewertungsteam die Verkehrswerte ermittelt. Diskussionen bezüglich der anzusetzenden Parameter zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte (Stufe 3) werden zwischen den operativen Projektentwicklern, dem Vorstand und dem Bewertungsteam geführt.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Verkehrswerte von Liegenschaften inklusive jener von Minderheitsbeteiligungen, die in den Konzernabschluss einfließen, ab einem Buchwert von T€ 1.000, insgesamt Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 371.416 (Vorjahr: T€ 376.702), durch externe Gutachter ermittelt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgte überwiegend durch Ertragswertverfahren, wie im Vorjahr insbesondere durch die Term-and-Reversion-Methode, ein international anerkanntes Wertermittlungsverfahren zur Bewertung von Immobilien. Bei dieser Bewertungsmethode wird der gesamte in der Zukunft zu erwartende Zahlungsstrom in zwei getrennt von einander zu betrachtende Bereiche aufgeteilt. Diese Trennung ist notwendig, da bei einem vermieteten Objekt die Periode bis zum Auslaufen der am Bewertungsstichtag bestehenden Verträge – sogenannter Term – in Bezug auf die notwendigen Rechenschritte nicht gleich behandelt werden kann wie jene Periode, die nach Ablauf der bestehenden Mietverträge beginnt – sogenannte Reversion (Bereich der Anschlussvermietung).

Term (Vertragslaufzeit): Der Barwert der Reinerträge wird während des Terms berechnet. Dieser Barwert ist jedoch keine ewige Rente, sondern nur eine Zeitrente, die mit Auslaufen der mietvertraglichen Vereinbarungen endet.

Reversion (Anpassungszeitraum): Der Reinertrag der Reversion (Marktmiete ab dem Zeitraum der Anschlussvermietung) unter Berücksichtigung einer Leerstandsdauer wird in der Bewertung mit einem marktüblichen Zinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Dieses Ergebnis wird nicht in einem gesonderten Abschlag berücksichtigt, sondern in der Wahl der Höhe des Kapitalisierungszinssatzes mitberücksichtigt. Struktureller Leerstand, so es welchen gibt, wird in einem gesonderten Abschlag berücksichtigt.

Die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes im Term und in der Reversion wird vor dem Hintergrund der aktuellen Marktbedingungen festgelegt. Gemäß der Einschätzung erwartet sich ein Investor für die jeweiligen Immobilien eine bestimmte Rendite. Ausgehend von dieser wird der für die gegenständliche Immobilie angemessene Kapitalisierungszinssatz im Term und in der Reversion festgesetzt.

Bei der Wahl des Zinssatzes werden Überlegungen hinsichtlich des Marktpotenzials, des Leerstands sowie weiterer mit der Immobilie verbundener Risiken in Betracht gezogen.

Für Immobilien, die in der Entwicklung stehen (Anlagen in Bau - IAS 40), wurde als Bewertungsverfahren die Residualwertmethode angewandt. Bei dieser Bewertungsmethode werden die Ertragswerte, soweit noch keine Vorverwertung stattgefunden hat, durch die Gutachter in Abstimmung mit den Projektentwicklern geschätzt. Die budgetierten Fertigstellungskosten inklusive eines angemessenen Developer-Gewinns werden von den Ertragswerten in Abzug gebracht. Das Residuum dieser Bewertungsmethode ergibt dann den Verkehrswert der Liegenschaften in Entwicklung.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einordnung in die Fair-Value-Hierarchie, die Bewertungsmethode und die quantitativen Informationen der bei der Bewertung verwendeten, nicht beobachtbaren Inputfaktoren dar. Die unterschiedlichen Ebenen der Fair-Value-Hierarchie werden wie folgt definiert:

- Notierte (nicht berichtigte) Preise in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden (Stufe 1)
- Inputfaktoren, andere als die auf Stufe 1 genannten Marktpreisnotierungen, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder unmittelbar (d. h. als Preis) oder mittelbar (d. h. vom Preis abgeleitet) zu beobachten sind (Stufe 2)
- Inputfaktoren, die für den Vermögenswert oder die Schuld nicht auf beobachtbaren Marktdaten (d. h. nicht beobachtbar) basieren (Stufe 3)

Immobilien- art: Finanz- immobilien	Segment	Fair-Value- Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2023 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungs- verfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m ² €// Verkaufspreis m ² €	Instandhaltungs- kosten in €/m ² oder %
Office	Österreich	Stufe 3	11.670	EW	4,00-5,00	5,36-10,20	5,42 €/m ²
Office	Österreich	Stufe 3	1.397	EW	4,50	5,50-8,71	16,50%
Office	Österreich	Stufe 3	25.663	EW/ Residual	3,23	17,50-21,00	12,00 €/m ²
Office	Österreich	Stufe 3	59.016	EW/ Residual	3,55	22,50	14,40 €/m ²
Residential	Österreich	Stufe 3	24.445	EW/ Residual	4,45	1.125,00/ Apartment	10,30 €/m ²
Residential	Österreich	Stufe 3	33.787	VW/ Residual	5,75	8.200,00	
Land bank	Österreich	Stufe 2	4.293	VW			
Other	Österreich	Stufe 3	187	EW			
Office	Deutschland	Stufe 3	26.111	EW/ Residual	3,10	7,50-12,02	4,00%
Office	Deutschland	Stufe 3	15.645	EW/ Residual	2,97	23,00	10,00 €/m ²
Office	Deutschland	Stufe 3	8.560	EW/ Residual	3,63	21,00	10,00 €/m ²
Office	Deutschland	Stufe 3	11.171	EW/ Residual	4,10	8,00-24,00	14,40 €/m ²
Office	Deutschland	Stufe 3	3.287	VW/ Residual	5,75	6.700,00	
Office	Deutschland	Stufe 3	15.488	EW/ Residual	3,87	25,00-28,50	
Land bank	Deutschland	Stufe 2	2.290	VW			
Office	Polen	Stufe 3	38.729	EW	7,50	5,77-15,01	10,02-10,55 €/m ²
Other	Polen	Stufe 3	19.200	EW	7,10	3,25-30,75	3,05 €/m ²
Other	Polen	Stufe 3	6.080	EW/ Residual	4,10-6,63	9,00-11,00	5,00-7,00 €/m ²
Hotel	Polen	Stufe 3	5.886	Residual/ DCF	2,96-6,00	902,00/Zimmer	7,00-12,00 €/m ²
Land bank	Polen	Stufe 2	12.271	VW			
Hotel	Sonstige Märkte	Stufe 3	69.773	DCF/VW	6,00	1.060,00/Zimmer	8,00 €/m ²

KONZERNABSCHLUSS

Immobilien- art: Finanz- immobilien	Segment	Fair-Value- Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2022 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungs- verfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m ² €/ Verkaufspreis m ² €	Instandhaltungs- kosten in €/m ² oder %
Office	Österreich	Stufe 3	11.784	EW	6 - 6,5	4,75-9,84	1,25 €/m ²
Office	Österreich	Stufe 3	1.198	EW	3,50	5,50-8,71	16,50%
Office	Österreich	Stufe 3	59.521	Residual	3,90	19,50	14,00 €/m ²
				VW/			
Residential	Österreich	Stufe 3	31.799	Residual	4,25	8.000,00	
Residential	Österreich	Stufe 3	23.494	Residual	4,40	1.034,00	10,00 €/m ²
Land bank	Österreich	Stufe 3	4.522	VW			
				EW/			4% bzw.
Office	Deutschland	Stufe 3	31.585	Residual	2,75 - 3	18,00-26,00	3,00-5,00 €/m ²
				EW/			
Office	Deutschland	Stufe 3	16.468	Residual	2,97	23,00	10,00 €/m ²
				EW/			
Office	Deutschland	Stufe 3	16.318	Residual	3,63	20,63	10,00 €/m ²
Office	Deutschland	Stufe 3	11.391	Residual	4,25	4.730,00	
Land bank	Deutschland	Stufe 3	2.130	VW			
Office	Polen	Stufe 3	40.746	EW	7,00	6,66-15,37	8,00 €/m ²
Other	Polen	Stufe 3	27.120	EW	6,51	21,00	3,04€/m ²
				EW/			
Other	Polen	Stufe 3	4.924	Residual	4,1 - 6,63	9,00-11,00	5,00-7,00 €/m ²
				Residual/			
Hotel	Polen	Stufe 3	6.345	DCF	2,9 - 5	774,00/Zimmer	7,00-12,00 €/m ²
Land bank	Polen	Stufe 2	12.179	VW			
				EW/			
Office	Sonstige Märkte	Stufe 3	7.921	Residual	6,11 - 6,12	5,00-7,00	3,00-3,15 €/m ²
Hotel	Sonstige Märkte	Stufe 3	70.262	DCF/VW	4,75	1.060/Zimmer	8,00 €/m ²

EW = Ertragswert, VW = Vergleichswert, TR = Term Reversion, DCF = Discounted Cashflow

Beziehungen der nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum beizulegenden Zeitwert

- Miete: Je höher der m²-Preis, desto höher ist der beizulegende Zeitwert.
- Instandhaltung: Je höher der Instandhaltungsabschlag, desto niedriger ist der beizulegende Zeitwert.
- Kapitalisierungszinssatz: Je niedriger der Kapitalisierungszinssatz, desto höher ist der beizulegende Zeitwert.

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf T€ 21.774 (Vorjahr: T€ 9.771). Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 340.058 (Vorjahr: T€ 309.417) zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Mieterträge aus vermieteten Finanzimmobilien beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 11.903 (Vorjahr: T€ 11.514), während die betrieblichen Aufwendungen T€ 1.037 (Vorjahr: T€ 1.370) betragen. Betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, mit denen während der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen erzielt wurden, beliefen sich auf T€ 12 (Vorjahr: T€ 4).

21. Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen

Die erforderlichen Angaben gem. IFRS 12 wurden für assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen gemacht, die in qualitativer oder quantitativer Hinsicht aus Sicht des UBM-Konzerns als wesentlich einzustufen sind. Angaben betreffend Anteilshöhe und Land sind dem Beteiligungsspiegel zu entnehmen.

Assoziierte Unternehmen

2023 in T€

Gesellschaft	CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG
Assetklasse	Residential
Entwicklungsstatus	Entwicklung
Umsatz	11.065
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	5.986
davon Abschreibungen	-
davon Zinsaufwand	-
davon Steueraufwand	-
Gesamtergebnis	5.986
Langfristige Vermögenswerte	25
Kurzfristige Vermögenswerte	80.597
davon liquide Mittel	35.096
Langfristige Verbindlichkeiten	46.765
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	45.028
Kurzfristige Verbindlichkeiten	26.394
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	-
Nettovermögen	7.463
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2023	919
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	2.987
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-182
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2023	3.724
Verlustübernahme aus VJ	-
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2023	3.724
Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfr./langfr.	-

2022 in T€

Gesellschaft	Palais Hansen GmbH	CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG
Assetklasse	Hotel	Residential
Entwicklungsstatus	Bestand	Entwicklung
Umsatz	3.952	46.752
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.235	9.855
davon Abschreibungen	-	-
davon Zinsaufwand	-1.166	-1.709
davon Steueraufwand	-884	-761
Gesamtergebnis	1.235	9.855
Langfristige Vermögenswerte	107.000	30.714
Kurzfristige Vermögenswerte	3.106	29.083
davon liquide Mittel	1.669	11.162
Langfristige Verbindlichkeiten	49.910	8.886
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	42.629	8.886
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.479	48.952
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	-	22.005
Nettovermögen	57.717	1.959
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2022	18.962	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	414	4.642
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-	-1.126
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2022	19.376	919
Nicht übernommene Verluste aus VJ	-	-2.597
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2022	19.376	919
Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfr./langfr.	-	-

Gemeinschaftsunternehmen

Bei den nachfolgenden Unternehmen handelt es sich um Gesellschaften die Projekte entwickeln, bzw. auch in Bestand halten und vermieten. Alle Gesellschaften werden at-equity bilanziert.

2023 in T€					
Gesellschaft	W 3 AG	Jochberg Errichtungs KG	Obersendlinger KG	UBM hotels Management GmbH	FWUBM Management GmbH
Assetklasse	Other	Hotel	Residential	Hotel	Other
Entwicklungsstatus	Bestand	Bestand	Entwicklung	Bestand	Entwicklung
Umsatz	5.061	1.883	13.648	94.355	8.279
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.811	-831	32.632	3.236	1.142
davon Abschreibungen	-1.400	-1.465	-	-18.057	-37
davon Zinsaufwand	-571	-1.003	-	-18.140	-2.140
davon Steueraufwand	-61	-	-5.137	-132	-548
Gesamtergebnis	2.811	-831	32.632	3.236	1.142
Langfristige Vermögenswerte	75.500	42.644	-	394.718	61.780
Kurzfristige Vermögenswerte	2.860	27	121.974	22.858	3.201
davon liquide Mittel	2.518	-	53.536	11.331	1.479
Langfristige Verbindlichkeiten	34.525	20.000	-	433.977	31.484
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	29.736	19.964	-	394.483	31.484
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.078	260	118.937	39.597	1.473
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	1.434	247	68.330	-	-
Nettovermögen	39.757	22.411	3.037	-55.998	32.024
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2023	29.557	11.621	5.258	-	15.441
Währungsumrechnung 1.1.2023	-	-	-	-	-
Zu-/Abgänge	-	-	-	-	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	2.249	-416	9.790	1.618	571
Nicht übernommene Verluste aus VJ	-	-	-	-	-
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-	-	-14.137	-	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2023	31.806	11.205	911	1.618	16.012
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2023	31.806	11.205	911	-	16.012
Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfr./langfr.	-	-	-	1.618	-

Baumbergerstraße KG	Sugar Palace Propco sro	PGE Europa- viertel GmbH	Polecki Amsterdam Office spzoo	German Hotel IV KG
Office	Hotel	Office	Other	Hotel
Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung	Bestand	Bestand
571	1.525	2.118	4.162	3.912
3.685	-27.467	-1.151	-2.653	-5.657
-	-13.339	-	-	-
-4.322	-8.294	-	-	-
-2.769	-	-	-	-
3.685	-27.467	-1.151	-2.653	-5.657
148.862	116.555	106.791	45.270	65.300
1.099	1.367	11.598	5.485	348
862	319	679	3.053	182
97.417	153.950	76.646	47.317	71.113
97.417	142.712	67.646	47.317	71.113
3.168	799	13.829	1.785	285
-	-	-	-	-
49.376	-36.827	27.914	1.653	-5.750
29.352	-	21.770	59	1
-	-	-	4	-
-1.937	-	-	-	-
2.211	-20.600	-862	-1.963	-2.829
-	-	-	-	-
-	-	-	-	50
29.626	-20.600	20.908	-1.900	-2.778
29.626	-	20.908	-	-
-	-20.600	-	-1.900	-2.778

2022 in T€

Gesellschaft	W 3 AG	Jochberg Errichtungs KG	Obersendlinger KG	UBM hotels Management GmbH
Assetklasse	Other	Hotel	Residential	Hotel
Entwicklungsstatus	Bestand	Bestand	Entwicklung	Bestand
Umsatz	4.528	1.372	204.900	66.127
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	13.660	2.354	21.195	-11.226
davon Abschreibungen	-	-1.782	-	-18.409
davon Zinsaufwand	-569	-540	-	-15.757
davon Steueraufwand	-950	-	-7.410	565
Gesamtergebnis	13.660	2.354	21.195	-11.226
Langfristige Vermögenswerte	76.900	44.022	-	352.934
Kurzfristige Vermögenswerte	1.206	65	251.621	20.722
davon liquide Mittel	948	-	48.446	8.425
Langfristige Verbindlichkeiten	39.053	20.642	-	396.799
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	34.421	19.353	-	367.055
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.107	203	232.975	34.196
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	1.173	-	-	-
Nettovermögen	36.946	23.242	18.646	-57.339
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2022	18.629	10.443	9.234	-
Währungsumrechnung 1.1.2022	-	-	-	-
Zu-/Abgänge	-	-	30	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	10.928	1.177	5.977	-5.613
Nicht übernommene Verluste aus VJ	-	-	-	-
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-	-	-9.982	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2022	29.557	11.620	5.259	-5.613
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2022	29.557	11.621	5.258	-
Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfr./langfr.	-	-	-	-5.613

KONZERNABSCHLUSS

FWUBM Management GmbH	Baumbergerstraße KG	Sugar Palace Propco sro	Sugar Palace Opco sro	PGE Europa- viertel GmbH
Other	Office	Hotel	Hotel	Office
Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung
23.489	924	483	6.844	358
7.151	723	-7.543	-1.964	4.232
-	-	-1.652	-	-
-980	-1.938	-5.300	-	-
-4.222	-85	-	-	-
7.151	723	-7.543	-1.964	4.232
61.775	122.153	132.779	-	76.871
8.964	1.028	1.896	2.921	195.018
7.521	895	756	1.924	739
32.260	74.046	143.073	3.034	184.681
32.260	74.046	135.764	-	184.681
7.597	215	980	2.628	58.142
-	-	-	-	-
30.882	48.920	-9.378	-2.740	29.066
11.865	28.918	-	-	18.601
-	-	-	-19	-
-	-	-	-	-
3.576	434	-5.657	-1.473	3.170
-	-	-	-592	-
-	-	-	-	-
15.441	29.352	-5.657	-2.084	21.771
15.441	29.352	-	-	21.770
-	-	-5.725	-2.056	-

Angaben zu den unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen:

in T€	2023	2022
Buchwertanteil an Gemeinschaftsunternehmen zum 31.12.	36.016	47.468
Anteil der Gruppe am		
Jahresverlust/-überschuss	-6.815	7.821
Gesamtergebnis	-6.815	7.821

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten von Gemeinschaftsunternehmen im Geschäftsjahr 2023 belaufen sich auf T€ 867 (Vorjahr: T€ 497) und kumuliert zum 31. Dezember 2023 auf T€ 1.325 (Vorjahr: T€ 1.415).

Zum 31. Dezember 2023 bestehen keine maßgeblichen Zugriffsbeschränkungen auf Vermögenswerte. Zu den Verpflichtungen aus Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen siehe Ausführungen unter Punkt 41.

Auswirkungen auf das Liegenschaftsvermögen der at-equity bilanzierten Unternehmen

Bei Immobilien, die in Gemeinschaftsunternehmen bzw. assoziierten Unternehmen entwickelt werden, bzw. Bestandsimmobilien dieser Gesellschaften waren folgende Wertanpassungen zum 31. Dezember 2023 vorzunehmen:

in T€	Abwertung (100%)	Abwertung anteilig
Finanzimmobilien	-31.458	-16.126
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	-5.048	-2.552
Sachanlagen	-8.821	-6.616

22. Projektfinanzierungen

in T€	2023	2022
Stand zum 01.01.	180.885	179.633
Zugänge	35.554	81.301
Abgänge	-62.927	-77.530
Gewinne aus at-equity bilanzierten Gesellschaften	2.234	-
Verluste aus at-equity bilanzierten Gesellschaften	-24.962	-14.969
Zinsen	12.768	12.450
Stand zum 31.12.	143.552	180.885

Die Fälligkeit der Projektfinanzierungen ist mit der Verwertung der betreffenden Immobilie befristet. Es bestehen daher keine Überfälligkeiten.

23. Übrige Finanzanlagen

in T€	2023	2022
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	447	448
Übrige Beteiligungen	190	190
Wertpapiere (FVTPL)	-	858
Wertpapiere (Amortised Cost)	18.721	8.721
Gesamt	19.358	10.217

Der Anstieg der Wertpapiere resultiert aus einem erworbenen Genussrecht für eine Liegenschaft in Wien.

Die im Vorjahr als „at fair value through profit and loss“ bewerteten Wertpapiere wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr veräußert. Da bei den Beteiligungen der beizulegende Zeitwert nicht wesentlich vom Fair Value abweicht, wurden diese zu Anschaffungskosten bewertet.

24. Vorräte

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

in T€	2023	2022
Zum Verkauf bestimmte Immobilien		
in Entwicklung	234.792	221.750
im Bestand	31.527	35.438
Sonstiger Vorrat	7	23
Abzüglich Anzahlungen	-915	-
Geleistete Anzahlungen	-	2.086
Gesamt	265.411	259.297

Vorräte mit einem Buchwert von T€ 191.237 (Vorjahr: T€ 183.172) sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Der Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Vorräte beträgt T€ 110.331 (Vorjahr: T€ 12.350). Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen in Höhe von T€ 12.441 (Vorjahr: T€ 1.420) durchgeführt.

25. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Vertragsvermögenswerte

Die zum Bilanzstichtag nach der PoC-Methode bewerteten Kundenaufträge sind wie folgt ausgewiesen:

in T€	2023	2022
Vertragsvermögenswerte	58.219	48.594
Abzüglich zurechenbarer erhaltener Anzahlungen	-28.807	-25.590
Gesamt	29.412	23.004

Dem per 31. Dezember 2023 gemäß Leistungsfortschritt aktivierten anteiligen Auftragswert stehen bewertete Auftragskosten in Höhe von T€ 52.273 (Vorjahr: T€ 46.517) gegenüber, sodass sich der in Bezug auf diese Aufträge angesetzte Teilgewinn in den Umsatzerlösen auf T€ 5.946 (Vorjahr: T€ 2.077) beläuft.

Die Vertragsvermögenswerte entwickelten sich in der Berichtsperiode wie folgt:

Erhöhungen durch:

- Projektfortschritte von forward verkauften Immobilien
- Projektfortschritte von Projektmanagementverträgen
- Umgliederungen von Finanzimmobilien und Vorratsimmobilien, die forward verkauft wurden und noch nicht fertiggestellt waren

Verminderungen durch:

- Fertiggestellte und übergebene Immobilien
- Erhaltene Anzahlungen für in Bau befindliche Immobilien und Projektmanagementverträge
- Schlussgerechnete Projektmanagementverträge

in T€	2023	2022
Vertragsvermögenswerte		
Stand zum 1.1.	23.004	35.631
Zugänge	51.184	43.231
Abgänge	-41.549	-104.890
Währungsanpassungen	-10	167
Erhaltene Anzahlungen	-3.217	48.865
Stand zum 31.12.	29.412	23.004

Die Zahlungsbedingungen bei Forward Deals sehen Zahlungen bei Übergabe vor. Bei Wohnungsverkäufen sind die Zahlungsfristen lokal gesetzlich geregelt. Eine Zahlung erfolgt dann, wenn eine bestimmte Teilleistung fertiggestellt ist. (z. B. Fertigstellung Rohbau).

Die Zahlungen für Bauleistungen folgen in der Regel immer einem Zahlungsplan. Die Gegenleistung ist die vordefinierte Bauleistung.

Zusammensetzung und Fristigkeit der Forderungen und Leistungen:

in T€	2023	2022
Forderungen gegenüber Dritten	3.690	3.993
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	-	3.524
Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	4.213	18.973
Gesamt	7.903	26.490

Die Forderungen gegenüber Dritten sind mit T€ 1.977 (Vorjahr: T€ 1.514) nicht überfällig und mit T€ 1.713 (Vorjahr: T€ 2.479) unter einem Jahr überfällig. Sämtliche andere Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen sowie gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen sind nicht fällig.

Altersstruktur der Forderungen gegenüber Dritten:

in T€	Buchwert zum 31.12.2023	Davon zum Abschlussstichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	3.690	1.977	516	41	354	802	-

in T€	Buchwert zum 31.12.2022	Davon zum Abschlussstichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	3.993	1.514	266	1.011	466	736	-

26. Finanzielle Vermögenswerte

in T€	31.12.2023	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2022	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	30.895	-	-	-
Übrige	11.550	2.356	23.618	3.877
Gesamt	42.445	2.356	23.618	3.877

Die Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen zeigen bereits beschlossene Gewinnübernahmen bzw. Forderungen aus Steuerumlagen. Die übrigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Kaufpreisforderungen aus Verkäufen von Gesellschaftsanteilen sowie Forderungen aus der Immobilienbewirtschaftung und sonstige Darlehen.

27. Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

in T€	31.12.2023	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2022	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Steuern	11.016	-	9.596	-
Übrige	3.131	-	178	-
Gesamt	14.147	-	9.774	-

Die übrigen sonstigen Forderungen und Vermögenswerte beinhalten mit T€ 2.438 (Vorjahr: T€ 0) geleistete Anzahlungen an Subunternehmer.

28. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 151.514 (Vorjahr: T€ 322.924) sowie Kassenbestände in Höhe von T€ 6 (Vorjahr: T€ 5).

29. Latente Steuern

Temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen im IFRS-Konzernabschluss und den jeweiligen steuerlichen Wertansätzen wirken sich wie folgt auf die in der Bilanz ausgewiesenen Steuerabgrenzungen aus:

in T€	2023		2022	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	2.572	9.426	2.523	11.214
Sachanlagen	310	1.448	4	574
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden	23.275	12.979	9.598	3.132
POC-Methode	-	15.700	-	5.648
Rückstellungen	318	-	817	421
Steuerliche Verlustvorträge	11.546	-	8.477	-
Saldierungen	-29.138	-29.138	-12.080	-12.080
Latente Steuern	8.883	10.415	9.339	8.909
Saldierte latente Steuern	-	1.532	-	-430

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Der Stand der zum 31. Dezember 2023 nicht angesetzten Verlustvorträge beträgt T€ 191.614 (Vorjahr: T€ 93.059). Davon sind T€ 185.381 (Vorjahr: T€ 68.522) nicht verfallbar, die restlichen T€ 6.233 (Vorjahr: T€ 24.537) innerhalb von fünf bis neun Jahren verfallbar. In 2023 wurden T€ 2.918 (Vorjahr: T€ 0) ausländische Verluste in Österreich verwertet.

30. Eigenkapital

Grundkapital	Stück	€	Stück	€
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	52.305.260	7.472.180	52.305.260

Das Grundkapital in Höhe von € 52.305.260 (Vorjahr: € 52.305.260) ist in 7.472.180 (Vorjahr: 7.472.180) Stück nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Der auf die einzelne auf den Inhaber lautende Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt € 7 (Vorjahr: € 7).

Jedes Stück Stammaktie ist in gleichem Umfang am Gewinn einschließlich Liquidationsgewinn beteiligt und gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung.

31. Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital

In der 141. ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Mai 2022 wurden unter anderem folgende Beschlüsse gefasst (unter Berücksichtigung der in der 142. ordentlichen Hauptversammlung vom 19. Mai 2023 beschlossenen redaktionellen Anpassungen):

Beschlussfassung über den Widerruf der bestehenden Ermächtigung des Vorstands nach § 4 Absatz 4 der Satzung (Genehmigtes Kapital 2017) und über die gleichzeitige Einräumung einer neuen Ermächtigung des Vorstands gemäß § 169 AktG in § 4 Absatz 4 der Satzung, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu € 5.230.526,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen (Genehmigtes Kapital 2022) sowie Beschlussfassung über die entsprechenden Änderungen der Satzung in § 4 Absatz 4 und über die Ermächtigung des Aufsichtsrats, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem Genehmigten Kapital 2022 ergeben, zu beschließen, wobei das Bezugsrecht für Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen ausgeschlossen ist.

Beschlussfassung über eine bedingte Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts im Ausmaß von bis zu € 5.230.526,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gemäß § 159 Absatz 2 Z 1 AktG zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen und die Feststellung der Erfordernisse gemäß § 160 Absatz 2 AktG, sowie über die Ermächtigung des Vorstands, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, die Möglichkeit einer Wandlungspflicht, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis, und Beschlussfassung über die entsprechende Änderung der Satzung durch Einfügung eines neuen Absatzes 5b in § 4 der Satzung sowie über die Ermächtigung des Aufsichtsrats, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe der Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen.

Beschlussfassung über die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 174 Absatz 2 AktG innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf Erwerb von bis zu 747.218 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu € 5.230.526,00 verbunden ist, auch in mehreren Tranchen, auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Wandlungsverfahren der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wird ausgeschlossen. Die Ausgabebedingungen können zusätzlich oder anstelle eines Bezugs- oder Umtauschrechts auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt begründen. Die Bedienung der Umtausch- oder Bezugsrechte kann durch bedingtes Kapital oder durch eigene Aktien oder durch eine Kombination aus bedingtem Kapital und eigenen Aktien erfolgen. Der Preis der Wandelschuldverschreibungen ist unter Berücksichtigung anerkannter finanzmathematischer Methoden in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln.

In der 142. ordentlichen Hauptversammlung vom 19. Mai 2023 wurde unter anderem der folgende Beschluss gefasst:

Beschlussfassung über a) den Widerruf der von der Hauptversammlung am 27. Mai 2021 beschlossenen (i) Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Absatz 1 Z 4 und Z 8 sowie Absatz 1a und Absatz 1b AktG, sowie (ii) Ermächtigung des Vorstands gemäß § 65 Absatz 1b AktG zur Veräußerung eigener Aktien; sowie b) die neue Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Absatz 1 Z 4 und Z 8 sowie Absatz 1a und Absatz 1b AktG sowohl über die Börse als auch außerbörslich im Ausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals, auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre, das mit einem solchen Erwerb einhergehen kann (umgekehrter Bezugsrechtsausschluss); sowie c) die neue Ermächtigung des Vorstands gemäß § 65 Absatz 1b AktG zur Veräußerung eigener Aktien auf eine andere Art als über die Börse oder durch öffentliches Angebot und unter Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeit (Ausschluss des Bezugsrechts) der Aktionäre; sowie d) die Ermächtigung des Vorstands zur Einziehung von eigenen Aktien.

32. Rücklagen

Die Kapitalrücklagen resultieren aus den in den Vorjahren durchgeführten Kapitalerhöhungen und Kapitalberichtigungen sowie aus verjährten Dividendenansprüchen. Von den Kapitalrücklagen sind Rücklagen in Höhe von T€ 98.954 (Vorjahr: T€ 98.954) gebunden. Sie dürfen nur zum Ausgleich eines ansonsten im Jahresabschluss von UBM auszuweisenden Bilanzverlusts aufgelöst werden, soweit freie Rücklagen zur Abdeckung nicht zur Verfügung stehen.

Die anderen Rücklagen umfassen die Rücklage aus der Umrechnung von Jahresabschlüssen von Tochterunternehmen in Fremdwährung (Fremdwährungsumrechnungsrücklage) sowie die Rücklage für Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen, die Gewinnrücklagen von UBM einschließlich der gesetzlichen Rücklage und der un versteuerten Rücklagen nach Abzug der Steuerabgrenzung, die seit Erwerb einbehaltenen Gewinne der Tochterunternehmen und die Effekte der Anpassung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen an die im Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Zur Ausschüttung an die Aktionäre von UBM steht kein Bilanzgewinn zur Verfügung. Die freien Gewinnrücklagen von UBM, die zum 31. Dezember 2023 mit T€ 37.798 (Vorjahr: T€ 37.798) ausgewiesen werden, können in folgenden Perioden aufgelöst werden. Vom Gesamtbetrag in Höhe von T€ 9.409 (Vorjahr: T€ 46.054) ist ein Teilbetrag in Höhe von T€ 2.220 (Vorjahr: T€ 2.178), resultierend aus dem Ansatz von aktiven latenten Steuern, zur Ausschüttung gesperrt.

Im Berichtsjahr wurden aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 an die Aktionäre von UBM Dividenden in Höhe von € 8.219.398 bezahlt, je Aktie somit € 1,10. Für das Geschäftsjahr 2023 entfällt ein Dividendenvorschlag, da kein ausschüttungsfähiger Bilanzgewinn ausgewiesen wird.

Die nicht UBM oder einer Gesellschaft der Gruppe gehörenden Anteile am Eigenkapital sind im Eigenkapital als Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen ausgewiesen.

33. Hybridanleihe

Am 24. Februar 2023 hat UBM die noch ausstehenden € 52,9 Mio. der Hybridanleihe 2018, eine tief nachrangige Anleihe, nach fünf Jahren frühzeitig zurückgeführt.

Am 18. Juni 2021 hat UBM eine tief nachrangige Sustainability-Linked Anleihe (Hybridanleihe) mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 100 Mio. und einem jährlichen Kupon von 5,50% begeben, die Zinshöhe ist abhängig von einem bestimmten ESG-Rating. Die Anleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit mit einer vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit der Emittentin nach fünf Jahren.

Da Zahlungen, sowohl Zinsen als auch Kapitaltilgungen, zwingend nur bei Eintritt von Bedingungen zu leisten sind, deren Eintritt von UBM bewirkt bzw. verhindert werden kann, und der Konzern daher die Möglichkeit hat, Zahlungen dauerhaft zu vermeiden, ist die Hybridanleihe als Eigenkapitalinstrument einzustufen. Bezahlte Zinsen sind abzüglich des Steuereffekts wie Gewinnausschüttungen direkt eigenkapitalmindernd zu erfassen.

34. Rückstellungen

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2023	1.498	965	232	647	1.554	4.446	9.342
Umgliederung	-	-	-	-14	-	-	-14
Währungsanpassungen	3	-	-	-	-	-	3
Zuführung	91	23	-54	6.168	-	4.137	10.365
Zuführung OCI	-81	114	-	-	-	-	33
Verwendung	-287	-77	-33	-	-447	-4.170	-5.014
Auflösung	-	-	-	-15	-	-17	-32
Stand zum 31.12.2023	1.224	1.025	145	6.786	1.107	4.396	14.683
davon langfristig	1.224	1.025	145	6.646	1.107	982	11.129
davon kurzfristig	-	-	-	140	-	3.414	3.554

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2022	1.806	2.322	260	184	3.439	1.480	9.491
Währungsanpassungen	-1	-	-	-	-	-	-1
Erst-/Entkonsolidierung	-	-114	-	-	-	-	-114
Zuführung	86	19	-4	564	-	5.724	6.389
Zuführung OCI	-190	-822	-	-	-	-	-1.012
Erst-/Entkonsolidierung OCI	-	-352	-	-	-	-	-352
Verwendung	-203	-88	-24	-101	-1.885	-2.688	-4.989
Auflösung	-	-	-	-	-	-70	-70
Stand zum 31.12.2022	1.498	965	232	647	1.554	4.446	9.342
davon langfristig	1.498	965	232	632	1.554	2.656	7.537
davon kurzfristig	-	-	-	15	-	1.790	1.805

Gemäß kollektivvertraglichen Regelungen haben UBM und ihre Tochterunternehmen ihren Mitarbeitern in Österreich und Deutschland bei bestimmten Dienstjubiläen Jubiläumsgelder zu zahlen. In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die Rückstellungen für Bauten betreffen Verpflichtungen aus Gewährleistungen. Die anderen Rückstellungen beinhalten Drohverlustrückstellungen und ausstehende Verpflichtungen aus Grundstückserwerben. Sowohl bei den Mietgarantierückstellungen als auch bei den Drohverlustrückstellungen wird mit einer Inanspruchnahme in ein bis zwei Jahren gerechnet.

Altersversorgungspläne

Leistungsorientierte Pläne

Rückstellungen für Abfertigungen wurden für Angestellte und Arbeiter, die gemäß Angestelltengesetz, Arbeiterabfertigungsgesetz bzw. Betriebsvereinbarung Abfertigungsansprüche haben, gebildet. Angestellte, deren Dienstverhältnisse österreichischem Recht unterliegen, haben, wenn das betreffende Dienstverhältnis vor dem 1. Jänner 2003 begonnen und eine bestimmte Zeit gedauert hat, Anspruch auf eine Abfertigung in jedem Fall der Auflösung des Dienstverhältnisses bei Erreichen des gesetzlichen Pensionsalters. Die Höhe der Abfertigung ist abhängig von der Höhe des Bezugs zum Zeitpunkt der Auflösung und von der Dauer des Dienstverhältnisses. Diese Ansprüche der Dienstnehmer sind daher wie Ansprüche aus leistungsorientierten Pensionsplänen zu behandeln, wobei Planvermögen zur Deckung dieser Ansprüche nicht vorliegt.

Die Abfertigungsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2023	2022
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	1.498	1.806
Währungsanpassungen	3	-1
Dienstzeitaufwand	52	69
Zinsaufwand	39	17
Abfertigungszahlungen	-287	-203
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	-81	-190
davon Gewinne/Verluste demografisch	-	38
davon Gewinne/Verluste finanziell	-41	-70
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	-40	-158
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	1.224	1.498
in T€	2023	2022
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	52	69
Zinsaufwand	39	17
Abfertigungsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)	91	86
Abfertigungsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)	-81	-190

Zur Finanzierung der Abfertigungsansprüche besteht ein Abfertigungsgruppenversicherungsvertrag mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2023 in Höhe von T€ 1.186 (Vorjahr: T€ 1.714).

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr sind ein Dienstzeitaufwand von T€ 42 und ein Zinsaufwand von T€ 39 geplant.

Im UBM-Konzern haben nur Mitglieder des ehemaligen Vorstands Pensionszusagen. Bei diesen Pensionszusagen handelt es sich in der Regel um leistungsorientierte, einzelvertragliche Zusagen. Die Höhe des Pensionsanspruchs ist von den jeweils geleisteten Dienstjahren abhängig.

Rückstellung für Pensionen:

Überleitung von der Pensionsverpflichtung zur Rückstellung:

in T€	2023	2022
Barwert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	3.121	3.187
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-2.096	-2.222
Nettowert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	1.025	965
Barwert der nicht durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	-	-
Buchwert der Rückstellung zum 31.12.	1.025	965

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2023	2022
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	3.187	4.645
Umgliederung	-	-465
Zinsaufwand	92	43
Pensionszahlungen	-224	-234
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	66	-802
davon Gewinne/Verluste demografisch	-	-
davon Gewinne/Verluste finanziell	-143	-757
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	209	-45
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	3.121	3.187

Die Verpflichtungen aus den direkten Pensionszusagen werden zum Teil durch Versicherungsverträge, die bei der WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group abgeschlossen wurden, rückgedeckt. Zur Sicherstellung der Pensionsansprüche der versicherten Dienstnehmer aus den Firmenpensionszusagen sind die Ansprüche aus den Versicherungsverträgen zugunsten der versicherten Dienstnehmer verpfändet. Die Pensionsrückdeckungsversicherungen werden in der gesonderten Abteilung des Deckungsstocks für die Lebensversicherung im Sinne des § 20 Abs. 2 Z 1 in Verbindung mit § 78 des Versicherungsaufsichtsgesetzes geführt.

Die Forderungen aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von T€ 2.096 (Vorjahr: T€ 2.222) stellen Planvermögen gem. IAS 19 dar und wurden mit dem Barwert der Pensionsverpflichtungen saldiert.

Entwicklung des Planvermögens:

in T€	2023	2022
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1.1.	2.222	2.324
Zinserträge	69	24
Auszahlungen (Leistungszahlungen)	-147	-146
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-)	-48	20
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31.12.	2.096	2.222

Pensionsaufwand (netto):

in T€	2023	2022
Zinsaufwand	92	43
Pensionsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)	92	43
Pensionsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)	114	-822

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von T€ 0 und ein Zinsaufwand von T€ 105 geplant.

Die im Berichtsjahr ebenso wie im Vorjahr in Bezug auf die Abfertigungs- und Pensionsrückstellung ausgewiesenen versicherungsmathematischen Gewinne bzw. Verluste stellen im Wesentlichen erfahrungsbedingte Anpassungen dar.

Der Teil des Planvermögens von der WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group ist laut Auskunft der WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group wie folgt veranlagt:

Struktur der Kapitalanlagen im klassischen Deckungsstock in %	2023	2022
Festverzinsliche Wertpapiere	56,00	96,00
Aktien, Ergänzungskapital, Genussrechte, Partizipationskapital	2,00	2,00
Investmentfonds	28,00	-
Verbundene Unternehmen und Beteiligungen	6,00	-
Darlehen	5,00	1,00
Liegenschaften	2,00	-
Bankguthaben	1,00	1,00
Gesamt	100,00	100,00

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Laufzeiten (Duration) der jeweiligen Verpflichtungen:

	Fälligkeitsprofil - DBO			DBO	Fälligkeitsprofil - Cash			Cash
	1-5 Jahre	6-10 Jahre	10+ Jahre	Duration	1-5 Jahre	6-10 Jahre	10+ Jahre	Duration
Pensionen	1.046	848	1.227	9,19	1.137	1.094	2.172	10,95
Abfertigungen	528	455	241	6,66	640	692	746	9,32

Beitragsorientierte Pläne

Mitarbeiter, deren Dienstverhältnis österreichischem Recht unterliegt und die nach dem 31. Dezember 2002 in das Dienstverhältnis eingetreten sind, erwerben keine Abfertigungsansprüche gegenüber dem jeweiligen Dienstgeber. Für diese Mitarbeiter sind Beiträge in Höhe von 1,53 % des Lohns bzw. Gehalts an eine Mitarbeitervorsorgekasse zu zahlen. 2023 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt T€ 223 (Vorjahr: T€ 220) angefallen. Für die Vorstandsmitglieder wurde ein Betrag von T€ 39 (Vorjahr: T€ 11) in eine Pensionskasse einbezahlt.

Die Mitarbeiter der Gruppe in Österreich, Deutschland, der Tschechischen Republik, Polen und Ungarn gehören zudem staatlichen Pensionsplänen an, die in der Regel im Umlageverfahren finanziert werden. Die Verpflichtung der Gruppe beschränkt sich darauf, die Beiträge in Abhängigkeit vom Entgelt laufend zu entrichten. Eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht nicht.

35. Anleihen und Schuldscheindarlehen

in T€	2023	2022
Stand zum 1.1.	446.702	526.498
Emission	20.251	-
Rückzahlung	-91.054	-81.103
Zinszahlungen	-15.319	-15.789
Effektivverzinsung	15.486	17.096
Stand zum 31.12.	376.066	446.702

Am 16. November 2023 hat UBM die noch ausstehenden € 91,05 Mio. der 3,125% UBM-Anleihe (UBM-Anleihe 2018-2023) mit einem Gesamtvolumen von € 120 Mio. rückbezahlt. Bereits im Juni 2023 wurden € 28,95 Mio. der 3,125% UBM-Anleihe 2018-2023 in den UBM Green Bond 2023-2027 mit einem Gesamtvolumen von € 50 Mio. umgetauscht.

36. Finanzverbindlichkeiten

2023 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
			< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	6,28	338.333	93.634	244.699	-	338.333
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	4,16	46.475	24.975	21.500	-	46.475
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00	893	-	-	893	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	4,10	22.480	1.756	4.532	16.192	-
Gesamt		408.180	120.365	270.731	17.084	384.808

2022 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
			< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	4,14	317.104	126.876	190.228	-	317.104
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	3,93	46.475	-	46.475	-	46.475
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	2,23	12.884	750	3.000	9.134	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	3,93	21.876	1.731	4.654	15.491	-
Gesamt		398.339	129.357	244.357	24.625	363.579

Die Mindestleasingzahlungen für Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen, welche Gebäude und PKWs betreffen, teilen sich wie folgt auf:

in T€	2023			2022		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	2.763	1.007	1.756	2.710	979	1.731
Fällig 1 bis 5 Jahre	7.942	3.409	4.532	7.942	3.288	4.654
Fällig über 5 Jahre	25.226	9.034	16.192	24.380	8.889	15.491
Gesamt	35.931	13.450	22.480	35.032	13.156	21.876

Die Verpflichtungen des Konzerns aus Finanzierungsleasingverhältnissen sind durch einen Eigentumsvorbehalt des Leasinggebers auf die geleaste Vermögenswerte besichert.

37. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in T€	2023	2022
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	25.653	46.947
Gesamt	25.653	46.947

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

38. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

2023 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	66	66	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	10.005	10.005	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	5.255	5.255	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	7.399	7.399	-	-	-
Übrige	5.181	3.777	856	548	-
Gesamt	27.906	26.502	856	548	-

2022 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	94	94	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	2.572	2.572	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	5.735	5.735	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	4.042	4.042	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	9.058	9.058	-	-	-
Übrige	4.001	2.156	895	950	-
Gesamt	25.502	23.657	895	950	-

Das in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 beschlossene Long-Term-Incentive-Programm 2017 („LTIP“), welches als cash-settled eingestuft wurde, wurde aufgrund des Zeitablaufs des letzten Ausübungsfensters mit 26. Oktober 2023 beendet.

39. Übrige Verbindlichkeiten

2023 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten aus Steuern	3.757	3.757	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	376	376	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	192	192	-	-	-
Gesamt	4.325	4.325	-	-	-

2022 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten aus Steuern	2.674	2.674	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	384	384	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	412	412	-	-	-
Übrige	10	10	-	-	-
Gesamt	3.480	3.480	-	-	-

40. Steuerschulden

Die Vorauszahlungen an Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 1.408 (Vorjahr: T€ 1.188) wurden konform zu den Vorjahren mit den Zahlungsverpflichtungen aus der Körperschaftsteuer saldiert.

41. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen in Höhe von T€ 129.596 (Vorjahr: T€ 135.674) für at-equity bilanzierte Unternehmen. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungen ist nicht wahrscheinlich.

Der Konzern verfügt über Avalkreditlinien in Höhe von insgesamt T€ 59.460 (Vorjahr: T€ 96.106), davon sind T€ 34.460 ohne feste Laufzeit abgeschlossen.

Gegebene Sicherheiten

Im Rahmen von Projektfinanzierungen werden üblicherweise von den einzelnen Konzernunternehmen Sicherheiten für die Kreditverbindlichkeiten gestellt. Die Finanzierungen erfolgen im Regelfall individuell auf Projektebene. Jedes Unternehmen muss für die laufende Bedienung des Schuldendienstes aufkommen. Zur Absicherung der Kreditverbindlichkeiten steht den Kreditgebern ein Paket an Sicherheiten zur Verfügung, das diese im Falle einer Fälligestellung zur Befriedigung ihrer Forderungen heranziehen können. Die gewährten Sicherheiten können folgende Besicherungen umfassen:

- Hypothekarische Besicherung der Immobilie
- Verpfändung der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft
- Verpfändung von Mietforderungen

Konditionen, Art und Umfang der Sicherheiten werden einzeln (pro Projektgesellschaft) vereinbart und sind von Projektvolumen, Höhe und Laufzeit der Kreditverbindlichkeit abhängig.

Hinsichtlich der Verpfändung der Finanzimmobilien wird auf Punkt 20 sowie der Vorratsimmobilien auf Punkt 24 verwiesen.

42. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der internen Organisationsstruktur des UBM-Konzerns nach geographischen Regionen. Für den Zweck der Segmentberichterstattung wurden die einzelnen Entwicklungsgesellschaften innerhalb eines Segments zu Gruppen zusammengefasst. Die Gruppen stellen jeweils einen Tätigkeitsbereich des UBM-Konzerns dar. Bei der Überleitung des Segmentvermögens bzw. der Segmentschulden werden insbesondere konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten im Rahmen der Schuldenkonsolidierung eliminiert.

Die interne Berichterstattung basiert auf IFRS-Zahlen und ist standardgemäß um die inneren Umsätze bereinigt. Im Zuge der laufenden Geschäftstätigkeit von UBM werden beim Verkauf von Immobilienprojekten hohe Volumen erzielt, die jedoch keine Abhängigkeit von bestimmten Kunden vermitteln.

KONZERNABSCHLUSS

in T€	Deutschland		Österreich	
	2023	2022	2023	2022
Gesamtleistung				
Residential	11.924	69.407	4.791	35.818
Office	24.655	40.732	806	25.582
Hotel	17.397	14.038	41.779	6.225
Other	829	37.522	8.680	28.651
Service	8.008	4.409	22.113	15.930
Summe Gesamtleistung	62.813	166.108	78.169	112.206
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, sowie aus Leistungsgemeinschaften	-51.869	-146.834	-56.588	-53.232
Bestandsveränderung	-2.682	-68	-7.615	-884
Umsatzerlöse	8.262	19.206	13.966	58.090
Residential	-681	11.641	-5.567	13.433
Office	26.660	2.650	-10.432	9.300
Hotel	-2.736	6.496	-2.593	-1.760
Other	-12.615	-6.325	-608	18.527
Service	-13.245	-2.469	1.161	2.332
Summe EBT	-2.617	11.993	-18.039	41.832
darin enthalten: Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	10.187	19.342	-39	15.556
Abschreibungen	-846	-3.456	-1.334	-1.228
Zinserträge	3.414	5.627	13.106	7.965
Zinsaufwand	-6.121	-2.660	-18.937	-19.824
Segmentvermögen 31.12.	552.247	632.287	1.581.808	1.752.298
darin enthalten: immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien	83.818	79.667	183.992	154.769
darin enthaltenen: Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	56.451	62.663	86.475	112.591
Segmentsschulden 31.12.	399.757	510.663	869.415	1.093.097
Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien	20.969	14.461	42.227	17.156
Mitarbeiter	58	99	137	142

KONZERNABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Überleitung		Konzern	
2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
6.024	3.917	39.856	36.697	-	-	62.595	145.839
9.494	11.290	-	-	-	-	34.955	77.604
27.065	21.151	24.122	15.641	-	-	110.363	57.055
2.860	2.641	11.000	-	-	-	23.369	68.814
5.015	7.332	17.828	13.736	-	-	52.964	41.407
50.458	46.331	92.806	66.074	-	-	284.246	390.719
-27.238	-26.226	-30.225	-27.518	-	-	-165.920	-253.810
-2.795	-2.238	-19.919	225	-	-	-33.011	-2.965
20.425	17.867	42.662	38.781	-	-	85.315	133.944
-1.570	-5.559	-3.776	2.840	-	-	-11.594	22.355
-7.356	-1.024	6	-41	-	-	8.878	10.885
-49	-121	-1.022	-11.739	-	-	-6.400	-7.124
-4.528	-2.016	-93	-1.580	-	-	-17.844	8.606
-620	-835	302	-2.300	-	-	-12.403	-3.272
-14.123	-9.555	-4.583	-12.820	-	-	-39.363	31.450
-3.821	-2.845	-20.386	-6.657	-	-	-14.059	25.396
-256	-262	-343	-320	-	-	-2.779	-5.266
67	170	303	-	-	-	16.890	13.762
-1.731	-1.119	-4.267	-2.123	-	-	-31.056	-25.726
148.219	157.201	231.590	196.838	-1.260.087	-1.286.793	1.253.777	1.451.831
82.597	91.875	70.531	79.205	-	-	420.938	405.516
1.426	3.677	5.856	1.831	-	-	150.208	180.762
218.204	227.449	215.071	212.394	-828.390	-1.093.221	874.055	950.382
1.282	1.537	612	2.219	-	-	65.090	35.373
39	43	44	46	-	-	278	330

Folgende Informationen beziehen sich auf die Länder, in denen der Konzern tätig ist.

in T€	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2023	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2022
Österreich	13.966	58.090
Deutschland	8.262	19.206
Polen	20.425	17.867
Sonstiges Ausland	42.662	38.781
Ausland gesamt	71.349	75.854
Segmente gesamt	85.315	133.944

43. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Darstellung der Kapitalflussrechnung erfolgt getrennt nach Betriebs-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit, wobei der Cashflow aus der Betriebstätigkeit nach der indirekten Methode abgeleitet wird. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich Kassenbestände und die Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann, und entspricht dem in der Bilanz für liquide Mittel angesetzten Wert.

Bezogene Zinsen und bezogene Dividenden werden im Cashflow aus der Betriebstätigkeit erfasst, ebenso wie bezahlte Zinsen. Demgegenüber werden bezahlte Dividenden im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Die Überleitung der Veränderung zum Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

in T€	Finanz- verbindlichkeiten	Leasing- verpflichtungen	Anleihen und Schuldscheindarlehen	Gesamt
Stand zum 31.12.2022	376.463	21.876	446.702	845.041
Cashflows (zahlungswirksame Veränderungen)	13.237	-1.859	-70.803	-59.425
Nicht zahlungswirksame Veränderungen				
Abgang/Erwerb von Unternehmen	-4.000	-	-	-4.000
Zugang	-	2.477	-	2.477
Wechselkurseffekte	-	27	-	27
Zinsabgrenzungen	-	-41	167	126
Stand zum 31.12.2023	385.700	22.480	376.066	784.246

in T€	Finanz- verbindlichkeiten	Leasing- verpflichtungen	Derivate	Anleihen und Schuldscheindarlehen	Gesamt
Stand zum 31.12.2021	277.834	21.774	-	526.498	826.106
Cashflows (zahlungswirksame Veränderungen)	98.629	-1.855	-	-81.103	15.671
Nicht zahlungswirksame Veränderungen					
Abgang/Erwerb von Unternehmen	-	-675	-	-	-675
Zugang	-	2.642	-	-	2.642
Wechselkurseffekte	-	-10	-	-	-10
Zinsabgrenzungen	-	-	-	1.307	1.307
Stand zum 31.12.2022	376.463	21.876	-	446.702	845.041

Die Spaltensumme in der o. a. Tabelle entspricht der Summe aus kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten.

44. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge von Unternehmensbeteiligungen durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren.

Das Eigenkapital lag zum 31. Dezember 2023 mit € 379,7 Mio. unter dem Niveau per 2022 (€ 501,4 Mio.). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf notwendige Wertanpassungen der Immobilien zurückzuführen. Weiters führte die Rückführung des dem Eigenkapital zuzuordnenden Genussrechtskapitals zu einer Reduktion des Eigenkapitals. Die Auszahlung der Dividende in Höhe von € 8,2 Mio. erfolgte am 30. Mai 2023. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende des Jahres 2023 30,3% und lag damit weiterhin in der angepeilten Bandbreite von 30-35% (31. Dezember 2022: 34,5%).

Nettoverschuldungsgrad

Das Risikomanagement des Konzerns überprüft laufend die Kapitalstruktur.

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

in T€	31.12.2023	31.12.2022
Schulden ¹	761.766	823.165
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-151.520	-322.929
Nettoschulden	610.246	500.236
Eigenkapital	379.722	501.449
Nettoschulden zu Eigenkapital	160,71 %	99,76 %

¹ Schulden sind definiert als Summe aus kurz- und langfristigen Anleihen und kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. Dezember 2023 € 610,2 Mio. (Vorjahr: € 500,2 Mio.), das entspricht einer Erhöhung von 21,99%.

Die Gesamtstrategie des Konzerns zielt darauf ab, durch Aufnahme von Schuldscheindarlehen und Anleihen eine langfristige Finanzierung sicherzustellen.

Ziele und Methoden des Risikomanagements in Bezug auf finanzielle Risiken

Die originären finanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen, Projektfinanzierungen und andere Finanzanlagen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die originären finanziellen Verbindlichkeiten umfassen die Anleihe- und die anderen Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Zinsänderungsrisiko

Das Zinsrisiko des UBM-Konzerns ist definiert als das Risiko steigender Aufwands- oder sinkender Ertragszinsen aus Finanzpositionen und resultiert im UBM-Konzern nahezu ausschließlich aus dem Szenario steigender Zinsen für variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten, insbesondere im langfristigen Bereich. Die Grundgeschäfte der Zinsswaps sind die aufgenommenen Finanzierungen dreier Projektgesellschaften. Alle IRS beziehen sich auf den Austausch variabler Zinsströme gegen fixe Zinsströme. Per 31. Dezember 2023 ergab die Marktbewertung der IRS einen beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ 96 (im Vorjahr: T€ -4)

Zum 31. Dezember 2023 hält die UBM-Gruppe folgende derivative Finanzinstrumente zu Sicherung von Zinsrisiken:

Derivat	Beginn	Ende	Referenzwert in T€ (per 31.12.2023)	Fixierter Zins- satz in %	Referenz- zinssatz	Markt- wert in T€ 31.12.2023	Markt- wert in T€ 31.12.2022
Zinsswap	30.9.2022	30.6.2027	4.826	3,15%	3-Monats- Euribor	-103	-2
Zinsswap	30.9.2022	30.6.2027	4.865	3,15%	3-Monats- Euribor	-103	-2
Zinscap	30.12.2022	30.12.2025	42.900	2,95%	3-Monats- Euribor	303	-

Eine Analyse der floatierenden Zinsposition, die sich per 31. Dezember 2023 in Höhe von T€ -259.330 (Vorjahr: T€ -117.824) darstellt, zeigt folgende Sensitivitäten, die unter den Szenarien eines Zinsanstiegs von 0,01 ermittelt wurden. Das Ausmaß der Zinsanstiege leitet sich aus den durchschnittlich in 2023 für den 3-Monats- und 6-Monats-EURIBOR gemessenen täglichen Zinsänderungen ab. Bei einer Wahrscheinlichkeit von 67,00% betrug die Zinsbandbreite 1 BP, bei 99,00% Wahrscheinlichkeit 2 BP. In Folge wurde die Auswirkung auf die Zinspositionen simuliert:

in T€	Zinssaldo für das Jahr 2024	Zinssaldo (p. a.) bei linearer Positionsfortschreibung ab 2025
Bei Zinsanstieg von 50 BP	883	1.315

Die Forderungen aus Projektfinanzierungen werden entsprechend dem Refinanzierungszinssatz der UBM-Gruppe mit einem angemessenen Aufschlag verzinst. Bei einer Änderung von 50 BP erhöht sich der Zinsertrag für 2024 um T€ 718 (Vorjahr: 50 BP T€ 904).

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bezeichnet die Gefahr von Verlusten infolge des Ausfalls eines Geschäftspartners, der seinen vertraglich zugesicherten Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommt. Es umfasst Ausfall- und Länderrisiken sowie Bonitätsverschlechterungen von Kreditnehmern. Im Immobilienbereich ergibt sich das Kreditrisiko aus den Mietverpflichtungen. Der Ausfall eines Mieters und die dadurch entfallenen Mietzinsszahlungen stellen eine barwertige Minderung des Immobilienprojekts dar. Dieses Risiko wird auf Basis der Expertenschätzungen auf Projektebene mitberücksichtigt.

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Kunden kann aufgrund der breiten Streuung und einer permanenten Bonitätsprüfung als gering eingestuft werden, hinsichtlich der Projektfinanzierungen wird auf Seite 212 Tabelle zu den kumulierten Wertminderungen von Projektfinanzierungen verwiesen.

Das Ausfallrisiko bei anderen auf der Aktivseite ausgewiesenen originären Finanzinstrumenten ist ebenfalls als gering anzusehen, da die Vertragspartner Finanzinstitute und andere Schuldner mit bester Bonität sind. Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte stellt das maximale Ausfallrisiko dar. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, wird diesen Risiken durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Ein diesbezügliches Wertberichtigungserfordernis war nicht gegeben.

Fremdwährungsrisiko

Das Zins- und Währungsrisiko wird vom Risikomanagement laufend überprüft. Marktanalysen und Prognosen von namhaften Finanzdienstleistern werden analysiert und das Management in regelmäßigen Berichten informiert.

Das Fremdwährungsrisiko wird im UBM-Konzern transaktionsorientiert behandelt und resultiert aus Finanzierungen im Zusammenhang mit dem Immobilien-Development.

Per 31. Dezember 2023 wurden die Währungsrisiken, die aus innerkonzernalen Finanzierungstransaktionen bzw. aus Kreditfinanzierungen der Projektgesellschaften resultieren, einer Simulation unterzogen, um etwaige Risiken aus Wechselkursänderungen abschätzen zu können:

FX-Position in T€	Lokalwährung	FX-Position in Lokalwährung in Tsd.	VAR ¹ in T€
-68.943	CZK	276.649	1.452
-130.268	PLN	122.274	3.587

¹ VAR = Value at Risk bei einem einseitigen 99%igen Konfidenzintervall, dies entspricht der 2,3-fachen Standardabweichung und einer Positionsbeholdedauer von zehn Tagen. Korrelationen zwischen den Währungspaaren bleiben unberücksichtigt.

Mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,00 % beträgt der Verlust bei einer Behaltdauer von zehn Tagen maximal € 5,0 Mio. (Vorjahr: € 7,4 Mio.).

Sicherung von Währungsrisiken

Der UBM-Konzern hat zum 31. Dezember 2023 Devisentermingeschäfte in Höhe von CZK 88,9 Mio. abgeschlossen (Vorjahr: CZK 7,3 Mio.), diese dienen der Absicherung von in CZK finanzierten Krediten.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Devisentermingeschäften ein Verlust in Höhe von T€ 144 in der Gewinn- oder Verlustrechnung erfasst (Vorjahr: Gewinn T€ 6).

Liquiditätsrisiko

2023 in T €	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2024	2025-2028	ab 2029
Anleihen und Schuldscheindarlehen fix verzinst	2,58 %	18.635	516.096	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	6,28 %	166.611	254.736	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	4,16 %	26.935	23.545	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00 %	-	-	1.196
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	4,10 %	2.763	7.942	25.226
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	25.653	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	26.502	856	548

2022 in T €	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2023	2024-2027	ab 2028
Anleihen und Schuldscheindarlehen fix verzinst	3,00 %	208.767	469.670	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	4,14 %	139.647	202.332	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	3,93 %	1.948	50.480	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	2,23 %	1.163	4.398	9.730
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	3,93 %	2.710	7.942	24.380
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	46.947	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	23.657	895	950

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko, sich jederzeit Finanzmittel beschaffen zu können, um eingegangene Verbindlichkeiten zu begleichen. Als wesentliches Instrument zur Steuerung des Liquiditätsrisikos definiert UBM eine exakte Finanzplanung, die von jeder operativen Gesellschaft durchgeführt und zentral konsolidiert wird. So wird der Bedarf an Finanzierungen und Linien bei Banken ermittelt.

Die Kreditfinanzierungen betreffen weitgehend laufende Immobilienprojekte, deren Entwicklung aus heutiger Sicht nicht gefährdet ist.

Die Betriebsmittelfinanzierung wird über das UBM-Konzern-Treasury durchgeführt. Gesellschaften mit liquiden Überschüssen stellen diese Gesellschaften mit Liquiditätsbedarf zur Verfügung. Dadurch werden eine Verminderung des Fremdfinanzierungsvolumens und eine Optimierung des Zinsergebnisses erreicht, und das Risiko, dass die Liquiditätsreserven nicht ausreichen, um die finanziellen Verpflichtungen fristgerecht zu erfüllen, wird minimiert.

Zum 31. Dezember 2023 bestanden neben bereits vertraglich fixierten Projektfinanzierungen freie Finanzierungslinien bei UBM in Höhe von T€ 7.000 (Vorjahr: T€ 7.000), das Liquiditätsrisiko wird insgesamt als gering beurteilt.

Sonstiges Preisrisiko

Das Preisänderungsrisiko umfasst im Wesentlichen Schwankungen des Marktzinssatzes und der Marktpreise sowie Änderungen der Wechselkurse.

Der UBM-Konzern minimiert das Preisrisiko bei den Mieteinnahmen durch die generelle Indexbindung ihrer Mietverträge. Auch alle anderen Leistungsverträge unterliegen einer permanenten Indexierung. Das sonstige Preisrisiko ist für den UBM-Konzern von untergeordneter Bedeutung.

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2023	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2023
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
Aktiva								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	143.552	143.552	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	8.802	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	10.000	-	-	10.000	Stufe 3	10.000	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	637	-	-	637	Stufe 1	637	
Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	Amortised Cost	7.903	7.903	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	42.445	42.445	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	151.520	151.520	-	-	-	-	
Passiva								
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	376.066	376.066	-	-	Stufe 1	337.887	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	338.332	338.332	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	46.475	46.475	-	-	Stufe 3	43.223	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	893	893	-	-	Stufe 3	139	
Leasingverbindlichkeiten	-	22.480	22.480	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	Amortised Cost	25.653	25.653	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	27.906	27.906	-	-	-	-	
Nach Kategorien:								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	202.621	202.621	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	10.637	-	-	10.637	-	-	
Liquide Mittel	-	151.520	151.520	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	815.325	815.325	-	-	-	-	

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2022	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2022
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
Aktiva								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	180.885	180.885	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	8.375	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	638	-	-	638	Stufe 3	638	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	858	-	-	858	Stufe 1	858	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	26.490	26.490	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	23.618	23.618	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	322.929	322.929	-	-	-	-	
Passiva								
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	446.702	446.702	-	-	Stufe 1	432.983	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	317.104	317.104	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	46.475	46.475	-	-	Stufe 3	44.271	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	12.884	12.884	-	-	Stufe 3	10.947	
Leasingverbindlichkeiten	-	21.876	21.876	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	Amortised Cost	46.947	46.947	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	25.502	25.502	-	-	-	-	
Nach Kategorien:								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	239.714	239.714	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	1.496	-	-	1.496	-	-	
Liquide Mittel	-	322.929	322.929	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	895.614	895.614	-	-	-	-	

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt gemäß IFRS 7.29 einen angemessenen Näherungswert für den Fair Value dar.

Dies mit Ausnahme der im Geschäftsjahr 2023 als Amortised Cost klassifizierten Finanzanlagen, der fix verzinsten Anleihen und Schuldscheindarlehen (Fair-Value-Hierarchie Stufe 1) sowie der fix verzinsten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der fix verzinsten sonstigen Finanzverbindlichkeiten (Fair-Value-Hierarchie Stufe 3).

Die Fair-Value-Bewertung für die Anleihen erfolgt aufgrund von Börsenkurswerten. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 31. Dezember 2023 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

in T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung	Nettoergebnis 2023
Financial Assets at Amortised Cost	13.068	-	-22.728	-9.660
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)	-	-	15	15
Financial Liabilities at Amortised Cost	-29.867	-	6.864	-23.003

in T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung	Nettoergebnis 2022
Financial Assets at Amortised Cost	13.493	-	-14.969	-1.476
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)	7	2.496	-1.348	1.155
Financial Liabilities at Amortised Cost	-24.634	-	-352	-24.986

in T€	2023	2022
Kumulierte Wertminderungen Projektfinanzierung		
Stand zum 1.1.	37.994	23.025
Wertminderung	24.962	14.969
Wertaufholung	-2.234	-
Verbrauch	-	-
Stand zum 31.12	60.722	37.994

45. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

	2023	2022
Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter		
Inland	137	142
Ausland	141	188
Mitarbeiter gesamt	278	330
davon Angestellte	278	330
davon gewerbliche Mitarbeiter	-	-
Gesamt vollkonsolidiert	278	330

46. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Transaktionen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der Gruppe wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und werden nicht weiter erläutert. Transaktionen zwischen Unternehmen der Gruppe und ihren at-equity bilanzierten Unternehmen bestehen überwiegend aus Projektentwicklung und Bauführung sowie Darlehensgewährungen und den entsprechenden Zinsverrechnungen und werden in der nachfolgenden Analyse offengelegt:

in T€ at-equity bilanzierte Unternehmen	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Gemeinschaftsunternehmen	47.280	49.569	491	655	172.578	194.205	10.005	1.744
davon aus Finanzierungen	12.778	11.386	76	379	138.850	176.431	-	-
Assoziierte Unternehmen	441	1.780	-	11	6.082	5.641	-	828
davon aus Finanzierungen	259	563	-	11	4.702	4.442	-	-

Lieferungen an bzw. von nahestehenden Unternehmen und Personen

Neben den at-equity bilanzierten Unternehmen kommen als nahestehende Personen und Unternehmen im Sinne von IAS 24 die PORR AG und deren Tochterunternehmen sowie die Unternehmen IGO Industries und der Strauss-Gruppe in Betracht, da sie bzw. deren beherrschende Rechtsträger aufgrund des bestehenden Syndikats maßgeblichen Einfluss auf UBM haben.

Die Transaktionen im Geschäftsjahr zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der UBM-Gruppe mit Unternehmen der PORR-Gruppe betreffen im Wesentlichen bezogene Bauleistungen.

in T€	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
PORR-Gruppe	2.538	2.756	14.149	10.849	82	31	3.481	3.461
davon aus Finanzierungen	-	-	-	-	-	-	-	-
IGO Industries Group	-	-	473	170	-	-	161	60
Strauss-Gruppe	-	38	-	-	-	-	-	-
Sonstige	-	-	326	342	-	-	-	-

47. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

Der Vorstand von UBM hat den Konzernabschluss am 2. April 2024 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

48. Sonstige Angaben

Die Abschlussprüfung des Konzernabschlussprüfers wurde von der UBM mit einem Betrag von T€ 131 (Vorjahr: T€ 101) vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Leistungen Honorare in Höhe von T€ 63 (Vorjahr: T€ 26) und für sonstige Bestätigungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 74 (Vorjahr: T€ 82) erhalten. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen sonstige Beratungsleistungen. Die sonstigen Bestätigungsleistungen umfassen die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses und Prüfungsleistungen für Tochterunternehmen.

49. Organe der Gesellschaft

Im Folgenden werden die Bezüge der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats von UBM nach Vergütungskategorien aufgegliedert dargestellt:

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2023
Vergütungen des Vorstands 2023					
Mag. Thomas G. Winkler	640	-	12	26	678
Dipl.-Ök. Patric Thate	425	-	9	21	455
Martina Maly-Gärtner	425	-	9	21	455
DI Peter Schaller	71	-	2	2	75
DI Martin Löcker	212	-	6	13	231
Gesamt	1.773	-	38	83	1.894
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.773	-	38	-	1.811
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	83	83
Vergütungen des Aufsichtsrats 2023	-	-	-	-	358
Vergütungen des Vorstands 2022					
Mag. Thomas G. Winkler	540	360	12	14	926
DI Martin Löcker	360	240	12	20	632
Dipl.-Ök. Patric Thate	360	240	8	10	618
Martina Maly-Gärtner	360	240	12	7	619
Gesamt	1.620	1.080	44	51	2.795
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.620	1.080	44	-	2.744
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	51	51
Vergütungen des Aufsichtsrats 2022	-	-	-	-	352

¹ voraussichtliche variable Vergütung für 2022, zahlbar in 2023

In diesen Bezügen sind Rückstellungsdotierungen für Pensionen für ehemalige Vorstände nicht enthalten.

Für einen ehemaligen Vorstand besteht, nach Abzug der vorhandenen Wertpapierdeckung, eine Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 729 (Vorjahr: T€ 811).

Sowohl für ehemalige als auch für bestehende Vorstände bestehen keine Abfertigungsrückstellungen.

An Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Der Aufwand für das LTIP betrifft mit T€ 0 (Vorjahr: T€ 112) Vorstände.

Mitglieder des Vorstands:

Mag. Thomas G. Winkler, LL.M., Vorsitzender
Dipl.-Ök. Patric Thate
Martina Maly-Gärtner, MRICS
Dipl.-Ing. Peter Schaller (seit 1.11.2023)
DI Martin Löcker (bis 30.6.2023)

Mitglieder des Aufsichtsrats:

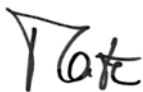
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS, Vorsitzender
DI Iris Ortner, MBA, Vorsitzende-Stellvertretende
Dr. Susanne Weiss
DI Klaus Ortner
Dr. Ludwig Steinbauer
Mag. Paul Unterluggauer
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas
Dkff. Birgit Wagner
Ing. Martin Mann
Hannes Muster
Ing. Günter Schnötzing
Dipl.-Ök. Anke Duchow

Wien, am 2. April 2024

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.
CEO, Vorsitzender



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO



Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Beteiligungsspiegel

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art
Tochterunternehmen									
"UBM 1" Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Aiglhof Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	50,00	100,00	V
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Donauhof Management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
EPS Dike West-IBC GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Haagerfeldstraße - Business.Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Immobilienmanagement "Schützenwirt" GmbH & CO KG - liquidiert	AT	EUR	Innsbruck	0,00	0,00		0,00	100,00	V
EPS Immobilienmanagement GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LIT-FASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LIT-FASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
EPS Office Franzosengraben GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LIT-FASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LIT-FASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gartenau Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gartenauer Platz 7 GmbH & Co KG (vorm.: LQ Epsilon KG)	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Logistikpark Ailecgasse GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
LQ Timber-A GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Timber-B-One GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Timber-B-Two GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Timber-C GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Timber-D GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
ML-ZENTRAL Liegenschaftsverwaltungs GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MySky Verwertungs GmbH & Co. OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
PII LBS 43 GmbH liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
Porr - living Solutions GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
Rainbergstraße - Immobilienprojektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	99,00	100,00	V	99,00	100,00	V
RBK Wohnbau Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art
Sabimo Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemein- de Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SFZ Immobilien GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemein- de Premstätten	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemein- de Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SP Graumanngasse 8 - 10 Immobilien GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh	AT	EUR	Wien	99,00	99,00	V	99,00	99,00	V
Timber Marina Tower Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V	0,00	0,00	
UBM - Satteins Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM BBH Entwicklungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Development Österreich GmbH	AT	EUR	Wien	99,96	100,00	V	99,96	100,00	V
UBM Kirchberg Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
WA Bad Häring Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. Bauplatz 4 "blau" Projekt-OG - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,36	100,00	V	0,36	100,00	V
Astrid Garden Residences s.r.o. i.L.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	20,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	20,00	100,00	V
Na Záhonech a.s.	CZ	CZK	Prag	30,12	100,00	V	30,12	100,00	V
TOSAN park a.s. verkauft	CZ	CZK	Prag	0,00	0,00		100,00	100,00	V
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Development Czechia s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Stodůlky 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Stodůlky s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Arena Boulevard GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	V	0,00	94,00	V
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Blitz 01 - 815 GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
City Objekte München GmbH i.L.	DE	EUR	München	0,00	90,00	V	0,00	90,00	V
Colmarer Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Colmarer Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Frauentorgraben GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Friendsfactory Projekte GmbH i.L.	DE	EUR	München	0,00	55,00	V	0,00	55,00	V
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	U	0,00	94,00	U
Georg-Mooseder-Straße GmbH & CoKG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Georg-Mooseder-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Holzstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Holzstraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
IU Liquidations AG - liquidiert	DE	EUR	München	0,00	0,00		100,00	100,00	V
Kaiserleipromenade GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	62,99	V	0,00	62,99	V
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Levelingstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art
Levelingstraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Mainz Zollhafen Hotel GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Mainz Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Max-Dohrn-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG Projekt-Sendling GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG-Brehmstrasse BT C GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MG-Brehmstrasse BT C Kom- plementär GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MGO I Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MGO II Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Münchner Grund Riem GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
MZ Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Oben Borgfelde Projekt GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Oben Borgfelde Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Pelkovenstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
PELKOVENSTRASSE Objekt GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	EUR	Starnberg	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SIL Realinvest GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SONUS City GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	0,00		0,00	84,00	V
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
SONUS II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
St.-Veit-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
St.-Veit-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	EUR	Berlin	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Top Office Munich GmbH i.L.	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Development Deutsch- land GmbH	DE	EUR	München	94,00	94,00	V	94,00	94,00	V
UBM Holding Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Invest Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art
UBM Leuchtenbergring GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Unterbibergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Unterbibergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
ZH Hafenblick I GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
ZH Hafenspitze GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
ZH Molenkopf GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
ZH Rheinwiesen II GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Sitnica društvo s ogranicenom odgovornoscu za usluge	HR	EUR	Samobor	83,89	100,00	V	83,89	100,00	V
UBM Development Netherlands B.V.	NL	EUR	Amsterdam	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Kneuterdijk B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
„UBM Residence Park Zakopianka“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	70,30	100,00	V
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Ligustria 12 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Infrastructure Sp. z o.o.	PL	PLN	Warschau	99,00	99,00	V	0,00	0,00	
Poleczki Lisbon Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Madrid Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Parking House Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Development Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM RIWIERA 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
BIS Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Yavin BIS Sp. z o.o. SK	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00		0,00	100,00	V
Yavin BIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Yavin Holding Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Development Romania s.r.l. - liquidiert	RO	RON	Bukarest	0,00	0,00		99,15	100,00	V
UBM Development Slovakia s.r.o. i.L.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Koliba s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V

Assoziierte Unternehmen

Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	33,57	E/A	0,00	33,57	E/A
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	E/A	0,00	49,90	E/A
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	U	0,00	49,90	U
German Hotel Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	47,00	U	0,00	47,00	U

Gemeinschaftsunternehmen

Amraser-See-Straße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Amraser-See-Straße Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	47,00	E/G	0,00	47,00	E/G
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	U	0,00	51,00	U
FWUBM Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
FWUBM Services GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	0,00	70,00	E/G
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	71,80	E/G	0,00	71,80	E/G
Grundstück 1454/5 KG Gries BT3 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	0,00	70,00	E/G

KONZERNABSCHLUSS

<u>Gesetzlicher Name</u>	<u>Land</u>	<u>Wäh- rung</u>	<u>Sitz</u>	<u>Anteil in % direkt (31.12.2023)</u>	<u>Anteil in % indirekt (31.12.2023)</u>	<u>Kons. Art</u>	<u>Anteil in % direkt (31.12.2022)</u>	<u>Anteil in % indirekt (31.12.2022)</u>	<u>Kons. Art</u>
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Jochberg Kitzbüheler Straße Hotelbetriebs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Modern Viventium GmbH - liquidiert	AT	EUR	Graz	0,00	0,00		0,00	50,10	E/G
Nordbahnhof-Vierte Wohnungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Portunus Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Portunus Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Stella Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Stella Projektentwicklungs GmbH & CoKG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
UBM hotels Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AT	EUR	Wien	26,67	80,00	E/G	26,67	80,00	E/G
Wohnanlage Andritz - Stattegger Straße 2 GmbH - liquidiert	AT	EUR	Graz	0,00	0,00		0,00	51,00	E/G
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
Wohnanlage Geidorf - Kahngasse GmbH - liquidiert	AT	EUR	Graz	0,00	0,00		50,00	50,00	E/G
Wohnanlage Karlauerstraße 27 GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	50,10	E/G	0,00	50,10	E/G
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
GOLD NEMOVITOSTNÍ s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Grafická 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Sugar Palace Op Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	75,00	75,00	E/G
Sugar Palace Prop Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	75,00	75,00	E/G
Anders Wohnen GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
AVALERIA Beteiligungsgesellschaft mbH	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	40,00	U	0,00	40,00	U
AVALERIA Hotel Hafencity GmbH & Co. KG	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	37,92	E/G	0,00	37,92	E/G
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	60,00	E/G	0,00	60,00	E/G
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	60,00	U	0,00	60,00	U
Central Tower Berlin Hotelbetriebs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywo-bau i.L.	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGH Potsdam Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
MGR Thulestraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGR Thulestraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	E/G	0,00	30,00	E/G
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	U	0,00	30,00	U
PGE Grundstücksgesellschaft Europaviertel mbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	74,90	E/G	0,00	74,90	E/G
UBX 1 Objekt Berlin GmbH i.L. "SOF Hotel Operations" spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia - verkauft	DE	EUR	München	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	0,00	0,00		0,00	50,00	E/G
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G

KONZERNABSCHLUSS

<u>Gesetzlicher Name</u>	<u>Land</u>	<u>Wäh- rung</u>	<u>Sitz</u>	<u>Anteil in % direkt (31.12.2023)</u>	<u>Anteil in % indirekt (31.12.2023)</u>	<u>Kons. Art</u>	<u>Anteil in % direkt (31.12.2022)</u>	<u>Anteil in % indirekt (31.12.2022)</u>	<u>Kons. Art</u>
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G

Legende:

V = vollkonsolidierte Unternehmen

E/A = at-equity konsolidierte assoziierte Unternehmen

E/G = at-equity konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen

U = untergeordnete Unternehmen

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der UBM Development AG, Wien, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Darstellung der Komponenten des Eigenkapitals und ihrer Entwicklung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2023 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum des Bestätigungsvermerks ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutendsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

1. Bewertung des Immobilienvermögens
2. Bewertung von Beteiligungen an at-Equity bilanzierten Unternehmen und Projektfinanzierungen

1. Bewertung des Immobilienvermögens

Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen

Der Großteil der Vermögenswerte des Konzerns ist in Immobilien gebunden und wird in den Positionen Sachanlagen, Finanzimmobilien, Vorräte und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. In Summe enthalten diese Bilanzposten Immobilienwerte in Höhe von rd 717 MEUR, ds rd 57 % der Bilanzsumme. Diese Wertansätze sind weitgehend abhängig vom beizulegenden Zeitwert der Immobilien zum Bilanzstichtag. Während die Finanzimmobilien nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts gem IAS 40 mit diesem Wert bilanziert werden, ist der beizulegende Zeitwert bei den übrigen Vermögenspositionen gem IAS 2 und IAS 16 als Vergleichsmaßstab für eine erforderliche Abwertung des Buchwertes der Immobilien heranzuziehen. Für Immobilien, die gem. IFRS 15 in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als Vertragsvermögenswert unter Anwendung der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung ausgewiesen werden, erfolgt die Bilanzierung auf Basis des vertraglichen Vergütungsanspruches unter Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades, welcher aus der Planungsrechnung ermittelt wird.

Mangels verfügbarer Preise auf einem aktiven Markt erfolgt die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte weitgehend durch Ertragswertverfahren, insbesondere durch die Term- and Reversions Methode. Für Immobilien in Entwicklung wird grundsätzlich die Residualwertmethode angewandt. Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße von der Schätzung der wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren wie Zinssätze, erwartete Miet- und Kapitalflüsse, Baukosten bis zur Fertigstellung und Developergewinn abhängig.

Das Risiko für den Konzernabschluss besteht im Wesentlichen in der Schätzung dieser zukünftigen Kapitalflüsse und Zinssätze, welche von zukünftigen Markt- und Wirtschaftsentwicklungen beeinflusst werden. Die Bewertungen des Immobilienvermögens und der daraus resultierenden Aufwendungen und Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung sind daher mit Unsicherheiten behaftet. In Bezug auf die unter Anwendung von IFRS 15 bilanzierten Immobilien besteht das Risiko für den Konzernabschluss im Wesentlichen darin, dass die für die Ermittlung des Fertigstellungsgrade erforderlichen Annahmen und Schätzungen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten unsicher sind.

Prüferisches Vorgehen

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird überwiegend von externen Gutachtern, zum Teil aber auch durch interne Bewertungen vorgenommen. Zum 31.12.2023 wurden Finanz-, Vorrats- und Sachanlageimmobilien mit einem Buchwert von rd 440 MEUR durch externe Gutachter bewertet. Für die unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesenen Immobilien in Höhe von rd 35 MEUR standen darüber hinaus Kaufverträge sowie Planungsrechnungen zur Verfügung.

Finanzimmobilien werden grundsätzlich ab Überschreiten eines Grenzwerts, Vorratsimmobilien und Immobilien des Sachanlagevermögens, sofern Anhaltspunkte für Wertminderungen gegeben sind, durch einen externen Gutachter ermittelt. Im Rahmen der Prüfung haben wir die Angemessenheit der Kriterien und die konkrete Auswahl der externen Bewertungen kritisch gewürdigt.

Die Stichprobenauswahl der von uns geprüften Bewertungen erfolgte anhand quantitativer und qualitativer Kriterien, wobei insbesondere Immobilien mit wesentlichen Auf- und Abwertungen detaillierten Prüfungshandlungen unterzogen wurden. Weitere wesentliche qualitative Kriterien waren die geographische Lage und die Asset-Klasse der Immobilie sowie Immobilien mit spezifischen Risiko- und Unsicherheitsfaktoren.

Immobilienabgänge und die daraus resultierenden Gewinne und Verluste wurden mit den jeweiligen Kaufverträgen und Werten gemäß dem letzten Abschluss verglichen. Sofern Kaufverträge Anpassungsklauseln oder ähnliches beinhalten, wurden diese einer kritischen Würdigung unterzogen.

Für die nach IFRS 15 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bilanzierten Immobilien wurden die vorhandenen Kaufverträge zum Nachweis des Vergütungsanspruches geprüft. Die Annahmen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten, anhand derer sich die Höhe der Fertigstellungsgrade bemisst, wurden mit dem Management diskutiert und kritisch gewürdigt.

Für die Stichprobe der geprüften Bewertungen wurden von unseren Immobilienbewertungsspezialisten folgende wesentliche Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Gutachter.
- Beurteilung der Bewertungsmethode und Übereinstimmung mit den anzuwendenden international anerkannten Standards. Insbesondere für die Anwendbarkeit des Residualwertverfahrens noch nicht fertig gestellter Projekte wurde geprüft, ob die wesentlichen Annahmen hinsichtlich erwarteter Entwicklungskosten und Verwertungsmöglichkeiten mit hinreichender Sicherheit und plausibel abschätzbar waren.
- Kritische Würdigung der Bewertungszinssätze und deren Veränderung im Zeitablauf. Dabei wurden die Renditen mit nach Lage und Asset Klasse vergleichbaren Transaktionen und Bewertungen verglichen. Innerhalb der beobachteten

Bandbreiten wurde geprüft, ob Änderungen des Zinssatzes zu Vorperioden aufgrund der Marktgegebenheiten bzw der objektspezifischen Eigenschaften gerechtfertigt waren und konsistent angewendet wurden.

- Sonstige wesentliche Inputfaktoren der Bewertung wie Mieterlöse, Leerstandsdaten und Instandhaltungsaufwendungen wurden von unseren Immobilienexperten allgemein auf Basis vergleichbarer Markt- und Erfahrungssätze auf Plausibilität geprüft. Darüber hinaus wurden die verwendeten Daten objektspezifisch stichprobenartig mit zu Grunde liegenden Informationen wie bspw dem aktuellen Vermietungsstatus oder Pachterlösen abgeglichen. Bei Immobilien in Entwicklung wurden die in den Gutachten angeführten erwarteten Baukosten bis zur Fertigstellung mit den Baukosten von vergleichbaren Objekten verglichen und der bei der Wertermittlung abgezogene Developergewinn hinsichtlich der Marktüblichkeit für vergleichbare Objekte gewürdigt.
- Darüber hinaus wurden die Erwartungshaltungen, Änderungen und Auffälligkeiten hinsichtlich wesentlicher Inputfaktoren und Wertentwicklungen einzelner Immobilien sowohl im Vorfeld der Bewertung als auch nach Vorliegen der Bewertungsergebnisse in Besprechungen mit dem Management und den für die Bewertungen verantwortlichen Mitarbeitern besprochen und insbesondere auf Basis von Vergleichstransaktionen und Markterfahrungen kritisch hinterfragt. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf Veränderungen gelegt, welche nicht unseren Erwartungen entsprachen.

Verweis auf weitergehende Informationen:

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Immobilienvermögens finden sich in Kapitel 4. (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden) des Konzernanhangs. Kapitel 5. (Ermessensausübungen und Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten) enthält Angaben zu wesentlichen Schätzungsunsicherheiten und verweist hinsichtlich Finanzimmobilien und Vorratsimmobilien auf die entsprechenden Kapitel 20. und 24. des Konzernanhangs. In Kapitel 20. (Finanzimmobilien) ist neben einer Entwicklung und Überleitung des Finanzimmobilien nach Asset Klassen eine Tabelle mit den wesentlichen Inputfaktoren der Fair Value-Ermittlung enthalten. Der Abschnitt Vorräte (24.) enthält Angaben zum Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Immobilien und Wertminderungen. Durchgeführte Auf- und Abwertungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung bzw in Kapitel 12. (Sonstige betrieblich Aufwendungen) des Konzernanhangs dargestellt. Kapitel 25. (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) enthält Angaben zu Vertragsvermögenswerten und in diesem Zusammenhang angesetzten Teilgewinnen. Aus makroökonomischen Entwicklungen resultierende Inflations- und Zinsrisiken sowie deren Auswirkungen sind in Kapitel 7. des Konzernanhangs ausgeführt.

2. Bewertung von Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen und Projektfinanzierungen

Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen

Neben dem Immobilienvermögen in vollkonsolidierten Konzerngesellschaften bilden die Buchwerte der at Equity Beteiligungen und die in diesen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen gebundenen Projektfinanzierungen den Schwerpunkt des Konzernvermögens. Zusammen betragen diese Vermögenswerte zum 31.12.2023 rd 294 MEUR, ds rd 24 % der Bilanzsumme.

Dabei handelt es sich vorwiegend um in- und ausländische Immobilien-Projektgesellschaften, welche die von UBM zur Verfügung gestellten Mittel zur Finanzierung von Immobilienanschaffungen und Investitionen verwenden. Bewertung und Werthaltigkeit der at Equity Beteiligungen und Projektfinanzierungen beruhen daher im Wesentlichen auf der Werthaltigkeit der in den Projektgesellschaften gehaltenen Immobilien. Während in at Equity Beteiligungen gehaltene Finanzimmobilien zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind und die Ergebnisse daraus für den Konzernanteil übernommen und fortgeschrieben werden, dient der beizulegende Zeitwert für die anderen Immobilienkategorien und Projektfinanzierungen als Vergleichsmaßstab für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Buchwerte. Für Immobilien, die gem. IFRS 15 unter Anwendung der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung ausgewiesen werden, erfolgt die Bilanzierung auf Basis des vertraglichen Vergütungsanspruches unter Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades, welcher aus der Planungsrechnung ermittelt wird.

Im Rahmen der Konzernabschlusserstellung werden für die in den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien die beizulegenden Zeitwerte ermittelt. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt überwiegend durch Ertragswertverfahren, insbesondere durch die Term- and Reversions Methode. Für Immobilien in Entwicklung wird grundsätzlich die Residualwertmethode angewandt.

Das Ergebnis der Bewertungen ist in hohem Maße von der Schätzung der wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren wie Zinssätze, erwartete Miet- und Kapitalflüsse, Baukosten bis zur Fertigstellung und Developergewinn abhängig.

Das Risiko für den Konzernabschluss besteht im Wesentlichen in der Schätzung dieser zukünftigen Kapitalflüsse und Zinssätze, welche von zukünftigen Markt- und Wirtschaftsentwicklungen beeinflusst werden. In Bezug auf die unter Anwendung von IFRS 15 bilanzierten Immobilien besteht das Risiko im Wesentlichen darin, dass die für die Ermittlung des Fertigstellungsgrade erforderlichen Annahmen und Schätzungen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten unsicher sind. Die Bewertungen der at Equity Beteiligungen und Projektfinanzierungen und der daraus resultierenden Ergebnisanteile, Abschreibungen oder Zuschreibungen in der Gewinn- und Verlustrechnung sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

Prüferisches Vorgehen

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der in Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien erfolgt analog der Bewertung des Immobilienvermögens. Sie erfolgt daher überwiegend durch Beauftragung von externen Gutachtern, wobei externe Gutachten grundsätzlich ab Überschreiten eines Grenzwerts bzw bei Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Wertminderung durchgeführt werden. Im Rahmen der Prüfung haben wir die Angemessenheit der Kriterien und die konkrete Auswahl der externen Gutachten geprüft.

Analog dem Prüfverfahren für das Immobilienvermögen haben wir anhand quantitativer und qualitativer Kriterien eine Stichprobenauswahl für die Überprüfung der Bewertungen gezogen. Für diese Stichprobe haben unsere Immobilienbewertungsspezialisten Prüfungshandlungen analog den Prüfungshandlungen für das Immobilienvermögen durchgeführt. Für die nach IFRS 15 bilanzierten Immobilien wurden die vorhandenen Kaufverträge zum Nachweis des Vergütungsanspruches geprüft. Die Annahmen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten, anhand derer sich die Höhe der Fertigstellungsgrade bemisst, wurden mit dem Management diskutiert und kritisch gewürdigt.

Darüber hinaus haben wir die at Equity Ergebnisermittlung und Fortschreibung sowie die Ermittlung des Nettovermögens der Projektgesellschaften und die daraus abgeleiteten Abschreibungen und Zuschreibungen der Beteiligungen und Projektfinanzierungen durch Vergleich mit den Buchwerten geprüft.

Verweis auf weitergehende Informationen:

Kapitel 4. (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden) des Konzernanhangs enthält Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der at Equity Beteiligungen und Projektfinanzierungen. In Kapitel 21. (Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen) sind Angaben über Buchwerte und Anteile am Jahresergebnis sowie für wesentliche Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen weitere Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage enthalten. Kapitel 22. und 44. enthalten Angaben zu Buchwerten, Wertberichtigungen und deren Entwicklung für Projektfinanzierungen. Aus makroökonomischen Entwicklungen resultierende Inflations- und Zinsrisiken sowie deren Auswirkungen sind in Kapitel 7. des Konzernanhangs ausgeführt.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht wird uns - mit Ausnahme des uns bereits vorliegenden Corporate Governance Berichts - voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden dazu keine Art der Zusicherung geben.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald sie vorhanden sind und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigten, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.

- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes, der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und - sofern einschlägig - damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 19.5.2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 19.05.2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit 2002 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Konzernabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs. 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Markus Trettnak.

Wien, am 2. April 2024

BDO Assurance GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. Markus Trettnak

Wirtschaftsprüfer



Mag. Wolfgang Mader

Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 weist für das Geschäftsjahr 2023 keinen verteilungsfähigen Bilanzgewinn aus.

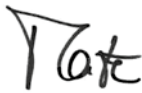
Die Ausschüttung einer Dividende an die Aktionäre für das Geschäftsjahr 2023 unterbleibt daher.

Wien, am 2. April 2024

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO



Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Bilanzeid

Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 124 Abs. 1 iVm Abs. 2 Börsegesetz 2018 - Konzernabschluss

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns als Gesamtheit der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen vermittelt, sowie, dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und, dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wien, am 2. April 2024

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.
CEO, Vorsitzender



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO



Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Glossar

ATX	Leitindex der Wiener Börse (Austrian Traded Index)
BIP	Bruttoinlandsprodukt
CEE/SEE	Mittel- und Osteuropa/Süd- und Osteuropa
Covid-19	Coronavirus Disease 2019; eine durch das Coronavirus SARS-CoV-2 verursachte Viruserkrankung
DAX	Leitindex der Deutschen Börse (Deutscher Aktienindex)
DBO	Defined Benefit Obligation
Dividendenrendite	Dividende je Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs
Dow Jones Index	Umfasst die 30 größten US-Werte in einem Index
EBIT	Betriebsergebnis (Earnings Before Interest and Taxes)
EBITDA	Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation)
EBT	Ergebnis vor Ertragsteuern (Earnings before Taxes)
Eigenkapitalquote	Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme
EURO STOXX 50	Aktienindex, der 50 große börsennotierte Unternehmen der Eurozone beinhaltet
Executive Committee	Repräsentiert das Führungsteam von UBM; es umfasst die vier Vorstände sowie aktuell 16 länder- und bereichsübergreifend ausgewählte Führungskräfte
FAZ	Frankfurter Allgemeine Zeitung
Forward-Verkauf	Verkauf von Projektentwicklungen vor Fertigstellung
FVTPL	Fair Value through Profit or Loss
Gesamtleistung	Summe der Umsatzerlöse sowohl der vollkonsolidierten als auch der at-equity konsolidierten Gesellschaften sowie die Verkaufserlöse bei Share Deals jeweils entsprechend der Höhe der Beteiligung der UBM
IAS	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Accounting Standards)
IATX	Immobilien Austrian Traded Index; Immobilienindex, der die bedeutendsten, an der Wiener Börse notierten Immobilienunternehmen enthält
IFRS	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Financing Reporting Standards)
Impairment-Test	Gemäß IAS 36 erfolgt eine Wertfeststellung von Vermögenswerten über einen regelmäßigen Test, der zwischenzeitliche Wertminderungen des Vermögenswerts eruiert und gegebenenfalls zu Anpassungsbuchungen führt
IWF	Internationaler Währungsfonds
KGV	Kurs-Gewinn-Verhältnis, Aktienkurs im Verhältnis zum Ergebnis je Aktie
Marktkapitalisierung	Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien (Market Cap)
MSCI World	Aktienindex, der über 1.600 Aktien aus 23 Industrieländern beinhaltet
NaDiVeG	Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz
Nettoverschuldung	Langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten exkl. Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel
ÖCGK	Österreichischer Corporate Governance Kodex
PoC-Methode	Auf Basis der Percentage-of-Completion-Methode erfolgt eine Gewinnrealisierung zeitraumbezogen auf Basis des Fertigstellungsgrads
Prime Market	Marktsegment der Wiener Börse AG mit den höchsten Publizitäts- und Transparenzanforderungen
QBC	Quartier Belvedere Central; Stadtentwicklungsprojekt in der Nähe des Wiener Hauptbahnhofs bestehend aus Büros, Wohnungen, Hotels und Gastronomie
S&P 500	Aktienindex, der die 500 größten börsennotierten US-amerikanischen Unternehmen erfasst

Kontakt

Investor Relations:
 Christoph Rainer
 Tel: +43 (0) 664 80 1873 200
 investor.relations@ubm-development.com

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber:
 UBM Development AG
 Laaer-Berg-Straße 43,
 1100 Wien, Österreich
 Tel: +43 (0) 50 1873 100
 www.ubm-development.com

Konzept, Gestaltung, Redaktion und Lektorat:
 UBM Development AG

Imageteil:

Creative Direction: Christine Eisl
 Texte: Gertraud Gerst, Tobias Scaer
 Lektorat: Hans Fleißner
 Bilder: Christine Eisl, Philipp Horak, Hermann Blumer Privatbesitz,
 Sindre Ellingsen, Harald Eisenberger, Anna Gerdén
 (Sweden's National Museum of Science and Technology),
 Helen & Hard, Rasmus Hjortshoj, Helene Høyer Mikkelsen,
 Georg Roske, Mario Rott, Laura-Stamer, UBM Development AG
 Renderings: Aesthetica, Patricia Bagienski,
 Eike Becker Architekten, BloomImages, Henning Larsen,
 HH Vision, Kvant, Oliv Architekten, OLN, Renderwolf für Zanderoth,
 Sacker Architekten, SOP Architekten, Squarebytes
 Bildbearbeitung: Mario Rott
 Produktion: Michael Schmid

Finanzteil:

Mensalia GmbH
 Penzinger Straße 53/8
 1140 Wien, Österreich
 Erstellt mit ns.publish von Multimedia Solutions AG, Zürich

Druck:

Gerin Druck GmbH
 Gerinstraße 1-3,
 2120 Wolkersdorf, Österreich

Dieser Geschäftsbericht wurde auf einem
 Pergraphica High White Rough gedruckt.
 Dieses Papier ist FSC® zertifiziert.

Disclaimer

Dieser Geschäftsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements der UBM Development AG beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Begriffe und Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogenen Aussagen hin. Zukunftsbezogene Aussagen zum künftigen Geschäftsverlauf enthalten naturgemäß Risiken und Unsicherheiten. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der im Rahmen der Erstellung des Geschäftsberichts vorhandenen und der UBM Development AG vorliegenden Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter oder nicht kalkulierbarer Höhe eintreten, so können die künftige tatsächliche (Geschäfts-)Entwicklung und die künftigen tatsächlichen Ergebnisse von diesen Einschätzungen, Annahmen und Prognosen abweichen.

Maßgebliche Faktoren für ein solches Abweichen können beispielsweise die Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Lage, der politischen, gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen in Österreich, der EU und anderen relevanten Wirtschaftsräumen sowie Veränderungen in der Branche sein. Die UBM Development AG übernimmt keine Gewährleistung und keine Haftung dafür, dass die künftige (Geschäfts-)Entwicklung und die künftig erzielten Ergebnisse mit den in diesem Geschäftsbericht geäußerten Einschätzungen und Annahmen übereinstimmen werden. Die UBM Development AG wird diese zukunftsbezogenen Aussagen nicht aktualisieren, weder aufgrund geänderter tatsächlicher Umstände noch aufgrund geänderter Annahmen oder Erwartungen.

Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2023 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Zugunsten der besseren Lesbarkeit wurde im Geschäftsbericht auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Personenbegriffe verzichtet und die männliche grammatische Form angeführt. Gemeint und angesprochen sind immer alle Geschlechter.

Der Geschäftsbericht liegt auch in englischer Fassung vor und steht in beiden Sprachen auf der Internetseite der UBM Development AG zur Verfügung. Bei Abweichungen ist die deutsche Fassung des Geschäftsberichts maßgeblich.

