



one environment.

kennzahlen.

Jahresumsatz

	2017	2016
Gesamtleistung (€ Mio.)	744,7	557,5

Mitarbeiter

Mitarbeiter UBM Development (Stand 31.12.)	309	309
Mitarbeiter UBM Hotels (Stand 31.12.)	439	407

Immobilienentwicklung

Bruttogeschoßfläche der realisierten Projekte (m ²)	191.947	184.205
Realisierte Projekte (Anzahl)	15	11
Zertifizierte Projekte (Anzahl)	7	6

Bestandsimmobilien

Energieverbrauch (kWh)	39.844.402	53.690.365
Intensität der THG-Emissionen (kg/m ²)	81	101

Hotelbetriebe

Nächtigungen (Anzahl)	629.004	458.563
Energieverbrauch (kWh)	24.768.367	22.477.638
THG-Emissionen (kg/Nächtigung)	11	14

**green.
building.
sustainability.**

inhalt.

3	Vorwort
4	Über UBM
14	Immobilienentwicklung
24	Bestandsimmobilien
30	Hotelbetriebe
36	Mitarbeiter
42	Compliance
44	Anhang
44	Über den Bericht
44	Ziele und Maßnahmen 2018–2020
46	Zertifikate 2016/2017
47	GRI-Index
54	Kennzahlensammlung
60	Glossar
62	Kontakt, Impressum

corporate.social.responsible.



Liebe Stakeholder,

ein gemeinsames Ziel, die Arbeit im Team und die Identifikation mit dem Unternehmen sind entscheidend für den Erfolg von UBM. Daher verfolgen wir die gemeinsame Vision **one goal.one team.one company**. Ein gemeinsames Ziel schweißt zusammen und fokussiert in eine Richtung. Unser **one goal** definieren wir als Steigerung des Unternehmenswertes – das bedeutet auch, nachhaltig zu wirtschaften und uns langfristig als verlässlicher Partner für Investoren, Generalunternehmer, Lieferanten und als attraktiver Arbeitgeber zu positionieren.

Soziale und ökologische Komponenten haben einen großen Anteil an der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes. Dass diese Aspekte bei jeder Entscheidung mitgedacht werden müssen, ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Alle Initiativen im Umwelt- und Sozialbereich stellen keinen Selbstzweck dar, sondern

zahlen in unser **one goal** ein. Das Dach des UBM-Nachhaltigkeitsprogramms bildet der ökonomische Erfolg, denn nur ein wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen kann auch dauerhaft seine gesellschaftliche Verantwortung wahrnehmen.

Vor allem Nachhaltigkeit im ökologischen Sinn genießt bei uns einen hohen Stellenwert, denn mit unserem heutigen Handeln gestalten wir die Lebensräume von morgen. Das Kerngeschäft von UBM ist die Immobilienentwicklung in den Bereichen Hotel, Büro und Wohnen. Unsere Entscheidungen, beginnend mit der Standortauswahl über die Konzeption des Energiesystems bis hin zum Einsatz von Baumaterialien, haben Auswirkungen auf das globale Klima für die nächsten Dekaden. Dieser hohen Verantwortung sind wir uns bewusst und versuchen, ihr im Sinne einer ökologisch ganzheitlichen Projektentwicklung gerecht zu werden. Dass wir hier bereits gut unterwegs sind, spiegelt sich in unseren zahlreichen Auszeichnungen wider. Wir sind stolz auf insgesamt 13 Nachhaltigkeitszertifizierungen, die wir alleine in den vergangenen zwei Jahren erhalten haben.

Unser Nachhaltigkeitsansatz betrifft nicht nur, was wir entwickeln, sondern auch wie wir arbeiten. Die Zusammenarbeit mit unseren Lieferanten und Kunden basiert auf Vertrauen und gegenseitigem Respekt. Die hohen Ansprüche, die wir an uns stellen, gelten gleichermaßen für unsere Geschäftspartner und natürlich auch für unsere rund 750 Mitarbeiter. Motivierte und gut ausgebildete Mitarbeiter sind ein entscheidender Erfolgsfaktor. Die Leistungen jedes Einzelnen sind die Basis unserer Wertschöpfung und es gilt, entsprechende Rahmenbedingungen für ein gutes Betriebsklima zu schaffen. Denn **one team**, das gemeinsam an einem Strang zieht, kann so viel mehr erreichen. Gemeinsam werden wir erst wirklich unserem Anspruch gerecht, nachhaltig zu agieren: **corporate.social.responsible**.

Wie Sie sehen, hat Nachhaltigkeit einen hohen Stellenwert bei UBM. Erstmals dokumentieren wir unser nachhaltiges Handeln in Form eines Nachhaltigkeitsberichts. Wir laden Sie ein, sich auf den folgenden Seiten im Detail anzusehen, wie Nachhaltigkeit heute bei UBM gelebt wird und wo wir uns noch weiterentwickeln und verbessern. In diesem Sinne zeigt dieser Bericht, welche Maßnahmen wir bisher gesetzt haben und welche Ziele wir für die kommenden Jahre verfolgen. (102-14)


DI Martin Löcker
COO


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


Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

über ubm.

Geschäftsmodell

Die UBM Development AG ist ein Immobilienentwickler, der im Bereich Hotel Marktführer in Europa ist. Das Unternehmen kauft, entwickelt und verkauft Immobilien in etablierter Lage mit Wertsteigerungspotenzial. Dabei forciert UBM Verkäufe in Form von Forward Sales, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Profitabilität und Risikoprofil zu gewährleisten. Das Unternehmen legt einen klaren Fokus auf die drei Kernmärkte Deutschland, Österreich und Polen sowie auf die drei Assetklassen Hotel, Büro und Wohnen. UBM investiert damit in Märkte, die unter Berücksichtigung der Balance zwischen Profitabilität und Risikoprofil mittel- bis langfristig den optimalen Mehrwert bieten. Der duale Ansatz eines sowohl regionalen als auch nach Anlagemöglichkeiten diversifizierten Entwicklungsportfolios unterscheidet das Unternehmen wesentlich von einem opportunistischeren Ansatz der Branche. Das Kerngeschäft von UBM bildet die Immobilienentwicklung. Mit dem Verkauf von Bestandsimmobilien wird der Umbau zu einem reinen Immobilienentwickler („Pure Play Developer“) vorangetrieben. Neben der Immobilienentwicklung tritt UBM auch als Pächter von Hotels auf. Durch die Einnahmen aus diesem Geschäftsbereich können zusätzlich langfristig Cashflows generiert werden. Der Fokus liegt auf dem Drei- bis Vier-Sterne-Segment in exzellenten Stadtlagen. **(102-1, 102-2, 102-6)**

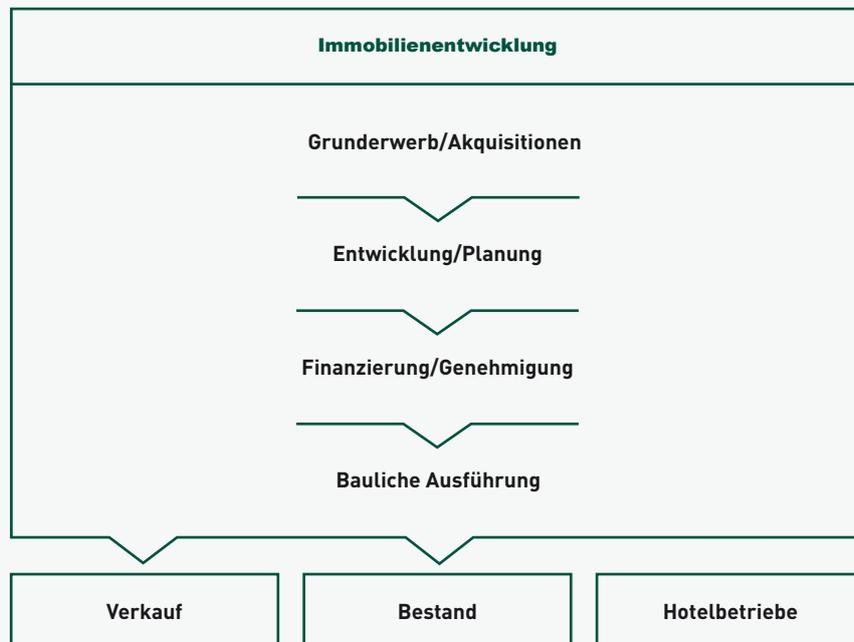
Wertschöpfungskette

Die erste Phase der Wertschöpfungskette bildet die Standortsuche und -bewertung, die als Akquisition bzw. Grunderwerb definiert wird. Anschließend folgt die Entwicklungs- und Planungsphase. Die Initiierung und die Finanzierung verlaufen parallel zum Genehmigungsverfahren. Nach der behördlichen Genehmigung geht das Projekt in die Projektrealisierung bzw. in die Bauphase über. Bei der Verwertungsart der Immobilie unterscheidet man zwischen Verkauf und Vermietung, wobei durch den forcierten Umbau zum reinen Immobilienentwickler der Verkauf den Regelfall darstellt. Historisch begründet befinden sich auch einige Bestandsimmobilien, die vermietet werden, im Portfolio von UBM. Im Hotelbereich übernimmt UBM nach Verkauf der Immobilie durch Pachtverträge in vielen Fällen auch den Hotelbetrieb. Das heißt UBM fungiert als Pächter des eigenentwickelten Hotels, der laufende Betrieb wird von internationalen Hotelketten abgewickelt.

verantwortung.strategie.management.

Kompetenz entlang der gesamten Wertschöpfungskette ist die DNA von UBM. Nicht nur im technischen Bereich – mehr als 150 Ingenieure, Architekten und Projektmanager sind bei UBM tätig –, sondern auch in allen wesentlichen Fachdisziplinen der Projektentwicklung und -umsetzung baut UBM auf Kompetenz im eigenen Haus. Hier stehen vor allem die Bereiche Steuern, Finanzierung, Transaction Management und Vertrieb im Mittelpunkt. Die Lieferkette von UBM besteht sowohl aus Produkten als auch aus Dienstleistungen. Die Lieferanten von Dienstleistungen sind bei Immobilienentwicklungen in erster Linie Konsulenten wie z.B. Architekten, Bauphysiker, Gutachter, Statiker, usw., also Vertreter aller notwendigen, planungsbeteiligten Fachgebiete. Sobald ein Projekt in die Realisierung übergeht, tritt entweder ein Generalunternehmer, einzelne Firmen oder eine Kombination daraus in Erscheinung. Nach der Fertigstellung werden Unternehmen mit der Erfüllung verschiedener Managementaufgaben betraut. Bei der Auswahl der Geschäftspartner legt UBM höchsten Wert auf Erfahrungen aus Geschäftsbeziehungen und auf Qualifikation. Auch die allgemeine Unternehmensperformance ist ein Kriterium für diese Auswahl. Im Geschäftsmodell des Hotelbetriebs spielt die Regionalität eine übergeordnete Rolle. Dies lässt sich auch auf das Feld der Mitarbeiter ausdehnen. (102-9)

Phasen der Wertschöpfungskette



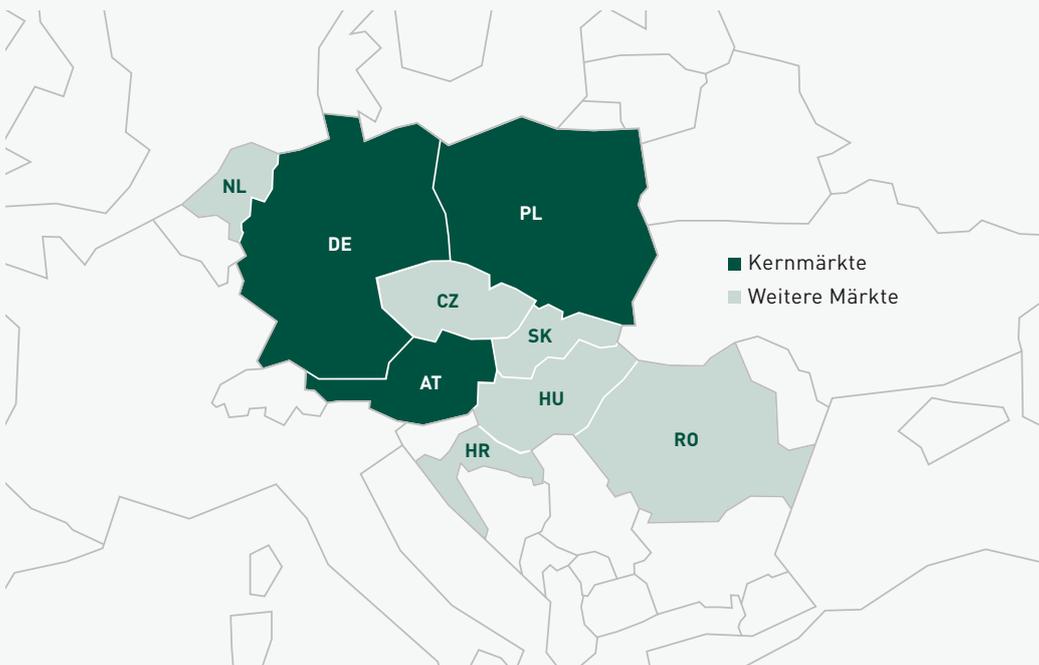
Fokus auf drei Kernmärkte

UBM Development fokussiert sich mit dem Geschäftsfeld der Immobilienentwicklung auf die drei Kernmärkte Deutschland, Österreich und Polen. Betrachtet man die Länder nach ihrer erbrachten Gesamtleistung 2017, so entfielen 47% auf Österreich, 19% auf Polen, gefolgt von Deutschland mit 18% und sonstige Märkte mit 16%. In der Regel stellen Deutschland und Österreich die größten Märkte von UBM dar. Die etwas geringere Gesamtleistung von Deutschland im Jahr 2017 ist auf die Finalisierung einiger Großprojekte im Jahr 2018 zurückzuführen, die sich erst dann in der Gesamtleistung niederschlagen werden. Die Mittelfristplanung sieht vor, dass künftig rund 50% der Investitionen nach Deutschland, 30% nach Österreich und 20% in andere Märkte fließen.

Auch für die Zukunft ist die Pipeline in den drei Kernmärkten prall gefüllt. Trotz zahlreicher Fertigstellungen in 2017 beläuft sich die Projekt-Pipeline bis 2021 auf € 1,8 Mrd. UBM kauft, entwickelt und verkauft Immobilien in etablierten Lagen und konzentriert sich dabei auf Metropolen und zentral gelegene Städte wie Berlin, Hamburg, Frankfurt, Wien und Warschau. UBM verfolgt dabei einen klaren Follow-Your-Customer-Ansatz. Das zweite Geschäftsfeld von UBM, vertreten durch UBM Hotels, konzentriert sich mit dem Betrieb von acht Hotels auf die drei Kernländer und ist in den Städten Frankfurt, München (drei Standorte), Berlin, Amsterdam, Warschau sowie Breslau präsent.

(102-1, 102-2, 102-6)

Geografische Präsenz



Unternehmen

Unternehmensstruktur

Im Kernbereich Immobilienentwicklung beschäftigte UBM zum 31. Dezember 2017 insgesamt 309 Mitarbeiter in acht Ländern. Der Hotelbereich (UBM Hotels) wies bei den vollkonsolidierten Betriebsgesellschaften einen Personalstand von 439 Mitarbeitern aus.

Das Unternehmen verfügt mit seinen Tochtergesellschaften über ein effizientes lokales Netzwerk und garantiert damit die wettbewerbsfähige Positionierung im Immobilienmarkt. Neben dem Hauptsitz der UBM Development AG in Wien sind folgende operative Tochtergesellschaften von UBM etabliert: Strauss & Partner Development GmbH (Österreich), Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH und Alba Bau Projekt Management GmbH (Deutschland), UBM Polska sp.z.o.o. (Polen), UBM Bohemia Development s.r.o. (Tschechien), UBM Development s.r.l. (Rumänien), UBM Projektmanagement KFT. (Ungarn), UBM Holding NL b.v. (Niederlande), UBM Slovakia s.r.o. (Slowakei). Weiters hält die UBM Development AG Beteiligungen/Gesellschaften in Frankreich, Bulgarien, Kroatien, Ukraine, Luxemburg, Russland und Zypern.

Im zweiten Quartal 2018 wird ein Rebranding stattfinden, um die Einheit der Gruppe auch nach außen darzustellen. Unter der Marke UBM Development werden künftig alle Tochtergesellschaften im Bereich der Immobilienentwicklung gemeinsam auftreten. **(102-3, 102-4, 102-7, 102-10)**

Eigentümerstruktur

Das Grundkapital der UBM Development AG betrug zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 € 22.416.540 und ist in 7.472.180 Aktien aufgeteilt. Das Syndikat (Strauss-Gruppe, IGO-Ortner-Gruppe) hält 38,8% der ausstehenden Aktien. Das Executive Committee (Top-20-Führungskräfte) ist mit rund € 5 Mio. investiert und partizipiert über ein Aktienoptionsprogramm mit 5% an der zukünftigen Wertsteigerung. 61,2% der Aktien befanden sich im Streubesitz, der sich regional mit 31% auf Österreich, 28% auf Deutschland, 20% auf UK, 20% auf das übrige Europa und 1% auf sonstige Länder verteilt.

Geschäftsentwicklung und Bilanzkennzahlen

Im Geschäftsjahr 2017 konnte UBM die Gesamtleistung um 33,6% auf € 744,7 Mio. erhöhen, die Umsatzerlöse beliefen sich auf € 364,7 Mio. Grund für den Anstieg der Gesamtleistung war vor allem die erfolgreiche Umsetzung des beschleunigten Verkaufsprogramms „Fast Track 17“. Hervorzuheben im Developmentbereich sind die beiden Hotels sowie ein Büro- und Micro-Living-Projekt im Quartier Belvedere Central (QBC) in Wien, die Büroimmobilie Kotlarska in Krakau und das Luxushotel Hyatt Regency in Amsterdam. Der Nettogewinn 2017 belief sich auf € 37,0 Mio. und lag damit um 25,9% über dem Vorjahreswert. Der Nettogewinn nach Minderheiten lag mit € 36,5 Mio. sogar deutlich über dem Rekordjahr 2015 (€ 33,8 Mio.). Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Gewinn pro Aktie von € 4,88 erzielt, der erheblich über dem Vorjahreswert von € 3,90 lag.

Das Eigenkapital erreichte zum 31. Dezember 2017 € 355,4 Mio. Zusammen mit der Verkürzung der Bilanzsumme auf € 1.130,9 Mio. stieg die Eigenkapitalquote deutlich auf 31,4% (2016: 27,7%).

Mit einer Nettoverschuldung von € 477,9 Mio. liegt UBM um 30,9% unter den € 691,2 Mio. zum 31. Dezember 2016. Diese Reduktion ist auf die hohe Verkaufsleistung im Gesamtjahr 2017 zurückzuführen, die Cash-Einnahmen von knapp € 600 Mio. brachte. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen lagen zum Bilanzstichtag 2017 bei € 70,8 Mio., die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) betragen € 34,6 Mio. Die Anleiheverbindlichkeiten per 31. Dezember 2017 in Höhe von € 383,8 Mio. stiegen im Vergleich zum Vorjahresstichtag an. Grund dafür war die Begebung einer Anleihe mit einem Volumen von € 150 Mio. im Oktober 2017.

(102-5, 102-7)

Nachhaltigkeit

Nachfolgend wird die systematische Herangehensweise im Zusammenhang mit dem Thema Nachhaltigkeit und der Erstellung der Nachhaltigkeitsberichterstattung erläutert.

„Wir behandeln Nachhaltigkeit konzernweit.“

Nachhaltigkeitsprozess

Als Projektentwickler und auch als Eigentümer von Immobilien übernimmt UBM eine hohe gesellschaftliche Verantwortung. Vor allem im Bereich der Immobilienentwicklung kann UBM nicht nur das eigene nachhaltige Wirtschaften beeinflussen, sondern schafft die Grundlage für zukünftige Nutzer (z.B. Auswahl von Materialien, Energiezufuhr). Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten während der Planung, der Erstellung und des Betriebs ist darüber hinaus ein bedeutsames Instrument für den nachhaltigen Erhalt einer Immobilie.

Um in jeder Phase der Projektplanung die Schwerpunkte der Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigen zu können, wurden in einem ersten Schritt in Workshops und im Dialog mit internen Experten relevante Auswirkungen und Risiken von UBM auf Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt identifiziert und priorisiert.

Anschließend wurden die daraus resultierenden Themenblöcke in einem zweistufigen Prozess verdichtet. Durch die Analyse der Wertschöpfungskette mit Blick auf die branchenspezifischen Themen konnten die Auswirkungen und Risiken der verschiedenen nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte in allen Geschäftsfeldern und in jeder Phase genau ermittelt werden.

Mit Blick auf die Wertschöpfungskette wurde jedoch deutlich, dass sich in deren verschiedenen Phasen teilweise unterschiedliche Auswirkungen und Risiken in den einzelnen Geschäftsfeldern von UBM ergeben. Deshalb werden die Geschäftsbereiche Immobilienentwicklung, Bestandsimmobilien und Hotels jeweils gesondert betrachtet.

Die Wesentlichkeit der Themen resultiert zum einen aus der Relevanz der Auswirkungen auf und die Risiken für die Bereiche Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft, zum anderen aus der Bedeutung

für die verschiedenen Stakeholdergruppen. Daher wurden in weiterer Folge interne Repräsentanten der relevanten Stakeholdergruppen gebeten, eine Themenpriorisierung in Bezug auf die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen von UBM vorzunehmen.

Die Kenntnis der relevanten Stakeholdergruppen und ihrer Interessen sowie der kontinuierliche Austausch mit ihnen bilden die Grundvoraussetzung für eine verlässliche Nachhaltigkeitskultur bei UBM. Für das Geschäftsjahr 2018 ist daher ein strukturierter und umfassenderer Dialog mit externen Stakeholdern (z.B. Online-Tool) vorgesehen, um die bis dato identifizierten wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen und die entsprechenden Managementansätze zu verifizieren. Die Ergebnisse der zukünftigen Prozesse sollen als Basis zur Optimierung der Nachhaltigkeitsstrategie inklusive der Managementansätze bei den wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen des UBM-Konzerns dienen.

Nachhaltigkeitsthemen (Ergebnis der Risiko- und Auswirkungsanalyse)

(102-47)

 <p>Biodiversität & Bodenversiegelung</p>	 <p>Recyclebarkeit & Langlebigkeit der Materialien</p>	 <p>Korruption & Wettbewerbswidriges Verhalten</p>	 <p>Arbeitssicherheit & Gesundheitsschutz der Mitarbeiter</p>
 <p>Energieverbrauch</p>	 <p>Anpassung an den Klimawandel</p>	 <p>Gesundheit & Sicherheit der Endnutzer</p>	 <p>Wasserverbrauch</p>
 <p>Mitarbeiteraus- & -weiterbildung</p>	 <p>Abfall</p>	 <p>Datenschutz</p>	 <p>Lokale wirtschaftliche Effekte</p>

Die Bedeutung einiger Themen und auch die Steuerungsmöglichkeit von UBM variieren zwischen den verschiedenen Geschäftsfeldern, was sich in der Struktur dieses Berichts widerspiegelt: Mitarbeiter- bzw. Compliance-bezogene Themen werden für alle Geschäftsfelder gemeinsam in den jeweiligen Kapiteln behandelt. Alle anderen Themen werden im Kontext der einzelnen Geschäftsfelder beschrieben.

„Viele Interessen – ein Ziel: Nachhaltig erfolgreiche Projekte.“

Stakeholderdialog

Bei der Ausübung ihrer Tätigkeiten achtet UBM darauf, die Interessen ihrer Stakeholder angemessen ins Gleichgewicht zu bringen. Die relevanten Stakeholdergruppen wurden entlang der Wertschöpfungskette in Gesprächen mit internen Experten detailliert herausgearbeitet.

Zu den für UBM substanziellen Stakeholdern zählen Investoren und Kapitalmarkt, Geschäftspartner (z.B. Konsultanten, Property Manager, Hotelbetreiber und Markengeber), Kunden und Endnutzer, Käufer, Mieter, Wohnungseigentümer oder Hotelgäste und natürlich die eigenen Mitarbeiter.

Für die Gruppe der Investoren sind laut Wesentlichkeitsanalyse die Themen Datenschutz und Vermeidung von Korruption von hoher Priorität. Für Planer und Baufirmen stellen die Themen Arbeitssicherheit, Abfallmanagement sowie lokale wirtschaftliche Effekte der Aktivitäten wichtige Themen dar. Property Manager und Hotelbetreiber fordern vor allem einen niedrigen Energie- und Wasserverbrauch der Objekte sowie die Reduktion von Emissionen. Für sie sind auch die Gesundheit und das Wohlbefinden der Endnutzer von Bedeutung.

Die Endnutzer, z.B. Wohnungseigentümer oder Hotelgäste, stellen eine weitere Stakeholdergruppe von UBM dar. Deren Interessen liegen hauptsächlich in der Beachtung von Gesundheit und Sicherheit, Barrierefreiheit, Datenschutz sowie Energiemanagement. Die Öffentlichkeit, wie unter anderem Anrainer, Behörden und Medien, misst vor allem dem anfallenden Abfall, dem Wasserverbrauch und den Transportemissionen eine hohe Bedeutung bei. Nicht zuletzt sind natürlich die Interessen der eigenen Mitarbeiter für UBM von Relevanz.

Aus den Mitarbeitergesprächen geht hervor, dass vor allem Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie hohe Sicherheit am Arbeitsplatz gefordert werden. Attraktive Arbeitsbedingungen und Diversität sind wesentliche Grundlagen für den wirtschaftlichen Erfolg von UBM.

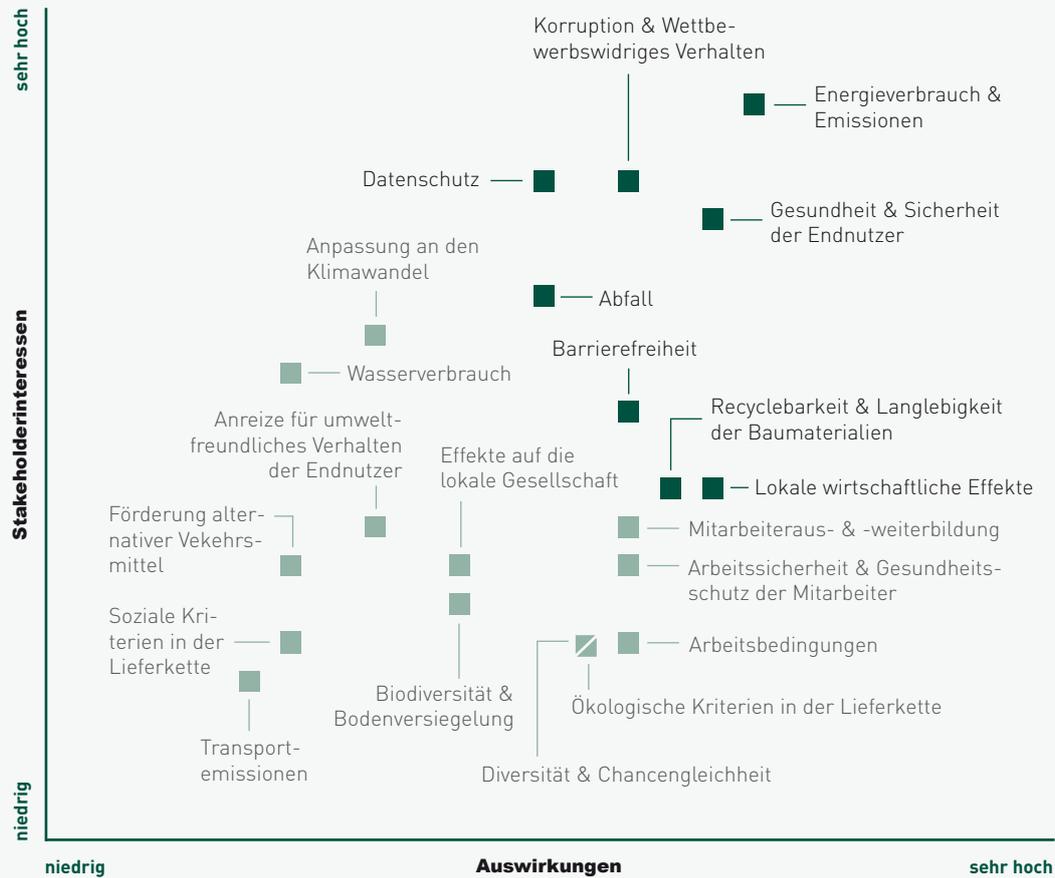
Ein Dialog mit den Stakeholdern findet derzeit in direkten Gesprächen, aber auch im Rahmen von Messen, Beratungsgesprächen oder öffentlichen Informationsveranstaltungen statt. Bei internen Informationsveranstaltungen können Mitarbeiter mehrmals jährlich ihre Themen adressieren.

(102-40, 102-42, 102-43)

„Wir identifizieren wesentliche Themen und entwickeln Maßnahmen.“

Wesentlichkeitsmatrix

Basierend auf der oben beschriebenen Analyse der Auswirkungen und Risiken sowie der Stakeholderinteressen ergibt sich für UBM folgende Wesentlichkeitsmatrix: (102-44, 102-46)



„Wir handeln nachhaltig und zukunftsorientiert.“

Nachhaltigkeitsansatz

Zu den Schwerpunkten des Nachhaltigkeitsprogramms von UBM zählen ökologische und soziale Dimensionen im selben Maße. Das Dach des Nachhaltigkeitsprogramms bildet die ökonomische Performance, denn nur ein wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen kann seine gesellschaftliche Verantwortung auch langfristig wahrnehmen. Daher ist das gemeinsame Unternehmensziel „one goal“ des UBM-Konzerns auch die Steigerung des Unternehmenswertes. Damit sichert UBM ihre unternehmerische Unabhängigkeit am Markt, was im Interesse aller Stakeholder liegt. Dieses Ziel umfasst auch soziale und ökologische Komponenten, da diese Aspekte einen großen Anteil an der langfristigen und nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes haben, weshalb sie bei allen Unternehmensentscheidungen mit berücksichtigt werden.

Gebäude verursachen in allen Phasen ihres Lebenszyklus – von der Herstellung (z.B. durch Materialeinsatz und -logistik) über die Nutzung (z.B. Gebäudebetrieb, Instandhaltung) bis zum Lebensende (z.B. Rückbau) – Emissionen, messbar in Treibhaus-, Ozonschichtabbau-, Ozonbildungs-, Versauerungs- und Überdüngungspotenzial sowie im abiotischen Ressourcenverbrauch. Diese Faktoren haben einen erheblichen Einfluss auf die globale Umwelt, gehen sie doch in Luft, Wasser und Boden über.

Die Auswirkungen auf die Umwelt reichen aber räumlich und zeitlich weit über den jeweiligen Standort und die Lebensdauer der Immobilie hinaus. Nennenswert sind z.B. die Auswirkungen auf die lokale Gesamtwirtschaft, die Ausbildung bzw. der Bedarf an Fachkräften sowie die Beschäftigung und der damit verbundene Einkommenseffekt. Die dadurch entstehenden Einflüsse auf der sozialen und ökologischen Ebene sollen daher bewusst positive Entwicklungen verstärken. Etwaige negative Einflüsse sollen hintangehalten werden. **(102-12)**

UBM hat erkannt, dass die Nachfrage an nachhaltig entwickelten Immobilien bei allen Stakeholdern und Personen, die Interesse an der ökologischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Performance des Unternehmens haben, stark gewachsen ist. Nachhaltige Immobilienentwicklungen zielen bei UBM unter anderem auf den bewussten Umgang mit Ressourcen, beginnend beim sparsamen Gebrauch von Bauland, die Energienutzung, die Reduktion des Wasserverbrauchs, das Responsible Sourcing oder die nachhaltige Mobilität ab. UBM hat sich diesbezüglich konkrete Ziele gesetzt, die unter den Sustainability Benchmarks verankert sind. Diese Benchmarks werden im Kapitel Immobilienentwicklung detaillierter beleuchtet.

Die Notwendigkeit, Anforderungen des nachhaltigen Bauens zu beachten, wird sowohl durch Gesetze als auch durch Investoren in den Fokus gerückt. Daher sieht sich das Unternehmen darin bestärkt, das Thema intensiv zu verfolgen. Schon vor Ankauf eines Grundstückes werden Nachhaltigkeitskriterien systematisch bedacht. Dies ist organisatorisch durch die Stabsstelle „CSR und Green Building“ sichergestellt. Zur weiteren Unterstützung zieht UBM projektbezogen bereits in der ersten Entwicklungsphase von Projekten externe Experten hinzu.

Für die Steuerung und Einhaltung der Nachhaltigkeitsbelange ist grundsätzlich der Vorstand verantwortlich. Compliance-Angelegenheiten unterliegen dem Vorstand und werden von der internen Rechtsabteilung umgesetzt. Eine genauere Erläuterung erfolgt im Kapitel Compliance.

(102-16, 102-18)

immobilien- entwicklung.

Das Kerngeschäft von UBM bildet die Immobilienentwicklung in den Bereichen Hotel, Büro und Wohnen. Die Immobilienentwicklung ist unter ökologischen Gesichtspunkten von hoher Relevanz, da hier die Grundlagen für die zukünftigen Auswirkungen der Immobilie auf ihre Umwelt geschaffen werden. UBM versucht dieser Verantwortung im Sinne einer ökologisch ganzheitlichen Projektentwicklung gerecht zu werden. Nachhaltige Entwicklung erfordert einen langfristigen Strukturwandel mit dem Ziel, den Umwelt- und Ressourcenverbrauch unter Wahrung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit auf ein dauerhaft tragbares Niveau zu senken. Hier erhebt das Unternehmen den Anspruch, eine führende Rolle einzunehmen, da die Nachhaltigkeitsbewertung auch von Gewerbeimmobilien bei UBM bereits Standard ist. Auch die Betrachtung von Nachhaltigkeitskriterien bei der Entwicklung von Wohnbauprojekten soll zukünftig forciert werden. UBM hat sich zu diesem Zweck konkrete Ziele gesetzt, die in den Sustainability Benchmarks verankert sind. Durch diese Benchmarks soll die Implementierung konsequenter verfolgt und objektiv messbarer gemacht werden (z.B. Energieverbrauch, Wassereffizienz, Mikroklima, Nachhaltige Mobilität oder Responsible Sourcing).

Auswirkungen und Risiken

Immobilienentwicklungen, entlang der Wertschöpfungskette betrachtet, können auf vielen Ebenen positive und negative Auswirkungen haben. Die Energie, das Wasser und die Rohstoffe, die für die Herstellung der Baumaterialien benötigt werden, tragen unter anderem durch emittierende Gase zum Klimawandel bei. Bereits in der Planungsphase kann der Energieverbrauch im späteren Betrieb durch die Wahl geeigneter Energieträger maßgeblich beeinflusst werden. Ebenso können durch den Einsatz erneuerbarer Energien Umweltressourcen geschont und die Entwicklung von Treibhausgasen reduziert werden. Andere weitreichende Effekte auf die Umwelt ergeben sich durch Eingriffe in Ökosysteme, z.B. in Form von Bodenversiegelungen, Vernichtung von Freiflächen und die Störung der Wasserkreisläufe. Durch Bauarbeiten und den Baustellenverkehr können Lärm, Abfälle und Verschmutzungen entste-

hen, die zu einer direkten Beeinträchtigung der Anrainer führen können. Eine andere Gefahr stellt das Unfallrisiko auf den Baustellen dar. Dieser Aspekt wird im Kapitel Mitarbeiter unter dem Punkt Arbeitssicherheit genauer behandelt. Generell stehen Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz aller Arbeiter im Vordergrund, aber auch die Einhaltung sozialer Standards bei den am Bau beteiligten Firmen wird beachtet. Insbesondere die Ausbeutung von Leiharbeitern oder Arbeitern, die nicht nach den Kollektivverträgen des Einsatzlandes entlohnt werden, stellt z.B. bei der Beauftragung von Baufirmen immer noch ein Risiko dar. Ebenso gelten wettbewerbswidriges Verhalten und Korruption vor allem in der Bauwirtschaft als Risiko und finden daher konzernweit große Beachtung (siehe dazu auch das Kapitel Compliance). Immobilienentwicklungen bringen aber auch lokalen wirtschaftlichen und sozialen Nutzen. Hier können neben Beschäftigungs- und Einkommenseffekten, wenn es sich z.B. um einen Hotelbetrieb handelt, auch die Schaffung von Außenraum- und Aufenthaltsqualitäten genannt werden. **(102-15)**

Managementansatz

Nachhaltigkeitskultur wird bei UBM gelebt – der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen ist in die Planungs- und Arbeitsläufe integriert und wird kontinuierlich weiterentwickelt. Klare Strukturen und Verantwortlichkeiten wurden mittels der Prozesslandschaft „Green Building“ im Unternehmen fest verankert und tragen entscheidend zur Erreichung der Sustainability Benchmarks bei. Die Sustainability Benchmarks haben die Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance von Gebäuden zum Ziel. UBM setzt sich hier konkrete Ziele in den Bereichen Energie (z.B. Reduktion von CO₂, Anteil erneuerbarer Energien), Wassereffizienz, Mikroklima und Biodiversität, Mobilität und Responsible Sourcing. Der Fokus liegt auf dem bewussten Umgang mit Ressourcen, also der Suffizienz. Im Prozess „Green Building“ soll das Ziel der konsequenten lebenszyklusorientierten Planung von Gebäuden verfolgt werden. Somit können Umweltauswirkungen und der Verbrauch von endlichen Ressourcen über alle Lebensphasen eines Gebäudes hinweg auf ein Minimum reduziert werden.

umwelt.ressourcen.wertschöpfung.

Für UBM bedeutet Nachhaltigkeit Arbeit im Detail. Durch die Einhaltung der in Gebäudebewertungssystemen enthaltenen Nachhaltigkeitskriterien werden die mit Immobilienentwicklungen einhergehenden Auswirkungen und Risiken minimiert. Diese Bemühung spiegelt sich auch in der Anzahl der Zertifizierungen wider.

Das Zertifizierungssystem der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) ist in den Kernmärkten von UBM, Deutschland und Österreich, das am häufigsten zur Nachhaltigkeitsbewertung von Immobilien herangezogene System. Es macht die nachhaltige Gebäudeperformance anhand messbarer Kriterien vergleichbar und bietet so Planern, Investoren und Endnutzern eine hilfreiche Orientierung. Neben dem Gütesiegel der DGNB gehören auch noch das amerikanische System LEED und das britische System BREEAM zu den geläufigen Zertifizierungssystemen im Markt. UBM greift auf

diese Systeme zurück, um die Performance ihrer Objekte im Hinblick auf die ökologischen, ökonomischen und sozialen Kriterien abzubilden.

UBM hat den Anspruch, bei der nachhaltigen Immobilienentwicklung eine führende Rolle einzunehmen. Aus diesem Grund lässt UBM alle Gewerbeobjekte, Büro- und Hotelgebäude zertifizieren. Die Zertifizierung von Mischnutzungen wird forciert, da in Ballungsgebieten Mischnutzungen verstärkter nachgefragt werden.

In den Jahren 2016 und 2017 wurden von den 26 realisierten Projekten 13 einer Nachhaltigkeitsbewertung unterzogen. Darüber hinaus wurde bei 4 der 13 bewerteten Immobilien eine Doppelzertifizierung, DGNB/ÖGNI und LEED, erwirkt (Tabelle 1).

Realisierte Projekte und Zertifizierungen (Tabelle 1)

(EPRA 4.16)

	2017	2016
Realisierte Projekte – alle Assetklassen (Anzahl)	15	11
Hotel	3	2
Büro	4	3
Wohnen	7	4
Mix – Logistik/Büro	1	2
BGF gesamt¹ (m²)	191.947	184.205
BGF zertifiziert (%)	71,61 %	73,63 %
BGF zertifiziert (m ²)	137.445	135.639
BGF nicht zertifiziert (m ²)	54.502	48.566
Zertifizierungen (Anzahl)	7²	6²
DGNB	4	6 ³
LEED	4	2
BREEAM	1	0

¹ Flächen von Projekten, die zweifach zertifiziert wurden, flossen nur einmal in die BGF-Ermittlung ein.

² Die Angabe bezieht sich auf die absolute Zahl der Projekte ohne Beachtung der Doppelzertifizierung.

³ Das Wohnquartier Alexanderplatz hält bis dato das Vorzertifikat.

Die UBM Development AG ist sowohl Mitglied bei der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen als auch bei der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft. UBM war unter anderem bei der Initiierung des Systems BREEAM Neubau Deutschland, welches auf der MIPIM offiziell an den Start ging, sowie der Einführung des ÖGNI Nutzungsprofil Neubau Büro- und Verwaltungsgebäude 2017 beteiligt. **(102-12, 102-13)**

Zu einer nachhaltigen Unternehmensstrategie gehört mehr, als sich auf zertifizierte Projekte zu berufen. Daher werden nun die Themenfelder näher betrachtet, die für UBM einen hohen Stellenwert in der Nachhaltigkeitsperformance eines Gebäudes haben. **(EPRA 4.16)**

Bodenversiegelung und Mikroklima

Die ersten beiden Abschnitte in der Wertschöpfungskette von UBM bilden die Akquisition respektive der Grunderwerb und die Entwicklung mit anschließender Planung. Das Ziel von UBM ist es, die Umwandlung von naturbelassenen oder nicht bebauten Flächen so weit wie möglich zu vermeiden und die Versiegelung nicht bebauter Flächen zu begrenzen. Der bewusste Umgang mit Boden und Außenraumflächen soll somit einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zum Erhalt der biologischen Vielfalt leisten.

UBM forciert Brownfield-Entwicklungen. Dabei handelt es sich um Entwicklungen auf hauptsächlich in Stadtgebieten befindlichen Flächen, die zuvor bereits industriell oder kommerziell genutzt wurden. Aufgrund der Stadtnähe sind diese Flächen in der Regel bereits in eine existierende Infrastruktur eingebettet und UBM sieht darin die Möglichkeit, einen Beitrag zur Ressourcenschonung zu leisten. Die Vorteile liegen einerseits in der Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen und der Begrenzung der Bodenversiegelung nicht bebauter Flächen, andererseits haben diese Entwicklungen auch auf ökonomischer Ebene oft

Vorteile. Dieser Maßnahmenansatz spiegelt sich in den Zahlen der realisierten Projekte wider. Insgesamt wurden in den Jahren 2016 und 2017 von 26 Projekten 17 als sogenannte Brownfield-Entwicklungen realisiert. Bei 9 dieser 17 Projekte wurde zusätzlich ein Bodenaustausch vorgenommen. Es wurde also der kontaminierte Boden abgetragen, von den Abfallbestandteilen getrennt und aufbereitet. Die entstehenden Fraktionen wurden der Entsorgung zugeführt.

Bei jedem Projekt erfolgt die Prüfung einer möglichen Bepflanzung zusätzlicher Flächen am Gebäude zur Förderung des Mikroklimas. Die Umsetzung soll zukünftig noch stärker in den Vordergrund gerückt werden, wobei bereits jetzt bei jeder Entwicklung die Unterstützung der urbanen Biodiversität mitbedacht wird. Erreicht wird dies durch die Gestaltung der Außenraumflächen mit einheimischer Bepflanzung, Begrünung der Dachflächen mit Sedumsprossen für nektarsaugende Insekten oder durch die Integration von Artenschutzbehäusungen, wie z.B. Bienen- und Fledermaushäuser oder Insektenhotels. **(304-2)**

Energie und Emissionen

Immobilien machen einen wesentlichen Anteil des Gesamtenergiebedarfs und damit der Treibhausgasemissionen aus. Der Übergang der Emissionen in Luft, Wasser und Boden verursacht dort vielfältige Umweltprobleme. Das Ziel von UBM ist es daher, mit Hilfe von Life-Cycle-Assessments (Ökobilanzierungen) die Emissionen und Ressourcenverbräuche über den gesamten Lebenszyklus zu berechnen und anhand von Benchmarks auswerten zu lassen. Die Einbeziehung externer Auditoren, die typische Ökobilanz-Kennwerte für die Konstruktion und spezifische Werte für die energiebedingten Wirkungen ermitteln und im Planungsteam differenziert kommunizieren, verankert dieses Anliegen bereits in der frühen Planungsphase. Durch Life-Cycle-Assessments wird auch graue Energie, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung eines Bauproduktes inkl. der Beachtung

aller Vorprodukte bis hin zur Rohstoffgewinnung und dem Energieeinsatz aller angewandten Produktionsprozesse benötigt wird, bilanziert. Dieses Instrument sollte Einzug in die Nachhaltigkeitsberichtserstattung finden. Ökobilanzen wurden bei den letzten Immobilienentwicklungen aufgrund der Gebäudezertifizierung nach dem System der DGNB/ÖGNI erstellt. Künftig gelangt dieser integrale Planungsansatz jedoch bei allen Gewerbeneubauprojekten zum Einsatz, unabhängig vom Zertifizierungssystem. Zusätzlich wird eine Ausweitung auf andere Assetklassen evaluiert.

Bei der Berechnung einer Ökobilanz ist der Endenergiebedarf ein entscheidender Faktor. Durch eine entsprechende konzeptionelle Planung, wie z.B. durch die Versorgung des Gebäudes mit Tageslicht oder den Einsatz von regenerativen Energien, kann eine Reduktion des Energiebedarfs erreicht werden. Dazu werden bereits in der frühen Planungsphase Energiekonzepte entwickelt und monetär sowie ökologisch bewertet. Neben einer Senkung des Gesamtenergiebedarfs soll der Anteil der erneuerbaren Energien erhöht werden. Auf Basis der Sustainability Benchmarks ist ein Wert anzustreben, der mindestens 25% unter der Größe des Primärenergieverbrauchs des jeweiligen Vergleichswerts der Energieeinsparverordnung

(EnEV) liegt. Auch der Einsatz von erneuerbaren Energien soll forciert werden. Eine Unterschreitung von zumindest 15% des im Erneuerbare-Energien-Gesetz geforderten Stromenergiebedarfs werts, der durch erneuerbare Energie gedeckt werden soll, wird anvisiert (Tabelle 2).

Der gesamte berechnete Energieverbrauch in Tabelle 2 gibt an, wie hoch der jährliche Energieverbrauch der entwickelten Immobilien erwartungsgemäß sein wird. Zur Ermittlung der Größen wurde der in den Energieausweisen angegebene Wert für den Endenergieverbrauch verwendet. Lag, wie es beim Hyatt Regency in Amsterdam der Fall war, kein Endenergieverbrauchswert vor, wurde der Primärenergieverbrauch herangezogen. Zur Erhebung der CO₂-Emissionen wurden in erster Linie die im Energieausweis angegebenen Größen, deren Darstellung gesetzlich nicht verpflichtend ist, verwendet. Standen keine Daten zur Verfügung, flossen die jeweils aktuellsten Angaben zu spezifischen CO₂-Emissionen nach Versorgungsart von der Agentur für erneuerbare Energien (<http://www.foederal-erneuerbar.de/landesinfo/bundesland>) in die Berechnung ein. Für das Objekt Pegaz in Polen wurde aufgrund aktuell nicht verfügbarer Daten der Wert der beiden anderen polnischen Projekte zur Schätzung genutzt.

Energieverbrauch (Tabelle 2)

(302-3, 305-3, 305-4; EPRA 4.7/4.8)

	2017	2016
Gesamter berechneter Energieverbrauch (kWh)	18.391.365	15.978.712
BGF der Immobilienentwicklungen (m ²)	191.947	184.205
Berechnete Energieintensität (kWh/m ²)	96	87
Indirekte THG-Emissionen (Scope 3) (t)	5.018	5.008
Intensität der THG-Emissionen (kg/m ²)	26	27
Grundstücksfläche (m ²)	62.121	124.811

Wasserverbrauch

Im Sinne der Ressourcenschonung wird das Ziel verfolgt, den Trinkwasserbedarf und das Abwasseraufkommen zu verringern und die Störung des natürlichen Wasserkreislaufs zu vermeiden.

Daher wird bereits in der Vorentwurfsphase die Erstellung eines Wasserkonzepts von den Fachplanern gefordert. Das bedeutet, dass die Verwendung wassersparender Armaturen oder der Einsatz von Regen- oder Grauwassernutzungsanlagen unter Kosten-/Nutzengesichtspunkten geprüft und ergebnisbezogen berücksichtigt werden muss. Des Weiteren wird die Umsetzbarkeit, das Wasser- und somit auch das Abwasseraufkommen zu reduzieren parallel bei verschiedenen Ausstattungselementen, z.B. Bodenbelägen, der Gebäudehülle, dem Glasanteil oder der Bepflanzung bei Gründächern [extensiv oder intensiv], geprüft.

Nachhaltige Mobilität

Der Einsatz bzw. die Nutzung der vorhandenen Mobilitätsinfrastruktur sowie die Förderung der Akzeptanz neuer Verkehrsträger, wie z.B. E-Auto, E-Bike, E-Roller, Leihsysteme usw. sind ein wichtiger Bestandteil einer umweltbewussten Verkehrsplanung. UBM will die Benutzerfreundlichkeit ihrer Gebäude fördern und damit die Zugänglichkeit zu Alternativen zum Auto unterstützen. So sind in Hinblick auf die Nutzerflexibilität und den Benutzungskomfort Maßnahmen zu treffen.

Daher strebt UBM unter anderem die Schaffung von Abstellmöglichkeiten für verschiedene Mobilitätshilfen, die Errichtung von Ladestationen (zumindest die Vorhaltung für eine Nachrüstung von E-Tankstellen) und die Bewusstseinsförderung durch den Zugang zu Informationen über den öffentlichen Verkehr an.

Nachhaltige Rohstoffgewinnung

Ein weiteres Ziel bei Immobilienentwicklungen von UBM ist die Verwendung von Produkten im Gebäude und den dazugehörigen Außenanlagen, die ökologische und soziale Effekte in der Lieferkette beachten. Dies bezieht sich vor allem auf die Auswahl von Bauprodukten und deren Gewinnung.

Bereits im Zuge der Planung und in weiterer Folge bei der Ausschreibung, Vergabe und letztendlich der Errichtung soll auf die Verwendung von tropischen, subtropischen und borealen Hölzern grundsätzlich verzichtet und einheimischen oder mitteleuropäischen Hölzern nach Möglichkeit der Vorzug gegeben werden. Bei Verwendung von Naturstein muss zukünftig sichergestellt werden, dass dieser nachweislich nicht mittels Kinder- und/oder Zwangsarbeit (ILO-Konventionen sind einzuhalten) gewonnen wurde. Die Einhaltung der anerkannten ökologischen und sozialen Standards wird mittels Vorlage von Handels- und FSC/PEFC-Zertifikaten, Lieferscheinen und CE-Kennzeichnungen bzw. Zertifikaten überwacht.

Gesundheit der Endnutzer

Die bauökologische Prüfung der eingesetzten Materialien stellt eine Verpflichtung gegenüber den Gebäudenutzern und den Investoren dar.

In entwickelten Volkswirtschaften hält sich der überwiegende Teil der Bevölkerung die meiste Zeit in Innenräumen auf. Daher haben die gesundheitlichen Eigenschaften der Gebäude einen großen Einfluss auf Menschen. In diesem Zusammenhang wird mittlerweile vom sogenannten „Sick Building Syndrome“ gesprochen. Ein gesundes Raumklima fördert nicht nur die Gesundheit, sondern führt auch zu erhöhter Leistungsfähigkeit. Aus diesem Grund akzeptiert UBM bei Neubauprojekten, die nach DGNB/ÖGNI zertifiziert werden, nur den Einsatz von

Baustoffen und Materialien, welche die höchsten Qualitätsanforderungen (Qualitätsstufe 4) erfüllen. Dieser stringente bauökologische Ansatz, z.B. die Auswahl von geruchs- und emissionsarmen Bauprodukten für Innenräume mit niedrigen Immissionskonzentrationen an flüchtigen und geruchsaktiven Stoffen, ebnet den Weg für eine gute Luftqualität. Der Anteil der flüchtigen organischen Verbindungen (VOC), ein Indikator für Luftqualität, wird von externen und akkreditierten Prüfstellen gemessen. Eine Ausweitung des Bauproduktmanagements und der Innenraumluftmessungen auf den bis dato nicht zertifizierten Assetbereich Wohnen erfolgte bereits beim Stadtquartier Quartier Belvedere Central (QBC). Eine konzernweite Implementierung des Bauproduktmanagements der UBM wird forciert. **(102-11)**

Lieferantenmanagement

In der Immobilienentwicklung besteht auch in der Phase der Projektrealisierung entlang der Lieferkette Gefährdungspotenzial. Die Fokussierung auf nachhaltige Kriterien innerhalb der Dienstleistungskette der Geschäftspartner stellt daher für UBM eine Möglichkeit dar, zum einen die Werte des Unternehmens zu vermitteln bzw. dem Geschäftspartner aufzuerlegen und zum anderen Risiken zu minimieren.

Nachhaltigkeitsanforderungen, wie z.B. die Minimierung der Risiken für die lokale Umwelt durch entsprechende Produkt-

auswahl oder nachhaltige Rohstoffgewinnung, ist bereits fest in den Ausschreibungsunterlagen verankert. Diese Handlungsweise stellt aus Sicht von UBM einen ersten wichtigen Schritt dar, um Lieferanten in die Bemühungen um Nachhaltigkeit einzubeziehen. Allerdings müssen entlang der Lieferkette für deren Einhaltung noch Vorkehrungen geschaffen werden.

UBM hat in den Jahren 2016 und 2017 im Zuge von Zertifizierungen bei einigen Projekten die Bewertung und Auswahl von Lieferanten an Nachhaltigkeitskriterien geknüpft. In weiterer Folge orientierte sich die Vergabe von Bauleistungen nicht nur an „best bidder principles“ sondern auch an der Nachhaltigkeitsperformance der einzelnen Geschäftspartner. Diese wurde mittels verschiedener Indikatoren ermittelt und entsprechend bewertet. Alle Lieferanten mussten dafür unter anderem Auskunft über Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte, die Bekämpfung von Korruption etc. geben.

UBM will die Umsetzung dieser Verfahrensweise bei allen Projekten unabhängig von Standort und Assetklasse detaillierter evaluieren. Für 2018 soll als erstes Ziel die Einführung der Nachhaltigkeitsbewertung von Geschäftspartnern bei Gewerbeentwicklungen in Deutschland und Österreich geprüft werden (in Anlehnung an die Vorgaben aus den Zertifizierungsanforderungen).

Barrierefreiheit

Für UBM sind die Berücksichtigung des demographischen Wandels (z.B. höheres Lebensalter) und die damit einhergehende Ausrichtung der Projekte unabdingbar. Dies gilt für die Bereiche Wohnen und Büro, vor allem aber den Hotelbereich.

Die Menschheit verändert sich, wird älter und erhebt andere Ansprüche an die Nutzung von Gebäuden. Diesem Wandel will UBM bei Entwicklungen gerecht werden. Barrierefreiheit wird oft vereinfacht mit „rollstuhlgerecht“ gleichgesetzt. Doch das ist zu kurz gegriffen und umfasst nicht das moderne Verständnis barrierefreien Bauens.

Der Anspruch von UBM ist, die baulichen Anlagen zu optimieren, sodass die Objekte für alle Menschen, egal ob mit oder ohne Behinderungen und egal welchen Alters, in der üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich selbstbestimmt, also ohne fremde Hilfe, zugänglich und nutzbar sind. Die unabhängigen Zertifizierungen anhand des Systems der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen belegen diese Bemühungen. In diesem System hat eine Nichterfüllung des Kriteriums der Barrierefreiheit einen Zertifizierungsausschluss zur Folge. UBM erfüllte bei den letzten Hotels die im System verankerten Mindestanforderungen, die gleichzeitig auch die gesetzlichen Anforderungen widerspiegeln, über das gesteckte Ziel hinaus. In Zukunft soll die Anwendung barrierefreier Baukriterien ausgeweitet und auf technischer Ebene auch das Drei-Sinne-Prinzip bedient werden.

Klimawandel und Gebäude

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden in den einzelnen Unterpunkten bereits detaillierter betrachtet. Jedoch hat das Themenfeld „Klimawandel“ auch vielfältige Konsequenzen für die Art und Weise wie Menschen leben, wohnen und arbeiten werden. Es treten direkte und indirekte Auswirkungen ans Tageslicht. Die Immobilienbranche muss analog zum fortschreitenden Klimawandel auch das Design der Gebäude adaptieren.

In diesem Zusammenhang sind neben dem Handlungsfeld der Sommertauglichkeit und der Hochwasser- und Starkregenereignisse auch die Handlungsfelder der niedrigen Heizlasten und der CO₂-neutralen Energiebereitstellung zu betrachten. Somit stehen Herausforderungen an, die sämtliche Planungsbeteiligte gleichermaßen fordern. Lösungsansätze gibt es dergleichen viele. UBM forcierte bereits in den letzten Jahren, dem Anstieg der Innenraumtemperaturen insbesondere in Hotels durch den Einsatz von Sonnenschutzverglasungen und einem bewussten Materialeinsatz im Innenraum entgegen zu treten. Die Unterschreitung des zulässigen Sonneneintragskennwertes Szul. von 20 % wurde bei allen nach DGNB zertifizierten Gebäuden erreicht.

Eine CO₂-neutralere Energiebereitstellung wird bereits bei allen Gewerbeprojekten anhand von Energiekonzepten geprüft. Bietet der Standort regenerative Energiequellen, werden diese präferiert. Ein Punkt, der unter anderem durch

die mediale Berichterstattung in den Fokus rückt, ist der Anstieg der Häufigkeit und der Stärke von Starkregenereignissen. Laut Daten des Umweltbundesamts für 2014 bis 2016 wurden österreichweit pro Tag 14,7 Hektar Boden versiegelt – die Fläche von 24 Fußballfeldern. Flächen werden bebaut, betoniert, asphaltiert, gepflastert oder anderweitig befestigt. Damit gehen jedoch wichtige Bodenfunktionen, vor allem die Wasserdurchlässigkeit und die Bodenfruchtbarkeit, verloren. Daher müssen erhöhte Niederschlagsverhältnisse und eine konsequente Vermeidung von Wassereintritten am Gebäude bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden. Eine technische Umsetzung könnte z.B. in Form von Rückstauklappen in Abläufen, die größere Auslegung von Rigolen oder Bodenschwellen erfolgen.

Als Projektentwickler blickt UBM nicht nur in die Zukunft und deren Gestaltung, sondern stellt sich auch die Frage, wie bereits vor langer Zeit realisierte Immobilien umweltfreundlicher betrieben werden können. Einige Antworten werden im folgenden Kapitel gegeben.

realisierte projekte.



2016

- 01 **Holiday Inn Express Munich City West** | München
- 02 **Holiday Inn Gateway Gardens** | Frankfurt
- 03 **Poleczki Businesspark** | Warschau
- 04 **Trikot** | München
- 05 **Twin Yards** | München
- 06 **Riedberg Central Living** | Frankfurt
- 07 **Wohnquartier Alexanderplatz** | Berlin
- 08 **Aighof** | Salzburg
- 09 **Kahngasse** | Graz





2017

- 01 Hyatt Regency | Amsterdam
- 02 Holiday Inn Klosterstraße | Berlin
- 03 Kotlarska 11 | Krakau
- 04 Pegaz Times | Breslau
- 05 Poleczki Businesspark B2 + B3 | Warschau
- 06 QBC 3 | Wien
- 07 QBC 5 | Wien
- 08 EURO PLAZA | Wien
- 09 MySky | Wien
- 10 Dorfschmiede | St. Johann
- 11 Seevillen | Neusiedlersee
- 12 Höhenstraße | Wien
- 13 Schützenwirt | Thaur
- 14 Seefeld | Tirol

bestands- immobilien.

Die feste Integration von Umwelt- und Nachhaltigkeitsgedanken in die unternehmerische Philosophie ist für UBM von hoher Bedeutung, da die vorhandenen Ressourcen im Hinblick auf ihre natürliche Regenerationsfähigkeit schonend genutzt werden sollen. Die Reduktion von Energie, die Etablierung eines Abfallmanagements und die Schaffung von nachhaltiger Mobilitätsinfrastruktur stehen daher auf der Agenda.

(102-16)

Im folgenden Kapitel werden Bestandsobjekte, die von UBM vermietet werden, und Objekte, die von UBM angemietet werden, betrachtet. Zusammen mit den im Bestand der Tochtergesellschaften befindlichen Assets – Büro, Retail und Wohnen – umfasste das Bestandsportfolio von UBM zum 31. Dezember 2016 insgesamt 35 Objekte. Nach Verkäufen von Liegenschaften in Österreich, Tschechien, Polen und Rumänien befanden sich zum 31. Dezember 2017 insgesamt 21 Immobilien im Bestand. Die Konzernstandorte von UBM, insgesamt 15 Büros, liegen in großen österreichischen, deutschen und polnischen Metropolen, aber auch in Prag und Amsterdam. Sämtliche Büroflächen sind angemietet. **(102-4)**

Auswirkungen und Risiken

Die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsbewertungen von Bestandsimmobilien zeigt, dass dieser Sektor verstärkt ins Interesse rückt. Gebäude im Bestand zählen zu den größten Energieverbrauchern (Raumwärme, Beleuchtung, Warmwasser). Der Energieverbrauch beim Betrieb von Immobilien hat unumstößliche Folgen für den Klimawandel. Hier ist das Potenzial, die Schrauben am Energie- und Wasserverbrauch zu drehen, enorm. Ursache- und Wirkungszusammenhänge sollten laufend evaluiert werden. Gebäude müssen aufgrund des Klimawandels und den damit einhergehenden Umweltauswirkungen, z.B. dem Auftreten von Starkregenereignissen, adaptierbar sein. Überflutungen können Gebäude unter anderem in Form von Unterschwemmungen gefährden.

Schließt sich der natürliche Kreislauf der Wertschöpfungskette, so steht am Ende der Abriss eines Gebäudes, was wiederum einen Ressourcenverbrauch nach sich zieht. Folglich muss bereits in der Planungsphase die Langlebigkeit sowie die Recyclebarkeit der Materialien berücksichtigt werden.

Menschen leben und arbeiten in Immobilien und tragen ebenso wie das Gebäude zur Umweltbelastung bei. Nutzer verbrauchen Ressourcen und produzieren Abfälle. Daher muss auf der sozialen Ebene ein Bewusstseinswandel vorangetrieben werden. Die Gebäudeperformance muss die Basis für eine nachhaltige Nutzung bilden. Werden an bestehenden Immobilienstandorten neue Mobilitätsformen zur Verfügung gestellt, können diese ebenso wie der öffentliche Personennahverkehr genutzt werden.

UBM ist sich gerade bei Bestandsimmobilien der Herkulesaufgabe, die sich aus dem energie- und emissionsbezogenen Einfluss auf die Umwelt sowie der sich wandelnden Gesellschaft ableiten lässt, mehr als bewusst. Daher wird UBM in den nächsten Jahren hier eine verantwortungsbewusste Handlungsweise in Bezug auf verschiedene ökologische, soziale und ökonomische Ansprüche bei Bestandsobjekten verfolgen. **(102-15)**

Managementansatz

UBM schreitet mit der Zielsetzung voran, Umweltaspekte auch bei Bestandsimmobilien stärker in den Fokus der Aufmerksamkeit zu rücken. Im Rahmen dessen wurde beispielsweise 2017 die ISO 14001 Zertifizierung für die Unternehmensbereiche UBM Development AG, UBM Bohemia, UBM Polska sowie Strauss & Partner erneuert. Darüber hinaus ermöglichte die Neufassung des Gesetzes über Energiedienstleistungen (EDL-G), welches erstmalig die Durchführung von Energieaudits bei den in UBM-Besitz befindlichen Objekten zur Folge hatte, sich mit den innerbetrieblichen Energieflüssen zu befassen.

zuverlässigkeit.beständigkeit.nachhaltigkeit.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Audits wurden und werden die energetischen Schwachstellen der Gebäude aufgezeigt und die vorgeschlagenen Maßnahmen anschließend je nach Priorität umgesetzt. Sämtliche interne Prozesse werden auf die einzelnen Objekte und deren standortspezifische Faktoren angepasst, um optimal ökologische und wirtschaftliche Ansprüche von Energieversorgung und -verbrauch zu erfüllen sowie die Wertschaffung und Werterhaltung der Gebäude zu optimieren.

Die Implementierung eines Energiemanagements nach DIN EN ISO 50001 ist vorgesehen. Auf diese Weise will UBM die gesetzlichen Anforderungen, die lediglich die Durchführung von Energieaudits alle vier Jahre vorsehen, mehr als erfüllen, da ISO 50001 eine jährliche Erhebung vorschreibt. So soll der Fokus auf die Reduzierung umweltrelevanter Auswirkungen geschärft werden.

Letztendlich konkretisieren die Asset-Manager gemeinsam mit den vor Ort agierenden Facility-Managern anhand der Ergebnisse aus den Energie-Audits die Maßnahmenumsetzung. So soll sichergestellt werden, dass die Optimierung des Betriebs in Zukunft nicht nur die klassischen Kriterien wie Qualität, Kosten und Zeit berücksichtigt, sondern auch die Aspekte der Nachhaltigkeit.

UBM sieht aber auch beim Dialog mit den Endnutzern, den Mietern, eine Möglichkeit, aktiv zu werden. Bei Neuvermietungen sollen durchgängig sogenannte Green-Lease-Verträge, die unter anderem an nachhaltigen Kriterien ausgerichtet sind, zum Einsatz kommen. So können auch die Mietpartner zum Schutz des Klimas beitragen.

Umgang mit Ressourcen

Der Fokus von umweltbezogenen Aktivitäten liegt häufig beim Neubau. Ob die technischen Anlagen in den Bestandsimmobilien effizient betrieben werden, rückt oftmals in den Hintergrund. Dabei liegen gerade bei den Bestandsimmobilien große Einsparungspotenziale vor – sowohl auf der Kosten- wie auch auf der Ressourcenseite. UBM wird daher die Rahmenbedingungen für den laufenden Betrieb evaluieren und die notwendigen Schritte daraus ableiten.

Energie und Emissionen

Energiemanagement hat zur Aufgabe, die Energiebereitstellung, -verteilung und -verwendung zu optimieren. Ziel ist die kontinuierliche Reduktion der Energieverbräuche und somit auch der CO₂-Emissionen und des Ressourcenverbrauchs in den Bestandsimmobilien. Die Höhe der Umweltauswirkungen hängt aber nicht nur von der Energieeffizienz eines Gebäudes, sondern auch von der nachhaltigen Nutzung der Immobilie, also dem Umgang mit den zur Verfügung gestellten Ressourcen, ab. Daher sieht UBM Ziel- und Maßnahmenentwicklungen vor, wie z.B. die Wahl des Energieträgers bzw. den Wechsel auf erneuerbare Energieversorgung oder die Umstellung der Beleuchtung auf LED-Lampen. Zusätzlich sollen bewusstsensibilisierende Kommunikationsinitiativen zum Thema Energiesparen mit Mietern ausgebaut werden.

Da das individuelle Nutzerverhalten sich der direkten Einfluss-sphäre von UBM entzieht, werden sich hier die Steuerungsmaßnahmen auf Aushänge oder Nutzerhandbücher, ähnlich dem Gästeleitfaden im Hotelbereich, beschränken. Daher wird bereits 2018 mit der Sensibilisierung zum besseren Umgang mit Energie sowie zu Einsparungspotenzialen gestartet.

Kennzahlen Konzernstandorte (Tabelle 3)

(302-1, 302-3, 305-1, 305-2, 305-4)

	2017	2016
Gesamter Energieverbrauch (kWh)	643.866	612.929
BGF der Gebäude (m ²)	6.024	6.073
Energieintensität (kWh/m ²)	107	102
Direkte und indirekte THG-Emissionen (Scope 1/Scope 2) (t)	239	224
Direkte THG-Emissionen (Scope 1) (t)	5	6
Intensität der THG-Emissionen (kg/m ²)	40	37

Für den vorliegenden Bericht wurden die Energieverbräuche, die in den vollkonsolidierten Bestandsimmobilien und in den angemieteten Konzernstandorten anfielen, erfasst (Tabelle 3).

Die Informationen über die Höhe des Energieverbrauchs und der Intensität können zurzeit für die Tochtergesellschaften Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH sowie ALBA nicht zur Verfügung gestellt werden, da Nebenkostenabrechnungen noch nicht vorliegen. Der Energieverbrauch für Fernwärme und -kälte im Jahr 2017 wurde für die UBM Holding geschätzt (die Schätzung erfolgte auf Basis des Verbrauchs 2016 und der Anzahl der Mitarbeiter). Für den Wert des Stromverbrauchs bei dem Objekt Premium Plaza 2017 wurde

der Wert des Jahres 2016 verwendet, da bis Ende März keine aktuellere Angabe vorlag (Tabelle 4).

Die Emissionsfaktoren für die Ermittlung der Treibhausgas-Emissionen bei den Konzernstandorten und Bestandsimmobilien stammen, soweit diese nicht auf den Belegen der Energieunternehmen ausgewiesen wurden, aus folgenden Quellen: Bei den Immobilien in Österreich wurde auf die Konversionsfaktoren des Österreichischen Umweltbundesamtes für 2017, in Deutschland auf die GEMIS-Datenbank des Internationalen Instituts für Nachhaltigkeitsanalysen und -strategien (IINAS) und in Polen, Tschechien und Rumänien auf die European Life Cycle Database 3.2 zurückgegriffen.

Kennzahlen Bestandsobjekte (Tabelle 4)

(302-1, 302-3, 305-1, 305-2, 305-4)

	2017	2016
Gesamter Energieverbrauch (kWh)	39.844.402	53.690.365
Erdgas	3.120.921	6.626.605
Strom	25.676.017	36.456.728
Fernwärme	11.046.563	10.605.978
BGF der Gebäude (m ²)	342.861	311.795
Energieintensität (kWh/m ²)	116	172
Indirekte THG-Emissionen (Scope 2) (t)	26.946	30.044
Intensität der THG-Emissionen (kg/m ²)	81	101

Wasserverbrauch

Wasser ist eine der wertvollsten Ressourcen überhaupt. Daher wird UBM bereits 2018 zur Verringerung des Wasserverbrauchs sowohl in den Bestandsimmobilien als auch in den Konzernstandorten diverse Maßnahmen umsetzen.

Das subjektive Verhalten von Mitarbeitern und Mietern kann nur sehr eingeschränkt beeinflusst werden. Daher wird hier der Ansatz analog zur Reduktion der Energieverbräuche verfolgt. Bereits im Jahr 2018 werden Steuerungsmaßnahmen in Form von Nutzerhandbüchern und Aushängen ins Leben gerufen. So sollen alle Beteiligten kontinuierlich sensibilisiert werden. Darüber hinaus wird auf technischer Ebene der Tausch der eingebauten Armaturen auf wassersparende Armaturen als Reduktionsmaßnahme geprüft (Tabelle 5).

Das verbrauchte Wasser wurde zu 100 % dem öffentlichen Wassernetz entnommen.

Die Büroflächen der einzelnen Geschäftsstellen sind angemietet. Da bei den Konzernstandorten überwiegend die Verbrauchsabrechnung über Betriebskosten-Pauschalen erfolgt,

stehen nur begrenzt Daten zur Verfügung. Infolgedessen wurden bei der Ermittlung des Wasserverbrauchs nur jene Standorte betrachtet, die zuverlässige Daten liefern konnten. Der Standort Wien (Konzernstandort) fällt aus der Betrachtungsebene. Die BGF der Konzernstandorte reduziert sich aus diesem Grund von 6.073 m² auf 2.806 m² (2016) bzw. 6.024 m² auf 2.757 m² (2017). Da eine neue Geschäftsstelle in Breslau in Betrieb genommen wurde, stieg der Wasserverbrauch 2017 an.

Ebenso verhält es sich bei einigen Bestandsobjekten. Der Verbrauch wird von den Wasserbetrieben direkt an die Mieter verrechnet und kann somit nicht ermittelt werden. Für die Angabe des Wasserverbrauchs beim Objekt Premium Plaza 2017 wurde der Wert des Jahres 2016 verwendet, da bis Ende März kein aktuellerer Verbrauchswert vorlag. Im ausgewiesenen Wert der Bezugsgröße Bruttogeschossfläche sind nur die Flächen von Objekten enthalten, bei denen ein Wasserverbrauch ermittelt werden konnte. Daher fallen die Hochgarage PVA und der Parkplatz Brehmstraße aus der Betrachtungsebene. Die BGF reduziert sich aus diesem Grund von 311.795 m² auf 286.672 m² (2016) bzw. 342.861 m² auf 317.737 m² (2017).

Kennzahlen Wasserverbrauch (Tabelle 5)**(303-1, ERPA 4.13)**

	2017	2016
Wasserverbrauch in den Konzernstandorten (l)	1.562.874	1.253.312
BGF der Gebäude (m ²)	2.757	2.805
Wasserintensität (l/m ²)	567	446
Wasserverbrauch in den Bestandsobjekten (l)	59.465.756	56.543.058
BGF der Gebäude (m ²)	317.737	286.671
Wasserintensität (l/m ²)	187	197

Wertstoffmanagement

Das Abfallaufkommen bei Immobilien hat entscheidende ökologische und ökonomische Auswirkungen. Beim Wertstoffmanagement sind verschiedene rechtliche Vorschriften zu beachten. Da UBM in insgesamt acht Ländern tätig ist und aus diesem Grund unterschiedliche Gesetze zur Anwendung kommen, gilt als übergeordnete Vorgabe, das Müllaufkommen zu verringern und die dafür notwendigen Grundvoraussetzungen zu schaffen.

2018 wird eine Status-Quo-Erhebung der Abfalltrennung bei den verschiedenen Objekten vorgenommen, da störungsfreie Stoffkreisläufe für eine umweltfreundliche Betriebsführung unerlässlich sind. Anhand der Ergebnisse werden dann mögliche Optimierungsmaßnahmen abgeleitet, wie z.B. die Aufstel-

lung weiterer Behältnisse zur Gewährleistung sortenreiner Trennung. Übergeordnetes Ziel ist es, geringe Entsorgungsmengen zu produzieren. Die Basis dafür bildet die Bewusstseinsförderung der Nutzer und Mitarbeiter. Unabhängig davon wird der Ausbau der Output-Datenerfassung forciert (Tabelle 6).

Die Abfallentsorgung wird sowohl an den Konzernstandorten als auch bei sehr vielen Bestandsimmobilien über Betriebskosten-Pauschalen abgedeckt oder direkt mit den Mietern verrechnet. Die Wertstoffkennzahlen für die Konzernstandorte wurden in die Berichterstattung nicht aufgenommen, da diese nur von drei Geschäftsstellen erhoben werden konnten. Im Berichtszeitraum fielen keine gefährlichen Abfälle an.

Wertstoffkennzahlen Bestandsobjekte (m³) (Tabelle 6)**(306-2)**

	2017	2016
Gesamt	86.078	152.798
Papier	25.280	50.733
Kunststoff	8.433	13.245
Glas	1.592	1.754
Restmüll	50.774	87.066



01

01 Palais Hansen Kempinski | Wien
02 Intercontinental | Warschau
03 Holiday Inn Klosterstraße | Berlin



02



03

hotelbetriebe.

UBM hat in den letzten 25 Jahren mehr als 50 Hotels entwickelt. Die UBM hotels Management GmbH bündelt seit 2016 das operative Hotel-Know-how der Gruppe und vereint alle Hotel-Pachtbetriebe unter einem Dach. UBM fungiert als Pächter von 14 Hotels, die in der UBM-Gruppe entwickelt wurden. Für diese Hotels wurden Managementverträge mit internationalen Hotelketten abgeschlossen, die sich um den laufenden Hotelbetrieb kümmern.

Auswirkungen und Risiken

In der Hotelparte können weitgreifende positive Auswirkungen auf Gesellschaft und Wirtschaft aufgezeigt werden, wie z.B. die Schaffung von Arbeitsplätzen im Hotel oder bei externen Lieferanten und Dienstleistern. Das geschieht beispielsweise durch die Auslagerung der Zimmerreinigung an einen Reinigungsservice oder den Bezug regionaler Produkte. Durch die Bereitstellung von nachhaltigen Mobilitätsformen, wie z.B. Leihräder oder Informationen über den öffentlichen Nahverkehr, können sich positive Effekte auf die Umwelt ergeben. **(203-2)**

Den positiven Effekten stehen aber – gerade in der Tourismusbranche – auch negative gegenüber. Der Hotelbetrieb hat durch einen hohen Ressourcenverbrauch großen Einfluss auf die Umwelt. Hotels sind üblicherweise die energie- und ressourcenintensivsten aller gewerblichen Gebäude. Risiken entstehen in Bezug auf den Schutz der Gäste, wie z.B. die hygienische Verarbeitung von Speisen und Getränken oder die Erhaltung der Wasserqualität im Gebäude. Je nach Hotelkonzept können große Wertstoffaufkommen in Form von Lebensmitteln, Restmüll aber auch Kunststofffraktionen (Amenities) anfallen. Als ein immer wichtiger werdender Bereich kristallisierte sich im Stakeholderdialog auch der Datenschutz bzw. Datenverlust heraus. Durch technische Gebrechen oder Hacking existiert das Risiko, dass interne Informationen oder private Daten der Gäste manipuliert, gestohlen oder gelöscht werden. Durch maßgeschneiderte Managementsysteme soll dies verhindert werden. Wie in allen Bereichen der Lieferkette besteht im Hotelbereich schließlich auch die Gefahr der

Korruption, beispielsweise bei der Abrechnung. Durch etablierte Standard Operating Procedures soll dieser Aspekt ausgeschlossen werden. **(102-15)**

Managementansatz

UBM kann die Auswirkungen und Risiken aus ihrem Hotelbetrieb nur indirekt steuern, ist sich der potenziellen Konsequenzen allerdings bewusst. Durch die Auswahl namhafter internationaler Marken als Hotelmanager stellt das Unternehmen aber die Implementierung von entsprechenden Standards sicher. So verfügen die Projektpartner über diverse Managementsysteme, die unter anderem auf nachhaltige Betriebsführung ausgerichtet sind, wie z.B. das „GREEN ENGAGE“ System der IHG-Kette. Den Hotels stehen anhand dieses Systems über 200 „grüne Lösungen“ zur Auswahl, um Strom- und Wasserverbrauch zu senken, weniger Abfall zu produzieren und somit umweltbewusster zu arbeiten.

Um eine nachhaltige Bewirtschaftung der Hotels gewährleisten zu können, wurde in den letzten Jahren ein Mess- und Überwachungssystem entwickelt und in fast allen Häusern installiert. Durch gezieltes Monitoring können die Haustechnikabteilungen von UBM und den Betreibern die Prozesse genau verfolgen. Auf das Energie- und Monitoring-System wird im Kapitel Energieverbrauch und Emissionen genauer eingegangen. Des Weiteren hat UBM in den Jahren 2012 bis 2014 ein umfassendes Energieeinsparungsprojekt mit den Hotels durchgeführt, bei dem verschiedene technische und operative Maßnahmen (unter Einbeziehung des Hotelmanagers) geprüft und umgesetzt wurden. Außerdem werden jährlich mindestens zwei Hotels einem detaillierten Energie-Audit unterzogen.

Obwohl die hoteleigenen Qualitätschecks und internen Abzeichen (z.B. Green Engage bei IHG) sowie Third-Party-Certificates (Green Globe, Green Key, etc.) sehr streng gehalten werden und kaum weitere Checks erforderlich sind, führt UBM regelmäßig eine tiefgehende Prüfung und Evaluierung durch. Dementsprechend finden jährliche, teils unangekün-

service.marken.qualität.

digte, Begehungen mit den Eigentümern statt. Darüber hinaus müssen auf Grund der gesetzlichen Vorgaben zusätzlich Maßnahmen wie Evakuierungsübungen oder Begehungen durch den Brandschutzbeauftragten organisiert werden. Außerdem werden stichprobenartig Überprüfungen, z.B. der Einhaltung von Arbeitszeiten, durchgeführt. Des Weiteren werden die Arbeitnehmerschutzbelange in Kooperation mit den Betreiberpartnern wie IHG wahrgenommen.

Zusätzlich werden monatliche Berichte zu finanziellen und nicht-finanziellen Veränderungen erstellt. Dabei werden auch Informationen über Mitarbeiterfluktuation, Fördermaßnahmen oder Schulungen im Hinblick auf den Datenschutz festgehalten. Wesentlich ist auch die Beachtung von Gästekommentaren z.B. auf Social Media Plattformen und den betreibereigenen Bewertungsportalen. Abschließend müssen die Betreiber regelmäßige Self-Audits oder „Third-Party“-Checks durchführen. Anhand dieser zahlreichen Maßnahmen versucht UBM die gesellschaftlichen und sozialen Auswirkungen und Risiken durch die Hotels effektiv zu kontrollieren.



Hyatt Regency, Amsterdam

Umgang mit Ressourcen

Mit Blick auf die nachhaltige Unternehmensführung hat sich UBM zum Ziel gesetzt, die Umweltbelastungen, die im Laufe des Lebenszyklus einer Immobilie anfallen, so gering wie möglich zu halten. Das dient insbesondere den Zielen der Reduktion des Energie- und Wasserverbrauchs, der Verringerung der Abfallmenge und dem bevorzugten Einsatz von Stoffen, die weniger umweltschädlich sind.

Energieverbrauch und Emissionen

Eines der wichtigsten Instrumente für eine nachhaltige Betriebsführung stellt ein für jedes Objekt individuell zugeschnittenes Energiemonitoring-System dar. Mit Hilfe des Mess- und Monitoringsystems lassen sich nach der Inbetriebnahme des Gebäudes betriebs- und verbrauchsrelevante technische Anlagen überwachen und dadurch eine mögliche Betriebsoptimierung erreichen. Dazu wird ein Energie- und Stoffstrommanagementsystem (z.B. Strom, Wärme, Wasser) mit automatischer Datenaufzeichnung und -speicherung installiert. Die Daten werden an einen zentralen Webserver gesendet, dort in ein Wissensmanagementsystem übertragen und ausgewertet. Die erfassten Messergebnisse bzw. Verbrauchswerte des Objekts werden mit den Verbrauchswerten anderer Hotels/Liegenschaften verglichen. Aus den vielen Verbrauchswerten werden Mittelwerte mit Ober- und Untergrenzen errechnet. Bei dem Vergleich werden auch Kennwerte wie z.B. die Gebäudefläche, die Anzahl der Gästezimmer und die Auslastung (Belegung) berücksichtigt. Der Abgleich der Verbrauchswerte erfüllt aber auch Überwachungsaufgaben. So können Leckagen im Wasser-, Wärme- und Gasverteilungssystem, unwirtschaftliche Betriebszustände und -weisen einzelner betriebstechnischer Anlagen (z.B. Betriebszeiten von Raum-Luft-Technik-Anlagen) oder ungünstige Abnahmebedingungen bei Strom und Fernwärme (z.B. Begrenzung der Spitzenlast, Mindestabnahmeverpflichtung) erkannt werden.

Als Maßnahme für 2018 steht neben der Status-Quo-Erhebung von Energieversorgung und -verbrauch auch das Aufdecken von Optimierungspotenzialen bei Betriebskosten auf der Agenda. Eine Eruiierung der Produktgruppen von Reinigungsmitteln sowie die Bewertung in Hinblick auf ökologische, soziale und wirtschaftliche Auswirkungen wird initiiert (Tabelle 7).

Die Emissionsfaktoren für die Ermittlung der Treibhausgas-Emissionen stammen aus folgenden Quellen: Bei den Immobilien in Österreich wurde auf die Konversationsfaktoren des Österreichischen Umweltbundesamtes für 2017, in Deutschland auf die GEMIS-Datenbank des Internationalen Instituts für Nachhaltigkeitsanalysen und -strategien (IINAS) und in Polen, Tschechien und Rumänien auf die European Life Cycle Database 3.2 zurückgegriffen.

Der Stromverbrauch wird 2016 mit 19,3% und 2017 mit 22,5% durch Strom aus erneuerbaren Quellen abgedeckt. Der Gesamtverbrauch stieg um 11,2% an. Dies erklärt sich durch die Inbetriebnahme eines weiteren Hotels, des Holiday Inn Express in Berlin.

Wasserverbrauch

Rund 170 Liter Wasser verbraucht ein Hotel pro Gast und Tag, in luxuriösen Betrieben kann der Bedarf mehr als das Doppelte betragen. Pro Gast und Tag entstehen im Schnitt Wasserkosten von rund € 2,40. Hier ist allerdings die Warmwasseraufbereitung noch nicht inkludiert. Die Verringerung des Wasserverbrauchs im Hotelsektor ist daher nicht nur aus ökologischen Gesichtspunkten erstrebenswert, sondern auch ein wirtschaftlicher Faktor.

In den Hotels, die in den Jahren 2016 und 2017 entwickelt wurden, ist der Einsatz von wassersparenden Armaturen und Regulierung der Durchflussmenge bereits technischer Standard und bildet eine der internen Sustainability Benchmarks der UBM. Ziel ist es, weitere Einsparpotenziale im Zuge der Energie-Audits aufzudecken und nach eingehender wirtschaftlicher Kosten-Nutzen-Prüfung umzusetzen (Tabelle 8).

Die Wasserentnahme erfolgte zu 100% aus dem öffentlichen Versorgungsnetz. Der Rückgang der Wasserintensität ist darauf zurückzuführen, dass im Holiday Inn München Westpark 2017 das Mess- und Überwachungssystem installiert

Kennzahlen Hotelbetriebe¹ (Tabelle 7)

[302-1, 302-3, 305-1, 305-4; EPRA 4.7 und 4.8]

	2017	2016
Gesamter Energieverbrauch des Hotelbetriebs (kWh)	24.768.367	22.477.638
Strom	9.099.867	8.115.817
Strom aus erneuerbaren Quellen	2.048.466	1.566.555
Fernwärme	7.090.330	5.799.601
Erdgas	8.578.170	8.562.220
Energieintensität (kWh/Nächtigung)	39	49
Indirekte und direkte THG-Emissionen (Scope 1/2) (t)	6.818	6.388
Nächtigungen (Anzahl)	629.004	458.563
Intensität der THG-Emissionen (kg/Nächtigung)	11	14

¹ bezogen auf acht vollkonsolidierte Hotels

Kennzahlen Wasserverbrauch¹ (Tabelle 8)

(303-1, EPRA 4.13)

	2017	2016
Gesamter Wasserverbrauch (l)	105.978.630	85.293.820
Wasserintensität (l/Nächtigung)	168	186

¹ bezogen auf acht vollkonsolidierte Hotels

wurde. Für die Vergleichbarkeit kam erschwerend hinzu, dass das Holiday Inn Express Munich City West im September 2016 eröffnet wurde und das Holiday Inn Express in Berlin im März 2017 in Betrieb ging. Somit ist ein direkter aussagekräftiger Vergleich erst im Berichtszeitraum 2018 möglich, wenn beide Häuser über einen konstanten Zeitraum berichten können.

Wertstoffe im Hotelbetrieb

Die Bemühungen zur Verminderung der Umweltbelastungen sehen auch die Reduzierung des Abfalls vor. Die Hotelmanager der einzelnen Beherbergungsbetriebe arbeiten mit öffentlichen Unternehmen für das Entsorgen von Glas, Papier, Öl, Kunststoff, Restmüll sowie Speiseöl zusammen.

Die Datenevaluierung ergab, dass auf diesem Gebiet bereits im nächsten Jahr weitere Initiativen erarbeitet und umgesetzt werden sollen. Beispielsweise muss eine Trennung unterschiedlicher Wertstofffraktionen – Papier, Kunststoff und

Restmüll – nicht nur in den Gästezimmern, sondern auch bei den Stubenwägen des Housekeeping Personals ermöglicht werden. Aus Sicht von UBM stellt die Umrüstung bzw. eine Umstellung von Amenities in den Gästebädern auf nachfüllbare Seifen-, Duschgel- und Shampoo-Spender auch ein Mülleinsparpotenzial dar. Die in den Jahren 2017 entwickelten Hotelimmobilien greifen bereits auf diese Nachfüllsysteme zurück.

Dass im Hotelbetrieb zu entsorgende Wertstoffe anfallen, kann nicht vermieden werden. Aber es kann an Stellschrauben, wie z.B. der Entsorgungslogistik, gedreht werden, da diese sowohl ökonomische als auch ökologische Auswirkungen nach sich zieht. Daher wird ab 2018 die Überprüfung der entsorgungslogistischen Prozesse im Zuge der Energie-Audits erfolgen. So sollen ökonomische Ziele, wie beispielsweise die Reduzierung von Logistikkosten, und ökologische Ziele, welche die Schonung der natürlichen Ressourcen und die Minimierung der Emissionen umfassen, verfolgt werden (Tabelle 9).

Abfallkennzahlen (m³)¹ (Tabelle 9)

(306-2)

	2017	2016
Gesamt	6.347	5.436
Papier	1.822	1.620
Kunststoff	1.467	1.445
Glas	172	140
Restmüll	2.657	2.030
Biomüll	173	154
Speiseöl	9	8
Sonstiges	47	39

¹ bezogen auf acht vollkonsolidierte Hotels

Die Daten zum Abfallaufkommen beim Holiday Inn München Westpark waren nur als Gesamtmenge verfügbar. Diese Daten (172 m³ im Jahr 2016 und 146 m³ im Jahr 2017) wurden dem Restmüll zugeordnet. Es fielen in beiden Jahren keine gefährlichen Abfälle an (Tabelle 10).

Der Ressourcenverbrauch hängt jedoch nicht nur vom Gebäude bzw. den technischen Anlagen selbst ab. Neben den Prozessen, die hinter den Kulissen ablaufen, ist es von großer Bedeutung, Gäste in die Nachhaltigkeitsinitiativen zu involvieren. Viele Bestrebungen lassen sich nur durch das Engagement und die Bereitschaft der Gäste realisieren. Für das im September 2016 eröffnete Holiday Inn Express München West wurde daher ein detaillierter Gästeleitfaden erstellt, der zum aktiven Beitrag zur Reduzierung von Müll, Umweltverschmutzung und Emissionen aufruft. Aktivitäten, wie z.B. den Gast über die Benutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln zu infor-

mieren, erhöhen nicht nur die Sichtbarkeit der Nachhaltigkeitsprogramme, sondern befähigen Gäste dazu, selbständig nachhaltig zu handeln. Dieses bewusste Handeln wird auch beim Verzicht auf den täglichen Wäsche- bzw. Handtuchwechsel sowie auf den täglichen Reinigungsservice durch eine kleine Aufmerksamkeit des Hauses (z.B. in Form eines Vouchers) verstärkt.

Ein anderer Schritt im Hinblick auf nachhaltige Betriebsführung ist die Schulung der Mitarbeiter in ressourcenschonendem und umweltfreundlichem Verhalten. Die Wichtigkeit dieser Themen wird bis in die Managementebene getragen und wirkt sich auf das Entlohnungssystem des Hotelbetreibers aus, dessen Managementfee auf dem wirtschaftlichen Erfolg des Hotels basiert. Dadurch ist sichergestellt, dass der Hotelbetreiber die erforderliche Aufmerksamkeit auf die Reduzierung von Energieverbräuchen richtet.

Abfallintensität¹ (Tabelle 10)

	2017	2016
Abfallintensität (m³/Nächtigung)	0,010	0,012
Nächtigungen (Anzahl)	629.004	458.563
Abfallaufkommen (m ³)	6.347	5.436

¹ bezogen auf acht vollkonsolidierte Hotels



01 Holiday Inn Frankfurt Alte Oper | Frankfurt
02 Holiday Inn Warschau City Center | Warschau
03 Leuchtenbergring | München
04 Radisson Blu | Krakau
05 Holiday Inn Express Munich City West | München

mitarbeiter.



Motivierte und gut ausgebildete Mitarbeiter sind ein entscheidender Erfolgsfaktor für UBM. Die rund 750 Mitarbeiter (309 Development und 439 Hotel) tragen wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. UBM ist sich der hohen Verantwortung gegenüber ihrer Belegschaft bewusst und schafft entsprechende Rahmenbedingungen für ein gutes Betriebsklima. Das Ziel ist eine motivierende und gesundheitsfördernde Arbeitsumgebung mit individuellen Entfaltungsmöglichkeiten.

Auch der Hotelbetrieb birgt Gefahren im Hinblick auf die Arbeitssicherheit. Beim Hotelsektor sind neben Arbeitssicherheitsthemen auch soziokulturelle Aspekte relevant. Treffen heterogene Personengruppen aufeinander, können Konfliktpotenziale auftreten. Dies kann beispielsweise den Umgang mit Kollegen, aber auch den Kontakt zu Gästen betreffen. (102-15)

Auswirkungen und Risiken

Potenzielle Risiken in Bezug auf Mitarbeiter sind sparten-spezifisch verschieden. Beispielsweise im Bereich Mitarbeitergesundheit bestehen in der Immobilienentwicklung aufgrund der Unfallgefahr auf Baustellen größere Risiken als im Asset Management. Daher ist hier zum einen verstärkt auf die Einhaltung des Arbeits- und Gesundheitsschutzes und zum anderen auf die Schaffung von fairen Arbeitsstandards zu

Managementansatz

UBM fördert Qualifikation, Motivation und Vielfalt innerhalb des Unternehmens. Das Unternehmen setzt sich dabei aktiv und nachhaltig für ein gesundheitsförderndes und 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

diversität.chancen.entwicklung.

oder Alter. Jeder Form der Diskriminierung wird entschieden entgegengetreten. Für UBM stellen Diversität und Chancengleichheit im Unternehmen einen Gewinn dar. Als international agierendes Unternehmen profitiert UBM von einem breit aufgestellten Team an Mitarbeitern und deren Inputs.

Chancengleichheit am Arbeitsplatz hat für UBM ebenfalls einen hohen Stellenwert. Im Zuge der Geschlechtergleichstellung bestehen bei gleicher Tätigkeit sowie adäquater Qualifikation und Erfahrung keine Gehaltsunterschiede zwischen Männern und Frauen. Das Unternehmen arbeitet verstärkt daran, die Frauenquote zu erhöhen. Bereits in der Stellenausschreibung versucht UBM Frauen für technische Positionen konkret anzusprechen. 15 Frauen sind in leitenden Positionen tätig, wobei der Anteil in den vergangenen Jahren stets zugenommen hat. Darüber hinaus bietet das Unternehmen eine konzernweite Gleitzeitregelung an, um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu fördern. UBM sieht einen Mehrwert in der Beschäftigung von Mitarbeitern unterschiedlichen Alters und forciert den Erfahrungsaustausch zwischen Jung und Alt (Buddy-Prinzip).

Für die Entlohnung aller Mitarbeiter von UBM und deren Tochterunternehmen gilt die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.

Zahlen und Fakten

UBM beschäftigte per Ende 2017 insgesamt 748 Mitarbeiter in acht Ländern, davon 361 Männer und 387 Frauen. Jeder Einzelne trägt zum Erfolg des Unternehmens bei.

Ein Blick auf die Altersstruktur zeigt eine ausgeglichene Verteilung. Im Hotelbereich sind vermehrt junge Mitarbeiter im Alter von 20 bis 30 Jahren beschäftigt. Im gesamten Konzern liegt der größte Beschäftigungsanteil bei einem Altersdurchschnitt von 30 bis 40 Jahren. Die Möglichkeit Teilzeit zu arbeiten wird von 22,4% der Mitarbeiter wahrgenommen. Der Frauenanteil bei Teilzeitangestellten beträgt 82,2% (Tabelle 11).

Mitarbeiter nach Art der Beschäftigung und Geschlecht (Tabelle 11)

	2017	2016
Mitarbeiter gesamt	748	716
Mitarbeiter weiblich	387	372
Mitarbeiter männlich	361	344
Vollzeit gesamt	641	635
Vollzeit weiblich	302	302
Vollzeit männlich	339	333
Teilzeit gesamt	107	81
Teilzeit weiblich	88	70
Teilzeit männlich	19	11

Mitarbeiter

Die 748 Mitarbeiter teilen sich wie folgt auf die zwei Geschäftsfelder Development und Hotelbetriebe:

Mitarbeiter nach Geschäftsfeldern (Tabelle 12)

(102-8)

	2017	2016
Development	309	309
Mitarbeiter weiblich	140	145
Mitarbeiter männlich	169	164
Hotelbetriebe	439	407
Mitarbeiter weiblich	247	227
Mitarbeiter männlich	192	180

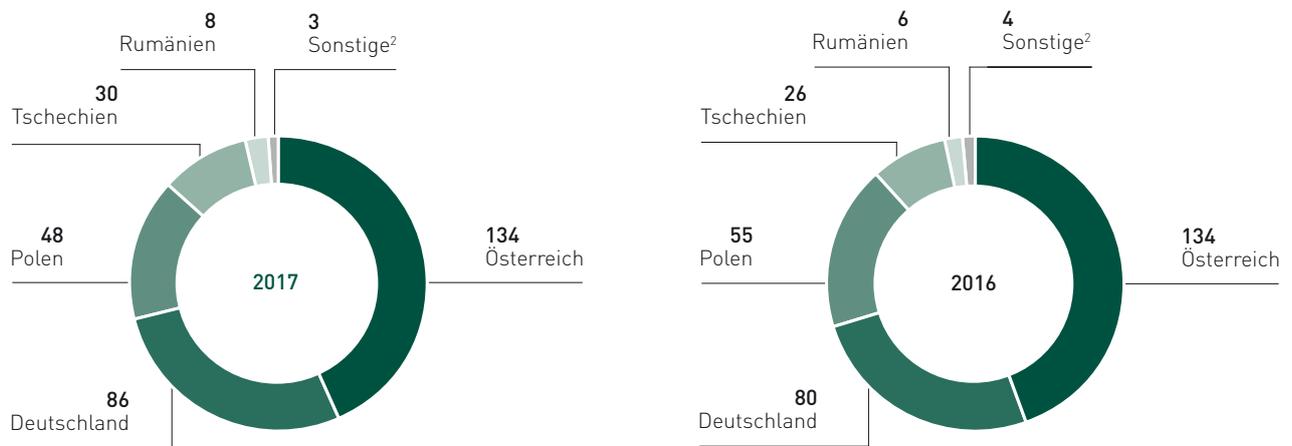
Altersgruppen Development (Tabelle 13)

	2017	2016
Mitarbeiter Development gesamt	309	309
Mitarbeiter im Alter von 20–30 Jahren	39	34
Mitarbeiter im Alter von 30–40 Jahren	91	91
Mitarbeiter im Alter von 40–50 Jahren	104	115
Mitarbeiter im Alter von > 50 Jahren	75	69

Altersgruppen Hotelbetriebe (Tabelle 14)

	2017	2016
Mitarbeiter Hotelbetriebe gesamt	439	407
Mitarbeiter im Alter von 20–30 Jahren	205	184
Mitarbeiter im Alter von 30–40 Jahren	154	150
Mitarbeiter im Alter von 40–50 Jahren	58	53
Mitarbeiter im Alter von > 50 Jahren	22	20

Mitarbeiter Development nach Ländern¹



¹ Die länderspezifische Aufteilung der Mitarbeiter im Hotelbereich kann dem Anhang entnommen werden.

² Bulgarien, Ungarn, Niederlande

Kompetenzen fördern (Aus- und Weiterbildung)

Ein fester Bestandteil der Mitarbeiterentwicklung ist die Durchführung einer Leistungsbeurteilung aller Mitarbeiter – unabhängig von der Mitarbeiterkategorie – in Form des jährlichen Mitarbeitergesprächs. Im Rahmen dieses Gesprächs reflektieren die Führungskraft und der Mitarbeiter gemeinsam über die abgeschlossene Periode und legen abschließend weitere Ziele für das nächste Jahr fest. Die Leistungsbeurteilung wird protokolliert. **(404-3)**

Die UBM-Personalstrategie bietet Weiterbildungsmöglichkeiten aktiv an, gleichzeitig wird die eigenverantwortliche Weiterentwicklung der Mitarbeiter forciert und unterstützt. Von Unternehmensseite werden beispielsweise Schulungen zum Erlangen von Fachwissen und Sprachkenntnissen sowie

zu Themenbereichen wie Arbeitsmethoden, Soft Skills, Zeit- und Konfliktmanagementansätzen sowie unternehmerische Denk- und Handlungsweisen angeboten. Ein Fokus liegt auf der Forcierung einer stärkeren Verantwortungskultur. Mitarbeiter sollen durch Seminare ermutigt werden, Herausforderungen an- und Verantwortung wahrzunehmen, Entscheidungen zu treffen und eine offene Kommunikation zu leben.

Diverse Weiterbildungsmaßnahmen können einem internen Schulungskatalog entnommen oder bei externen Anbietern absolviert werden. Zurzeit werden nur jene Schulungen, die über eine interne Plattform gebucht werden, zentral erfasst. In 2018 soll die konzernweite Erfassung der Weiterbildungsmaßnahmen anhand verschiedener Parameter, wie z.B. Art und Dauer in Tagen bzw. Stunden oder Anzahl, ausgebaut werden.

Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

UBM trägt dafür Sorge, dass die Gesundheit der Mitarbeiter durch ihre Tätigkeit im Unternehmen nicht negativ beeinflusst wird und ein hohes Wohlbefinden vorliegt. Das belegt auch die Gestaltung des neuen Konzernstandorts, der über unterschiedliche Zonierungen im Innen- und Außenbereich verfügt. Darüber hinaus ist die Beachtung von Arbeitssicherheitsstandards eine Grundvoraussetzung.

Die Sicherheit der Mitarbeiter hat für UBM höchste Priorität. Deshalb ist die Schaffung eines sicheren Arbeitsumfelds essenziell. Ein besonderes Risiko für die Mitarbeiter besteht bei der Immobilienentwicklung auf den Baustellen. Die wiederholten Überprüfungen der Arbeitssicherheit werden daher an einen externen SiGeKo (Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator) übergeben. Damit soll auf neutraler Ebene die Einhaltung des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes gewährleistet werden.

Im Hotelbereich verpflichtet UBM die Hotelbetreiber vertraglich dazu, das Hotel nach den gesetzlichen Vorgaben zu führen. Hierzu zählen die Einhaltung der Sicherheits- und Brandschutzbestimmungen, wie auch die Bereitstellung eines Betriebsarztes. Der Betreiber ist gesetzlich verpflichtet, Arbeitsunfälle zu dokumentieren. Der Arbeitnehmerschutz soll durch die Einführung eines konzernweiten Arbeits- und Sicherheitsausschusses im Jahr 2018 optimiert werden.

Gesunde Mitarbeiter sind ein unschätzbare Kapital eines Unternehmens. Deshalb werden bei UBM auch in diesem

Bereich verschiedene Maßnahmen initiiert. Dazu gehören neben der Schaffung gesundheitsgerechter Arbeitsplätze auch aktive Präventionsprojekte. Hierzu zählen gesundheitsfördernde Angebote des Betriebssports oder die Möglichkeit der Teilnahme an diversen Laufveranstaltungen in Wien als Mitglied des „UBM-Express“. Die Teilnahme an solchen Veranstaltungen soll nicht nur die Gesundheit, sondern auch den Teamgeist innerhalb des Unternehmens fördern. Zusätzlich gewährt das Unternehmen einen jährlichen Zuschuss für die Mitgliedschaft in einem Fitnessstudio. **(102-11)**

Für die in Tabelle 15 angeführten Arbeitssicherheits- und Gesundheitsschutz-relevanten Bereiche gab es 2016 und 2017 keine Rückstellungen.

Der Anstieg der Unfälle und der damit einhergehenden Unfallquote ist mit den Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in einem Hotel in Deutschland zu erklären. 10 der 14 Unfälle lassen sich diesem Hotel zuordnen, welches im laufenden Betrieb erweitert und sowohl im Gäste- als auch im öffentlichen Bereich einer kompletten Neugestaltung unterzogen wurde. Durch die Vermischung von Baustelle und Hotelbetrieb waren die Mitarbeiter einem höheren Risiko ausgesetzt. Die Schwere der Verletzungen hielt sich dank eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplans in Grenzen. Durch Unachtsamkeit kam es dennoch zu leichten Beinverletzungen, z.B. durch Stolpern. Die Unfallquote betrug im Jahr 2016 1,67 und im Jahr 2017 21,94. Die Ausfalltage werden anhand des Zeiterfassungssystems bereits ab dem ersten Krankheitstag gezählt. Es gab keine tödlichen Unfälle zu verzeichnen.

Kennzahlen Arbeitssicherheit (Tabelle 15)

(403-2)

	2017	2016
Krankheitstage	7.507¹	6.602¹
Development	2.134	2.302
Hotelbetriebe	5.373	4.300
Geleistete Arbeitsstunden	1.067.428	1.025.492
Development	429.380	426.774
Hotelbetriebe	638.048	598.718
Unfälle	14²	1²
Development	k.A.	k.A.
Hotelbetriebe	14	1
Unfallquote (Hotelbetriebe)	21,94³	1,67³

¹ Krankheitstage und Arbeitsausfalltage werden im Konzern als Kalendertage gezählt – da u.a. der Hotelbetrieb 24 Stunden an 365 Tagen stattfindet.

² Für den Bereich Development liegen keine Informationen vor.

³ Die Berechnung der Unfallquote erfolgte nach dem System des „Return on sustainability system“ – eine Methode, die von Institut für angewandte Forschung Berlin e.V. mit verschiedenen Berliner Hochschulen ins Leben gerufen wurde.

Leistungsvergütung

Auf die Sicherstellung sozialer Arbeitsbedingungen legt UBM großen Wert. Dazu zählt unter anderem die Bezahlung eines angemessenen Entgelts. Als Grundlage dafür dient der Kollektivvertrag. Die Verträge aller Mitarbeiter aus dem Development-Bereich basieren auf dem Kollektivvertrag der Angestellten bei Immobilienverwaltern. Im Hotelbereich wird rund die Hälfte der Mitarbeiter nach Kollektivvertrag beschäftigt. Eine exakte Status-Quo-Erhebung soll in 2018 erfolgen. Leistungsfähige, gesunde Mitarbeiter brauchen auch ihre

Ruhezeiten. Deshalb wird viel Wert auf die Begrenzung der Arbeitszeit und Einhaltung des Urlaubs gelegt. Auch flexible Arbeitszeitmodelle mit Voll- oder Teilzeit sowie Gleitzeit-Modelle erhöhen den gesundheitlichen und sozialen Komfort für die Mitarbeiter.

Abschließend verweist UBM auch auf ihren Ethik-Kodex, in dem die Einhaltung von Menschenrechten fest verankert ist. Ein gerechtes und angenehmes Arbeitsumfeld soll damit gefördert werden. Im Kapitel Compliance wird darauf genauer eingegangen.

(102-41)

compliance.

Eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung hat für UBM höchste Priorität – diese dient der langfristigen Absicherung des unternehmerischen Erfolgs und der Reputation. Im Rahmen des Compliance-Managements soll die lückenlose Einhaltung gesetzlicher Rahmenbedingungen sichergestellt werden. Ergänzend hat sich UBM Verhaltensregeln für einwandfreies und vorbildliches Handeln durch diverse interne Richtlinien und einen Ethik-Kodex aufgelegt. Zusätzlich soll eine ausführliche Compliance-Guideline Regelverstöße im Unternehmen verhindern.

Auswirkungen und Risiken

Für UBM liegt das größte Compliance-Risiko im Bereich der Korruption vor allem bei der Vergabe von Projekten. Zu diesem Zeitpunkt sind besonders viele Beteiligte in den Entscheidungsprozess eingebunden. Die rechtmäßige Prüfung der Vergabe hat daher höchste Priorität. Im Vergleich dazu liegen im Bereich Asset Management vergleichsweise nur geringe Risiken vor, die eher den Tätigkeitsbereich der Makler betreffen. UBM ist auch im Hotelbetrieb einem gewissen Korruptionsrisiko ausgesetzt, das betrifft vor allem die Bereiche Einkauf und Buchhaltung. Ein weiteres Compliance-Risiko besteht im Bereich Achtung der Menschenrechte, im speziellen der Nichteinhaltung der Zahlung des Mindestlohns. Dies betrifft vor allem den Einsatz von Fremdpersonal im Baustellenbereich. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass gewisse Arbeitsstandards nicht eingehalten werden oder Diskriminierung am Arbeitsplatz auftritt. **(102-15)**

Anti-Korruption und wettbewerbsfreundliches Verhalten

UBM hat zahlreiche Maßnahmen eingeführt, um Korruption zu verhindern und die Mitarbeiter auf die diesbezüglichen Gefahrenquellen aufmerksam zu machen. Jeder Mitarbeiter verpflichtet sich, den Ethik-Kodex des Unternehmens einzuhalten.

Darin heißt es, dass transparentes und faires Verhalten im Markt für UBM höchste Priorität hat. Zudem ist verankert, dass Mitarbeitern das indirekte Anbieten und Annehmen von Vorteilen strengstens verboten ist, wenn dadurch Geschäftstransaktionen in unzulässiger Weise beeinflusst werden. Bei Eintritt in das Unternehmen werden Mitarbeiter von der Compliance-Abteilung geschult. Der Vorstand initiiert zudem, dass die Compliance-Abteilung regelmäßig Schulungen zu unterschiedlichen Rechtsbereichen entwickelt, um das Bewusstsein für mögliche Gefahrenquellen bei den Mitarbeitern zu schärfen. Mindestens einmal jährlich werden E-Learnings zu unterschiedlichen Rechtsbereichen (zuletzt Datensicherheit und Wettbewerbsrecht) erstellt, die von allen Mitarbeitern verpflichtend zu absolvieren sind. Auch für die Mitarbeiter in den Hotels werden derzeit Schulungen zum Thema Datenschutz durchgeführt. Für UBM genießt Datenschutz höchste Priorität, die vertrauliche Behandlung und der Schutz personenbezogener Daten ist eine Selbstverständlichkeit.

Das Unternehmen plant derzeit spezielle Maßnahmen für Hotelmitarbeiter, um dieser Mitarbeitergruppe ab 2018 Schulungen zum Thema Anti-Korruption zu ermöglichen. UBM hat sich für 2018/2019 zudem das Ziel gesetzt, weitere Richtlinien zu Vertragsvergabe, Geldwäsche, Interessenskonflikten und Vertragsprüfung aufzustellen.

Mitarbeiter, die Zugang zu vertraulichen Informationen haben, müssen zudem schriftlich die Geheimhaltung von sensiblen Informationen zusichern. Personen, die sich in sogenannten Vertraulichkeitsbereichen befinden, werden neben den regulären E-Learnings einmal jährlich gesondert geschult. Auch die Einführung eines internen und externen Whistleblowing-Systems soll das Unternehmen vor unrechtmäßigem Verhalten schützen. Der Handel mit Finanzinstrumenten, die von UBM selbst begeben wurden (z.B. Aktien oder Anleihen), werden von Mitgliedern des Vorstands, Aufsichtsrats und sonstigen Führungskräften offengelegt und in Form von Directors'-Dealings-Meldungen veröffentlicht. Somit erfolgt eine Überwachung des Einkaufsverhaltens am Aktienmarkt.

ethik.fairness.sicherheit.

Im Allgemeinen werden alle Mitarbeiter durch das mit Hilfe der E-Learnings angeeignete Wissen dazu angehalten, Verstöße oder Auffälligkeiten an die Rechtsabteilung zu melden. Der Aufsichtsrat wird nicht gesondert geschult.

UBM inkludiert neben den eigenen Mitarbeitern auch externe Lieferanten in diverse Vertraulichkeitsbereiche. 2017 betraf dies insgesamt 105 externe Personen. 24 Personen befanden sich in verschiedenen ad-hoc-Vertraulichkeitsbereichen. Diese werden zeitlich befristet für Projekte mit hohem Geheimhaltungsgrad errichtet und umfassen den betroffenen Personenkreis. Nach Abschluss des Projekts wird der Vertraulichkeitsbereich wieder aufgelöst.

In ständigen Vertraulichkeitsbereichen befanden sich 2017 48 Personen. Dies betrifft vor allem Personen, die täglich Umgang mit besonders sensiblen Informationen haben. 33 Personen waren sowohl in ständigen als auch in ad-hoc-Vertraulichkeitsbereichen inkludiert.

UBM erfüllt damit die Richtlinien der Marktmissbrauchsverordnung (MAR) und des Börsengesetzes (BörseG).

Anfallende Gerichtsverfahren werden von der Rechtsabteilung des Unternehmens abgewickelt (Tabelle 16).

Achtung der Menschenrechte

Um sicherzustellen, dass keine Menschenrechtsverletzung im Unternehmen auftritt, hat UBM diesen Aspekt im Ethik-Kodex fest verankert. Darin heißt es: „UBM toleriert keine Form der Diskriminierung und fordert Chancengleichheit sowie Gleichbehandlung, ungeachtet der Hautfarbe, der Nationalität, der sozialen Herkunft, etwaiger Behinderungen, sexueller Orientierung, politischer oder religiöser Überzeugung sowie des Geschlechts oder des Alters. Die persönliche Würde, Privatsphäre und die Persönlichkeitsrechte jedes Einzelnen werden respektiert und sind unantastbar. Eine herabwürdigende Behandlung von Arbeitskräften, wie etwa durch psychische Härte, sexuelle Belästigung und dergleichen, wird nicht geduldet.“ Das Thema Achtung der Menschenrechte wird hier nicht im Detail dargestellt, da sich dieser Aspekt im Zuge der Themenpriorisierung als nicht wesentlich herausgestellt hat. Jeder Mitarbeiter ist verpflichtet, den oben erwähnten Kodex einzuhalten. Schulungen in diesem Bereich finden derzeit nicht statt. Eine strukturierte Überprüfung der Einhaltung erfolgt zwar nicht, alle Mitarbeiter werden jedoch angehalten, auffällige Verstöße dem Unternehmen zu melden. 2016 und 2017 hat es keine internen Meldungen bezüglich einer möglichen Menschenrechtsverletzung gegeben. **(EPRA 102-17)**

Kennzahlen Compliance (Tabelle 16)

(205-3, 206-1)

	2017	2016
Korruptionsfälle (Anzahl)	0	0
Rechtsverfahren wegen wettbewerbswidrigem Verhalten (Anzahl)	0	0
Kosten für Gerichtsverfahren und Strafzahlungen (€)	0	0
Rückstellungen für Gerichtsverfahren und Strafzahlungen (€)	0	0

anhang.

Über den Bericht

UBM Development veröffentlicht für das Geschäftsjahr 2017 erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht. Dieser orientiert sich an den Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI), der internationalen Guideline für Nachhaltigkeitsberichte, und erfüllt die gesetzlichen Anforderungen gemäß §243b UGB iVm §267a UGB (NaDiVeG). Der Bericht entspricht der Kernoption nach GRI Standard 2016. Alle im Bericht angegebenen Informationen beziehen sich – sofern nicht anders vermerkt – auf den UBM-Konzern.

Ziel dieser Nachhaltigkeitsberichterstattung ist es, Transparenz zu schaffen, die Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsaktivitäten von UBM mit anderen Immobilienentwicklern zu ermöglichen und alle Personen sowie Stakeholder, die Interesse an der ökologischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Performance von UBM haben, zu informieren. Der Nachhaltigkeitsbericht wird ab 2018 jährlich erscheinen. Die Prüfung des ersten Nachhaltigkeitsberichts von UBM erfolgt intern.

Ziele und Maßnahmen 2018–2020

Themenfeld	Ziele	Maßnahmen
Allgemein		
CSR-Management und -Strategie professionalisieren	Ausbau und Weiterentwicklung der Managementansätze sowie der konzernweiten Verankerung der Nachhaltigkeitsstrategie	Umfassenderer Stakeholder-Dialog, Experten-Interviews, Umfragen etc. Prozess Green Building integrieren
Datenmanagement	Ausbau, Optimierung und Erweiterung des internen Berichts- und Monitoringsystems	Weitere Konsolidierung der zu erhebenden Unterindikatoren bei den wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen Status-Quo-Erhebungen von Datenquellen und Datenzielen
Immobilienentwicklung		
Bestand und Neubau	Ausweitung der Gebäudezertifizierungen	Ausschließliche Entwicklung von zertifizierten Projekten in der Assetklasse Office Prüfung der Ausweitung von Gebäudezertifizierungen auf Wohn- und Bestandsimmobilien
Implementierung der UBM Sustainability Benchmarks	Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance von Gebäuden – bei allen Assets im Hinblick auf die Bereiche: Energie: <ul style="list-style-type: none"> ■ Reduktion des CO₂-Anteils ■ Konstruktion und Nutzung ■ Erhöhung des Einsatzes von erneuerbarer Energie – Anteil an der Gesamtenergie – in Konstruktion und Nutzung Wassereffizienz: <ul style="list-style-type: none"> ■ Reduktion des Wasserverbrauchs Mikroklima und Biodiversität Mobilität: <ul style="list-style-type: none"> ■ Personenverkehr (öffentlich/nicht öffentlich) Responsible Sourcing	Schaffung von Benchmarks und Zielwerterreichung: <ul style="list-style-type: none"> ■ LCA- und LCC-Bewertungen entlang der Lph 2, 4, 5 und 9 ■ Wasserkonzepte mit Schwerpunkt auf Versickerung, dem Einsatz von Grau- und/oder Regenwasser und der Minimierung des Frischwasserverbrauchs ■ Überprüfung anhand der Ermittlung des Wassergebrauchskennwerts ■ Bewusste Dachflächengestaltung ■ Fokus auf Außenraumgestaltung im Hinblick auf die Biodiversität ■ Begrenzung der Bodenversiegelung ■ Erhöhung der Anzahl der Fahrradstellplätze ■ Integration neuer Mobilitätsformen ■ Schwerpunkt auf Rohstoffe: Einsatz von regionalen Baustoffen, vor allem Hölzer/Holzprodukte, Naturstein und Kork Einführung der Bewertung der ökologischen Auswirkungen bei ausgewählten Immobilienentwicklungen > Lifecycle Assessment
Ökologische Baustoffe und Materialien	Erhebung der Produktgruppen und -volumina für definierte Hauptgruppen	Einführung der Bewertung der ökologischen Auswirkungen bei ausgewählten Immobilienentwicklungen > Lifecycle Assessment

Themenfeld	Ziele	Maßnahmen
Bestandsimmobilien/Konzernstandorte		
Energiemanagement	Gezielte Optimierung des Energieeinsatzes und der Kostensenkung	Etablierung eines Energiemanagements – ISO 50001
Abfallmanagement	Steigerung der Ressourceneffizienz	Erhebung der Aufstellflächen
	Reduktion der Wertstoffmengen und Betriebskosten	Einführung eines nachhaltigen Abfallmanagements
Hotelbetriebe		
Ressourcenverbrauch	Sensibilisierung zum besseren Umgang mit Energie sowie Einsparungspotenziale während des Zyklus einer Immobilie	Schaffung von Informationsmöglichkeiten zum besseren Umgang mit Ressourcen (Energie, Wasser und Abfall) für ■ Gäste ■ Mitarbeiter
	Evaluierung von Einsparungspotenzialen während des Zyklus einer Immobilie	Ausweitung bzw. Installation des Energie- und Monitoring-Systems
Mitarbeiter		
Mitarbeiterzufriedenheit	Erhöhung der Mitarbeiterzufriedenheit und Optimierung von Prozessschwachstellen (360°-Prozess)	Weiterführung des Dialogs mit Mitarbeitern und Identifizierung von Maßnahmen
Mitarbeiterqualifikation	Ausbau Schulungsangebot	Individuelle Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen
Compliance		
Korruptionsprävention	Umsetzung bzw. Implementierung der Anti-Korruptionsrichtlinie in die Konzernprozesse	Überwachung der Umsetzung
		Fortlaufende Schulung der Mitarbeiter zum Thema Korruptionsprävention mittels E-Learning Tool
Datenschutz	Umsetzung bzw. Implementierung der Anti-Korruptionsrichtlinie in die Konzernprozesse	Überwachung der Umsetzung

Unsere wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen in Bezug auf die Themen des Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes:

Belange laut NaDiVeG	Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen
Umweltbelange	Energieverbrauch
	Abfall
	Recyclebarkeit & Langlebigkeit der Materialien
	Biodiversität & Bodenversiegelung
	Wasserverbrauch
Sozialbelange	Anpassung an den Klimawandel
	Gesundheit & Sicherheit der Endnutzer
	Datenschutz
	Lokale wirtschaftliche Effekte
Achtung der Menschenrechte	Arbeitsbedingungen
Bekämpfung von Korruption & Bestechung	Korruption & Wettbewerbswidriges Verhalten
Arbeitnehmerbelange	Arbeitssicherheit & Gesundheitsschutz der Mitarbeiter
	Mitarbeiteraus- & -weiterbildung

Zertifikate 2016/2017



Arena Boulevard,
Berlin, DE (2016)¹
Trikot Office,
München, DE (2016)¹
Campus Zalando BT A,
Berlin, DE (2016)²
Campus Zalando BT B,
Berlin, DE (2016)²
Holiday Inn Eiffestraße,
Hamburg, DE (2016)²
Super 8 Eiffestraße,
Hamburg, DE (2016)²
**Holiday Inn
Gateway Gardens,**
Frankfurt, DE (2017)¹
**Holiday Inn Express
Klosterstraße,**
Berlin, DE (2017)¹
MySky,
Wien, AT (2016)³
QBC 6.1,
Wien, AT (2016)³
QBC 6.2,
Wien, AT (2016)³



Twin Yards,
München, DE (2016)¹
EURO PLAZA 6,
Wien, AT (2016)²
QBC 5,
Wien, AT (2017)¹
Hafenallee Super 8,
Mainz, DE (2016)³
QBC 1+2,
Wien, AT (2017)²
QBC 3,
Wien, AT (2016)¹
QBC 4,
Wien, AT (2016)¹
**Holiday Inn Express
Am Hirschgarten,**
München, DE (2017)¹



**Poleczki Business Park
Gebäude B2+B3,**
Warschau, PL (2016)¹
Pegaz Times II,
Breslau, PL (2017)¹
Kotlarska 11 Büro,
Krakau, PL (2017)¹
**Holiday Inn
Gateway Gardens,**
Frankfurt, DE (2017)¹
Leuchtenbergring,
München, DE (2016)³
MySky, Wien, AT (2016)³
QBC 1–5, Wien, AT (2016)³
**Holiday Inn
Warschau City Centre,**
Warschau, PL (2016)³
**Poleczki Business Park
Gebäude C2+D**
Warschau, PL (2016)¹
Mogilska Büro,
Krakau, PL (2016)³
Hotel, Danzig, PL (2016)³



Arena Boulevard,
Berlin, DE (2016)¹



Hyatt Regency,
Amsterdam, NL (2017)¹

¹ Zertifiziert
² Vorzertifiziert
³ In Zertifizierung

GRI-Index

GRI-Standard	GRI-Standard Titel		Unterpunkte der Angabe werden nicht gelistet	Seiten im Bericht	Anmerkungen/Auslassungsgründe
GRI 101 Grundlagen 2016					
GRI 102 Allgemeine Angaben 2016					
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-1	Name der Organisation	4, 6	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	4, 6	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-3	Hauptsitz	7	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-4	Standorte	7,24	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	8	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-6	Bediente Märkte	4, 6	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-7	Größenordnung der Organisation	7, 8	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-8	Informationen über Mitarbeiter	38	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-9	Lieferkette	5	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	7	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-11	Vorsorgeprinzip oder Vorsichtsmaßnahmen	19, 40	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-12	Externe Initiativen	12,16	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-13	Mitgliedschaft in Verbänden	16	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	3	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-15	Wichtigste Auswirkungen, Risiken und Chancen	14, 24, 30, 36, 42	Keine Kern-Angabe
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-16	Werte, Richtlinien, Standards und Verhaltensnormen	13, 24	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-17	Verfahren für ethische Beratung und Bedenken	43	Keine Kern-Angabe
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-18	Führungsstruktur	13	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	10	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-41	Kollektivvereinbarungen		
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-42	Bestimmen und Auswählen von Stakeholdern	10	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-43	Ansatz der Stakeholder-einbeziehung	10	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-44	Schlüsselthemen und Anliegen	11	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-45	Im Jahresabschluss konsolidierte Unternehmen		Siehe Geschäftsbericht – Seiten 134ff

Anhang

GRI-Standard	GRI-Standard Titel		Unterpunkte der Angabe werden nicht gelistet	Seiten im Bericht	Anmerkungen/Auslassungsgründe
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-46	Bestimmung von Berichtsinhalt und Themenbegrenzung	11	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-47	Liste der wesentlichen Themen	9	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-48	Neuformulierung von Informationen		1. Auflage, daher keine Neuformulierungen
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-49	Änderungen bei der Berichterstattung		1. Auflage, daher keine Änderungen
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-50	Berichtszeitraum	44	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-51	Datum des aktuellsten Berichts	44	1. Auflage
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-52	Berichtszyklus	44	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-53	Kontaktangaben bei Fragen zum Bericht	62	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-54	Aussagen zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	44	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-55	GRI-Inhaltsindex	52	
GRI 102	Allgemeine Angaben	102-56	Externe Prüfung		Die Prüfung erfolgt zurzeit noch intern.

GRI 200 Wirtschaftliche Themen 2016

GRI 203 Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen		
GRI 103	Managementansatz	103-2	Managementansatz und seine Komponenten		
GRI 103	Managementansatz	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 203	Indirekte ökonomische Auswirkungen	203-2	Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen	30	

GRI 205 Korruptionsbekämpfung 2016

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen		
GRI 103	Managementansatz	103-2	Managementansatz und seine Komponenten		
GRI 103	Managementansatz	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 205	Korruptionsbekämpfung	205-2	Informationen und Schulungen zu Strategie und Maßnahmen zur Korruptionsbekämpfung		
GRI 205	Korruptionsbekämpfung	205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	43	

GRI 206 Wettbewerbswidriges Verhalten 2016

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen		
GRI 103	Managementansatz	103-2	Managementansatz und seine Komponenten		

GRI-Standard	GRI-Standard Titel		Unterpunkte der Angabe werden nicht gelistet	Seiten im Bericht	Anmerkungen/Auslassungsgründe
GRI 103	Managementansatz	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 206	Wettbewerbswidriges Verhalten	206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung	43	

GRI 300 Ökologische Themen 2016

GRI 301 Materialien 2016

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen		
GRI 103	Managementansatz	103-2	Managementansatz und seine Komponenten		
GRI 103	Managementansatz	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 103	Materialien	301-1	Eingesetzte Materialien nach Volumen und Gewicht		Die geforderten Informationen stehen zurzeit nur für die nach DGNB zertifizierten Projekte zur Verfügung und werden, da die Vergleichbarkeit mit den zusätzlich entwickelten Objekten fehlt, in diesem Bericht nicht ausgewiesen. ¹

GRI 302 Energie 2016

GRI 103	Managementansatz	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen		
GRI 103	Managementansatz	103-2	Managementansatz und seine Komponenten		
GRI 103	Managementansatz	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 302	Energie	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	17, 26	Die geforderten Informationen können zurzeit für die Tochtergesellschaften Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH sowie ALBA nicht zur Verfügung gestellt werden. Der Energieverbrauch für Fernwärme und -kälte im Jahr 2017 wurde für die UBM Holding geschätzt (die Schätzung erfolgte über den Verbrauch 2016 und die Anzahl der Mitarbeiter). ¹
GRI 302	Energie	302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation		Die geforderten Informationen können zurzeit für die Tochtergesellschaften Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH sowie ALBA nicht zur Verfügung gestellt werden, da Nebenkostenabrechnungen noch nicht vorliegen. Der Energieverbrauch für Fernwärme und -kälte im Jahr 2017 wurde für die UBM Holding geschätzt (die Schätzung erfolgte über den Verbrauch 2016 und die Anzahl der Mitarbeiter). ¹

¹ An einer Vorgehensweise zur konzernweiten Datenerhebung wird bis zur nächsten Berichterstattung 2018 gearbeitet.

Anhang

GRI-Standard	GRI-Standard Titel		Unterpunkte der Angabe werden nicht gelistet	Seiten im Bericht	Anmerkungen/Auslassungsgründe
GRI 302	Energie	302-3/ EPRA 4.7	Energieintensität	17, 26, 32	Die geforderten Informationen können zurzeit für die Töchtergesellschaften - Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH sowie ALBA - nicht zur Verfügung gestellt werden. Der Energieverbrauch für Fernwärme und -kälte im Jahr 2017 wurde für die UBM Holding geschätzt (die Schätzung erfolgte über den Verbrauch 2016 und die Anzahl der Mitarbeiter). ¹
GRI 303 Wasser 2016					
GRI 103	Managementansatz	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen		
GRI 103	Managementansatz	103-2	Managementansatz und seine Komponenten		
GRI 103	Managementansatz	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 303	Wasser	303-1 EPRA 4.13	Wasserentnahme nach Quellen	27, 33	Aufgrund der Wesentlichkeitsanalyse werden für diesen Bericht die geforderten Informationen ausschließlich für die Sparte Hotelbetriebe ausgewiesen. Bis zur nächsten Berichterstattung wird an einer Vorgehensweise zur Datenerhebung aller Assetklassen gearbeitet.
GRI 304 Biodiversität 2016					
GRI 103	Managementansatz	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen		
GRI 103	Managementansatz	103-2	Managementansatz und seine Komponenten		
GRI 103	Managementansatz	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 304	Biodiversität	304-2	Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	16	Informationen beziehen sich auf die unbebauten zu bereits bebauten Grundstücksflächen
GRI 305 Emissionen 2016					
GRI 103	Managementansatz	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen		
GRI 103	Managementansatz	103-2	Managementansatz und seine Komponenten		
GRI 103	Managementansatz	103-3	Prüfung des Managementansatzes		

¹ An einer Vorgehensweise zur konzernweiten Datenerhebung wird bis zur nächsten Berichterstattung 2018 gearbeitet.

GRI-Standard	GRI-Standard Titel		Unterpunkte der Angabe werden nicht gelistet	Seiten im Bericht	Anmerkungen/Auslassungsgründe
GRI 305	Emissionen	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope1)	32, 26	<p>Die Emissionsfaktoren für die Ermittlung der THG-Emissionen stammen aus verschiedenen Quellen:</p> <p>Hotelbetriebe</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Werte aus Abrechnungen ■ Agentur für erneuerbare Energien (Fernwärme in Deutschland) ■ GEMIS-Datenbank des Internationalen Instituts für Nachhaltigkeitsanalysen und -strategien/ IINAS (Gas in Deutschland) ■ European Life Cycle Database 3.2 (Strom und Fernwärme in Polen) <p>Bestandsimmobilien/Konzernstandorte</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Österreich > Konversationsfaktoren des Österreichischen Umweltbundesamtes für 2017 ■ GEMIS-Datenbank des Internationalen Instituts für Nachhaltigkeitsanalysen und -strategien/ IINAS (Gas in Deutschland) ■ European Life Cycle Database 3.2 (Strom, Erdgas und Fernwärme in Polen, Tschechien und Rumänien) <p>Die geforderten Informationen können zurzeit für die Tochtergesellschaften – Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH sowie ALBA – nicht zur Verfügung gestellt werden. Der Energieverbrauch für Fernwärme und -kälte im Jahr 2017 wurde für die UBM Holding geschätzt (die Schätzung erfolgte über den Verbrauch 2016 und die Anzahl der Mitarbeiter).¹</p>
GRI 305	Emissionen	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope2)	32, 26	<p>Die Emissionsfaktoren für die Ermittlung der THG-Emissionen stammen aus verschiedenen Quellen:</p> <p>Hotelbetriebe</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Werte aus Abrechnungen ■ Agentur für erneuerbare Energien (Fernwärme in Deutschland) ■ GEMIS-Datenbank des Internationalen Instituts für Nachhaltigkeitsanalysen und -strategien/ IINAS (Gas in Deutschland) ■ European Life Cycle Database 3.2 (Strom und Fernwärme in Polen) <p>Bestandsimmobilien/Konzernstandorte</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Österreich > Konversationsfaktoren des Österreichischen Umweltbundesamtes für 2017 ■ GEMIS-Datenbank des Internationalen Instituts für Nachhaltigkeitsanalysen und -strategien/ IINAS (Gas in Deutschland) ■ European Life Cycle Database 3.2 (Strom, Erdgas und Fernwärme in Polen, Tschechien und Rumänien) <p>Die geforderten Informationen können zurzeit für die Tochtergesellschaften – Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH sowie ALBA – nicht zur Verfügung gestellt werden. Der Energieverbrauch für Fernwärme und -kälte im Jahr 2017 wurde für die UBM Holding geschätzt (die Schätzung erfolgte über den Verbrauch 2016 und die Anzahl der Mitarbeiter).¹</p>

¹ An einer Vorgehensweise zur konzernweiten Datenerhebung wird bis zur nächsten Berichterstattung 2018 gearbeitet.

Anhang

GRI-Standard	GRI-Standard Titel		Unterpunkte der Angabe werden nicht gelistet	Seiten im Bericht	Anmerkungen/Auslassungsgründe
GRI 305	Emissionen	305-4	Intensität der THG-Emissionen	26, 32	EPRA 4.8
	Zertifizierungen	EPRA 4.16		15	kein GRI-Indikator
GRI 306 Abwässer und Abfälle 2016					
GRI 103	Managementansatz	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen		
GRI 103	Managementansatz	103-2	Managementansatz und seine Komponenten		
GRI 103	Managementansatz	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 306	Abwässer und Abfälle 2016	306-2	Abfall nach Art und Entsorgungsmethode	28, 33	
GRI 400 Soziale Themen 2016					
GRI 401 Beschäftigung 2016					
GRI 103	Managementansatz	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen		
GRI 103	Managementansatz	103-2	Managementansatz und seine Komponenten		
GRI 103	Managementansatz	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 401	Beschäftigung	401-1	Neue Angestellte und Angestelltenfluktuation		Informationen aus Ländergesellschaften für den NB 2017 nicht verifizierbar. ¹
GRI 403 Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2016					
GRI 103	Managementansatz	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen		
GRI 103	Managementansatz	103-2	Managementansatz und seine Komponenten		
GRI 103	Managementansatz	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 403	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	403-2	Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Arbeitsausfalltage und Abwesenheit sowie die Zahl arbeitsbedingter Todesfälle	41	Krankheitstage werden über das Zeiterfassungssystem ausgewiesen. Vertraulichkeitseinschränkung bei Arbeitsunfällen: Informationen zu Verletzungsarten dienen zur Maßnahmenableitung und werden aus Vertraulichkeitsgründen nicht veröffentlicht. ²

¹ An einer Vorgehensweise zur konzernweiten Datenerhebung wird bis zur nächsten Berichtserstattung 2018 gearbeitet.

² An einer Vorgehensweise zur konzernweiten Datenerhebung für weitere Indikatoren des Standards 403 wird bis zur nächsten Berichtserstattung 2018 gearbeitet.

Anhang

GRI-Standard	GRI-Standard Titel		Unterpunkte der Angabe werden nicht gelistet	Seiten im Bericht	Anmerkungen/Auslassungsgründe
GRI 404 Aus- und Weiterbildung 2016					
GRI 103	Managementansatz	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen		
GRI 103	Managementansatz	103-2	Managementansatz und seine Komponenten		
GRI 103	Managementansatz	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 404	Aus- und Weiterbildung	404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung erhalten	39	Informationen aus Ländergesellschaften für den NB 2017 nicht verifizierbar. An einer Vorgehensweise zur Datenerhebung wird bis zur nächsten Berichtserstattung gearbeitet.

kennzahlensammlung.

Kennzahlen Immobilienentwicklung

Energieverbrauch, Emissionen und Wasserverbrauch

	2017	2016
Gesamter berechneter Energieverbrauch (kWh)	18.391.365	15.978.712
BGF der Immobilienentwicklungen (m ²)	191.947	184.205
Energieintensität (kWh/m ²)	96	87
Sonstige Indirekte THG-Emissionen (Scope 3) (t)	5.018	5.008
Intensität der THG-Emissionen (kg/m ²)	26	27
Gesamter berechneter Wasserverbrauch (l)	131.071.030	115.513.584
Wasserintensität (Nutzungseinheit)	13.583	8.078

Realisierte Projekte und Zertifizierungen

	2017	2016
Realisierte Projekte – alle Assetklassen (Anzahl)	15	11
Hotel	3	2
Büro	4	3
Wohnen	7	4
Mix – Logistik/Büro	1	2
BGF gesamt (m²)	191.947	184.205
BGF zertifiziert (%)	71,61	73,63
BGF zertifiziert (m ²)	137.445	135.639
BGF nicht zertifiziert (m ²)	54.502	48.566
Zertifizierungen (Anzahl)	9	8
DGNB	4	6
LEED	4	2
BREEAM	1	0

Bodenversiegelung

	2017	2016
Realisierte Entwicklungen	15	11
Brownfield-Entwicklungen (Anzahl)	10	7
Greenfield-Entwicklungen (Anzahl)	5	4
Grundstücksfläche aller Entwicklungen (m ²)	62.121	124.811
Greenfield-Entwicklungen (m ²)	34.315	98.149
Brownfield-Entwicklungen (m ²)	27.806	26.662
Durchgeführter Bodenaustausch (m ²)	31.757	22.528

Kennzahlen Konzernstandorte

Energieverbrauch und Emissionen

	2017	2016
Betrachtete Standorte (Anzahl)	6	5
BGF der betrachteten Standorte (m ²)	6.024	6.073
Strom (kWh)	210.076	201.263
Strom aus erneuerbaren Quellen (kWh)	41.280	53.292
Fernwärme (kWh)	296.126	280.098
Fernkälte (kWh)	117.960	117.118
Erdgas (kWh)	19.705	21.450
Gesamter Energieverbrauch (kWh)	643.866	619.929
Energieintensität (kWh/m ²)	107	102
Indirekte und direkte THG-Emissionen (Scope 1/2) (t)	239	224
Direkte THG-Emissionen (Scope 1) (t)	5	6
Indirekte THG-Emissionen (Scope 2) (t)	234	219
Intensität der THG-Emissionen (kg/m ²)	40	37

Wasserverbrauch

	2017	2016
Gesamter Wasserverbrauch (l)	1.562.874	1.253.312
BGF der Bezugsstandorte (m ²)	2.757	2.805
Wasserintensität (l/m ²)	567	446

Kennzahlen Bestandsimmobilien

Energieverbrauch und Emissionen

	2017	2016
Objekte (Anzahl)	21	35
BGF aller Objekte (m ²)	342.861	311.795
Strom (kWh)	25.676.919	36.457.782
Strom aus erneuerbaren Quellen (kWh)	363.578	8.263.534
Fernwärme (kWh)	11.046.563	10.605.978
Erdgas (kWh)	3.120.921	6.626.605
Gesamter Energieverbrauch (kWh)	39.844.402	53.690.365
Energieintensität (kWh/m ²)	116	172
Direkte THG-Emissionen (Scope 1) (t)	720	1.543
Indirekte THG-Emissionen (Scope 2) (t)	26.946	30.044
Indirekte und direkte THG-Emissionen (Scope 1/2) (t)	27.666	31.587
Intensität der THG-Emissionen (kWh/m ²)	81	101

Wasserverbrauch

	2017	2016
Gesamter Wasserverbrauch (l)	59.465.796	56.543.058
BGF der Bezugsstandorte (m ²)	317.737	286.671
Wasserintensität (l/m ²)	187	197

Abfallkennzahlen (m³)

	2017	2016
Gesamte ungefährliche Abfälle	86.078	152.798
Papier	25.280	50.733
Kunststoff	8.433	13.245
Glas	1.592	1.754
Restmüll	50.774	87.066
Gesamte gefährliche Abfälle	0	0

Kennzahlen Hotelbetriebe

Allgemeine Angaben

	2017	2016
Zimmer (Anzahl)	1.655	1.469
Nächtigungen (Anzahl)	629.004	458.563

Wasserverbrauch

	2017	2016
Gesamter Wasserverbrauch (l)	105.978.630	85.293.820
Wasserintensität pro Nächtigung (l/Nächtigung)	168	186

Abfallkennzahlen (m³)

	2017	2016
Gesamte ungefährliche Abfälle	6.347	5.436
Papier	1.822	1.620
Kunststoff	1.467	1.445
Glas	172	140
Restmüll	2.657	2.030
Biomüll	173	154
Speiseöl	9	8
Sonstiges	47	39
Gesamte gefährliche Abfälle	0	0
Abfallintensität (m ³ /Nächtigung)	0,010	0,012

Energieverbrauch und Emissionen

	2017	2016
Strom (kWh)	9.099.867	8.115.817
Strom aus erneuerbaren Quellen (kWh)	2.048.466	1.566.555
Fernwärme (kWh)	7.090.330	5.799.601
Erdgas (kWh)	8.578.170	8.562.220
Gesamter Energieverbrauch (kWh)	24.768.367	22.477.638
Energieintensität pro Nächtigungen (kWh/Nächtigung)	39	49
Direkte THG-Emissionen (Scope 1) (t)	214	214
Indirekte THG-Emissionen (Scope 2) (t)	6.818	6.388
Indirekte und direkte THG-Emissionen (Scope 1/2) (t)	7.032	6.602
Intensität der THG-Emissionen (kg/Nächtigung)	11	14
BGF der Hotels (m ²)	101.838	94.878

Kennzahlen Mitarbeiter

Mitarbeiter nach Art der Beschäftigung und Geschlecht

	2017	2016
Mitarbeiter gesamt	748	716
Mitarbeiter weiblich	387	372
Mitarbeiter männlich	361	344
Vollzeit gesamt	641	635
Vollzeit weiblich	302	302
Vollzeit männlich	339	333
Teilzeit gesamt	107	81
Teilzeit weiblich	88	70
Teilzeit männlich	19	11

Mitarbeiter nach Geschäftsfeldern

	2017	2016
Development	309	309
Mitarbeiter weiblich	140	145
Mitarbeiter männlich	169	164
Hotelbetriebe	439	407
Mitarbeiter weiblich	247	227
Mitarbeiter männlich	192	180

Altersgruppen Development und Hotelbetriebe

	2017	2016
Mitarbeiter im Alter von 20–30 Jahren	244	218
Mitarbeiter im Alter von 30–40 Jahren	245	241
Mitarbeiter im Alter von 40–50 Jahren	162	168
Mitarbeiter im Alter von > 50 Jahren	97	89

Altersgruppen Development

	2017	2016
Mitarbeiter im Alter von 20–30 Jahren	39	34
Mitarbeiter im Alter von 30–40 Jahren	91	91
Mitarbeiter im Alter von 40–50 Jahren	104	115
Mitarbeiter im Alter von > 50 Jahren	75	69

Altersgruppen Hotelbetriebe

	2017	2016
Mitarbeiter im Alter von 20–30 Jahren	205	184
Mitarbeiter im Alter von 30–40 Jahren	154	150
Mitarbeiter im Alter von 40–50 Jahren	58	53
Mitarbeiter im Alter von > 50 Jahren	22	20

Arbeitssicherheit

	2017	2016
Krankheitstage	7.507¹	6.602¹
Development	2.134	2.302
Hotelbetriebe	5.373	4.300
Geleistete Arbeitsstunden	1.067.428	1.025.492
Development	429.380	426.774
Hotelbetriebe	638.048	598.718
Unfälle	14²	1²
Development	k.A.	k.A.
Hotelbetriebe	14	1
Unfallquote (Hotelbetriebe)	21,94³	1,67³

¹ Krankheitstage und Arbeitsausfalltage werden im Konzern als Kalendertage gezählt – da u.a. der Hotelbetrieb 24 Stunden an 365 Tagen stattfindet.

² Für den Bereich Development lagen keine Informationen vor.

³ Die Berechnung der Unfallquote erfolgte nach dem System des „Return on sustainability system“ – eine Methode die von Institut für angewandte Forschung Berlin e.V. mit verschiedenen Berliner Hochschulen ins Leben gerufen wurde.

Mitarbeiter nach Ländern – Development

	2017	2016
Österreich	134	138
Deutschland	86	80
Polen	48	55
Tschechien	30	26
Rumänien	8	6
Sonstiges (Bulgarien, Ungarn, Niederlande)	3	4

Mitarbeiter nach Ländern – Hotelbetriebe

	2017	2016
Niederlande	84	62
Deutschland	207	174
Polen	148	171

glossar.

Abiotische Umweltfaktoren	Faktoren der nicht lebenden Umwelt, die auf ein Lebewesen einwirken, z.B. Klima- und Bodenfaktoren
BGF	Bruttogeschoßfläche
Biodiversität	Vielfalt des Lebens in Bezug auf Ökosysteme, Arten und Gene
Boreale Hölzer	Hölzer der nördlichen Vegetationszone
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology
Brownfield-Entwicklung	Entwicklungen auf einer Fläche, die bereits als Industriefläche bebaut wurde, aber nicht mehr genutzt wird; der Boden kann Verunreinigungen enthalten
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
Eigenkapitalquote	Anteil des zum Stichtag eingesetzten Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme
EnEV	Energiesparverordnung
Endenergiebedarf	Energiemenge, die nach Abrechnung von Übertragungs- und Wandlungsverlusten einem Verbraucher tatsächlich zur Verfügung steht und von ihm verbraucht wird
FSC/PEFC-Zertifikat	Gütesiegel für Holz und Papier aus fairer Wirtschaft
GEMIS	Globales Emissions-Modell integrierter Systeme
Gesamtleistung	Summe der Umsatzerlöse sowohl der vollkonsolidierten als auch der at-equity konsolidierten Gesellschaften sowie Verkaufserlöse bei Share Deals (jeweils entsprechend der Höhe der Beteiligungen von UBM)
Greenfield-Entwicklung	Entwicklungen auf unbebauten Flächen, z.B. ein Stück Land wie Wälder, grüne Wiesen oder Felder, die zuvor nicht entwickelt wurden
Green-Lease-Verträge	Mietverträge mit Regelungsempfehlungen zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung von Immobilien
GRI	Global Reporting Initiative
ILO	Internationale Arbeitsorganisation der Vereinten Nationen
ISO 14001	Internationale Umweltmanagementnorm
kWh	Kilowattstunde
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
Life Cycle Assessments	Systematische Analyse der Umweltwirkungen von Produkten während des gesamten Lebenszyklus (=Ökobilanz)
NaDiVeG	Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz
Nettoverschuldung	Langfristige und kurzfristige Anleihen plus langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten minus liquide Mittel
ÖGNI	Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft
Ökobilanz	Systematische Analyse der Umweltwirkungen von Produkten während des gesamten Lebenszyklus (=Life Cycle Assessments)
Primärenergieverbrauch	Ergibt sich aus dem Endenergieverbrauch und den Verlusten, die bei der Erzeugung der Endenergie aus der Primärenergie auftreten
Responsible Sourcing	Verantwortungsvolle Beschaffung von Ressourcen
Sedumsprossen	Lebendige Pflanzenteile bzw. Triebe der Sedumpflanzen, die für extensive Dachbegrünungen auf ein Dachsubstrat bzw. Dacherde ausgestreut werden
Sick Building Syndrome	Auftretende Krankheiten, die im Zusammenhang mit dem Aufenthalt in einem Gebäude entstehen
Sustainability Benchmarks	Zielsetzungen des Unternehmens für nachhaltiges Bauwesen
THG-Emissionen	Treibhausgas-Emissionen

Copyrights

Vorstandsfotos: Astrid Knie
Holiday Inn Munich City West: Franz Michael Moser
Holiday Inn Gateway Gardens: Stefan Effner
Poleczki Business Park: UBM
Trikot: Michael Heinrich
Twin Yards: formart
Central Living: Münchner Grund
Wohnquartier Alexanderplatz: Linus Lintner Fotografie
Aighof: helps
Kahngasse: HDR
Hyatt Regency: Bart van Hoeck
HIEX Berlin Klosterstraße: Münchner Grund
Kotlarska: UBM
Pegaz: UBM
Poleczki Businesspark 2: UBM
QBC: AnnA Blau
EURO PLAZA: AnnA Blau
MySky: AnnA Blau
Dorfschmiede: UBM
Seevillen: UBM
Höhenstraße: UBM
Schützenwirt: diepixelstube.com
Seefeld: UBM
Palais Hansen: Studio Huger
Pegaz: UBM
Intercontinental Warschau: UBM
Holiday Inn Frankfurt Alte Oper: Franz Michael Moser
Leuchtenbergring: Comeo

Kontakt

Unternehmenskommunikation

Mag. Jana Garbe, B.A.
Tel: +43 (0) 50 626-3596
public.relations@ubm-development.com

CSR und Green Building

DI (FH) Christine Werner

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber

UBM Development AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1
1210 Wien, Österreich
Tel: +43 (0) 50 626-2600
www.ubm-development.com

Konzept, Gestaltung und Redaktion

UBM Development AG, Investor Relations &
Unternehmenskommunikation
be.public Corporate & Financial Communications GmbH
Heiligenstädter Straße 50
1190 Wien, Österreich
www.bepublic.at

Druck

Die Stadtdrucker
Ueberreuter Print&Packaging GmbH
2100 Korneuburg

Disclaimer

Dieser Nachhaltigkeitsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements beruhen.

Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogene Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum 31. Dezember 2017 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrundeliegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2017 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Zugunsten der besseren Lesbarkeit wurde im Nachhaltigkeitsbericht auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Personenbegriffe verzichtet und die männliche Form angeführt. Gemeint und angesprochen sind immer beide Geschlechter.

UBM Development AG

Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, Österreich
Tel: +43 (0) 50 626-2600 | www.ubm-development.com