

Kennzahlen

Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	2024	Veränderung	2023	2022
Gesamtleistung ¹	424,9	49,5 %	284,2	390,7
Umsatzerlöse	106,2	24,5 %	85,3	133,9
EBT	-23,2	41,1 %	-39,4	31,5
Konzernergebnis	-29,6	35,7 %	-46,0	27,1

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	31.12.2024	Veränderung	31.12.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	1.182,4	-5,7 %	1.253,8	1.451,8
Eigenkapital	343,7	-9,5 %	379,7	501,4
Eigenkapitalquote	29,1 %	-1,2 PP	30,3 %	34,5 %
Nettoverschuldung ²	545,9	-10,5 %	610,2	500,2
Liquide Mittel	199,5	31,7 %	151,5	322,9

Aktienkennzahlen und Mitarbeitende

	31.12.2024	Veränderung	31.12.2023	31.12.2022
Ergebnis je Aktie (in €) ³	-4,77	32,1 %	-7,03	2,25
Aktienkurs (in €)	16,10	-23,7 %	21,10	22,80
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	120,3	-23,7 %	157,7	170,4
Dividende je Aktie (in €) ⁴	-	-	-	1,10
Ausschüttungsquote ⁵	-	-	-	48,9 %
Mitarbeitende	231	-13,8 %	268	292

¹ Die Gesamtleistung umfasst die Umsätze der vollkonsolidierten Unternehmen, die anteiligen Umsätze der at-equity einbezogenen Unternehmen sowie Erlöse aus Immobilienverkäufen von Share- bzw. Asset Deals.

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

³ Ergebnis je Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen.

⁴ Die Dividendenzahlung erfolgte im folgenden Geschäftsjahr, die Dividende bezieht sich auf den Bilanzgewinn des Vorjahres.

⁵ Dividende im Verhältnis zum Gewinn je Aktie nach Abzug der Hybridkapitalzinsen.

Inhalt

1. UBM im Überblick

- 1.1. Geschäftsmodell
- 1.2. Geschäftsaktivitäten
- 1.3. Wertschöpfungskette
- 1.4. Unternehmens- und Eigentümerstruktur
- 1.5. Unternehmensführung
- 1.6. Wirtschaftliche Kennzahlen

2. UBM konkret

- 2.1. Kompetenz:
„organisches“ Wachstum mit Holz
- 2.2. Konsequenz:
Green Lease und Green Finance
- 2.3. Transparenz:
ein ganzes Jahr im Zeichen von ESG

3. UBM & Nachhaltigkeit

- 3.1. Unternehmensstrategie
- 3.2. ESG-Organisation
- 3.3. Einbindung von Stakeholdern
- 3.4. Wesentlichkeitsanalyse
- 3.5. ESG-Ziele und Maßnahmen
- 3.6. Risikomanagement
- 3.7. ESG-Berichterstattung
- 3.8. ESG-Ratings
- 3.9. Mitgliedschaften

4. UBM & Umwelt

- 4.1. Energieeffizienz, erneuerbare Energien und CO₂-Emissionen
- 4.2. Recyclbarkeit & Langlebigkeit der Baumaterialien
- 4.3. Bodenversiegelung, Klimawandelanpassung und Biodiversität
- 4.4. Sanierung und Revitalisierung
- 4.5. Gesunde Baustoffe & Wohnqualität
- 4.6. Wasser- und Abwassernutzung sowie Abfall im Gebäudebetrieb

5. UBM & Soziales

- 5.1. Attraktiver Arbeitgeber & Aus- und Weiterbildung
- 5.2. Diversität und Chancengleichheit
- 5.3. Gesundheit und Sicherheit
- 5.4. Architektur, Quartiersentwicklung und soziale Vielfalt
- 5.5. Infrastruktur und Mobilität
- 5.6. Kundenorientierung und Bewusstseinsbildung

6. UBM & Governance

- 6.1. Corporate Governance & Compliance
- 6.2. Nachhaltige Beschaffung und regionale Wertschöpfung
- 6.3. Innovation & Technologien

7. Wichtige Informationen

- 7.1. Über diesen Bericht
- 7.2. GRI-Index
- 7.3. Kennzahlen
- 7.4. Bericht über die unabhängige Prüfung
- 7.5. Impressum

**Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,
liebe Stakeholder.**

ESG bleibt auch in Zukunft relevant. Das gilt jedenfalls für Europa, und es gibt dafür gute, kommerzielle Gründe. Wir können uns die Folgen eines ungebremsen Klimawandels nämlich ebenso wenig leisten wie die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern. So hat die Europäische Union 2022 Öl und Gas für € 530 Milliarden importiert. Außerdem wachsen grüne Technologien mit 20% p.a. weit schneller als das globale BIP. Davon profitieren vor allem die Länder, für die der grüne Technologiewechsel ohne Alternative ist.

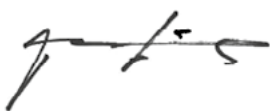
Nachweislich beschleunigt der vom Menschen verursachte CO₂-Ausstoß die Erderwärmung und damit den Klimawandel. Knapp 40% dieses CO₂-Ausstoßes wird durch die Errichtung von Gebäuden und den Betrieb von Gebäuden hervorgerufen. Der größte Hebel zur Reduktion des CO₂-Fußabdrucks bei der Errichtung ist Stahl und Beton durch Holz dort zu ersetzen, wo es sinnvoll und möglich ist. Bei der extrem energieintensiven Produktion von Stahl und Zement (für die Betonproduktion) im Hochbau fallen alleine schon 6% des weltweiten CO₂-Ausstoßes an. Das ist ungefähr so viel wie Flug- und Schiffsverkehr zusammen hervorgerufen. Der größte Hebel beim Betrieb von Gebäuden ist die Primärenergie und hier der Einsatz von erneuerbaren (Geothermie/Photovoltaik, Windkraft, Wasserkraft) anstatt von fossilen (Öl, Gas) Energieträgern. Am Ende kann nur eine konsequente CO₂-Bepreisung, also ein Marktmechanismus, nachhaltig die Dekarbonisierung vorantreiben.

ESG besteht aber nicht nur aus „E“ wie Environment (Umwelt), sondern auch aus „S“ wie Soziales und „G“ wie Governance (Gute Führung). Bei „S“ und „G“ bedarf es der Korrektur von Übertreibungen der letzten Jahre. Als Beispiel sei hier nur das Lieferkettengesetz genannt. Die Leitlinie zur Verhinderung von Auswüchsen in der Zukunft muss lauten: So wenig Staat wie nur möglich, so viel Staat wie unbedingt notwendig. Um in Europa nicht unterzugehen, gilt es, das Paradigma zu brechen: „USA innovates, China replicates, Europe regulates“. Der Staat/die EU muss sich darauf fokussieren, dass in Europa die Rahmenbedingungen für eine freie Gesellschaft und eine funktionierende Marktwirtschaft eingehalten werden. Als Beispiel seien hier die Grund- und Menschenrechte oder die Sicherstellung von Wettbewerb angeführt. Die Schaffung von so vielen Regeln und Vorschriften, dass man sie weder einhalten noch kennen kann, ist eher das Kennzeichen von totalitären Systemen – massive, bürokratische Eingriffe in die Marktwirtschaft ebenso.

Im Sinne der dargelegten Perspektive und Meinung zu ESG freut es die UBM, dass unsere Bemühungen in 2024 neuerlich mit Spitzenbewertungen der ESG-Rating-Agenturen belohnt wurden. So erhielt die UBM als einziges Unternehmen der Branche in Deutschland und Österreich ein „B“-Rating von ISS ESG. Mit einem Platin-Rating von EcoVadis positioniert sich die UBM unter den Top 1% der weltweit über 130.000 untersuchten Unternehmen. Außerdem ist die UBM schon seit 2022 im österreichischen Nachhaltigkeitsindex VÖNIX enthalten. Die Rating-Ergebnisse bedeuten auch, dass wir in der Laufzeit unserer Sustainability-linked Bonds mit keiner Verschlechterung der Coupons mehr rechnen müssen.

Wir haben in der Vergangenheit bewiesen, dass wir Strategiewechsel erfolgreich und schnell umsetzen können. In Bezug auf die jüngsten Entwicklungen sehen wir aber keinen Grund, unsere ESG-Strategie zu ändern. Vielen Dank, dass Sie uns in diesem Bestreben unterstützen.

Der Vorstand



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



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO



DI Peter Schaller
CTO





Visionär denken.
Vernetzt entwickeln.
Verlässlich handeln.

Kompetenz, Konsequenz und Transparenz
prägen unsere Haltung und unsere
Arbeitsweise als Developer.

Für jedes UBM-Projekt gilt daher:
Wir konzipieren und realisieren zukunfts-
weisende Lösungen. Wir kooperieren
am liebsten mit bewährten Partnern.
Und wir haben stets die Interessen
aller UBM-Stakeholder im Blick.

1. UBM im Überblick

- 1.1. Geschäftsmodell
- 1.2. Geschäftsaktivitäten
- 1.3. Wertschöpfungskette
- 1.4. Unternehmens- und Eigentümerstruktur
- 1.5. Unternehmensführung
- 1.6. Wirtschaftliche Kennzahlen

green. smart. and more.

1.1. Unser Geschäftsmodell. Auf den Punkt gebracht.

green. smart. and more. Das ist die Strategie der UBM Development AG in vier Worten ausgedrückt. Und prägnant auf den Punkt gebracht. Denn wer heute für die Zukunft plant, muss Gebäude entwickeln, die nachhaltig, intelligent und ästhetisch ansprechend sind und in denen sich die Menschen wohlfühlen.

Wir entwickeln Wohn- und Büro-Immobilien für Europas Metropolen. Entsprechend unserer Kernstrategie liegt der Schwerpunkt auf Green and Smart Building in Großstädten wie Wien, München, Frankfurt oder Prag. Mit über 150 Jahren Erfahrung bietet UBM von der Planung bis zur Vermarktung alle Development-Leistungen aus einer Hand an.

Bei jeder Entscheidung spielen ökologische und soziale Aspekte eine bedeutende Rolle. Denn durch unser gegenwärtiges Handeln gestalten wir die Arbeits- und Lebensräume von morgen. Auszeichnungen wie das Platin-Rating von EcoVadis, der Prime-Status (B-) von ISS ESG, die Note B im CDP-Rating, die Aufnahme in den VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex sowie mehr als 35 Green-Building-Zertifizierungen in den vergangenen Jahren bestätigen die konsequente Ausrichtung auf Nachhaltigkeit.

Die Frage der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit beeinflusst maßgeblich unser Handeln. So ist UBM Mitglied bei diversen Branchenvertretungen und Organisationen wie dem „UN Global Compact“ und hat ihre Ziele von der Science-Based-Targets-Initiative validieren lassen.

Zusätzlich notiert die UBM Development AG im Prime Market der Wiener Börse, dem Segment mit den höchsten Transparenzanforderungen. Dies bezieht sich nicht nur auf die finanzielle Transparenz, sondern auch auf die Offenlegung sämtlicher weiterer Aspekte des Geschäftsmodells. Das Top-Management ist mit € 5 Mio. investiert.

UBM hat ihren Hauptsitz in Wien, die Tätigkeit erstreckt sich aber auf mehr als ein Dutzend Städte und Metropolregionen in fünf Ländern – Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen und die Niederlande. Mit Jahrzehnten an Erfahrung als Immobilienentwickler in vielen dieser Märkte hat sich UBM nicht nur gegenüber ihren Kunden, sondern auch gegenüber Behörden und finanzierenden Banken als zuverlässiger Partner erwiesen. **GRI 2-1, 2-6**

EINE TEAMLEISTUNG ENTLANG DER GESAMTEN WERTSCHÖPFUNGSKETTE



Planung und
Technik



Projekt-
management



Finanzierung



Recht



Vermarktung

Immobilien für Europas Metropolen.
Nachhaltig, technologisch und emotional
intelligent sowie mit Mehr-Wert.

UBM IN EUROPA



Jede Entscheidung, die im Zusammenhang mit der Entwicklung einer Immobilie getroffen wird, hat klimarelevante Auswirkungen für die folgenden Dekaden. Eine Überzeugung, die sich auch in unserer Strategie green. smart. and more. widerspiegelt.

1.2. Unsere Aktivitäten

UBM entwickelt und veräußert Immobilien in erstklassigen Lagen mit Potenzial zur Wertsteigerung. Das ist unsere DNA. Wir forcieren Verkäufe in Form von Forward Sales. Eine Immobilie vor Fertigstellung zu veräußern bedeutet, das Risiko zu minimieren und einen Wert für den Verkauf zu fixieren, der bereits während der Bauphase entsprechend bilanziert werden kann. Unsere Kernkompetenz liegt in der Entwicklung von Immobilien, und unsere Strategie gewährleistet ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Rentabilität und Risiko. UBM investiert gezielt in Märkte und Assetklassen, die unter Berücksichtigung dieser Balance mittel- bis langfristig einen optimalen Mehrwert für unsere Investoren bieten.

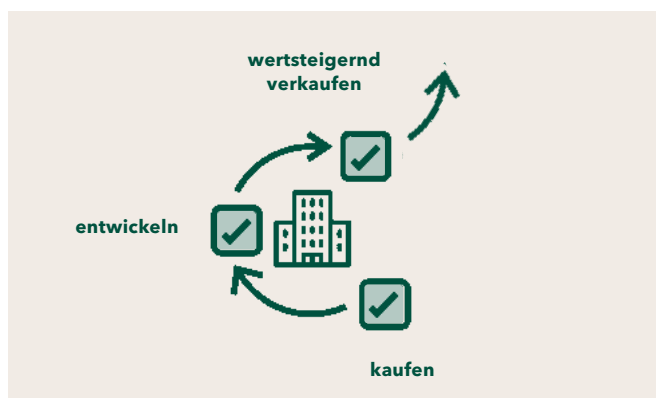
UBM agiert dabei als „One-Stop-Shop“. Wir bieten sämtliche erforderlichen Leistungen aus einer Hand: Marktanalyse, Projektentwicklung, Planung und Projektmanagement, Finanzierung, Vermietung sowie Verkauf. Hierfür können wir auf ein Expertenteam mit langjähriger Berufserfahrung zurückgreifen, das die Prozesse von der ersten Projektidee bis zur Übergabe an Mieter oder Endinvestor begleitet. Dieses Know-how ermöglicht es, alle Phasen der Wertschöpfungskette von Immobilien intern abzudecken.

Das Kerngeschäft von UBM ist das Entwickeln von Immobilien, wobei der Fokus auf den Assetklassen Wohnen und Büro liegt. Betrachtet man die Länder nach ihrer erbrachten Gesamtleistung 2024, so entfielen etwa 15 % auf Deutschland, 31 % auf Österreich, gefolgt von Polen mit 25 % und sonstigen Märkten mit 29 %. Auch zukünftig ist die Entwicklungspipeline in den UBM-Kernmärkten mit € 1,9 Mrd. bis zum 4. Quartal 2028 gut gefüllt. Der Schwerpunkt unserer Developments ist mit 58 % bzw. 42 % ausgewogen auf die Bereiche Wohnen bzw. Büro aufgeteilt.

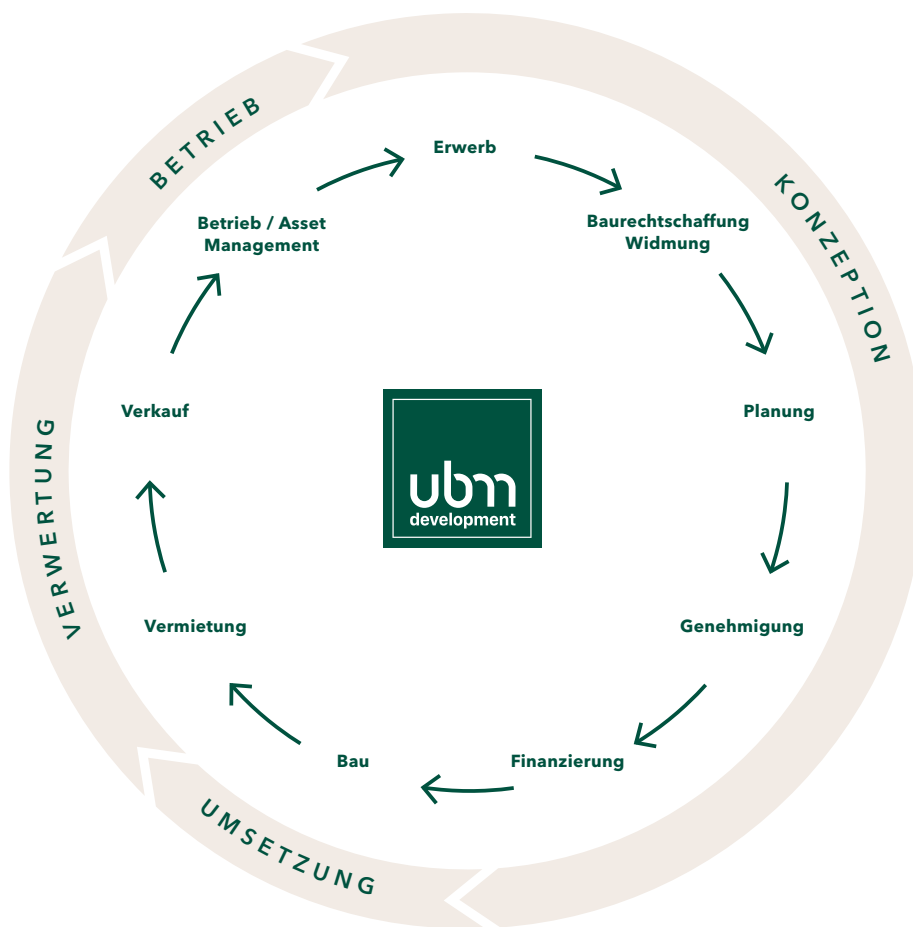
Regional betrachtet liegt der Fokus im deutschsprachigen Raum: Mehr als die Hälfte unserer Projekte (58%) entwickeln wir in Deutschland, 34 % in Österreich. Danach folgt Tschechien (6%), auf Polen entfallen insgesamt 2%. Der zukünftige Investitionsschwerpunkt liegt vor allem in Top-Städten wie München, Frankfurt, Prag und Wien.

Historisch bedingt hält UBM noch Immobilien im Wert von rund € 340 Mio. in ihrem Bestandsportfolio. Dabei handelt es sich entweder um Beteiligungen, bei denen das Unternehmen nicht ohne Partner über den Verkauf entscheiden kann, oder um Immobilien, deren Verkauf aufgrund anderer Umstände bzw. der aktuellen Marktsituation bislang nicht möglich war. Grundsätzlich ist die strategische Ausrichtung von UBM aber die eines „Pure Play Developers“. Rund 60 % der Buchwerte des Unternehmens entfallen auf das Development. **GRI 2-6**

UBM - KERNKOMPETENZ



DIE WERTSCHÖPFUNGSKETTE



1.3. Kompetenz und Konsequenz entlang der Wertschöpfungskette

Kompetenz entlang der gesamten Wertschöpfungskette ist tief in der DNA von UBM verwurzelt. Nachhaltigkeit spielt dabei eine zentrale Rolle, da jede Entscheidung im Zusammenhang mit der Entwicklung einer Immobilie klimarelevante Auswirkungen für die folgenden Dekaden hat. Diese Überzeugung spiegelt sich auch in der Strategie *green. smart. and more. wider*.

Die erste Phase der Wertschöpfung bildet die Standortsuche und -akquisition, gefolgt von der Baurechtschaffung und Widmung. Anschließend erfolgt die Planung. Die im Rahmen der Konzeptionsphase notwendigen Maßnahmen werden in Abstimmung mit externen Partner*innen in die Wege geleitet. Nach behördlicher Genehmigung und erfolgreicher Finanzierung geht das Projekt in die Umsetzung bzw. Bauphase über, wobei Generalunternehmer, einzelne Firmen oder eine Kombination davon als Partner ausgewählt werden.

Bereits während der Umsetzung setzt UBM auf die Verwertung in Form von Forward Sales. Aufgrund der strategischen Ausrichtung von UBM als reiner Immobilienentwickler werden die Objekte in der Regel verkauft. Vereinzelt Bestandsimmobilien befinden sich jedoch noch im Portfolio des Unternehmens (40 % des Immobilienbuchwerts), für die UBM das Asset Management innehat. Im Sinne der Nachhaltigkeit soll der gesamte Lebenszyklus einer Immobilie berücksichtigt werden. Zum Beispiel kann bereits in der Planung die spätere Weiternutzung durch Refurbishment oder die Recyclingfähigkeit der Materialien im Falle eines Abbruchs aktiv berücksichtigt werden.

Qualität und Erfahrung entlang der Lieferkette

Als reiner Immobilienentwickler arbeitet UBM mit verschiedenen Dienstleistern und Lieferanten zusammen. Im Bereich Dienstleistungen sind das hauptsächlich Konsultanten wie z. B. Architekten, Bauphysiker, Gutachter und Statiker, also Vertreter aller notwendigen planungsbeteiligten Fachgebiete. Sobald ein Projekt in die Realisierung übergeht, sind die Partner entweder ein Generalunternehmer, einzelne Fir-

men oder eine Kombination davon. Nach der Fertigstellung werden Auftragnehmer mit der Erfüllung diverser Managementaufgaben betraut. Stets gilt: Bei der Auswahl der Geschäftspartner legt UBM höchsten Wert auf Erfahrungen aus früheren Geschäftsbeziehungen, Integrität und entsprechende Qualifikationen. Im Geschäftsjahr 2024 gab es keine signifikanten Änderungen in der Lieferkette. **GRI 2-6**

1.4. Internationale Präsenz und stabile Aktionärsstruktur

UBM Development verfügt mit ihren Tochtergesellschaften über ein effizientes lokales Netzwerk und garantiert damit die wettbewerbsfähige Positionierung in den jeweiligen Märkten. Neben dem Hauptsitz der UBM Development AG in Wien sind vor allem folgende operative Tochtergesellschaften in der Immobilienentwicklung zu erwähnen:

- UBM Development Deutschland GmbH (Deutschland)
- UBM Development Österreich GmbH (Österreich)
- UBM Development Czechia s.r.o. (Tschechien)
- UBM Development Polska sp.z o.o. (Polen)
- UBM Development Netherlands B.V. (Niederlande)

Im Geschäftsjahr 2024 gab es keine signifikante Änderung der Organisation. Das Grundkapital von UBM betrug zum 31. Dezember 2024 € 52.305.260,00 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat aus IGO Industries und Strauss-Gruppe hielt zum Stichtag weiterhin 38,8% der ausstehenden Aktien. Zusätzlich hielt IGO Industries außerhalb des Syndikats 7,0% an UBM. 5,0% wurden vom Privatinvestor Jochen Dickinger gehalten. Insgesamt befanden sich 49,2% der Aktien im Streubesitz, darin sind Anteile des Vorstands und Aufsichtsrats von 3,0% inkludiert. Der weitere Streubesitz entfiel zum größten Teil auf Investoren aus Österreich (80%). Der Anteil deutscher Investoren lag bei 9%. Rund 8% verteilten sich auf die übrigen europäischen Länder, und 2% entfielen auf sonstige Investoren. Stimmrechtsbeschränkungen sind nicht vorhanden: Alle Aktien tragen dieselben Rechte und Pflichten, insbesondere das Stimmrecht, das auf Grundlage der Anzahl der gehaltenen Aktien ausgeübt wird. **GRI 2-1, 2-2, 2-9**

1.5. Teamwork auch an der Spitze

Bei UBM wird Zusammenarbeit nicht nur großgeschrieben, sondern auch vom Top-Management aktiv gelebt. Der vierköpfige Vorstand – bestehend aus Thomas G. Winkler (CEO), Patric Thate (CFO), Martina Maly-Gärtner (COO) und Peter Schaller (CTO) – wird von einem vierköpfigen Direktorium unterstützt, um die festgelegte Strategie auf operativer Ebene in die Projekte zu transportieren und diese kontinuierlich bis zur Fertigstellung und dem Verkauf zu begleiten. Das Direktorium wurde ausschließlich intern besetzt und verfügt über umfassende Expertise in den Bereichen Timber Construction & Green Building, Technical Competences, Controlling und Investment Management.

Das Executive Committee als erweitertes Führungsgremium umfasst die vier Vorstandsmitglieder sowie aktuell 18 länder- und bereichsübergreifend ausgewählte Führungskräfte. Das Gremium tagt sechs- bis achtmal jährlich, um Marktentwicklungen zu evaluieren und eine kontinuierliche Kalibrierung sicherzustellen. Die Mitglieder des Executive Committee haben insgesamt rund € 5 Mio. in UBM-Aktien investiert. Über Aktienoptionen partizipiert das Executive Committee mit 5% an der Wertsteigerung des Unternehmens.

Nachhaltigkeit ist bei uns Chefsache. Aber nicht nur.

Die Bedeutung von Nachhaltigkeit zeigt sich bei UBM auch in den Verantwortlichkeiten: Nachhaltigkeit ist Chefsache. Der Vorstand ist für die Steuerung und Einhaltung der Nachhaltigkeitsbelange zuständig. Als Vorstandsvorsitzender zeichnet Thomas G. Winkler für die nachhaltigkeitsrelevanten Themen Strategie, Investor Relations & ESG und Compliance verantwortlich. Patric Thate stellt sicher, dass die Finanzierungen auch „grün“ werden und ein zuverlässiges ESG-Datenmanagement realisiert wird. Die Themen Mitarbeitende und Work Safety fallen in den Verantwortungsbereich von Martina Maly-Gärtner. Die Bereiche Green Building und Timber Construction sind Peter Schaller zugeordnet. Nachhaltigkeitsthemen werden regelmäßig im Executive Committee behandelt, insbesondere im Hinblick auf die strategische Ausrichtung *green. smart. and more.*

Seit Februar 2021 hat UBM als eines der ersten börsennotierten Unternehmen in Österreich einen ESG-Ausschuss im Aufsichtsrat etabliert. Damit nimmt auch der Aufsichtsrat als oberstes Kontrollorgan seine Aufgaben im Hinblick auf Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung durch einen eigenen Ausschuss wahr. Weitere Informationen dazu finden sich im Kapitel 3.2.

Für das Geschäftsjahr 2024 beschloss der Vergütungsausschuss einstimmig, für den Bezug des variablen Brutto-Leistungsbonus für Vorstandsmitglieder der UBM Development AG, zusätzlich zu den bereits bestehenden Zielen, die Erreichung der nachstehenden Ziele festzulegen:

- Etablierung der Strategie *green. smart. and more.* im Konzern mit der Umsetzung weiterer ESG konformer Projekte.
- Ausweitung der Umweltzertifizierungen (BREEAM, BREEAM In-Use, LEED oder DGNB/ÖGNI) auf alle neu erworbenen, neu entwickelten oder renovierten Büro- oder Wohngebäude.

Weitere Informationen zu Aufsichtsrat und Vorstand sind im Geschäftsbericht 2024 (Kapitel „Corporate Governance“) detailliert erläutert und beschrieben.

Gemeinsame Werte als Basis

Viele Projekte in verschiedenen Ländern – das erfordert eine gemeinsame Basis, damit alle an einem Strang ziehen. Bei UBM sind das eine klare strategische Ausrichtung und gemeinsame Werte. Das Fundament dafür bildet ein Wertegerüst, das auf drei Eigenschaften beruht: kompetent. konsequent. transparent. Konkret bedeutet das: Hohe fachliche Kompetenz, konsequentes Handeln und volle Transparenz charakterisieren UBM. **GRI 2-9, 2-13, 2-19, 2-22**



Auf Basis unseres gemeinsamen Wertegerüsts wurden folgende Ziele verbindlich formuliert:

one goal

steht für die Steigerung des Unternehmenswerts.

one team

drückt das Ziel aus, als Unternehmensgruppe noch stärker zusammenzuwachsen.

one company

spiegelt das klare Selbstverständnis wider, einheitlich nach außen aufzutreten.

1.6. Wirtschaftliche Kennzahlen

Die UBM befindet sich in einer weiteren großen Transformation in ihrer über 150-jährigen Unternehmensgeschichte. Das Vorstandsteam hat frühzeitig den wachsenden Bedarf an ESG-konformen Immobilien in Europa erkannt – sowohl seitens der Mieter als auch der Investoren. Mit dem klaren Ziel, sich als führender Entwickler von Holzbau-Projekten in Europa zu positionieren, wurde der Transformationsprozess im vergangenen Geschäftsjahr konsequent vorangetrieben. Die Holz-Hybrid-Pipeline umfasst mehr als 300.000 m² und vereint zukunftsweisende Projekte wie das LeopoldQuartier in Wien und die Timber Factory in München. Dank des Leitprinzips „Liquidität vor Profitabilität“ gelang es, die liquiden Mittel im abgelaufenen Geschäftsjahr auf einem soliden Niveau zu sichern. Dadurch ist das Unternehmen finanziell stabil und gut für zukünftige Herausforderungen aufgestellt.

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Die Gesamtleistung lag im Geschäftsjahr 2024 mit € 424,9 Mio. um € 140,7 Mio. über dem Vorjahreswert von € 284,2 Mio. Wesentliche Beiträge zur Gesamtleistung lieferten der Verkauf des Bestandsobjekts W3 Wien Mitte und Anteilsverkäufe am LeopoldQuartier Bauteil A in Wien, Hotel Andaz in Prag und Teile des Poleczki Business Parks in Warschau. Eine detaillierte Beschreibung der Gesamtleistung befindet sich im Kapitel Geschäftsverlauf.

Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse lagen in der Berichtsperiode mit € 106,2 Mio. über dem Niveau des Vorjahres (2023: € 85,3 Mio.). Der Umsatz war vor allem auf den Baufortschritt bereits veräußerter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und des Verwertungsstands erfasst werden. Einen maßgeblichen Umsatzbeitrag leisteten diverse Wohnprojekte in Deutschland und Tschechien sowie Forward-Verkäufe in Österreich. Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen belief sich in der Berichtsperiode auf € -13,1 Mio. nach € -14,1 Mio. in 2023. Ergebnisbeiträge resultierten insbesondere aus Neubewertungen von Immobilienprojekten sowie aus Verkäufen

von Wohnbauprojekten wie etwa VILLAGE IM DRITTEN. Hinzu kommt die Übergabe des Projekts Gmunder Straße.

Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien beliefen sich im Jahr 2024 auf € 16,1 Mio., nach T€ 318 im Jahr 2023, und sind gleichzeitig zu einem großen Teil auf ein Großprojekt in Wien zurückzuführen, welches eine Widmung der Behörde erhielt. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen betrugen im Berichtsjahr € 23,2 Mio. Diese ergaben sich hierbei insbesondere bei Büroprojekten in Österreich, Deutschland und Polen sowie einem Hotel. Im Vorjahr lagen die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen bei € 40,8 Mio.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 22,7 Mio. und damit um € 8,2 Mio. unter dem Wert des Vorjahres von € 30,9 Mio. Die Reduktion ist darauf zurückzuführen, dass ausgeschiedene Mitarbeiter nicht nachbesetzt und Bonusrückstellungen aufgelöst wurden. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2024 mit 231 unter dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2023: 268).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag im Jahr 2024 mit € -23,2 Mio. um € 16,2 Mio. über dem Vorjahresergebnis von € -39,4 Mio. Der Steueraufwand belief sich in der Berichtsperiode auf € 6,4 Mio., nach € 6,7 Mio. im Jahr 2023. Die Steuerquote lag im Jahr 2024 demnach bei 27,6 % nach 17,0 % im Jahr 2023.

Der Nettoverlust (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte 2024 € 29,6 Mio., nach einem Nettoverlust von € 46,0 Mio. im Jahr 2023. Der den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettoverlust betrug in der Berichtsperiode € 35,6 Mio. (2023: Nettoverlust von € 52,5 Mio.). Bei der Berechnung des den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbaren Nettoverlusts wurden die Anteile der Hybridkapitalgeber abgezogen. Die Anteile der Hybridkapitalinhaber sanken von € 5,9 Mio. auf € 5,5 Mio. im Jahr 2024. Der daraus abgeleitete Verlust pro Aktie reduzierte sich von € 7,03 auf einen Verlust pro Aktie von € 4,77 im Betrachtungszeitraum 2024.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 31. Dezember 2024 mit € 1.182,4 Mio. um € 71,4 Mio. unter dem Niveau per 31. Dezember 2023 von € 1.253,8 Mio. Zu einer Verringerung der Bilanzsumme führte im Wesentlichen der Anteilsverkauf des Poleczki Business Parks, wodurch Fremdmittelverschuldungen aus dem Projekt von der Bilanz abgegangen sind.

Die langfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende 2024 bei € 627,6 Mio., was einem Rückgang von € 117,7 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2023 entspricht. Das Sachanlagevermögen belief sich per 31. Dezember 2024 auf € 9,6 Mio. und lag damit unter dem Niveau von € 11,1 Mio. per 31. Dezember 2023. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverbindlichkeiten.

Die Finanzimmobilien reduzierten sich per Ende Dezember 2024 um € 113,0 Mio. und lagen zum Bilanzstichtag bei € 294,9 Mio. Gleichzeitig reduzierten sich die Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen im Vergleich zum Vorjahr um € 37,8 Mio. auf € 112,4 Mio. Die Projektfinanzierungen erhöhten sich um € 51,5 Mio. auf € 195,1 Mio.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende 2024 bei € 554,8 Mio., was einem Anstieg von € 46,3 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2023 entspricht. Die liquiden Mittel erhöhten sich, da in der Berichtsperiode, wie angekündigt, nicht betriebsnotwendige Assets über das Jahr hinweg verkauft wurden. Zum 31. Dezember 2024 lagen die liquiden Mittel bei € 199,5 Mio.

Das Eigenkapital lag zum 31. Dezember 2024 mit € 343,7 Mio. unter dem Niveau per Ende 2023 (€ 379,7 Mio.). Der Rückgang ist vor allem durch das negative Ergebnis zu erklären. Die Eigenkapitalquote erreichte trotz des schwierigen Umfelds per Ende des Jahres 2024 29,1 % (31. Dezember 2023: 30,3 %) und lag damit knapp außerhalb der angepeilten Bandbreite von 30-35 %.

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen und Schuldscheindarlehen (kurz- und langfristig) betrugen per Ende Dezember 2024 € 387,8 Mio. und lagen damit um € 11,7 Mio. über dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres (31. Dezember 2023: € 376,1 Mio.). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich leicht gegenüber dem Bilanzstichtag 2023 von € 25,7 Mio. auf € 25,2 Mio. zum Ende der Berichtsperiode. Dieser Wert beinhaltet im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen.

Die Nettoverschuldung betrug per Ende 2024 € 545,9 Mio. und lag damit unter dem Wert zum 31. Dezember 2023 von € 610,2 Mio. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive der Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel. **GRI 2-6**



ESG ist die DNA der UBM.

Alle ESG-Kriterien kompetent, konsequent und transparent zu erfüllen, ist ein zentrales Anliegen in der UBM. Wir nutzen sie als Leitlinien für unsere Projekte und als Referenzpunkte für jeden Arbeitsschritt. Darüber hinaus dienen sie auch als zuverlässige Benchmarks für Erfolg und Fortschritt unseres Unternehmens.

2. UBM konkret

- 2.1. Kompetenz: „organisches“ Wachstum mit Holz
- 2.2. Konsequenz: Green Lease und Green Finance
- 2.3. Transparenz: ein ganzes Jahr im Zeichen von ESG



Wir setzen auf „organisches“ Wachstum

2.1. Unsere Kompetenz...

... umfasst die Expertise und den Willen, die UBM ökologisch, sozial und verantwortungsvoll zu führen.

Nachhaltig entwickelte, errichtete und betriebene Immobilien sind das Gebot der Stunde. Hier decken sich die aktuellen Marktanforderungen mit unserem hohen Anspruch als Developer. In der UBM setzen wir uns dafür ein, dass unsere Projekte entlang der gesamten Wertschöpfungskette ökologisch, ökonomisch und ästhetisch punkten. Diese Haltung bestimmt jeden unserer Arbeitsschritte - bis hin zur Wahl unseres Baustoffes. Wo immer es die Gegebenheiten

zulassen, setzt die UBM auf Holzbau, also auf ein stetig nachwachsendes, ebenso umwelt- wie menschenfreundliches Material. Mit mehr als 300.000 projektierten Quadratmetern in Holzbauweise ist unsere Pipeline eine der größten in Europa. Für deren budget- und zeitgerechte Realisierung sind wir intern mit hochqualifizierten Kräften und extern mit erfahrenen Partnern strategisch bestens aufgestellt.

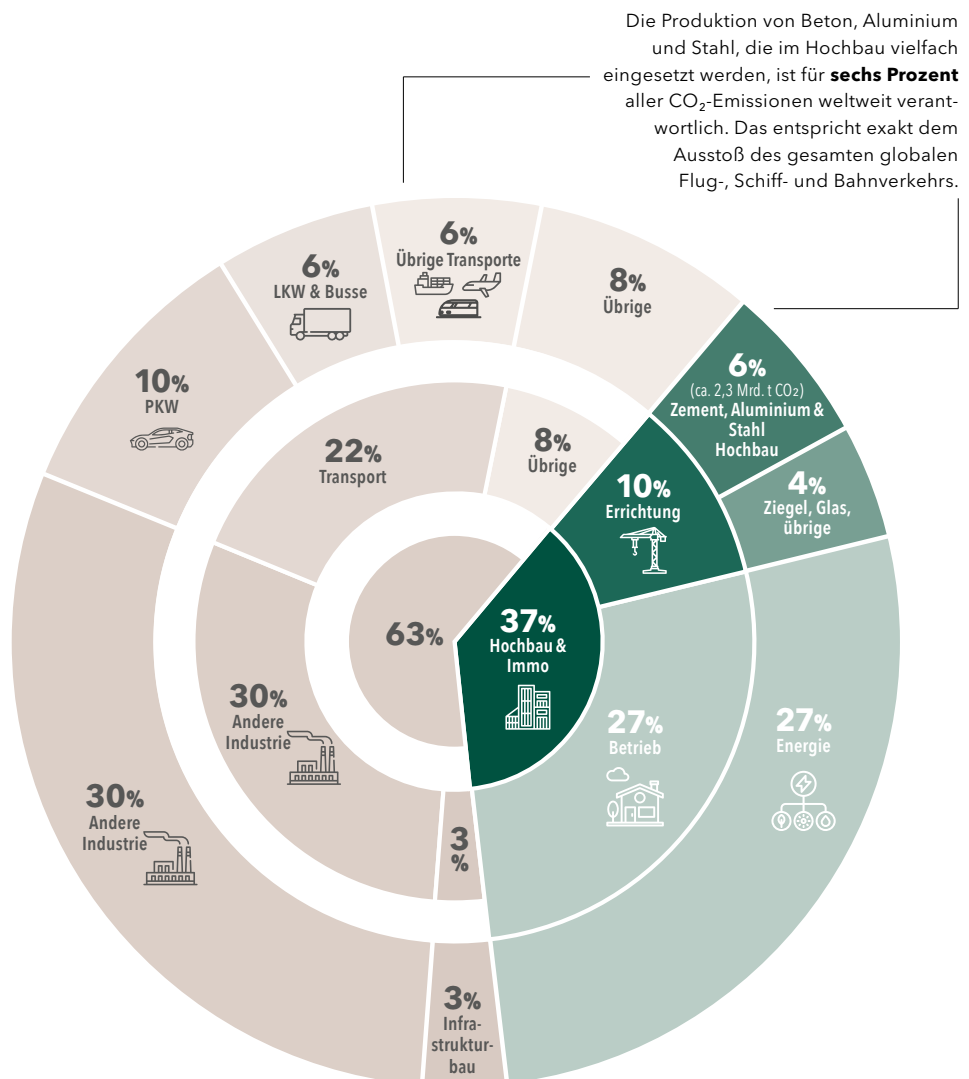
Holzbau überzeugt auch auf den zweiten Blick

Holz spricht uns an, weil es eine natürliche, angenehme Atmosphäre schafft. Es leistet allerdings noch weitaus mehr. Als Baumaterial wirkt Holz wie ein großer CO₂-Speicher.



Timber Peak, Mainz
Hohe Decken, natürliche Holzoberflächen und eine flexible Raumteilung

Globale CO₂-Emissionen



Bei der Produktion von Zement, Aluminium und Stahl im Hochbau hingegen werden weltweit jährlich rund zwei Milliarden Tonnen CO₂ emittiert, die zumindest teilweise durch den Einsatz von Holz eingespart werden können.

Alle verwendeten Holzelemente können bereits beim Hersteller vorproduziert werden. Die finale Montage der Modulvor-Ort geht dann wesentlich schneller, leiser, sicherer, sauberer und kostengünstiger als mit einer herkömmlichen Bauweise. Künftig anfallende Rückbauten können mit weniger Aufwand und mit deutlich mehr recycle-fähigen Materialien umwelt- sowie budgetschonender gestaltet werden.

Auch am Finanzmarkt bringt Holzbau entscheidende Vorteile. Die Richtlinien der EU, darunter die EU-Taxonomie, lenken die internationalen Finanzströme massiv und unum-

kehrbar zu „grünen“ Aktivitäten. Holzbauprojekte werden von Investoren besonders positiv wahrgenommen und entschlossener gefördert, was sowohl beim Verkauf als auch bei der Vermietung höhere Erlöse ermöglicht.

Holz ist der Baustoff des 21. Jahrhunderts.



Was Sie schon immer über **Holzbau** wissen wollten

Mehr Informationen
zum Thema
Holz-Hybrid-Bau
finden Sie hier:





Unter den Vorreitern und Spitzenreitern in Europa

Unsere derzeit über 300.000 Quadratmeter in Holz fallen zu 60 % in die Assetklasse Wohnen und zu 40 % in die Assetklasse Light Industrial & Büro. Mit diesem Volumen sind wir auch 2024 einer der führenden Entwickler von Holzbau-Projekten in Europa. Unseren strategischen Fokus auf Green und Smart Building in Großstädten wie Wien, München, Frankfurt oder Prag bestätigen wir dadurch einmal mehr eindrucksvoll. Neben unserer Timber Family befinden sich weitere Holzbauprojekte in der Pipeline. Herausragendes Beispiel ist der „Timber Marina Tower“ in Wien. Dieser 113 Meter hohe Büroturm am Donauufer ist zum Zeitpunkt

seiner Entwicklung eines der höchsten Holzhochhäuser der Welt.

Die begehrte Platin-Einstufung durch EcoVadis sowie unser Prime-Status beim ISS ESG Rating zeigen überdies, dass unsere konsequente Ausrichtung auf Nachhaltigkeit im Markt aufmerksam beobachtet und mit hohen Auszeichnungen belohnt wird. UBM-CEO Thomas G. Winkler: „Die Klimakrise wird noch da sein, lange nachdem die aktuelle wirtschaftliche Krise der Immobilienbranche bereits überwunden ist. Wer kein Top-Rating bei Nachhaltigkeit nachweisen kann, wird sich schwer tun mit Finanzierungen.“



Timber Marina Tower, Wien
Eines der höchsten
Holz-Hybrid-Gebäude der Welt



DIE TIMBER FAMILY VON UBM



Timber Factory

ASSETKLASSE: **Light Industrial & Büro**
STANDORT: **München**
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: **57.600 m²**



Timber Marina Tower

ASSETKLASSE: **Büro**
STANDORT: **Wien**
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: **46.600 m²**



Timber Living

ASSETKLASSE: **Wohnen**
STANDORT: **München**
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: **22.600 m²**



Timber View

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



Timber Pioneer

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



Timber Port

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



Timber Works

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



Timber Peak

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



Timber Praha

ASSETKLASSE: **Wohnen**
STANDORT: **Prag**
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: **4.900 m²**



Timber Factory, München
Kreislaufwirtschaft in der
Baubranche neu definiert

Factory for Future: Timber Factory wird Münchens erster Campus in Holz-Hybrid-Bauweise

Mit gleich sieben Lösungsansätzen für ökologisch und ökonomisch nachhaltiges Bauen soll das 59.000 Quadratmeter große Quartier Kreislaufwirtschaft in der Baubranche neu definieren. Ab 2026 können Unternehmen aus verschiedensten Branchen wie Life Science oder Automotive die ersten Flächen für ihre Produktion, Labore und Büros beziehen.

Lösung 1: Ressourcenschonender Materialeinsatz

Die Liste der Vorteile vom Baustoff Holz ist lang: Holz bindet nicht nur CO₂ während des Wachstums, es lässt sich auch deutlich energieärmer verarbeiten als Beton.

Lösung 2: Neuer Lebensraum durch alte Materie

Beim Rückbau der alten Lager- und Logistikhallen auf dem Gelände wurden alle Materialien sorgfältig getrennt und in die Wiederverwendung gegeben. Insgesamt 95 Prozent der alten Stoffe werden dem Materialkreislauf zugeführt und künftig für den Bau von Straßen und neuer Gebäude eingesetzt, einiges davon bleibt auf dem Gelände. Bei einem späteren Rückbau der neuen Gebäude lassen sich die hochwertigen Holzbaulemente sortenrein trennen und ganze Bauteile an anderer Stelle neu einsetzen. Was nicht neu verbaut wird, kann zu Möbeln oder Werkstoffen wie Papier und Heizpellets verarbeitet werden.



Lösung 3: Weniger Emissionen, mehr Lebensqualität für Mensch und Natur

In der Timber Factory sind insgesamt 8.000 Kubikmeter Holz aus FSC-zertifizierten Wäldern eingeplant. Auch der hohe Vorfertigungsgrad von Holzteilen wirkt sich positiv auf die Umweltbelastung aus. Viele Teile kommen aus den Hallen des Holzbauers fertig auf die Baustelle, was die LKW-Fahrten um das Siebenfache reduziert. Gleichzeitig sinkt die Lärm- und Schadstoffbelastung auf der Baustelle, das kommt Mensch und Natur zugute. Weil ein Großteil der Teile nur noch montiert werden muss, reduziert sich die Bauzeit – und damit die Belastung für die Nachbarschaft – laut UBM Development aus der Erfahrung anderer Projekte um rund 45 Prozent.

Lösung 4: Architektur für Gegenwart und Zukunft

Ein durchdachter Entwurf fügt Gebäude harmonisch in das Stadtbild ein und wird über viele Jahre hinweg als ästhetisch ansprechend und funktional empfunden.



Solche Gebäude werden von den Menschen oft als wertvoll wahrgenommen und genießen eine hohe Akzeptanz, was langfristig ein urbanes Umfeld aufwertet und gesellschaftlich stabilisiert. Der Entwurf für die Timber Factory, der von den Architekturbüros 03 Arch. und HK Architekten stammt, stellt deshalb sowohl den Design-Aspekt in den Mittelpunkt als auch den Bau werthaltiger Gebäude.

Lösung 5: Je flexibler die Nutzungsmöglichkeiten, desto größer der Nutzen

Die vier Gebäudekörper auf dem Campus der Timber Factory können sowohl als Produktions- als auch als Büroflächen genutzt werden. Dabei stehen den Mietern alle Möglichkeiten offen. Von S2-Laborflächen über Gewerbehallen bis zum klassischen Büro-Standort lässt sich auf dem Campus alles umsetzen. Ressourcen werden so effizienter genutzt und spätere Um- oder Neubauten vermieden.

Lösung 6: Green Buildings für grüne Unternehmen

Nachhaltige Arbeitswelten helfen den Unternehmen, Fachkräfte zu finden und zu binden. Denn: Das Image grüner Gewerbebauten überträgt sich auf das Arbeitgeberimage. Dadurch wiederum werden Mieter und Gesellschaft für das Thema sensibilisiert.

Lösung 7: Weniger Energieverbrauch in Bau und Betrieb

In der Energieversorgung kommt der Campus komplett ohne fossile Brennstoffe aus. Wärmepumpen und Solaranlagen versorgen das Gelände mit grüner Energie. Mit Green-Lease-Verträgen sollen die künftigen Nutzer außerdem angehalten werden, grüne Stromanbieter zu nutzen und ihren Energieverbrauch zu reduzieren.



LeopoldQuartier, Wien
CEO Thomas G. Winkler
bei der Eröffnung



Nachhaltiger Start
Staffellauf brachte symbolische
Grundsteine ins LeopoldQuartier

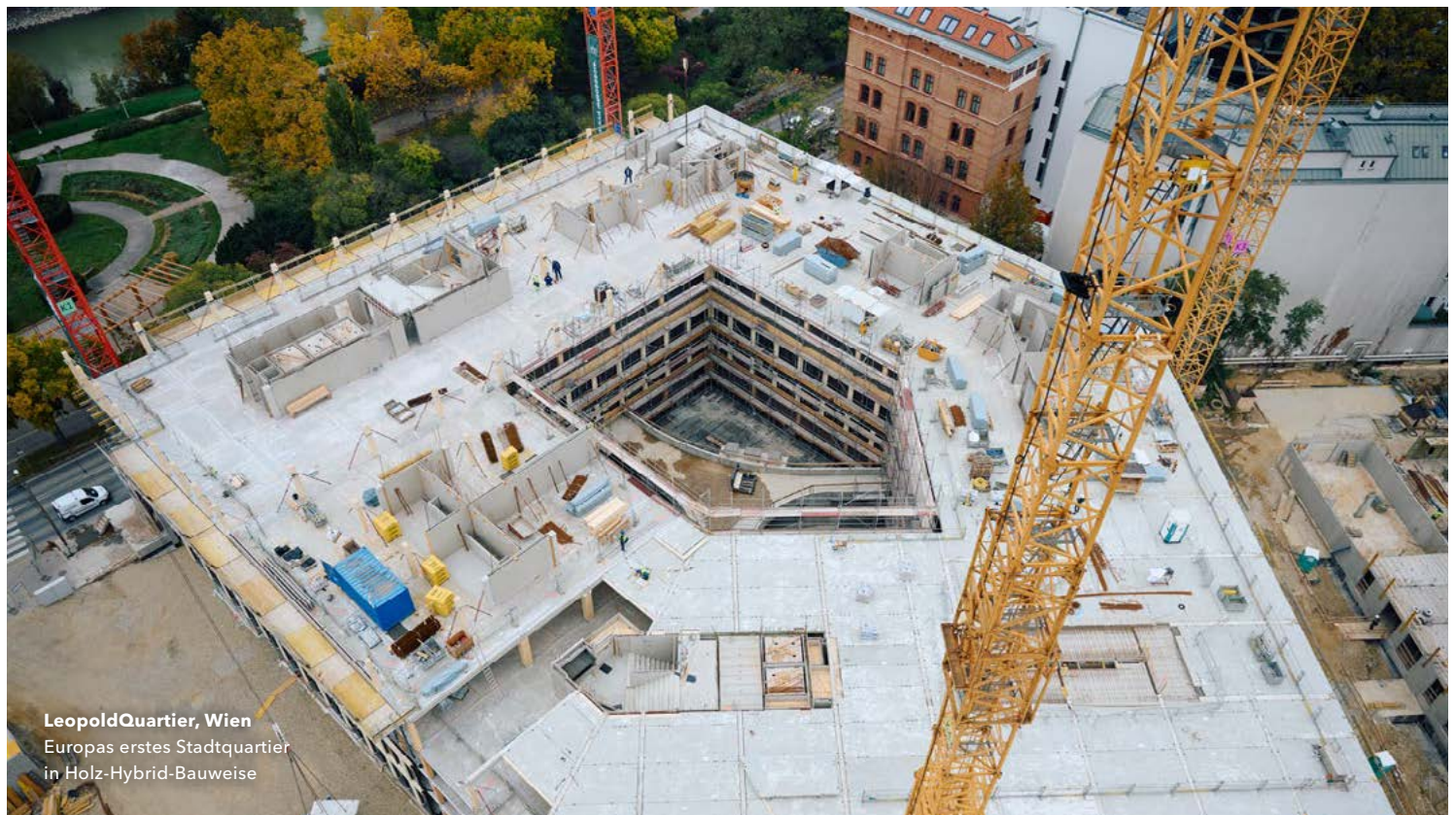
Staffellauf zur Grundsteinlegung im LeopoldQuartier

In 14 Etappen, an zweieinhalb Tagen und über 455 Kilometer transportierten 24 Mitarbeitende der UBM Development, PORR Group und der beiden Holzproduzenten THEURL Austrian Premium Timber und HASSLACHER NORICA TIMBER zwei Holzelemente zum ersten von fünf Baufeldern des LeopoldQuartiers. Der Staffellauf wurde mit dem Fahrrad oder zu Fuß absolviert, also 100 Prozent CO₂-frei.

Nach dem Zieleinlauf auf dem Gelände des Leopold Quartiers durch die Projektleiter wurden die beiden Holzelemente in eine Zeitkapsel aus Keramik gelegt und symbolisch zu „Grundsteinen“ umfunktioniert.

Die Keramikschatulle wurde kunstvoll in der „Werkstatt 2“ der Lebenshilfe Wien angefertigt. UBM, PORR, Theurl und Hasslacher legten für jeden beim Staffellauf zurückgelegten Kilometer € 10 Euro zusammen und spendeten den Gesamtbetrag von € 10.600,- an die „Werkstatt 2“.

Ein gebührender Startschuss für Europas erstes Stadtquartier in nachhaltiger Holz-Hybrid-Bauweise und mit autarkem Energiekonzept, das die fossile Vergangenheit in eine grüne Zukunft führt.



LeopoldQuartier, Wien
Europas erstes Stadtquartier
in Holz-Hybrid-Bauweise



Gemeinsam Gutes tun
Spende an die Lebenshilfe Wien



Innovativer Holzbau
UBM-Team bei der Eröffnung

Entdeckung des Holzbaus im LeopoldQuartier

Das LeopoldQuartier wird aufgrund des innovativen Konzepts regelmäßig von Fachexpert*innen und Ausbildungseinrichtungen besichtigt. Im Oktober nutzten auch zahlreiche Kolleg*innen der UBM die Möglichkeit, unser derzeit größtes Holzbauprojekt in Österreich zu erkunden. Im Office-Bauteil war der Einsatz von Holz bereits in voller Pracht sichtbar und konnte über mehrere Stockwerke bewundert werden. Im Living-Bauteil war der Einbau der Fertigbadzellen ein Highlight der Besichtigung. Anschließend gaben die Projektleiter*innen mit einer Präsentation nochmals einen detaillierten Einblick in den Status des Projekts.

UBM Development Czechia erreicht bedeutenden Meilenstein im Holzbau

UBM Development Czechia hat sich aktiv an einer Gesetzesänderung beteiligt und bewirkt, dass Holzgebäude ab der Novelle bis zu einer Höhe von 22,5 Meter gebaut werden können. Die Verabschiedung des Gesetzes öffnet die Türen für mehr ökologische Holzbauten in Tschechien und trägt zu einer umweltfreundlicheren Bauindustrie bei.



Ausgezeichnete Arbeit in Sachen Nachhaltigkeit

Timber Praha ist das Umweltprojekt des Jahres im Wettbewerb „Best of Realty 2024“

UBM Development Czechia wurde bei der 26. Auflage des renommierten Wettbewerbs „Best of Realty – Best of Real Estate“ mit der Auszeichnung „Environmental Project of the Year“ für das Wohnprojekt Timber Praha geehrt. Damit ist Timber Praha im Jahr 2024 das umweltfreundlichste Projekt in Tschechien. Das Wohnprojekt Astrid Garden erhielt Bronze in der Kategorie „Residential Project on a Larger Scale“.

Die Preisträger des von der Tschechischen Assoziation für die Entwicklung des Immobilienmarktes (ARTN) organisierten Wettbewerbs werden von einer Expertenjury mit zwölf Mitgliedern ausgewählt. Neben ARTN-Vertretern gehören der Jury Fachleute aus Berufsverbänden, Banken, Stadtplanung, Architektur, Marktanalyse und Immobilienvermittlung an.

Tomáš Drtina, Vizepräsident von ARTN und Vorsitzender der Jury, erklärte zur Wahl von Timber Praha als „Environmental Project of the Year“: „Die Jury würdigte das Projekt für seine Vorreiterrolle beim Bau mehrstöckiger Wohngebäude in Tschechien sowie für zahlreiche energiesparende Merkmale und Technologien, die sowohl ein hochwertiges Raumklima als auch eine geringe Umweltbelastung sicherstellen.“

Josef Wiedermann, Geschäftsführer von UBM Development Czechia, zeigte sich erfreut über die Auszeichnungen: „Besonders stolz sind wir darauf, dass Timber Praha, das erste Projekt dieser Art in der Geschichte Prags, von der Jury höchste Anerkennung erhalten hat. Die modernen Mehrfamilienhäuser, die aus CLT-Platten gebaut wurden, entsprechen der energieeffizientesten Kategorie A und tragen die Umweltzertifizierung BREEAM Excellent. Sie bieten innovative Technologie, die den Wohnkomfort,



die Benutzerfreundlichkeit und die Energieeinsparung fördert. Wir sind überzeugt, dass dieses Pionierprojekt nicht nur für uns, sondern auch für andere Bauträger in der Tschechischen Republik einen wichtigen Meilenstein darstellt. Das große Interesse an Timber Praha zeigt, dass nachhaltiger, gesunder und energieeffizienter Wohnungsbau enormes Potenzial hat.“

UBM als „Diversity Champion“ ausgezeichnet

Die UBM Development AG wurde von der Boston Consulting Group (BCG) im März 2024 als einer der „Diversity Champions“ ausgezeichnet. Mit einem Gender Diversity Index von 78,7 Punkten musste sich UBM nur zwei Unternehmen geschlagen geben.

Martina Maly-Gärtner, COO der UBM Development AG:
„Ich freue mich sehr über diese Auszeichnung, da wir intern

schon zahlreiche Maßnahmen gesetzt haben, um unsere Diversity-Ziele zu erreichen. Der Weg zur Gender Equality ist noch ein langer, daher sind Events wie dieser großartig, um dem Thema mehr Aufmerksamkeit zu geben.“

Die Boston Consulting Group erhebt seit 2018 jährlich den „Gender Diversity Index“ für die 50 größten börsennotierten Unternehmen Österreichs. Der Index hat einen Maximalwert von 100 Punkten. Das bedeutet, dass in einem Unternehmen Frauen und Männer sowohl im Aufsichtsrat als auch im Vorstand gleich stark vertreten sind und im Durchschnitt gleich viel verdienen.



UBM Green Lease Framework

2.2. Unsere Konsequenz ...

... fügt dem „Green Development“ noch „Green Lease“ und „Green Finance“ hinzu.

Im großen Rahmen Verantwortung tragen

Der European Green Deal zielt darauf ab, die Netto-Treibhausgasemissionen bis 2030 innerhalb der EU um mindestens 55 % gegenüber dem Stand von 1990 zu verringern. Errichtung und Betrieb von Gebäuden verursachen derzeit noch mehr als ein Drittel des globalen Energieverbrauchs und rund 40 % der weltweiten CO₂-Emissionen (UNEP 2022). Um die Vorgaben der Europäischen Union zu erfüllen, ist daher eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung von Gebäuden unabdingbar. Ebenso gilt es, die künftigen ESG-Kriterien und deren Berichtsanforderungen beim Betrieb von Gebäuden zu berücksichtigen.

Eine klassische Win-Win-Beziehung

Ein Green Lease, also ein „grüner“ nachhaltiger Mietvertrag, bietet allen involvierten Parteien zahlreiche Vorteile. Über die finanziellen Einsparungen durch geringere Energie- und Betriebskosten hinaus ermöglicht er zum Beispiel gewerblichen Mietern die Umsetzung ihrer unternehmeri-

schen Nachhaltigkeitsstrategie. Vermieter profitieren von der gesteigerten Attraktivität ihrer Immobilien für umwelt- sowie kostenbewusste Mieter.

So sind sich alle Parteien grün

Zudem verändert ein Green Lease die Dynamik zwischen Vermieter und Mieter grundlegend. In traditionellen Mietverträgen herrscht oft ein ungleiches Kräfteverhältnis zwischen den Parteien vor. Bei einem Green Lease bekennen und verpflichten sich beide Parteien auf das übergreifende Ziel der Nachhaltigkeit. Das daraus resultierende Interesse fordert und fördert ein partnerschaftliches Engagement, das langfristig für beide Seiten vorteilhaft ist.

Ein Framework, das überall kräftig arbeitet

Das UBM Green Lease Framework versteht sich als Ratgeber, Wegweiser und Werkzeug zugleich. Es zeigt Gestaltungsmöglichkeiten und Methoden für die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung von Gebäuden auf, die allen Beteiligten zugute kommen. Grundlegende Voraussetzungen für die gemeinsame Umsetzung dieser Anregungen und Tools sind ein offener Austausch und ein vertrauensvoller Umgang. Ein verbindendes Interesse haben alle Parteien ohnehin deutlich vor Augen.

Hier findet wirklich alles einen Rahmen

Der Maßnahmen-Katalog des UBM Green-Lease-Frameworks geht von allgemeinen Hinweisen bis in jedes Detail. Er erstreckt sich über alle Themenbereiche modernen Gebäudemanagements; gebäudespezifische Regelungen finden sich in den Green Lease-Klauseln der jeweiligen Mietverträge.

Energie sparen. Rund 27 % der globalen CO₂-Emissionen werden allein im Gebäudebetrieb verursacht. Der Energieverbrauch kann hier durch Einsatz eines Energiemonitoring-Systems sowie intelligenter Beleuchtung und Geräte-Abschaltung reduziert werden. Auch der Einsatz von erneuerbaren Energiequellen kann erheblich zur Reduktion von CO₂-Emissionen beitragen – und wird von UBM bevorzugt.

Abfall reduzieren. Der Aktionsplan „Circular Economy“ der Europäischen Kommission zur Vermeidung von Abfall wurde 2015 ins Leben gerufen. Auch im Gebäudebetrieb haben wir die Themen Abfallaufkommen und -trennung stets im Auge. Durch Abfallvermeidung sparen wir Energie und Ressourcen; die sortenreine Abfallsammlung ermöglicht ein ordnungsgemäßes Recycling der Materialien.

Wasser schonen. In der Gebäudenutzung hat eine ressourcenschonende Wasser- und Abwassernutzung große Bedeutung. Als Immobilienentwickler plant UBM sinnvolle Lösungen im Bereich Wasserverbrauch mit ein. Dazu gehören die Aufbereitung von Regen- und Grauwasser, die Trennung von Trink- und Nutzwasser sowie wassersparende Armaturen, um den Bedarf an Frischwasser signifikant zu reduzieren.

Mobilität konzipieren. UBM erarbeitet individuelle Mobilitätskonzepte zur Reduktion von CO₂-Emissionen für jedes Projekt. Dazu zählen beispielsweise eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, E-Ladestationen für Pkws, Lademöglichkeiten für E-Bike-Akkus, Car-Sharing und E-Bike-Leihstationen.

Reinigung optimieren. Eine der vielen Detailempfehlungen des Green Lease Frameworks: Reinigungsmittel mit Umweltsiegeln wie dem „Blauen Engel“ oder „EU Ecolabel“ wirken

kraftvoll, ohne die Umwelt über Gebühr zu belasten. Siegel, die den gesamten Produktlebenszyklus berücksichtigen, zeigen überdies, wo man Verpackungsmüll sparen kann.

Die Daten zeigen uns den besten Weg

Präzise Daten und vergleichbare Kennzahlen sind wesentliche Orientierungspunkte für die optimale Einrichtung und Steuerung unserer nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung. Nur auf der Basis eines korrekten und validen Inputs gelingt es uns, gezielte Optimierungsprozesse zu initiieren und schlummernde Potenziale für Kosteneinsparungen zu identifizieren. Umfassende Daten können stets auch vorausschauend gesammelt und für die nächste anstehende Nachhaltigkeitsberichterstattung aufbereitet werden.

Je komplexer ein Gebäude gestaltet ist oder genutzt wird, desto mehr Informationen fallen naturgemäß an. Deshalb achten wir vor allem auf jene Parameter, die sich als kosten-, risiko- oder vertragsrelevant erwiesen haben. Bei deren Erfassung und Auswertung ist sicherzustellen, dass keine Daten verloren gehen oder verfälscht werden.

In der Praxis haben sich Mess- und Zähleinrichtungen für die Verbräuche von Wasser, Wärme, Kälte und Strom bewährt. Diese ermöglichen eine exakte Aufwandsermittlung und damit auch eine faire, verbrauchergerechte Abrechnung. Überdies können sie auch zu Langzeit-Verbrauchsprofilen verdichtet werden, deren Interpretation als Grundlage für ein noch effizienteres Energiemanagement dient.

Ins Gespräch kommen, in Kontakt bleiben

Die „Regelungsempfehlungen“ im UBM Green Lease Framework sehen vor, dass sich beide Seiten zeitnah informieren, sobald ein Nachhaltigkeitsthema im Haus aufscheint. Um eine engmaschige und fortlaufende Kommunikation während der Vertragslaufzeit zu sichern, werden unter den Vermietern und den Mietern idealerweise Nachhaltigkeitsbeauftragte ernannt. Meist vereinbaren diese einen Quartals- oder Halbjahres-Turnus für Abstimmungsgespräche. Die anfallenden Aufgaben können dann je nach Dringlichkeit und Umfang gemeinsam gelöst werden. Hierzu gehören auch administrative Tätigkeiten. Diese reichen beispielsweise vom Monitoring der vereinbarten Green-Lease-Vorgaben, über die Datenauswertung bis hin zu der Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts.

UBM Green Finance Framework

Hohe Prinzipien, klare Richtlinien

Um uns gezielt und methodisch für ökologisch verantwortungsvolle Projekte einsetzen zu können, haben wir einen klar definierten Rahmen dafür geschaffen: das UBM Green Finance Framework. Es ist im Einklang mit den ICMA Green Bond Principles 2021 (GBP) und den LMA Green Loan Principles 2023 (GLP) und umfasst die vier in ihnen empfohlenen Schwerpunkte:

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

Verwendung von Erträgen

In unserem Green Finance Framework ist festgeschrieben, dass wir stets einen Betrag in Höhe des Nettoerlöses aus den Emissionen von Grünen Finanzinstrumenten zur vollständigen oder teilweisen Finanzierung und/oder Refinanzierung neuer oder bestehender „förderfähiger Projekte“ verwenden. Diese legen wir in einem internen Experten-Gremium nach klar definierten Kriterien aus den beiden Kategorien „Green Buildings“ und „Erneuerbare Energien“ fest.

Projektbewertung und -auswahl

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

Im GFC laufen alle Fäden zusammen

Das UBM Green Finance Committee prüft unter anderem, ob die vorgeschlagenen Zuteilungen mit den allgemeinen Unternehmensrichtlinien und mit der ESG-Strategie im Einklang sind. Es stellt beispielsweise auch sicher, dass die potenziellen förderfähigen Grünen Projekte mit den Kategorien und Förderkriterien übereinstimmen. Das GFC tagt

mindestens einmal jährlich und jeweils bis zur vollständig vollzogenen Zuteilung.

ESG-Risiken systematisch reduziert

Die UBM hat eine umfassende ESG-Risikoanalyse durchgeführt, um die wichtigsten ökologischen, sozialen und Governance-Risiken ihrer Unternehmensführung und Geschäftstätigkeiten zu identifizieren. Dazu zählen beispielsweise negative Umweltauswirkungen aufgrund von hohem Energieverbrauch, mangelnder Biodiversität, geringer Wiederverwertbarkeit oder Haltbarkeit von Baumaterialien und die Gefährdung von Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeitenden. Hier hat die UBM strategische Weichenstellungen zur Risiko-Minimierung vorgenommen und ein konkretes Maßnahmen-Paket entwickelt. Dazu zählen die Ausrichtung der UBM auf Holzbau sowie unser Fokus auf erneuerbare Energien und Green-Building-Zertifizierungen. Auch unser integriertes Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz ist hier beispielhaft – und vorbildlich.

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

Management der Erlöse

Die Nettoerlöse unserer Grünen Finanzierungsinstrumente werden von der Treasury-Abteilung der UBM auf Portfolio-Basis verwaltet und förderungswürdigen Grünen Projekten in voller Höhe zugewiesen. Falls die betreffenden Projekte veräußert oder eingestellt werden, oder den Förderkriterien nicht mehr entsprechen, ersetzen wir sie so rasch wie möglich durch geeignete Alternativen. Die UBM verpflichtet sich, nach besten Kräften eine vollständige Zuteilung der angefallenen Nettobeträge innerhalb von 36 Monaten nach der jeweiligen Emission zu erreichen.

Berichterstattung

UBM beabsichtigt, fortlaufend Berichte zu erstellen, die die Allokation und die Auswirkungen förderfähiger Grüner



Projekte im Jahr nach der Emission der Grünen Finanzinstrumente dokumentieren. Diese Berichte werden auf der UBM Website öffentlich zugänglich gemacht.

Der **Allokationsbericht** erfasst Indikatoren wie den Gesamtbetrag der ausstehenden Grünen Finanzierungsinstrumente, die Höhe der Erlöse, die geografische Verteilung der förderfähigen Projekte, den Saldo der nicht zugewiesenen Erlöse, den Betrag oder Prozentsatz der neuen Finanzierungen und Refinanzierungen sowie Beispiele für förderfähige Grüne Projekte.

Der **Wirkungsbericht** dokumentiert die Auswirkungen der Grünen Projekte. Er gibt beispielsweise über Zertifizierungen, die Generierung von erneuerbaren Energien oder Maßnahmen zu CO₂- und Energieeinsparungen Auskunft.

Externe Prüfung - UBM hat ISS ESG beauftragt, eine Second Party Opinion (SPO) zum Green Finance Framework hinsichtlich dessen Übereinstimmung mit den Green Bond Principles der ICMA 2021 und den Green Loan Principles der LMA 2023 zu erstellen. Diese wurde mit dem UBM Green Finance Framework auf der Website veröffentlicht.

Auch zweiter UBM Green Bond erfolgreich platziert

Der 7% UBM Green Bond 2024-2029 wurde im Oktober 2024 erfolgreich platziert. „Mit knapp dem doppelten Volumen gegenüber der im Vorjahr emittierten Anleihe und einer fünfjährigen Laufzeit stimmt der Trend für die UBM am Kapitalmarkt“, betont Patric Thate, Finanzvorstand der UBM Development AG, und er hebt weiters hervor: „Wir konnten damit das Rückzahlungsprofil der UBM weiter glätten – ein wichtiger Wettbewerbsvorteil in der aktuellen Marktphase“. Mit dem jetzt begebenen Volumen haben über 80% der Anleihe-Finanzierungen der UBM einen Nachhaltigkeitsbezug, womit die UBM ihre Strategie *green. smart. and more.* auch im laufenden Jahr konsequent umsetzt.



UBM Green Bond:
Bewerbung in Print-
und Onlinemedien



Urban Timber
Fachtagung im Timber Pioneer



Green Peak Festival
Im Gespräch über nachhaltiges
Bauen und grüne Investitionen



Green Peak Festival
Interdisziplinärer Austausch
und Vernetzung

UBM Events

2.3. Unsere Transparenz ...

...ein ganzes Jahr im Zeichen von ESG. UBM gewinnt Kontur und Sympathie.

UBM E-Events 2024

Building Better

Das Ziel dieser im 2. Halbjahr 2024 gestarteten internen Event-Reihe ist, das interne Expertenwissen zu nutzen und eine Wissens-Community zu schaffen, in der das vorhandene Wissen team- sowie länderübergreifend weitergegeben und für alle zentral gesammelt und gesichert wird. Dadurch stärken wir unsere Kompetenzen sowie die Innovationsfähigkeit und Effizienz der UBM. Zudem werden UBM-spezifische Informationen bereitgestellt, die auf die jeweiligen Bedürfnisse und Herausforderungen zugeschnitten sind. Sieben Live-Sessions zu Themen wie Green-Building-Zertifikate, innovative Holzbaustrategien und EU-Taxonomie fanden statt. Aufgrund des großen Erfolgs und der positiven Rückmeldungen wird das Format 2025 weitergeführt. Die Themen werden auf Basis der Rückmeldungen und Wünsche der Mitarbeitenden zusammengestellt.

Gipfeltreffen: Green Peak Festival 2024

Am 5. September fand das Green Peak Festival 2024 am Erste Campus in Wien statt. Es initiiert und fördert den Austausch und die Vernetzung zwischen Privatwirtschaft, Zivilgesellschaft und Politik mit Blick auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz.

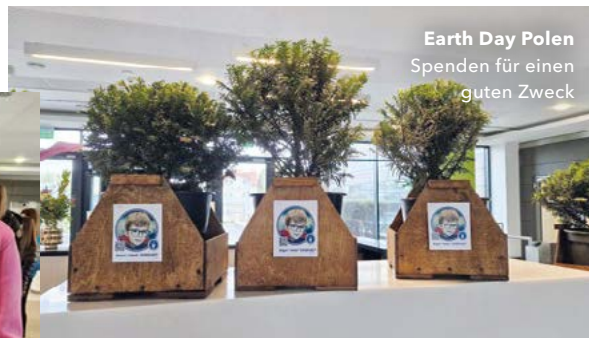
Zu den Vortragenden zählten ausnahmslos hochkarätige Nachhaltigkeits-Innovatoren und Change-Maker aus den Branchen Immobilien & Bau, Mobilität, Energie, Industrie und Landwirtschaft. Auch UBM war dabei vertreten. Unser CEO Thomas G. Winkler diskutierte mit Günther Artner, Leiter Group Commercial Real Estate bei Erste Group, und Ethan Penner, CEO und Bestsellerautor, zum Themenkomplex „Building Sustainability: Real Estate, Circular Economy and the Future of Green Investment“.

Urban Timber im Timber Pioneer

Gemeinsam mit Paulus Immobilien war UBM Development Gastgeber der Fachtagung „Urban Timber“. Die Veranstaltungsreihe ist eine Kooperation zwischen der KOALITION für HOLZBAU und Builtworld und fand in den acht wichtigsten Holzbauprojekten im deutschsprachigen Raum statt. Der von UBM Development und Paulus Immobilien entwickelte Timber Pioneer ist Frankfurts erstes Bürogebäude in Holz-Hybrid-Bauweise mit 14.000 Quadrat-



Earth Day Polen
Sammelaktion
für Elektroschrott



Earth Day Polen
Spenden für einen
guten Zweck



Earth Day Polen
Gemeinsam engagiert für
Umweltschutz und soziale
Verantwortung

metern Bürofläche auf acht Etagen. Thomas G. Winkler, CEO der UBM Development AG: „Holz wird zum Baustoff des 21. Jahrhunderts. Der Timber Pioneer ist damit auf der Höhe der Zeit.“

Nach einer ausführlichen Begehung des Timber Pioneer wurden in hochkarätig besetzten Expertenrunden nicht nur die Vorteile, sondern auch die Herausforderungen und Besonderheiten des Holz-Hybrid-Baus im urbanen Umfeld offen diskutiert. Nur durch ein transparentes Miteinander können die noch bestehenden Hürden überwunden und die enormen Potenziale des Holzbaus optimal genutzt werden.

Weitgehende Einigkeit herrschte auch darüber, dass Bürogebäude in Holzbauweise trotz höherer Mieten im Vergleich zu konventionell errichteten Bürogebäuden sehr gut vom Markt angenommen werden. Nicht nur Mieter und Nutzer schätzen sie, auch bei Endinvestoren ist höchstes Interesse am Holzbau festzustellen.

Bestätigt wurde diese positive Einschätzung durch die von allen Anwesenden als besonders empfundene Atmosphäre im Timber Pioneer und das angenehme Gefühl, sich in Räumen aufzuhalten, die durch Holz geprägt sind.

Holzbau in der Stadt - Chancen und Herausforderungen aus 3 verschiedenen Perspektiven

Dieses besondere Treffen fand am 20. Juni 2024 in den exklusiven Räumlichkeiten von UBM in Kooperation mit ULI Austria statt. Das Thema der Veranstaltung drehte sich um den innovativen Einsatz von Holz im städtischen Raum, der eine nachhaltige und umweltfreundliche Alternative zu traditionellen Baustoffen darstellt. Die verschiedenen Herausforderungen und Chancen, die sich aus der Perspektive von Entwicklern, Architekten und Bauunternehmen ergeben, wurden diskutiert, und es wurde erörtert, wie diese drei Sektoren zusammenarbeiten können, um die Vision von grüneren Städten Wirklichkeit werden zu lassen.

Earth Day in Polen

Der Earth Day, der jährlich am 22. April stattfindet, wurde auch bei UBM in Polen genutzt, um Aktionen zum Umweltschutz umzusetzen. So wurde im Poleczki Park eine große Sammelaktion für Elektroschrott gestartet und die Mitarbeitenden über die verantwortungsvolle Entsorgung aufgeklärt.

Innerhalb von vier Stunden wurden 2.860kg Elektroschrott gesammelt. Allein von den UBM Kolleg*innen wurden 170kg an Elektroschrott zur Entsorgung mitgebracht. Neben der Schrottsammlung wurde der Tag auch für einen sozialen Zweck genutzt, indem Spenden für die Behandlung eines schwerkranken Jungen gesammelt wurden.



UBM S-Events 2024

Immofrauen zu Gast im visionären Holzbau

Der Verein „Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V.“ stattete im Oktober 2024 dem „Timber Pioneer“ der UBM Development einen interessierten Besuch ab. Nach einem kurzen Impuls zum Thema Female Empowerment bei UBM führten die Projektleiter durch Frankfurts spektakuläres erstes Office-Building in Holz-Hybrid-Bauweise.

Martina Maly-Gärtner, COO der UBM: „Wir freuen uns sehr, dass so viele Frauen der deutschen Immobilienwirtschaft unserer Einladung zum Timber Pioneer gefolgt sind. Netzwerke wie dieses machen Frauen in der Immobilienwirtschaft sichtbar und helfen dabei, ein starkes Netzwerk aufzubauen.“

UBM-weiter Welcome Day in Wien

Zum bereits dritten Mal hat UBM 28 neue Kolleg*innen aus allen Niederlassungen zum Welcome Day nach Wien eingeladen. Nach lockeren Kennenlernaktivitäten stellte der Gesamtvorstand die Ziele und die Strategie der UBM vor und lud zum gemeinsamen Austausch beim Mittagessen ein. Den Abschluss bildeten ein ebenso informativer wie spannender Vortrag unseres Timber Construction Teams und ein mitreißendes Quiz.

Führungskräfteworkshop

Rollenspiele, Persönlichkeitstest, Selbstreflexion – das sind nur drei von vielen Bausteinen, aus denen unsere viertägige Workshopreihe für unsere jungen Führungskräfte mit fachlichen Inputs bestand. Dabei im Vordergrund: Themen wie



Family Day in Tschechien
UBM Next Generation



Family Day in Polen
Lernen, erkunden, Spaß haben



Family Day in Polen
Spielerisch die Arbeitswelt der Eltern kennenlernen

Mitarbeitergespräche richtig führen, Teamentwicklungsphasen verstehen, situatives Führen und der konstruktive Umgang mit Konflikten.

Dritter UBM Family Day in Wien

Im Juni 2024 konnte der UBM-Nachwuchs in Wien die Arbeitswelt seiner Eltern erkunden. Insgesamt gelang auch dieses Jahr ein unvergesslicher Nachmittag voller Lachen, Lernen und mit wertvollen familiären Momenten.

Zweiter UBM Family Day in Tschechien

In unserem Prager Büro wurden die Sommertage ausgenutzt und gemeinsam mit den Familien ein einzigartiger Nachmittag verbracht. Die Kinder durften in die Arbeitswelt der Eltern eintauchen. Anschließend wurden liebevoll-

le Bastelprojekte mit Origami oder auch Fingerfarbe gezaubert. Die strahlenden Kindergesichter zeigen, dass das Event ein voller Erfolg war!

Zweiter UBM Family Day in Polen

In unserer Niederlassung in Warschau durften wir uns im Juni über den Besuch zahlreicher Kinder, Partner*innen und Vierbeiner freuen. Es war ein Nachmittag voller Spaß und Gemeinschaft, der auch unsere Lieben in das Arbeitsumfeld bei UBM eintauchen ließ.



Sozialtag beim Samariter Suppentopf
Teamwork am Kochtopf



Sozialtag bei der Volkshilfe Wien
Volles Engagement



Sozialtag bei der Volkshilfe Wien
Gemeinsam spielen und basteln



Sozialtag beim Samariter Suppentopf
UBM Team kocht für armutsbetroffene Menschen



Sozialtag bei der Volkshilfe Wien
Feste in zwei Wohngemeinschaften

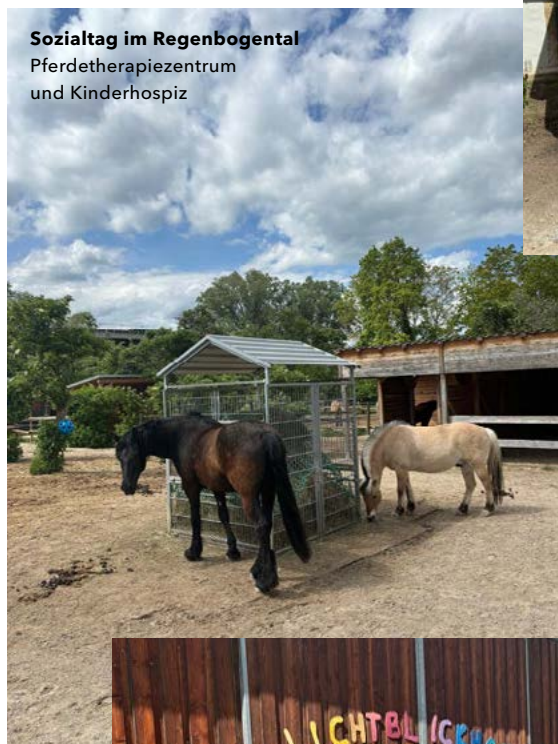


Sozialtag bei der Volkshilfe Wien

Einige Wiener Kolleginnen durften im August in zwei sozialpädagogischen Wohngemeinschaften der Volkshilfe ein außergewöhnliches Fest für Kinder und Jugendliche, die aus unterschiedlichen Gründen nicht bei ihren Familien leben können, organisieren. Mit viel Leidenschaft und Engagement haben sich unsere Kolleginnen Spiele für die Kinder ausgedacht, gebastelt, gemeinsam gegessen und einfach besondere Erinnerungen geschaffen.

Sozialtag beim Samariter Suppentopf

„Ran an die Töpfe“ hieß es am Freitag im Rahmen des Sozialtages beim Samariter Suppentopf. Sechs Kolleginnen und Kollegen bereiteten gemeinsam mit dem Küchenchef hunderte warme Mahlzeiten zu und gaben diese anschließend an armutsbetroffene Menschen aus. Mit Engagement und Spaß wurde hier großartige Unterstützung geleistet.



Sozialtag im Regenbogental
Pferdetherapiezentrum
und Kinderhospiz



Sozialtag im Regenbogental
Ein starkes Team



Sozialtag im Regenbogental
Holzlasur für frischen Glanz



Sozialtag am Lichtblickhof
Unterstützung bei Garten-
arbeit und Reparaturen



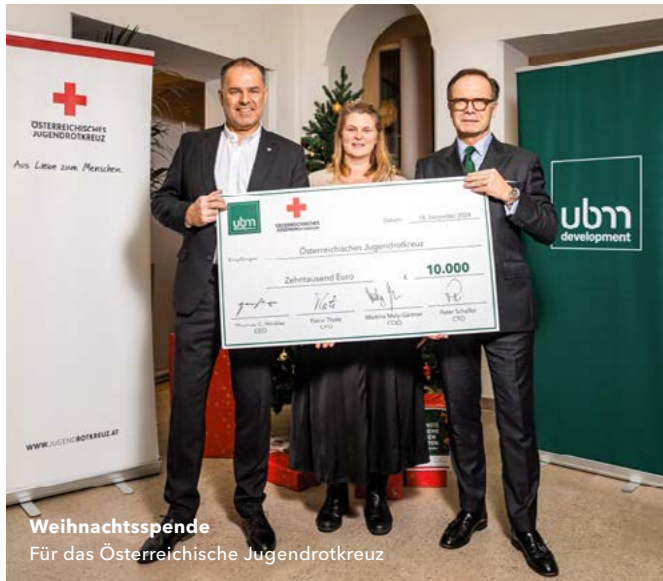
**Sozialtag
am Lichtblickhof**
UBM packt an

Sozialtag am Lichtblickhof

Im Jahr 2024 haben wir das Pferdetherapiezentrum und Kinderhospiz „Lichtblickhof“ zum fünften Mal besucht – und einen Sozialtag lang kräftig Hand angelegt. Hier wurde Teambuilding mit einem sozialen Charakter bestens vereint. Es wurden Hochbeete für die Tiere gebaut, Ställe ausgemistet und Tiere gefüttert.

Sozialtag im Regenbogental

Beim Therapiezentrum Regenbogental in Leobersdorf unterstützten wir mit voller Kraft bei der Gartenarbeit, Erneuerung von Mauern und Reparatur von Tiergehegen. Der Therapiehof Regenbogental begleitet Kinder und Familien in Krisen- und Trauersituationen sowie chronisch und lebensbedrohlich erkrankte Kinder. Mit Tieren wie Pferden, Lamas, Ziegen usw. als Co-Therapeuten werden individuelle Stärken gefördert und neue Perspektiven geschaffen.



Weihnachtsspende für das Österreichische Jugendrotkreuz

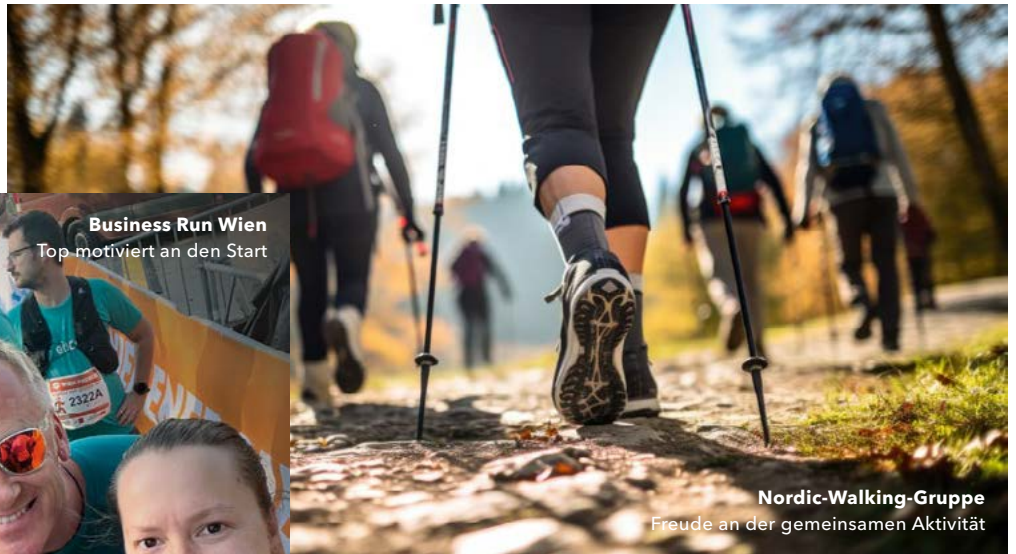
Unsere Teilnahme an den Global Charity Active Days 2024 hatte nicht nur positive Auswirkungen auf unsere Gesundheit, sondern leistete auch einen wichtigen Beitrag zu einem guten Zweck. Jede gesammelte „sMile“ trug zur Weihnachtsspende von € 10.000 bei, die UBM in diesem Jahr an das Österreichische Jugendrotkreuz übergab. Dieses setzt sich dafür ein, jungen Menschen humanitäre Gesinnung zu vermitteln und mit konkreter Hilfe zur Seite zu stehen – was insbesondere in der Weihnachtszeit von großer Bedeutung ist, in der mitmenschliches Verhalten besonders im Vordergrund steht.

Blutspendeaktion

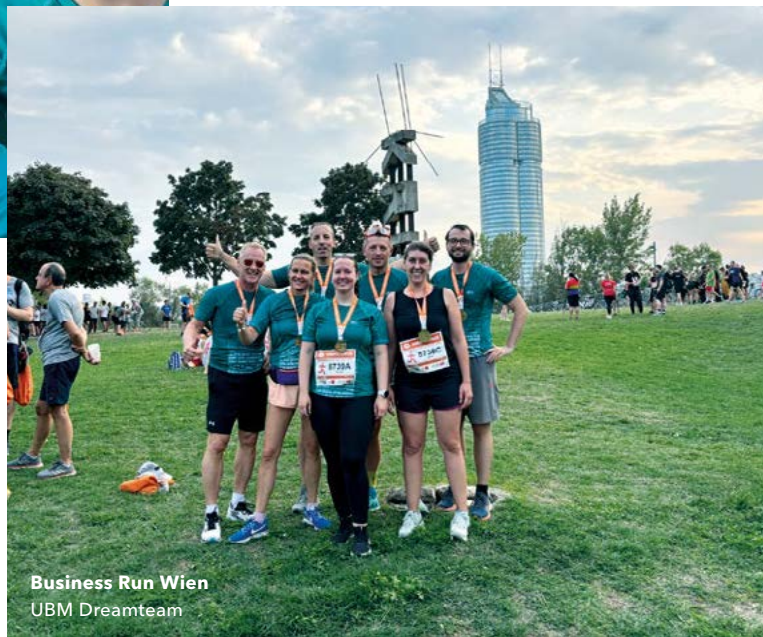
Regelmäßig werden mit dem Österreichischen Roten Kreuz Blutspendeaktionen im Headquarter in Wien organisiert.



Business Run Wien
Top motiviert an den Start



Nordic-Walking-Gruppe
Freude an der gemeinsamen Aktivität



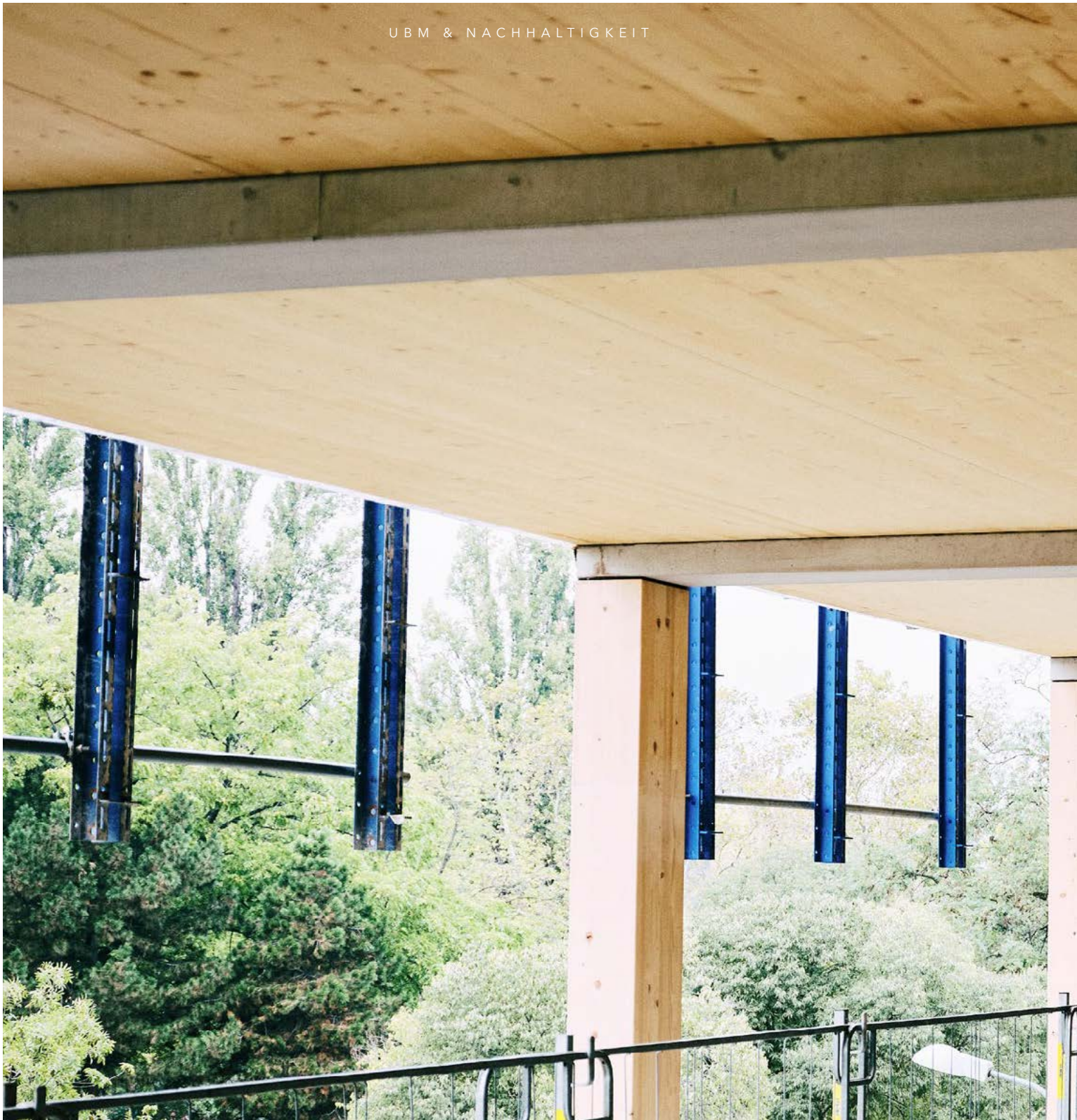
Business Run Wien
UBM Dreamteam

Global Charity Active Days

Im Herbst 2024 hat UBM ein länderübergreifendes Gesundheitsprogramm initiiert und alle Kolleg*innen an allen Standorten aufgerufen, an den Global Charity Active Days (GCAD) von moveeffect teilzunehmen. Die GCAD sind eine 9-wöchige Gesundheitsreise mit Fokus auf die Themen Bewegung, Ernährung, Mentale Gesundheit, Entspannung, Soziales, Schlaf. Mit der Teilnahme an den einzelnen Programmen sammeln die Teilnehmenden sogenannte „sMiles“. Jeder gesammelte „sMile“ bedeutet eine Spende an das österreichische Jugendrotkreuz. Der durch die sportlichen Leistungen gesammelte Beitrag wurde von UBM schließlich auf € 10.000,- aufgerundet.

Sportangebot

Zusätzlich zum Fitnessprogramm, das im Headquarter Wien angeboten wird, gibt es weitere Initiativen für Sportbegeisterte. Die Nordic-Walking-Gruppe in Wien trifft sich einmal wöchentlich. Im Sommer wurden außerdem ein Lauftraining mit einem Profi-Triathleten sowie ein Beach-Volleyball-Turnier in Wien und Yoga-Stunden in Prag und Wien organisiert. Auch beim Wiener Business Run über 4,3 Kilometer gingen einige Kolleg*innen an den Start.





Nachhaltig überall gut aufgestellt.

Nachhaltigkeit fassen wir ganzheitlich auf: als gelebte Methode und als angestrebtes Ziel. Das nimmt uns als Immobilienentwickler mehrfach in die Pflicht. Es fordert eine weit vorausschauende Strategie, eine fein austarierte Unternehmensaufstellung und volles Commitment auf allen Ebenen.

3. UBM & Nachhaltigkeit

- 3.1. Unternehmensstrategie
- 3.2. ESG-Organisation
- 3.3. Einbindung von Stakeholdern
- 3.4. Wesentlichkeitsanalyse
- 3.5. ESG-Ziele und Maßnahmen
- 3.6. Risikomanagement
- 3.7. ESG-Berichterstattung
- 3.8. ESG-Ratings
- 3.9. Mitgliedschaften

Nachhaltigkeit leben.

3.1. Unsere Strategie

Eine der drängendsten gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit besteht in der Sicherung der Zukunftsfähigkeit unseres Planeten. Der Green Deal der Europäischen Union sieht daher vor, Europa bis 2050 zum ersten klimaneutralen Kontinent der Welt zu machen. Neben der Ökologie sind auch die Urbanisierung sowie der demografische und soziale Wandel der Gesellschaft bedeutende Megatrends. Das Altern der Gesellschaft („Silver Society“) beinhaltet die Verankerung von Gesundheit und Lebensqualität als Grundwerte im Bewusstsein. Zudem führen veränderte Geschlechterrollen und aufgebrochene Stereotypen zu einem drastischen Wandel in Gesellschaft und Wirtschaft. Diese Entwicklungen, zusammen mit Covid-19, prägen den Megatrend New Work maßgeblich – und damit die Bedürfnisse der Menschen in Bezug auf ihre Arbeitswelt.

Diese Trends betrachten wir nicht nur als Herausforderung, sondern auch als Chance: In der Berücksichtigung von ESG sehen wir einen entscheidenden Erfolgsfaktor für unser unternehmerisches Handeln. UBM strebt im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit an, der führende Entwickler von Holzbauten in Europa zu werden. Smartes, barrierearmes/-freies und flexibles Wohnen und Arbeiten werden bereits heute berücksichtigt, um langfristig die Anforderungen der Nutzer erfüllen zu können. Als Immobilienentwickler können wir dem Büro eine neue Funktion als Kommunikations- und Kollaborationsplattform geben – der physische Arbeitsplatz wird zu einem Ort der Gemeinschaft und Unternehmenskultur. Auch als Arbeitgeber nutzen wir die Chancen, beispielsweise das zusätzliche Innovationspotenzial einer vielfältigen Belegschaft.

Mit der Ausrichtung *green. smart. and more.* hat UBM die Relevanz von ESG integral in der Unternehmensstrategie verankert und setzt konkrete Maßnahmen um. Im laufenden Betrieb achten wir auf den effizienten Einsatz von Ressourcen ebenso wie auf soziale Belange und die Einhaltung von Compliance-Regeln. Die Leuchtturmprojekte von UBM sowie die Zertifizierungen im Bereich Green Building und die Aktivitäten, die sich aus der Strategie

green. smart. and more. ergeben, entsprechen den Anforderungen der EU und eröffnen UBM neue Möglichkeiten.

green. steht für Maßnahmen im Sinne der Ökologisierung, also die Neuausrichtung der Wirtschaft im Einklang mit der Umwelt. Unser Fokus liegt dabei vor allem auf Holzbau sowie erneuerbaren Energien und Green-Building-Zertifizierungen.

smart. drückt unser Bekenntnis zu intelligenten Gebäuden aus. Durch den Einsatz von Sensorik und Automatisierung können Gebäude individuell an die Nutzerbedürfnisse angepasst und gleichzeitig ein effizienter Betrieb ermöglicht werden.

and more. bedeutet, dass wir mit unseren Gebäuden Geschichten erzählen. Es geht um Ästhetik, Wohlbefinden und Customer Experience – ein „Mehr“, das überall spürbar wird.

Wir richten unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten an den geltenden Gesetzen und Vorschriften der Länder aus, in denen wir tätig sind. Regierungsinitiativen in den für UBM relevanten Ländern umfassen Themen wie die Förderung erneuerbarer Energie, die Steigerung der Energieeffizienz, Förderprogramme für umweltfreundliches Verhalten und die Stärkung von Grund- und Menschenrechten, insbesondere in der Lieferkette. Zusätzlich dienen diverse staatliche und überstaatliche Normen und Standards, darunter der UN Global Compact, die Sustainable Development Goals (SDGs), der EU Green Deal und die EU-Taxonomie, als Rahmen. Künftig wird UBM die Nachhaltigkeitsinformationen gemäß European Sustainability Reporting Standards (ESRS) berichten. Um die Umsetzung unserer ESG-Ziele und Maßnahmen sicherzustellen, haben wir effektive Prozesse eingeführt, die regelmäßig geprüft und verbessert werden. Weitere Informationen zu unserer 360°-Prozesslandschaft und unseren Maßnahmen finden sich in den folgenden Kapiteln.

Die starke Position von UBM beim Thema Nachhaltigkeit wird von weltweit führenden ESG-Ratingagenturen bestätigt. Nähere Informationen dazu sind in Kapitel 3.8. beschrieben.

GRI 2-23, 2-24

ESG-Hauptziele

UMWELT



ENVIRONMENT



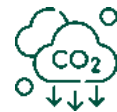
Steigerung Holzanteil

Über 100.000 m² Holz bis 2025



Green-Building-Zertifizierungen

Green-Building-Zertifizierungen für 100% der Neu-Entwicklungen



CO₂-Reduktion um 30%

Reduktion der CO₂-Intensität der vollendeten Projekte um 30% bis 2030



Brownfield-Neubauprojekte

Anteil von Brownfield-Entwicklungen bei Neubauprojekten über 66% bis 2025



EU-Taxonomie-konformität

EU-Taxonomiekonformität für 100% der Neu-Entwicklungen in der Assetklasse Büro



Steigerung erneuerbare Energie

Steigerung des Anteils erneuerbarer Energie bei Energieträgern auf 30% bis 2025 (Bestand und Konzernstandorte)

SOZIALES



SOCIAL



Mitarbeiterfluktuation minimieren

Mitarbeiterfluktuation unter 15% bis 2025



Über 30% Frauen in Führungspositionen

Frauenquote in Führungspositionen über 30% bis 2030



Jährliches ESG-Training

ESG-Training für 100% der Mitarbeitenden jährlich

GOVERNANCE



GOVERNANCE



Freiwillige ESG-Prüfung

Freiwillige Prüfung des ESG-Berichts durch Wirtschaftsprüfer



Verhaltenskodex für Geschäftspartner

Neue Geschäftspartner einer KYC-Überprüfung unterziehen sowie Verhaltenskodex vereinbaren



Ethikkodex für Mitarbeitende

Ethikkodex mit 100% der Mitarbeitenden vereinbaren

3.2. Umsetzung: Organisation & Governance

Mit der Unternehmensstrategie *green. smart. and more.* haben wir ESG-Ziele im gesamten Unternehmen verankert. Die Umsetzung unserer Überzeugung in konkretes Handeln betrachten wir als gemeinsame Aufgabe aller Mitarbeitenden. Nur wenn alle die firmeninternen ESG-Ziele kennen und unterstützen, kann ESG im Alltag gelebt werden und nachhaltig wirken.

Die Gesamtverantwortung für die Steuerung und Einhaltung der Nachhaltigkeitsbelange liegt beim Vorstand der UBM. Als Vorstandsvorsitzender zeichnet Thomas G. Winkler für die nachhaltigkeitsrelevanten Themen Strategie, Investor Relations & ESG sowie Legal & Compliance verantwortlich. Patric Thate sorgt für „grüne“ Finanzierungen und ein verlässliches ESG-Datenmanagement. Die Themen Mitarbeitende und Arbeitssicherheit liegen im Verantwortungsbereich von Martina Maly-Gärtner. Die Bereiche Green Building und Timber Construction sind Peter Schaller zugeordnet.

Die Verantwortung für die Umsetzung der ESG-Aktivitäten liegt beim Vorstand und dem Executive Committee zusammen mit den Abteilungsleitern der zuständigen Fachabteilungen. Die strategische Ausrichtung und Ziele werden regelmäßig auf ihre Aktualität überprüft. Auf dieser Grundlage werden geeignete Maßnahmen zur Erreichung festgelegt. Insbesondere im Rahmen der strategischen Ausrichtung *green. smart. and more.* werden Nachhaltigkeitsthemen regelmäßig im Executive Committee behandelt. Der gesamte Vorstand wird bei wichtigen Entscheidungen eingebunden und kontinuierlich über den Fortschritt informiert.

Mithilfe einer RACI-Matrix (Responsible, Accountable, Consulted, Informed) wurden die Rollen und Verantwortlichkeiten zum Thema ESG definiert und transparent festgehalten. Die Abteilung Investor Relations & ESG koordiniert die Nachhaltigkeitsthemen im Rahmen von Strategie und Geschäftsmodell und ist operativ für das ESG-Reporting sowie die Durchführung von ESG-Ratings zuständig. Dazu gehören die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie, die Ableitung und das Monitoring von Zielen sowie die

Implementierung von Maßnahmen in Zusammenarbeit mit den involvierten Fachabteilungen. Darüber hinaus überwacht die Abteilung die Entwicklung des gesetzlichen Rahmenwerks und fungiert als Informationsschnittstelle innerhalb des Unternehmens. Der Head of Investor Relations & ESG tauscht sich regelmäßig mit dem Vorstand zu den aktuellen Entwicklungen und Themen aus.

Die Bearbeitung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen erfolgen durch die relevanten Fachabteilungen und Länder. Im Rahmen des regulären Tagesgeschäfts sowie in Pilotprojekten engagieren sich die verantwortlichen Mitarbeitenden und setzen die Maßnahmen um.

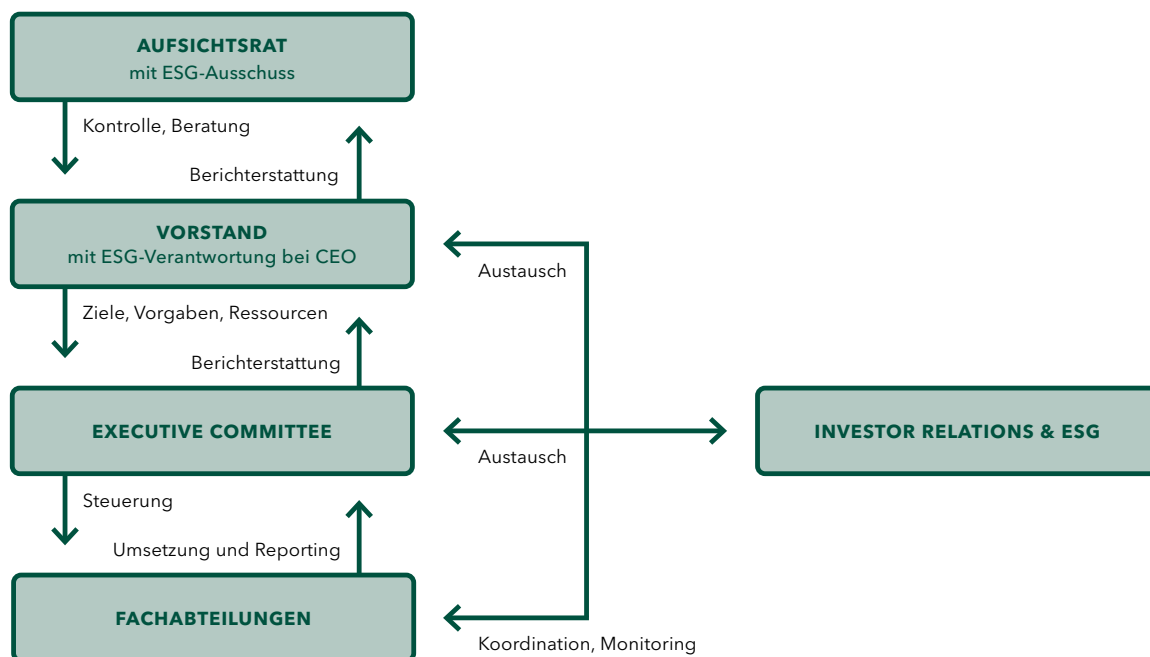
Weiters hat UBM als eines der ersten börsennotierten Unternehmen in Österreich im Jahr 2021 einen ESG-Ausschuss im Aufsichtsrat etabliert. Somit nimmt auch der Aufsichtsrat als oberstes Kontrollorgan seine Aufgaben im Hinblick auf Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung durch einen eigenen Ausschuss wahr. Die untenstehende Auflistung zeigt die Mitglieder des ESG-Ausschusses und ihre Positionen. Die Vorsitzende wurde von den Mitgliedern des Ausschusses gewählt.

Mitglieder des ESG-Ausschusses

Name	Position
DI Iris Ortner	Vorsitzende
Dr. Susanne Weiss	stellvertretende Vorsitzende
Dr. Birgit Wagner	Mitglied
Dipl.-Ök. Anke Duchow	Mitglied

Der ESG-Ausschuss befasst sich mit der Analyse von Nachhaltigkeitskriterien und -konzepten im Unternehmensprozess. Er übernimmt zusätzlich die Aufsicht und Beratung zu einem ESG-Maßnahmenkatalog mit klarer Zuordnung der Verantwortlichkeiten auf Vorstands- und Aufsichtsrats Ebene sowie die Überwachung und Prüfung der gesetzten ESG-Maßnahmen, wie insbesondere Auswirkungen von Beschaffungs- und Entwicklungsprozessen auf Ökosysteme, Nutzung von Ressourcen, die unmittelbare und mittelbare Nachbarschaft sowie gute Unternehmensführung.

ESG-ORGANISATION

**Corporate Governance**

Der Aufsichtsrat von UBM setzt sich aus den von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zusammen. Weiters gehören dem Aufsichtsrat die gemäß § 110 Abs. 1 ArbVG entsandten Mitglieder an. Die Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats kann vor Ablauf der Funktionsperiode von der Hauptversammlung widerrufen werden. Der Beschluss bedarf einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Aufsichtsrat wählt alljährlich nach der ordentlichen Hauptversammlung aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen oder zwei Stellvertreter. Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bilden, welche auf Dauer oder für einzelne Aufgaben bestellt werden können.

Im Jahr 2024 bestand der Aufsichtsrat von UBM aus acht von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zuzüglich vier weiterer Mitglieder, welche vom Betriebsrat als Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat entsandt wurden. Die Auflistung auf der nächsten Seite zeigt die in der Hauptversammlung des Geschäftsjahrs 2024 neu gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats übten zum 31. Dezember 2024 weitere Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus, die ebenfalls auf der folgenden Seite dargestellt werden.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist in keiner Managementfunktion bei UBM tätig. Nach den Kriterien auf Grundlage der C-Regel 53 des Österreichischen Corporate Governance Kodex haben sich die Aufsichtsratsmitglieder Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender), Dipl.-Kff. Birgit Wagner, Dr. Ludwig Steinbauer, Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas und Dr. Susanne Weiss als unabhängig erklärt.

Entsprechend der C-Regel 36 des Österreichischen Corporate Governance Kodex führte der Aufsichtsrat auch im Geschäftsjahr 2024 eine Selbstevaluierung in Form der Aussendung eines Fragebogens durch, der sich vor allem mit der Effizienz der Tätigkeit des Aufsichtsrats sowie seiner Organisation und Arbeitsweise auseinandersetzte. Die ausgewerteten Ergebnisse wurden anschließend im Aufsichtsrat diskutiert.

Mitglieder des Aufsichtsrats

Name	Geburtsdatum	Geschlecht	Position	Mitglied seit	Bestellt bis
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS ¹	27.11.1960	männlich	Vorsitzender	14.4.2011	HV 2029
DI Iris Ortner ²	31.8.1974	weiblich	stellvertretende Vorsitzende	14.4.2011	HV 2029
DI Klaus Ortner ³	26.6.1944	männlich	Mitglied	15.1.2015	HV 2029
Dr. Ludwig Steinbauer ⁴	26.10.1965	männlich	Mitglied	15.1.2015	HV 2029
Mag. Paul Unterluggauer	28.4.1967	männlich	Mitglied	15.1.2015	HV 2029
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas ⁴	10.7.1954	männlich	Mitglied	15.1.2015	HV 2029
Dr. Birgit Wagner ⁴	9.1.1972	weiblich	Mitglied	29.5.2019	HV 2029
Dr. Susanne Weiss ⁴	15.4.1961	weiblich	Mitglied	15.1.2015	HV 2029
Dipl.-Ök. Anke Duchow	19.1.1968	weiblich	Mitglied	27.5.2019	n/a ⁵
Martin Mann	14.2.1972	männlich	Mitglied	30.6.2016	n/a ⁵
Hannes Muster	28.11.1967	männlich	Mitglied	30.6.2016	n/a ⁵
Günter Schnötzinger	20.8.1973	männlich	Mitglied	30.6.2016	n/a ⁵

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

² DI Iris Ortner ist seit 18.9.2014 stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats und war bereits von 2.7.2003 bis 5.5.2010 Mitglied des Aufsichtsrats.

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

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

⁵ gemäß § 110 Abs. 1 ArbVG am 02.05.2024 vom Betriebsrat entsandt

Funktionen des Aufsichtsrats

Name	Gesellschaft	Funktion
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS	PORR Bau GmbH PORR GmbH & Co. KGaA PORR SUISSE AG Sappho dreiundneunzigste Holding GmbH	Vorsitzender des Aufsichtsrats Vorsitzender des Aufsichtsrats Verwaltungsratspräsident stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
DI Iris Ortner	ELIN GmbH PORR AG ¹ ÖBAG Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG TKT Engineering Sp. z.o.o. (Polen)	Vorsitzende des Aufsichtsrats Vorsitzende des Aufsichtsrats Aufsichtsratsmitglied Aufsichtsratsmitglied stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats
DI Klaus Ortner	ELIN GmbH PORR AG ¹	Aufsichtsratsmitglied Aufsichtsratsmitglied
Dr. Ludwig Steinbauer	Klinikum Austria Gesundheitsgruppe GmbH	Aufsichtsratsmitglied
Mag. Paul Unterluggauer	ELIN GmbH	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas	PORR AG ¹ Wolfgang Denzel Holding AG Bankhaus Denzel AG Wolfgang Denzel AG Wolfgang Denzel Auto AG	Aufsichtsratsmitglied Aufsichtsratsmitglied Aufsichtsratsmitglied Aufsichtsratsmitglied Aufsichtsratsmitglied
Dr. Susanne Weiss	ROFA AG PORR AG ¹ Wacker Chemie AG ¹	Vorsitzende des Aufsichtsrats Aufsichtsratsmitglied Aufsichtsratsmitglied

¹ Börsennotiert

Zur Unterstützung und effizienten Behandlung von komplexen Sachverhalten waren im Geschäftsjahr 2024 der Prüfungsausschuss, der Nominierungsausschuss, der Vergütungsausschuss und der ESG-Ausschuss eingerichtet.

Der Vergütungsausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern: Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender), DI Iris Ortner und Dr. Susanne Weiss (Vergütungsexpertin). Der Vorsitzende und eines der beiden weiteren Mitglieder haben sich als unabhängig erklärt. Externe Consultants werden nicht hinzugezogen. Dem Vergütungsausschuss kommen im Sinn der maßgebenden Rechtsvorschriften und im Hinblick auf die aktuelle Vergütungspolitik folgende Aufgaben zu: (i) Befassung mit den Angelegenheiten der Vergütung der Vorstandsmitglieder und dem Inhalt von Anstellungsverträgen mit Vorstandsmitgliedern, insbesondere Festlegung und Umsetzung der Grundsätze für die Vergütung der Vorstandsmitglieder im Sinne der C-Regeln 27 (insbesondere Festlegung eines Kriterienkatalogs für variable Vergütungsbestandteile), 27a und 28 des Österreichischen Corporate Governance Kodex; (ii) Überprüfung der Vergütungspolitik für Vorstandsmitglieder in regelmäßigen Abständen; (iii) Zustimmung zur Übernahme von Nebentätigkeiten durch Vorstandsmitglieder.

Die Vergütungspolitik für die Vorstandsmitglieder verfolgt das Ziel, dass die Gesamtvergütung der Mitglieder des Vorstands in einem angemessenen Verhältnis zur Lage der Gesellschaft und zu der in vergleichbaren Unternehmen üblichen Vergütung steht, Verhaltensanreize zur nachhaltigen Unternehmensentwicklung setzt sowie die Geschäftsstrategie und die langfristige Entwicklung der Gesellschaft fördert. Gleichzeitig muss die Gesamtvergütung im nationalen und internationalen Vergleich insgesamt wettbewerbsfähig und marktgerecht ausgestaltet sein, damit entsprechend qualifizierte Personen gewonnen und im Sinne der gewünschten Kontinuität in der Unternehmensführung im Unternehmen gehalten werden können. Die Vergütung entspricht dabei der mit der Aufgabe verbundenen Gesamtverantwortung des Vorstands, berücksichtigt aber auch die individuelle Verantwortung der einzelnen Vorstandsmitglieder, die sich aus der Ressortverteilung ergibt, sowie besondere Anforderungen aus der jeweiligen Aufgabenstellung. Aufgrund

des UBM-Geschäftsmodells ist es erforderlich, sowohl eine fixe als auch eine variable Vergütung an die Mitglieder des Vorstands der UBM zu gewähren. Variable, erfolgsorientierte Vergütungselemente sollen die Mitglieder des Vorstands motivieren, die Erträge der UBM-Gruppe nachhaltig und risikobewusst zu optimieren.

Die Mitglieder des Vorstands erhalten die im Vergütungsbericht aufgelisteten fixen (erfolgsunabhängigen) und variablen (erfolgsabhängigen) Vergütungsbestandteile. Der Vergütungsbericht kann auf der UBM-Homepage im Menüpunkt „Hauptversammlung“ abgerufen werden. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, den jeweiligen Fixbetrag nach eigener Discretion im jeweiligen Vorstandsvertrag konkret festzusetzen, wobei insbesondere das Dienstalter, die Erfahrung, die Dauer sowohl der Zugehörigkeit zum Unternehmen als auch der Mitgliedschaft im Vorstand entsprechend berücksichtigt werden sollen.

Jedes Vorstandsmitglied ist berechtigt, jährlich eine variable Vergütung zu erhalten, abhängig vom Erreichen der vom Aufsichtsrat festzulegenden Parameter. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, dabei finanzielle oder nichtfinanzielle Kriterien, oder eine Kombination von beiden festzusetzen. Gemäß den Festsetzungen des Aufsichtsrats beträgt der Maximalwert für den variablen Leistungsbonus für den Vorstandsvorsitzenden 2,5% vom EBT, maximal jedoch EUR 425.000,00 brutto jährlich. Die weiteren Vorstandsmitglieder erhalten ebenfalls einen variablen Leistungsbonus nach dem gleichen Schema, jedoch von jeweils maximal EUR 285.000,00 brutto jährlich. Jedes Vorstandsmitglied ist berechtigt, zusätzliche Vorteile zu erhalten, nämlich insbesondere die Einbeziehung in eine D&O-Versicherung, die Einbeziehung in eine Mitarbeitervorsorgekasse, die Einbeziehung in eine Unfall- und Rechtsschutzversicherung und die Zurverfügungstellung eines Dienstwagens.

Der Vergütungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2024 eine Sitzung am 20. März 2024 ab, in der die fehlenden Voraussetzungen für die Auszahlung der Jahresboni für alle Mitglieder des Vorstands, die Anpassung der Pensionsregelung für die Vorstandsmitglieder Thomas Winkler und Patric Thate, die

Anpassung der Vergütungspolitik, der Vergütungsbericht an die Hauptversammlung sowie der Vorschlag für die Durchführung eines Aktien-Optionen-Programms für Führungskräfte besprochen wurden.

Für das Geschäftsjahr 2024 beschloss der Vergütungsausschuss einstimmig, für den Bezug des variablen Brutto-Leistungsbonus für Vorstandsmitglieder der UBM Development AG, zusätzlich zu den bereits bestehenden Zielen, die Erreichung der nachstehenden Ziele festzulegen:

- Etablierung der Strategie *green. smart. and more.* im Konzern mit der Umsetzung weiterer ESG-konformer Projekte.
- Ausweitung der Umweltzertifizierungen (BREEAM, BREEAM In-Use, LEED oder DGNB/ÖGNI) auf alle neu erworbenen, neu entwickelten oder renovierten Büro- oder Wohngebäude.

Die Vergütungspolitik für den Aufsichtsrat soll sicherstellen, dass den Mitgliedern eine Vergütung gewährt wird, die in einem angemessenen Verhältnis zu ihrer Aufgabe und Verantwortung sowie zur wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft steht. Dabei berücksichtigt die Vergütungspolitik auch die Größe des Unternehmens, die internationale Ausrichtung und das Geschäftsmodell der UBM sowie die Aufgabenstellung und die Qualifikation der Aufsichtsratsmitglieder. Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält jährlich eine fixe Vergütung. Der jeweils an die Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrats zu leistende Betrag wird vom Aufsichtsrat und vom Vorstand der Hauptversammlung vorgeschlagen, wobei die Verteilung dieses Betrags auf die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats obliegt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine variable Vergütung, allerdings ein anwesenheitsbedingtes Sitzungsgeld pro Sitzung des Aufsichtsrats. Gleiches gilt für die Teilnahme an Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrats und für den Vorsitzenden des Aufsichtsrats und seine Stellvertreterin für die Teilnahme an der Hauptversammlung der Gesellschaft. Das Sitzungsgeld soll in seiner Höhe insbesondere nach Funktion und Aufgaben- sowie Verantwortungsumfang (Vorsitz, Stellvertretender Vorsitz) unterschiedlich bemessen werden. Das Sitzungsgeld beträgt für jedes an der Sitzung teilnehmende Aufsichtsratsmitglied € 2.000,00 pro Tag, an dem

das Aufsichtsratsmitglied an einer oder mehreren Sitzungen des Aufsichtsrats teilnimmt. Die Aufsichtsratsmitglieder sind von der D&O-Versicherung der UBM erfasst, deren Kosten von UBM getragen werden. Die gemäß § 110 Abs. 1 ArbVG vom Betriebsrat entsandten Aufsichtsratsmitglieder erhalten für ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat keine gesonderte Vergütung.

GRI 2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-13, 2-15, 2-17, 2-18, 2-19, 2-20, 2-24

3.3. So beziehen wir Stakeholder ein

Als Projektentwickler haben wir Einfluss auf verschiedene Lebensbereiche der Gesellschaft. Die Pflege eines regelmäßigen Austauschs mit internen und externen Stakeholdern sowie deren aktive Einbindung in unsere Geschäftstätigkeiten ist deshalb für uns von großer Bedeutung. Sowohl die Erfüllung sozialer und ökologischer Verantwortung als auch der langfristige wirtschaftliche Erfolg von UBM gründen auf erfolgreichen Kooperationen mit unterschiedlichen Stakeholdern und dem respektvollen Umgang mit ihren Anliegen. Im Hinblick darauf haben wir im Geschäftsjahr 2021 unsere Wesentlichkeitsanalyse aktualisiert. In einem strukturierten, methodischen Prozess konnten sich dabei interne und externe Stakeholder aktiv beteiligen. Konkret wurden etwa 700 Stakeholder aus 12 vorab definierten Stakeholdergruppen eingeladen, an einer Online-Umfrage teilzunehmen. 208 auswertbare Antworten flossen so in die Wesentlichkeitsanalyse mit ein.

Auf Grundlage der Rückmeldungen der relevanten Stakeholdergruppen konnten wir wesentliche Themen identifizieren, strukturieren und bewerten. Die Ergebnisse wurden in einer Wesentlichkeitsmatrix dokumentiert (siehe Kapitel 3.4.). Eine neuerliche Stakeholdereinbindung für die Wesentlichkeitsanalyse nach CSRD/ESRS erfolgte im Jahr 2024. Zusätzlich beziehen wir relevante Stakeholdergruppen durch frühzeitige Informationen, Beteiligungen und Mitbestimmung bei Planungs- und Entwicklungsprozessen ein. Auf diese Weise haben Anrainer die Möglichkeit, ihre Bedürfnisse und Interessen darzulegen und Einfluss auf die Ergebnisse zu nehmen. Dies ist seit 2021 als Standard für UBM in die Prozesslandschaft eingebettet. Weitere Informationen dazu finden sich im Kapitel 5. Für den Dialog mit Stakeholdern bedienen wir uns verschiedener Instrumente, wie sie auf der folgenden Seite angeführt sind. **GRI 2-29**

Stakeholder-Dialog 2-29

Stakeholdergruppe	Interessen & Erwartungen	Dialogformen
Mitarbeitende	■ Attraktiver Arbeitsplatz ■ Fachliche und persönliche Weiterentwicklung ■ Förderung Work-Life-Balance ■ Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	■ Kommunikation via Intranet, Newsletter, virtual Townhalls, Social Media Posts ■ Jährliche Mitarbeitergespräche ■ Events und Initiativen (z. B. UBM Tag, Betriebsausflüge), um die Kommunikation zu fördern ■ Ethikkodex
Nutzer/Endkunden	■ Information und Transparenz über Objekte ■ Qualitativ hochwertige und beständige Immobilien	■ Regelmäßiger Austausch mit den Projektleitern ■ Website, Pressemeldungen, Newsletter, Social Media Posts
Kapitalmarktteilnehmer	■ Transparente Berichterstattung zu Unternehmensstrategie, Umsetzung und Zielerreichung ■ Information zu Prognosen sowie Risiko- und Chancenanalysen ■ Nachhaltige Unternehmensperformance	■ Persönliche Einzelgespräche ■ Presseaussendungen und Meldungen ■ Website, Newsletter, Social Media Posts ■ Roadshows ■ Hauptversammlung ■ Berichte wie Geschäftsbericht und ESG-Bericht
Aufsichtsrat	■ Nachhaltige Unternehmensperformance ■ Transparente Berichterstattung zur Unternehmensstrategie, Umsetzung und Zielerreichung	■ Aufsichtsratssitzungen ■ ESG-Ausschusssitzungen ■ Berichte wie Geschäftsbericht und ESG-Bericht
Geschäftspartner & Lieferanten	■ Faire Geschäftsbeziehung und gute Kooperationsbasis ■ Gemeinsame Wertschöpfung	■ Ausschreibungen und Vertragsverhandlungen ■ Regelmäßiger Austausch bei der Umsetzung der Aufträge ■ Verhaltenskodex
Interessenvertretungen	■ Definition und Förderung gemeinsamer Werte ■ Förderung von Lösungen für Anpassung an den Klimawandel und sonstige ökologische und soziale Herausforderungen	■ Proaktiver Austausch und Weiterentwicklung mit der Branche zu gesellschaftlicher Verantwortung/ESG ■ Mitgliedschaften und aktives Engagement bei mehreren Organisationen
Behörden	■ Umsetzung behördlicher Vorgaben ■ Gemeinsame Lösungsfindung in der Immobilien- und Quartiersplanung	■ Abstimmung über Entscheidungen zu relevanten Themenbereichen ■ Gesetzlich erforderliche Meldungen ■ Berichte wie Geschäftsbericht und ESG-Bericht
Anrainer	■ Steigerung der Lebensqualität durch Projekte von UBM	■ Frühzeitige Informationen, Beteiligungen und Mitbestimmungsrechte bei Planungs- und Entwicklungsprozessen
Medien	■ Gezielte und zeitnahe Informationen zu aktuellen sowie strategischen Themen	■ Presseaussendungen ■ Interviews ■ Website, Newsletter, Social Media Posts

3.4. Wesentlichkeitsanalyse

Um unsere Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und der Umwelt umfassend wahrzunehmen, setzen wir uns systematisch mit den gesellschaftlichen und ökologischen Entwicklungen auseinander. Dabei orientieren wir uns am Konzept der „Doppelten Wesentlichkeit“, das eine Bewertung sowohl aus der Outside-in- (Risiken aus Unternehmenssicht,

Auswirkungen auf unser Geschäft und unsere Wertschöpfung) als auch aus der Inside-out-Perspektive (Auswirkungen von UBM auf Mensch und Umwelt) vorsieht. Eine bedeutende dritte Dimension stellt die Sichtweise relevanter Stakeholdergruppen dar.

Im Jahr 2021 haben wir unser Verständnis von wesentlichen Themen im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse anhand die-

BEFRAGTE STAKEHOLDER-GRUPPEN



ser drei Dimensionen neu definiert. Diese Erneuerung wurde aufgrund der Entwicklungen der international anerkannten Regulative und Standards erforderlich. Insbesondere wurden der EFRAG-Vorschlag zum CSRD-Entwurf (2021) sowie die GRI-Standards 2021 berücksichtigt. Die Grundlage für diesen ESG-Bericht bildet die daraus entstandene Wesentlichkeitsmatrix, die die vorherige ablöst.

Im ersten Schritt wurde basierend auf einer umfassenden Kontextanalyse, Studien zu Megatrends, einem ausführlichen Peer Group Review und Gesprächen mit internen Experten eine Liste mit 17 potenziell wesentlichen Themen erarbeitet. Die Bewertung der Relevanz bzw. Auswirkungen (Impacts) dieser Themen erfolgte in drei Perspektiven:

- Auswirkungen von UBM auf Mensch und Gesellschaft sowie auf die Umwelt
- Auswirkung der Nachhaltigkeitsthemen auf UBM
- Relevanz der Nachhaltigkeitsthemen aus Stakeholder-Sicht

Auswirkungen von UBM auf Mensch, Gesellschaft und Umwelt

In Anlehnung an den Bewertungsansatz des CSRD-Entwurfs (2021) erfolgte eine quantitative bzw. qualitative Bewertung der Auswirkungen auf Mensch, Gesellschaft und Umwelt unter Einbeziehung externer Experten. Die ökologischen Bewertungen beruhen auf vereinfachten Carbon-Footprint-Bewertungen und anderen Kennzahlen, die eine expertenbasierte Einschätzung des ökologischen Impacts ermöglichen. Die sozialen Bewertungen basieren auf einer Abschätzung der Anzahl der betroffenen Personen (Reichweite), der Auswirkung auf deren Lebensqualität (Ausmaß) und der Unumkehrbarkeit der Wirkung.

Auswirkung der Nachhaltigkeitsthemen auf UBM

Für jedes Nachhaltigkeitsthema wurde ein Worst-Case-Szenario entwickelt, welches durch den Vorstand gemeinsam mit der Abteilung Investor Relations & ESG bewertet wurde. Die Bewertung der Bruttoisiken erfolgte anhand von zwei Dimensionen (Ausmaß und Eintrittswahrscheinlichkeit) unter Berücksichtigung eines Zeithorizonts von etwa zehn Jahren.

Relevanz der Nachhaltigkeitsthemen aus Stakeholder-Sicht

In einer Online-Umfrage wurden interne und externe Stakeholder von UBM aus 12 vorab definierten Stakeholdergruppen (siehe Seite 48) eingeladen, die einzelnen Themen hinsichtlich ihrer Priorität zu bewerten sowie die Top-5-Themen auszuwählen. Die Umfrage wurde an ungefähr 700 Stakeholder versendet und generierte 208 auswertbare Antworten (dies entspricht einer Rücklaufquote von 33 %).

Unter Berücksichtigung der drei Perspektiven wurden alle Themen im Hinblick auf ihre Bedeutung für UBM und ihre Stakeholder sowie die Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft bewertet und priorisiert. In einem Workshop mit dem Vorstand und den zuständigen internen Experten für die Bereiche Umwelt, Soziales und Governance wurden die Ergebnisse diskutiert und drei wesentliche Themen identifiziert:

- Energieeffizienz, erneuerbare Energien und CO₂-Emissionen
- Attraktiver Arbeitgeber & Aus- und Weiterbildung
- Corporate Governance und Compliance

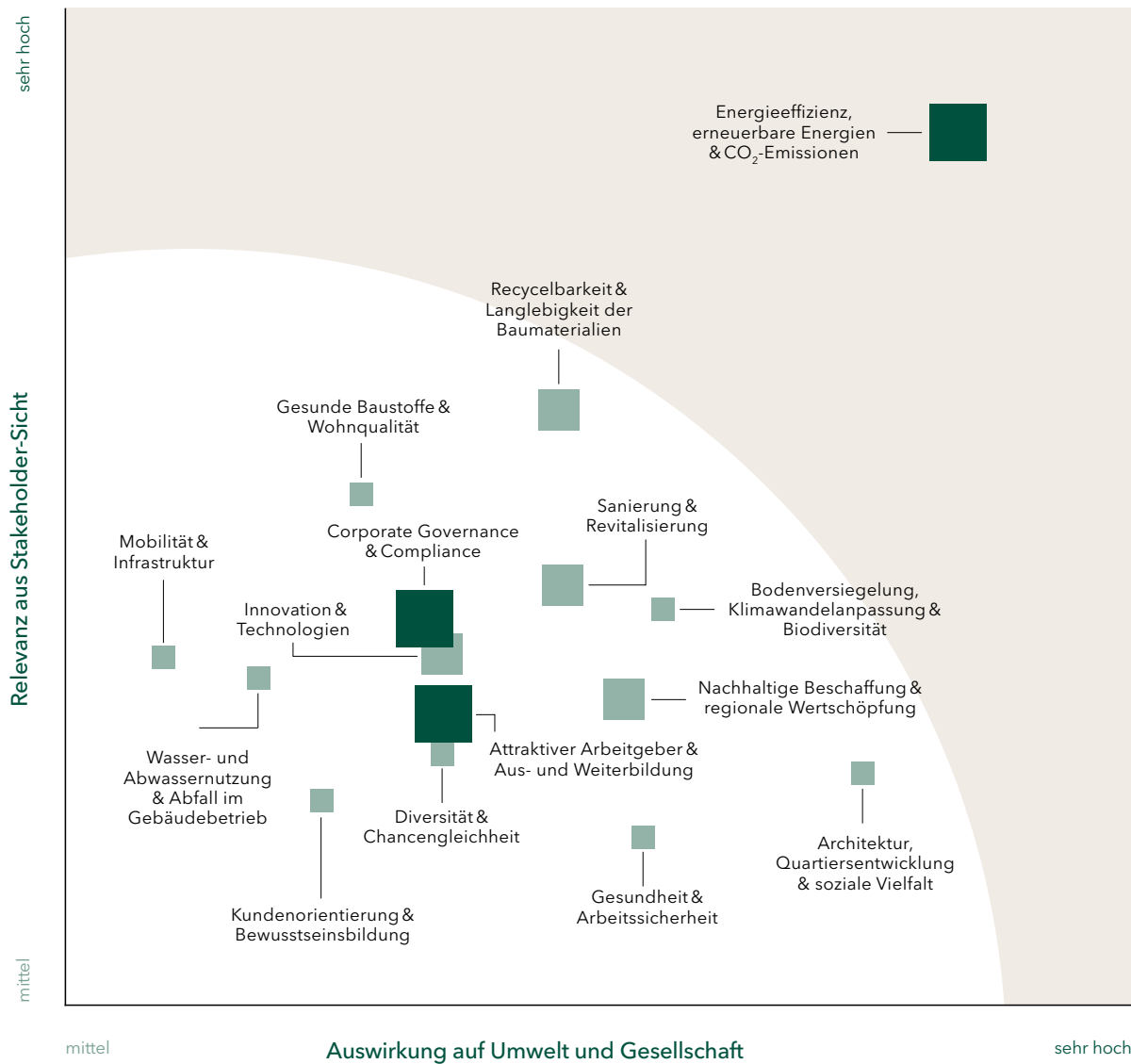
Im Vergleich zur letzten Wesentlichkeitsanalyse im Jahr 2020 haben sich einige Veränderungen ergeben, die im ESG-Bericht 2021 beschrieben sind. Die Ergebnisse sind in einer Wesentlichkeitsmatrix festgehalten und für den Nachhaltigkeitsbericht nach der ESG-Struktur in die Bereiche Umwelt, Soziales und Governance gegliedert, wobei sich Soziales aus den Themenbereichen „Mitarbeitende“ und „Gesellschaft“ zusammensetzt. Die Matrix bildet alle drei Dimensionen ab und orientiert sich damit sowohl am EFRAG-Vorschlag zum CSRD-Entwurf als auch am GRI-Standard 2021. Die drei wesentlichen Themen für UBM werden in den folgenden Kapiteln detailliert beschrieben, die übrigen Themen werden ebenfalls erläutert.

Zuletzt hat UBM die Wesentlichkeitsanalyse im Jahr 2024 gemäß den Anforderungen der CSRD/ESRS durchgeführt. Diese wird die Basis für den ESG-Bericht 2025 bilden.

GRI 2-12, 2-29, 3-1, 3-2

WESENTLICHKEITSMATRIX

Wesentlich sind dunkelgrüne Quadrate und beige hinterlegte Themen.



Die **Geschäftsrelevanz** wird folgendermaßen zugeordnet:



3.5. Die konkreten Ziele und Maßnahmen

3.5.1. Sustainable Development Goals

UBM bekennt sich zu den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen, die als Agenda 2030 für Nachhaltige Entwicklung von allen Mitgliedstaaten der UNO 2015 verabschiedet wurden. Regierungen und Unternehmen sind gefordert, zur Erreichung dieser Ziele beizutragen. Das Rahmenwerk umfasst 17 Ziele mit insgesamt 169 Unterzielen, die sich auf die globalen wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Herausforderungen beziehen.

Wir folgen auch den zehn Prinzipien des UN Global Compacts. Die Zuordnung zu relevanten SDGs und ihren Unterzielen sowie zu den zehn Prinzipien des UN Global Compacts im Abgleich mit den GRI-Standards werden im GRI-Index näher erläutert (siehe Kapitel 7).

Im Zuge einer Wesentlichkeitsanalyse (siehe 3.4.) und einer Risiko- und Auswirkungsanalyse (siehe 3.6.) hat sich UBM mit den SDGs und den jeweiligen Unterzielen im Detail auseinandergesetzt und jene Ziele identifiziert, bei denen das Unternehmen einen direkten Beitrag zur Agenda 2030 leisten kann:



Bezahlbare und saubere Energie - Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern.
Fokus: Ziele 7.2 und 7.3



Maßnahmen zum Klimaschutz - Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.
Fokus: Ziele 13.1 und 13.2



Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum - Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern.
Fokus: Ziele 8.4 und 8.8



Leben an Land - Landökosysteme schützen, wiederherstellen und ihre nachhaltige Nutzung fördern, Bodendegradation beenden und umkehren und dem Verlust der biologischen Vielfalt ein Ende setzen.
Fokus: Ziel 15.5



Industrie, Innovation und Infrastruktur - Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen.
Fokus: Ziel 9.1



Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen - Friedliche und inklusive Gesellschaften für eine nachhaltige Entwicklung fördern und leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und inklusive Institutionen auf allen Ebenen aufbauen.
Fokus: Ziel 16.7



Nachhaltige Städte und Gemeinden - Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.
Fokus: Ziele 11.1 und 11.3

3.5.2. Ziele und Maßnahmen im Detail

Um unser Commitment konsequent umzusetzen, haben wir entlang der Handlungsfelder Umwelt, Soziales und Governance Ziele, Maßnahmen und Kennzahlen definiert.

Thema	Ziel	Maßnahmen	Kennzahlen	Zeithorizont
UMWELT - PROJEKTENTWICKLUNG				
Holzbau	Über 100.000 m ² in Holz- bzw. Holz-Hybrid-Bauweise	Quality Gate: Prüfung der Umsetzbarkeit eines Holz-(Hybrid-)baus anhand eines Variantenvergleichs bei 100 % der Neuprojekte.	m ² Holz	2025
	Bei Holz-(Hybrid-)bau: CO ₂ -Reduktion um mindestens -20 % im Vergleich zu konventioneller Bauweise in der Herstellungsphase (A1-A3 der LCA nach EN 15978) einer Neu-Entwicklung.	Erstellung einer Lebenszyklusanalyse (Ökobilanz), Vergleich der Herstellungsphase zu jener nach konventioneller Bauweise.	Speicher in kg/m ² CO ₂ -Intensität (CO ₂ -Äquivalente)	2025
Energiebedarf & CO₂	Senkung des Primärenergiebedarfs (PEB) bei Neuprojekten auf den nationalen Niedrigstenergiegebäudestandard	Berechnung des CRREM-Pfads für alle Neu-Entwicklungen zur Initiierung von Optimierungsmaßnahmen, Einsatz erneuerbarer Energiequellen (Solarthermie, Wärmepumpen, Geothermie etc.) am Standort, Wahl einer energieeffizienten Gebäudeausstattung, Realisierung eines digitalen und effizienten Energiemanagementsystems, rechtzeitige Einbindung der TGA-Planung zur Identifikation erforderlicher Maßnahmen.	PEB in kWh/m ² BGF/a	2025
	Reduktion der CO ₂ -Intensität der fertiggestellten Projekte um -30 % (Basis 2019)		CO ₂ -Intensität in kg/m ² BGF (CO ₂ -Äquivalente)	2030
Gebäudezertifizierung	Green-Building-Zertifizierungen für 100 % der Neu-Entwicklungen mit zumindest DGNB oder LEED Gold oder BREEAM Excellent ab 2022	Green-Building-Zertifizierung bei allen Neuprojekten als verpflichtendes Element der <i>green. smart. and more.</i> Strategie.	Anteil zertifizierter Projekte am Gesamtportfolio	2025
	EU-Taxonomiekonformität für 100 % der Neu-Entwicklungen in der Assetklasse Büro	Integration der technischen Bewertungskriterien der EU-Taxonomie als Voraussetzung für Projektentwicklungen in der Assetklasse Büro.	Anteil taxonomiekonformer Projekte am Gesamtportfolio	2025
Brownfieldentwicklung	Anteil von Brownfieldentwicklungen bei Neu-Projekten mind. 66 %	Fokus im Ankaufsprozess auf Brownfieldentwicklungen (Grundstücke mit Bestandsgebäuden).	Anteil Brownfieldentwicklungen am Gesamtportfolio (kumuliert ab 2021)	2025

Thema	Ziel	Maßnahmen	Kennzahlen	Zeithorizont
Nachhaltige Baustoffe & Kreislaufwirtschaft	Implementierung kreislaufwirtschaftlicher Ansätze in der Projektentwicklung im Zuge eines (Pilot-)Projekts im Unternehmen	Anwendung des digitalen Gebäuderessourcenpasses zur Dokumentation verbauter Bauprodukte und -materialien. Erstellung eines Rückbaukonzepts mit dem „Cradle to Cradle“-Ansatz. Prüfung und Tracking des Einsatzes von Sekundärmaterialien, recyclingfähigen Baumassen und Produkten mit nachgewiesener Kreislauffähigkeit, z.B. baubook, EPD (Environmental Product Declaration).	Anteil der recyclingfähigen Baumassen im Projekt	2030
UMWELT - KONZERNSTANDORTE				
Erneuerbare Energie	Steigerung des Anteils an erneuerbarer Energie bei Energieträgern auf 30 %	Umstellung auf Ökostrom-Anbieter.	Anteil Energie aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch	2025
Energiemanagement	Etablierung/Optimierung von Energiemonitoring bei 100 % der eigenen Konzernstandorte	Ausrüstung aller eigenen Konzernstandorte mit BMS (Building Management Systemen).	Anteil der mit BMS ausgestatteten Konzernstandorte	2025
Fuhrpark	Verdoppelung der Anzahl der Fahrzeuge mit alternativen Antrieben (Vergleichsbasis 2021)	Bevorzugte Anschaffung von Fahrzeugen mit alternativen Antrieben.	Anzahl Fahrzeuge mit alternativen Antrieben	2025
Reisen	Flugreisen CO ₂ -Reduktion um -25% (Vergleichsbasis 2019)	Reisehandbuch für die Mitarbeitenden zum Thema Flugreisen verfassen und zur Verfügung stellen.	Emissionen (in t CO ₂ -Äquivalenten) verursacht durch Flugreisen	2025

Thema	Ziel	Maßnahmen	Kennzahlen	Zeithorizont
UMWELT - BESTANDSIMMOBILIEN				
Erneuerbare Energie	Steigerung des Anteils an erneuerbarer Energie bei Energieträgern auf 30 %	Umstellung auf Ökostrom-Anbieter.	Anteil Energie aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch	2025
CO₂-Intensität	Senkung der CO ₂ -Intensität um -30 % (Vergleichsbasis 2020)	Senkung der CO ₂ -Intensität durch Nachrüstung von hocheffizienten Energiesystemen, Gebäudeautomation, Implementierung von Guidelines zum nachhaltigen Gebäudebetrieb & Änderung der Energieträger.	CO ₂ -Intensität in kg/m ² BGF (CO ₂ -Äquivalente)	2030
Energiemanagement	Etablierung/Optimierung der Building-Management-Systeme bei zumindest 90 % der BGF der Bestandsimmobilien	Ausrüstung aller Bestandsimmobilien mit BMS (Building-Management-Systemen)	Anteil der BGF der mit BMS ausgestatteten Bestandsimmobilien	2024
SOZIALES				
Attraktiver Arbeitgeber - die besten Mitarbeitenden gewinnen	Steigerung der Bewerberanzahl	Etablierung einer Employer-Branding-Strategie, um die Attraktivität von UBM als Arbeitgeber für potenzielle Bewerber*innen zu stärken und die Candidate Experience kontinuierlich zu verbessern. Dies beinhaltet den Aufbau einer Karriereseite, verstärkte Nutzung von Onlineauftritten wie LinkedIn, Instagram und kununu sowie die Erstellung von Stellen- und Kompetenzprofilen für alle Tätigkeitskategorien.	Anzahl der Bewerbungen pro ausgeschriebener Stelle	laufend
	Steigerung der Bewerberqualität		Interviewquote (% der Bewerber*innen mit Bewerbungsgespräch)	laufend
	Sicherstellung einer hohen Besetzungswahrscheinlichkeit		Neueinstellungen nach Geschlecht & Alter, Offer-Acceptance-Rate, Time-to-hire ab Ausschreibung	laufend
Attraktiver Arbeitgeber - die besten Mitarbeitenden an das Unternehmen binden	Mitarbeiterfluktuation unter 15 %	Etablierung einer Employer-Branding-Strategie, um die Attraktivität von UBM als Arbeitgeber für bestehende Mitarbeitende zu stärken. Dies umfasst einen strukturierten Onboardingprozess für alle neuen Mitarbeitenden, flexible Arbeitszeitmodelle, attraktive Vergütung, regelmäßige Information der Mitarbeitenden über interne Kommunikationskanäle, interne Weiterentwicklungsmöglichkeiten, Exit-Interviews und eine strukturierte Nachfolgeplanung.	Fluktuationsrate, durchschnittliche Betriebszugehörigkeit, Weiterempfehlungsquote, Anteil intern besetzter Führungspositionen	2025

Thema	Ziel	Maßnahmen	Kennzahlen	Zeithorizont
Aus- und Weiterbildung	25 % mehr Weiterbildungsstunden pro Mitarbeitenden (Vergleichsbasis 2020)	Vereinbarung individueller, bedarfsorientierter Trainingsmaßnahmen im jährlichen Mitarbeitergespräch.	Durchschnittliche Weiterbildungsstunden pro Mitarbeitenden	2025
	Jährliches ESG-Awareness-Training für 100 % der Mitarbeitenden	Aktive Teilnahme aller Mitarbeitenden an einer ESG-Schulung zur Bewusstseinsbildung für das Thema ESG ermöglichen.	Anteil Mitarbeitende mit ESG-Training	2024 - erreicht laufend
	Feedbackkultur fördern – jährliches Mitarbeitergespräch mit 100% der Mitarbeitenden	Durchführung regelmäßiger Personalentwicklungs- und Feedbackgespräche mit den Mitarbeitenden auf Basis eines strukturierten Leitfadens.	Anteil Mitarbeitende mit Mitarbeitergespräch	laufend
Diversität und Chancengleichheit	Keine Gehaltsunterschiede zwischen Frauen und Männern (Vorbereitung auf EU-Entgelttransparenzrichtlinie)	Der Fokus im Recruiting liegt auf der Suche nach geeigneten Kandidatinnen. Frauen werden durch entsprechende Formulierungen in Stelleninseraten gezielt angesprochen, und es gibt die klare Vorgabe, bei gleicher Qualifikation und Erfahrung Frauen zu bevorzugen. Potenzialträgerinnen werden identifiziert und gezielt gefördert. Ein proaktives Karenzmanagement wurde etabliert.	Gender Pay Gap (nach Hierarchie- und Altersebenen; „Bereinigter Gender Pay Gap“)	2026
	Frauenquote in Führungspositionen über 30 %		Anteil der Frauen in Führungspositionen	2030
	Frauenquote der Gesamtbelegschaft auf 50 % erhöhen		Anteil der Frauen in der Gesamtbelegschaft	2025
Gesundheit und Sicherheit	Gesundheit der Mitarbeitenden erhalten und fördern	Schutz der psychischen und physischen Gesundheit der Mitarbeitenden mithilfe eines modernen betrieblichen Arbeits- und Gesundheitsschutz-Managementsystems nach höchsten Standards (ISO 45001). Um die Gesundheit zu fördern, stehen hausinterne Fitnessangebote, eine Arbeitsmedizinerin sowie eine Stelle für psychische Gesundheit und Konfliktberatung zur Verfügung, die Arbeitsplätze sind gesundheitsgerecht ausgestattet, und es gibt einen Zuschuss für die Fitnessstudio-Mitgliedschaft.	Arbeitsbedingte Erkrankungen, Abwesenheit aufgrund arbeitsbedingter Erkrankungen in Tagen	laufend
	Ausfallzeiten aufgrund von Arbeitsunfällen gering halten – Ziel: 0 Arbeitsunfälle		Abwesenheitsquote nach Arbeitsunfällen, Arbeitsunfälle pro Jahr	laufend

Thema	Ziel	Maßnahmen	Kennzahlen	Zeithorizont
GOVERNANCE				
Corporate Governance und Compliance	Gewährleistung unternehmerischer Compliance und verantwortungsvollen Handelns	Prozessorientiertes Qualitätsmanagementsystem nach höchsten Standards zertifizieren (ISO 9001).	Anteil der Mitarbeitenden, die von ISO-Zertifizierung umfasst sind. Verstöße gegen Gesetze und Vorschriften, bestätigte Korruptionsvorfälle, nachgewiesene Geldwäschefälle, Verfahren wegen wettbewerbswidrigen Verhaltens, Diskriminierungsvorfälle	laufend
		Aufsichtsrat-Selbstevaluierung bezüglich der Effizienz der AR-Tätigkeit, insbesondere der Organisation und Arbeitsweise, durchführen.		jährlich
		Mögliches ESG-Vergütungsmodell evaluieren und die Datenbasis dafür vorbereiten.		2024 - erreicht
Corporate Governance und Compliance	Umsetzung der Richtlinien und Vermeidung von Fehlverhalten durch konsequente Präventionsarbeit	Mitarbeiter-Schulungen (in Präsenz bzw. mittels E-Learning) zu Kapitalmarkt-Compliance durchführen; Schulungsunterlagen überarbeiten bzw. erweitern.	Anzahl durchgeführter Schulungen	laufend
		Präsenz-Schulungen zum Thema Compliance mit Fokus auf Geldwäscheprävention mit Mitarbeitenden durchführen; Schulungsunterlagen überarbeiten bzw. erweitern.	Anzahl durchgeführter Schulungen	laufend
		Stichprobenkontrollen zur Einhaltung der Bestimmungen bezüglich Insiderinformationen bzw. vertraulichen und kurssensiblen Informationen durchführen.	Anzahl Stichprobenkontrollen	laufend
		Ethik-Kodex mit allen neu eintretenden Mitarbeitenden in der Landessprache schriftlich vereinbaren.	Anteil Mitarbeitenden mit Zustimmung zu Ethikkodex	laufend

Thema	Ziel	Maßnahmen	Kennzahlen	Zeithorizont
	Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung	Laufende Fortbildungen für die Compliance-Mitarbeitenden und zusätzliche Zertifizierungen für ausgewählte Verantwortlichkeiten.		laufend
		Dokumentation der gelesenen unternehmensinternen Richtlinien durch die Mitarbeitenden sicherstellen.	Anteil Mitarbeitende, die neue Richtlinien zur Kenntnis genommen haben	laufend
		KYC-Überprüfung neuer Geschäftspartner mittels Disclosure-Formularen laufend durchführen.	Anzahl KYC-Checks	laufend
		Unternehmensinterne Risikoanalyse für den Bereich der Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierungsprävention laufend aktualisieren.		laufend
Nachhaltige Beschaffung und regionale Wertschöpfung	Sicherstellung ökologischer & sozioökonomischer Compliance in der Wertschöpfungskette	Verhaltenskodex mit Geschäftspartnern schriftlich und verbindlich vereinbaren.		laufend
		Nachunternehmer-Nachweisverwaltung weiterentwickeln, um die internen Auswertungsmöglichkeiten zu erweitern.	Anzahl der Geschäftspartner, die Verhaltenskodex unterschrieben haben	2024 - erreicht
		Weiterführen der Überprüfung bestehender Lieferanten hinsichtlich der Dokumentation der Nachunternehmer-Nachweise.		2024 - erreicht
				laufend

Thema	Ziel	Maßnahmen	Kennzahlen	Zeithorizont
ALLGEMEIN				
ESG-Berichterstattung	Transparente ESG-Berichterstattung	Fortführung der UN Global Compact Fortschrittsberichterstattung im neuen Format.		2024 – erreicht laufend
		Fortführung der freiwilligen Berichterstattung nach NaDiVeG und GRI 2021.		2024 – erreicht
		Veröffentlichung der Berichterstattung gem. Anforderungen nach CSRD.		2025
		Aktualisierung der Wesentlichkeitsanalyse unter Berücksichtigung der Anforderungen nach CSRD.		2024 – erreicht
		Freiwillige schrittweise Anpassung der Berichterstattung an die Anforderungen der EU-Taxonomie (verpflichtende Berichterstattung ab dem Geschäftsjahr 2025).	% Umsatz, % Capex, % Opex	2025
		Freiwillige externe Prüfung der ESG-Berichterstattung.		jährlich
		Reduktion Scope-1- und Scope-2-THG-Emissionen bis 2030 um 42 % (Basisjahr 2022)	tCO ₂ (Scope 1+2)	2030
		Net Zero bis 2050: Reduktion Scope-1+2+3-Emissionen um 90 % bis 2050 (Basisjahr 2022)	tCO ₂ (Scope 1+2+3)	2050
	Ausbau, Optimierung und Erweiterung des internen Berichts- und Monitoring-Systems	Internes ESG-Reporting weiterentwickeln (interaktive Dashboards).		2024 – erreicht
	Externe Bewertung der ESG-Leistung	ESG-Ratings renommierter Ratingagenturen durchführen.		jährlich

3.6. Bewusster Umgang mit Risiken und deren Auswirkungen

Um erfolgreich zu wirtschaften und nachhaltig zu handeln, ist es wichtig, Risiken realistisch einzuschätzen und zu managen. Im Jahr 2021 haben wir unsere Unterstützung für die Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) zum Ausdruck gebracht. Die TCFD empfiehlt, Informationen über klimabezogene Risiken in den Bereichen Governance, Strategie, Risikomanagement sowie Ziele und Kennzahlen freiwillig offenzulegen.

UBM hat die Empfehlungen der TCFD zum Reporting der klimabezogenen Risiken erstmals für das Geschäftsjahr 2021 berücksichtigt und wird die Umsetzung schrittweise fortsetzen. Weitere Informationen zum Risikomanagementsystem finden sich im Geschäftsbericht (Kapitel „Risikoberichterstattung“).

Governance

Die Gesamtverantwortung für das allgemeine Risikomanagement von UBM liegt beim Vorstand. Weitere Informationen zur Corporate Governance sind in Kapitel 3.2. zu finden. Innerhalb der UBM wird systematisch mit Risiken umgegangen. Dabei sind mehrere Unternehmensbereiche involviert. Risiken aus den täglichen Geschäftsfällen werden vom operativen Management laufend identifiziert, bewertet und durch entsprechende Maßnahmen gesteuert. Die operativen Einheiten werden überwacht und erhalten zugleich Hilfestellung. So wird das operative Management durch die Risikomanagementfunktionen methodisch unterstützt und durch die Konsolidierung der Einzelrisiken das Gesamtrisiko des Unternehmens abgebildet.

Der Leiter des Risikomanagements führt den Risikomanagementprozess operativ. Die Compliance-Funktion überwacht die Einhaltung externer und interner Regularien und Vorschriften. Die Interne Revision stellt eine unabhängige und objektive Überwachung sicher. Entsprechende Berichte erfolgen an den Vorstand, an den Aufsichtsrat und an den Prüfungsausschuss.

Strategie

Energieeffizienz, erneuerbare Energien und die Reduktion von CO₂-Emissionen sind wesentliche Treiber für den langfristigen Unternehmenserfolg und damit elementarer Bestandteil der Unternehmensstrategie *green. smart. and more.* Aufgrund des signifikanten Anteils der weltweiten energiebedingten CO₂-Emissionen ist zu erwarten, dass die bestehenden Regulative zur Einschränkung der CO₂-Emissionen des Bau- und Immobiliensektors weiter zunehmen werden.

Ende 2023 wurde von der EU im Trilog des Parlaments, der Mitgliedsländer und der Kommission eine Einigung zu den wesentlichen Punkten der EU-Gebäuderichtlinie erzielt. Diese bezieht sich auf die Energieeffizienz von Gebäuden sowie den Einsatz erneuerbarer Energien. Demnach müssen ab 2030 alle Neubauten als Niedrigstenergiehäuser („Zero Emission Buildings“) gebaut werden. Dies kann künftig bedeuten, dass Gebäude, die diesen Standard nicht erfüllen, keine Baugenehmigungen erhalten. Auch in der EU-Taxonomie ist u.a. das Thema Klimaschutz verankert (z. B. durch Vorschriften hinsichtlich des Primärenergiebedarfs). Für Investments, die nicht als nachhaltig im Sinne der Taxonomie ausgewiesen werden, dürfte in der Zukunft durchaus ein Wettbewerbsnachteil entstehen und die Investorennachfrage sinken.

Mit zunehmenden Hitzeperioden steigt außerdem der Druck auf energieintensive Anlagen zur Energieversorgung im Gebäudebetrieb (wie zum Beispiel Kühltürme). Weiters führt die CO₂-Bepreisung, die beispielsweise mit Oktober 2022 in Österreich eingeführt wurde und jährlich steigen soll, zu finanziellen Nachteilen in Zusammenhang mit fossilen Energieträgern. Deshalb setzt UBM im Rahmen von *green.* auf den kohlenstoffbindenden Rohstoff Holz, erneuerbare Energien wie Geothermie oder Photovoltaik sowie auf Green-Building-Zertifizierungen. Intelligente Gebäude und Lösungen für einen effizienten Gebäudebetrieb werden mit *smart.* strategisch verankert. Weitere Informationen zur Strategie finden sich in Kapitel 3.1.

Risikomanagement

Im Jahr 2023 wurde das Risikomanagement angepasst, um ESG vollständig zu integrieren. Der Risikokatalog wurde um ESG-relevante Risiken und Chancen erweitert und angepasst. Die Bewertung der ESG-Risiken erfolgt analog zum vorhandenen Risikomesssystem, um diese in die vorhandenen Risikomesssysteme einzubeziehen (Value at Risk, Cashflow at Risk).

Für die Bewertung der ESG-Chancen wurde eine Bewertungsskala eingeführt, um die Auswirkungen auf den Kapitalfluss zu bewerten. Um ein vollständiges Bild der Risikogröße zu bewahren, wird davon abgesehen, eine Netto-Position aus Risiken und Chancen zu bilden.

Neben dem Vorstandsbereich und dem Leiter des Risikomanagements wurden zur Integration von ESG in das Risikomanagement auch die Investor Relations & ESG-Abteilung sowie externe Berater*innen hinzugezogen.

Im Risikomanagement werden die Eintrittswahrscheinlichkeit und das Schadenausmaß der Einzelrisiken halbjährlich bewertet. Sämtliche Vorstandsmitglieder bewerten im Sinne des „Professional Judgement“ die Risiken entlang der Wertschöpfungskette und quantifizieren diese. Die Herleitung des möglichen Ausmaßes der Einzelrisiken wird zunehmend systematisiert und wo möglich auch rechnerisch unterstützt. Landesgeschäftsführer und Risk Owner werden anlassbezogen zu Einzelrisiken und deren Entwicklung miteingebunden. Das Risikosystem wird einmal jährlich einer Prüfung unterzogen und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

ESG-relevante Einzelrisiken in diesem Katalog sind die folgenden Kategorien:

- Akute physische Klimarisiken (Hitzewelle, Kältewelle, Sturm, Dürre, starke Niederschläge, Hochwasser etc.)
- Chronische physische Klimarisiken (Änderung der Temperatur, Windverhältnisse, Niederschlagsmuster etc.)
- Nicht klimabedingte Umweltrisiken (Beeinträchtigung kritischer Infrastruktur)
- Transitorische Klimarisiken (THG-Besteuerung, Berichtserstattungspflichten, Änderung von Präferenzen etc.)
- Soziale Risiken (menschlicher Fehler, Fluktuation, Reputationsrisiko, Hitzestress)
- Governance-Risiken (Diversität in Vorstand und Aufsichtsrat, Rechts- und Compliance-Risiken etc.)

ESG-relevante Chancen sind:

- Produkte und Dienstleistungen: Entwicklung von Gebäuden in Holz-(Hybrid-)Bauweise, Green Buildings
- Ressourceneffizienz: in der Errichtung und Entwicklung von Gebäuden mit geringerem Ressourcenverbrauch
- Energiequellen: Nutzung erneuerbarer bzw. emissionsarmer Energie
- Märkte: Zugang zu neuen Investorengruppen, Green Finance
- Resilienz: Entwicklung resilienter Gebäude

Als Pure Play Developer mit einem geringen Portfolio an Standing Assets sind für UBM vor allem ausgewählte chronische physische Klimarisiken, nicht klimabedingte Umweltrisiken, transitorische Klimarisiken, soziale und Governance-Risiken relevant.

Ziele und Kennzahlen

UBM hat entlang der drei Felder Umwelt, Soziales und Governance Ziele, Maßnahmen und Kennzahlen zur Bewertung und Steuerung definiert. Die Hauptziele sind auf Seite 41 dargestellt, Details ab Seite 52. Weitere Informationen finden sich in den nachfolgenden Kapiteln.

3.6.1. Umweltrisiken

Die Bedeutung von Umweltrisiken und ihren Auswirkungen wird bei der Planung und Umsetzung von Entwicklungsprojekten immer wichtiger. Eine der größten Herausforderungen für Immobilienentwickler ist die Vermeidung oder Minimierung negativer Umweltauswirkungen. Wirtschaftlicher Erfolg und nachhaltiges Entwickeln von Projekten erscheinen zwar mitunter als Spannungsfeld, gehen aber aus Sicht der UBM Hand in Hand: Nachhaltiges Wirtschaften ist die Basis für wirtschaftlichen Erfolg – und wirtschaftlicher Erfolg ist die Basis für nachhaltiges Wirtschaften. Ziel ist es, Umweltrisiken zu reduzieren und gleichzeitig Geschäftsmöglichkeiten für UBM in diesem Bereich zu identifizieren und zu nutzen.

Für jedes Nachhaltigkeitsthema wurde im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse ein Szenario entwickelt. Konkrete Maßnahmen dazu werden in Kapitel 4 genauer beschrieben.

3.6.2. Soziale Risiken

Für uns steht die soziale Verantwortung als Arbeitgeber, Auftraggeber, Geschäftspartner und Teil der Gesellschaft im Mittelpunkt unseres wirtschaftlichen Handelns. Alle Mitarbeitenden spielen eine entscheidende Rolle bei der konkreten Umsetzung. Motivierte, engagierte und qualifizierte Mitarbeitende für unser Unternehmen zu begeistern, ihnen Möglichkeiten der Weiterentwicklung und ein attraktives Arbeitsumfeld zu bieten hat daher bei UBM einen hohen Stellenwert.

Ebenso maßgeblich ist unsere Eigenschaft als kompetenter, verlässlicher und transparent agierender Geschäftspartner und Auftraggeber für den Unternehmenserfolg.

Für jedes Nachhaltigkeitsthema im Bereich Soziales wurde im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse ein Szenario entwickelt. Risiken zu sozialen Belangen, ihre Auswirkung und gesetzte Maßnahmen werden in Kapitel 5 weiter erläutert.

Nachhaltiges Wirtschaften ist die Basis für wirtschaftlichen Erfolg – und wirtschaftlicher Erfolg die Basis für nachhaltiges Wirtschaften.

Im Bereich Umwelt sind für UBM folgende Risiken von Bedeutung:

Nachhaltigkeitsthemen	Risiken	Maßnahmen
Energieeffizienz, erneuerbare Energien und CO₂-Emissionen	■ Zunehmende Regulative zu Emissionen, Energieeffizienz und anderen relevanten Themenbereichen ■ Steigende CO₂-Bepreisung für fossile Brennstoffe	■ Strategischer Fokus auf Holzbau, erneuerbare Energien sowie Green-Building-Zertifizierungen ■ Etablierung bzw. Optimierung der Building-Management-Systeme im Bestand und an Konzernstandorten
Recyclebarkeit und Langlebigkeit der Baumaterialien	■ Lieferengpässe, verstärkter Wettbewerb und steigende Materialkosten ■ Zunehmende Regulative zu Baumaterialien	■ Prüfung der Materialwahl Holz bei allen Neuentwicklungen ■ Anforderungen der Kreislaufwirtschaft bereits in Planung berücksichtigen ■ Pilotprojekt: Anwendung des digitalen Gebäuderessourcenpasses zur Dokumentation verbauter Bauprodukte und -materialien
Bodenversiegelung, Klimawandelanpassung und Biodiversität	■ Hochwasser und Überschwemmungen aufgrund von Bodenversiegelung ■ Anstieg der Temperaturen, Hitzeinseln	■ Fokus auf Brownfieldentwicklungen ■ Fokus auf Biodiversität bei der Grundstücks- und Gebäudegestaltung ■ Durchführung einer Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung sowie Anpassungsmaßnahmen
Sanierung und Revitalisierung	■ Strengere Auflagen für Gebäudeabbruch und ordnungsgemäßes Recycling der Rohstoffe	■ Green-Building-Zertifizierungen auch für Refurbishment-Projekte
Gesunde Baustoffe und Wohnqualität	■ Verstärkte Mindestanforderungen an die gesundheitliche Qualität von Baustoffen	■ Vermeidung von Schadstoffen ■ Verwendung von Holz
Wasser- und Abwassernutzung sowie Abfall im Gebäudebetrieb	■ Reduzierte Wasservorräte aufgrund von Trockenperioden (Klimawandel) für den Gebäudebetrieb, aber auch in der vorgelagerten Bauindustrie ■ Zunahme der Kosten im Zusammenhang mit Abfallentsorgung	■ Green-Building-Zertifizierungen ■ Etablierte Abfallkonzepte und gezielte Maßnahmen zur Wasser- und Abwassernutzung

Im Bereich Soziales wurden im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse folgende Risiken identifiziert:

Nachhaltigkeitsthemen	Risiken	Maßnahmen
MITARBEITENDE		
Attraktiver Arbeitgeber & Aus- und Weiterbildung	■ Höhere Fluktuation und damit zusätzliche Kosten, steigender Aufwand für Neubesetzungen ■ Geringere Innovationskraft und Produktivität ■ Reputationsschaden	■ Aktive Förderung einer offenen Kommunikationskultur und Work-Life-Balance ■ Maßnahmen zur Kompetenzentwicklung und Karriereplanung, individuelle Entfaltungsmöglichkeiten ■ Wettbewerbsfähige und leistungsorientierte Vergütung und Benefits ■ Strukturierte Nachfolgeplanung ■ Exit-Interviews
Diversität und Chancengleichheit	■ Verlust von Innovationspotenzial ■ Mangelnde Motivation, höhere Fluktuation und damit zusätzliche Kosten ■ Steigende rechtliche Anforderungen ■ Reputationsschaden	■ Gezieltes Recruiting geeigneter Kandidatinnen ■ Identifikation und gezielte Förderung von Potenzialträgerinnen durch interne Nachfolgeplanung ■ Erfahrungsaustausch („Buddy-Prinzip“) ■ Aktives Karenzmanagement ■ Verbesserung der Gehaltstransparenz und Behebung des Gender Pay Gap ■ Förderung und Sponsoring von Frauennetzwerken inkl. Mentoring
Gesundheit und Arbeitssicherheit	■ Erhöhte Kosten aufgrund von Arbeitsausfällen und Krankenständen ■ Reputationsschaden	■ Integriertes Managementsystem zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz ■ Aktive Förderung der physischen und psychischen Gesundheit
GESELLSCHAFT		
Architektur, Quartiersentwicklung und soziale Vielfalt	■ Steigende Anforderungen an barrierefreies, flexibles und smartes Wohnen aufgrund des demografischen Wandels	■ Green-Building-Zertifizierungen ■ Aktive Förderung von Stakeholderdialogen ■ Mitgliedschaften bei Initiativen wie ÖGNI, ICG
Mobilität und Infrastruktur	■ Bestandsimmobilien können schwierig oder gar nicht verkauft werden	■ Leuchtturmprojekte zu zukunftsorientierten Mobilitätskonzepten ■ Aktive Förderung von Stakeholderdialogen
Kundenorientierung und Bewusstseinsbildung	■ Projektverzögerung ■ Marktzugangsprobleme	■ Green-Building-Zertifizierungen ■ Aktive Förderung von Stakeholderdialogen ■ Mitgliedschaften bei Initiativen wie ÖGNI, ICG

3.6.3. Governance-Risiken

Eine verantwortungsvolle, transparente und zukunftsorientierte Unternehmensführung ist das Fundament für den Geschäftserfolg eines Unternehmens – und dieser Geschäftserfolg ist die Basis für nachhaltiges Wirtschaften. Konkret bedeutet das, dass wir den Umgang mit den wesentlichen gesellschaftlichen Herausforderungen sowie die ausgewogene Berücksichtigung der Interessen aller Stakeholder als wichtige Bestandteile unseres Handelns sehen.

Für jedes Nachhaltigkeitsthema wurde im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse ein Szenario entwickelt. Auf diese Themen wird in Kapitel 6 noch detaillierter eingegangen.

Um Compliancerisiken abzudecken, gilt unser umfangreicher Maßnahmenkatalog für den gesamten Konzern. Das Risiko von Korruption wird im Rahmen der Governance-Risiken betrachtet (u.a. interner Betrug, korruptes Verhalten) und fließt so in die Risikobewertung, Risk Map sowie in die Gesamttaggregation von UBM ein. Maßnahmen zur Verringerung dieses Risikos sind unter anderem das Abhalten regelmäßiger Schulungen, Arbeitsanweisungen (z.B. das Vier-Augen-Prinzip), das Einholen mehrerer Angebote, die Protokollierung von Bestellvorgängen, die Trennung von Bestellung und Zahlung sowie entsprechende Kontrollen.  **GRI 205-1**

Im Bereich Governance wurden im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse folgende Risiken identifiziert:

Nachhaltigkeitsthemen	Risiken	Maßnahmen
Corporate Governance und Compliance	■ Geldbußen, strafrechtliche Folgen ■ Reputationsschaden ■ Gefährdung der Interessen von Anlegern und Mitarbeitenden, sinkende Aktienkurse ■ Finanzieller Schaden durch ungültige Vereinbarungen ■ Sperren bei Ausschreibungsverfahren	■ Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex ■ Umfassendes Compliance-Management-System ■ Whistleblower-System ■ Interne Schulungen und Bewusstseinsbildung ■ Verhaltenskodex für Geschäftspartner ■ Ethik-Kodex ■ 360° Prozesslandschaft
Nachhaltige Beschaffung und regionale Wertschöpfung	■ Zunehmende regulatorische Anforderungen zu Sorgfaltspflichten in der Lieferkette ■ Probleme in internationalen Lieferketten ■ Reputationsschaden	■ Verhaltenskodex für Geschäftspartner ■ Beschaffungsrichtlinie für einen ökologisch orientierten Einkauf ■ Lieferantenchecks
Innovation und Technologien	■ Beeinträchtigung der Wettbewerbsfähigkeit ■ Know-how-Verlust	■ Digitalisierung der UBM-Arbeitswelt ■ Smart Building Innovation Foundation (SBIF) ■ Cyber Security Training

3.7. ESG-Berichterstattung

Obwohl UBM nicht unter die Berichtspflicht nach dem Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) fällt, berichtet das Unternehmen seit 2020 freiwillig und proaktiv in einem jährlichen ESG-Bericht. Die Berichterstattung erfolgt gemäß den Universal Standards 2021 der GRI (Global Reporting Initiative). Damit ist UBM auch auf die Informationspflicht, die auf Produkt- wie auch auf Unternehmensebene durch die CSRD sowie die Taxonomie-Verordnung entstehen wird, sehr gut vorbereitet. UBM fällt ab dem Geschäftsjahr 2025 unter die Berichtspflicht gemäß CSRD und wird ihre Nachhaltigkeitsinformationen entsprechend den ESRS berichten. Die GRI-Grundsätze zur Definition von Berichtsinhalt und -qualität wurden bei der Wesentlichkeitsanalyse und der Berichterstellung vollständig übernommen: Genauigkeit, Ausgewogenheit/Relevanz, Verständlichkeit, Vergleichbarkeit, Vollständigkeit, Nachhaltigkeitskontext, Aktualität und Zuverlässigkeit. Diese Anforderungen gelten sowohl für finanzielle als auch nichtfinanzielle Informationen.

Die regulatorischen Entwicklungen werden schrittweise in der Berichterstattung berücksichtigt, beispielsweise ist die Wesentlichkeitsanalyse unter diesem Gesichtspunkt erneuert worden (siehe Kapitel 3.4.). Darüber hinaus nimmt UBM in der Berichterstattung auch Bezug auf freiwillige Frameworks und Normen wie den UN Global Compact (siehe Kapitel 3.9.). Seit 2021 ist UBM auch offizieller Unterstützer der TCFD-Empfehlungen (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) und informiert hierzu im Bericht (siehe Kapitel 3.6.).

In Verbindung mit konkreten, messbaren Zielen, die im Jahr 2021 für die kommenden Jahre festgesetzt wurden und laufend evaluiert werden, ist der ESG-Bericht ein wertvolles Steuerungsinstrument für UBM, um der gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden. Im ESG-Bericht werden die Managementansätze, Ziele und Maßnahmen von UBM entlang der drei Bereiche Umwelt, Soziales und Governance beschrieben und Erfolge sowie Herausforderungen beleuchtet. Die Themen basieren auf der 2021 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse.

Im Jahr 2023 hat UBM erstmals, rückwirkend für das Berichtsjahr 2022, den vollständigen Corporate Carbon Footprint

(CCF) erhoben und jährlich aktualisiert. Der CCF gibt einen Überblick über direkte und indirekte Treibhausgas-Emissionen eines Unternehmens in t CO₂e (CO₂-Äquivalenten) entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Die Ergebnisdarstellung erfolgt gemäß den Vorgaben des wissenschaftlich fundierten Greenhouse Gas Protocols (GHG Protocol) sowie des Guide to Scope 3 Reporting in Commercial Real Estate. Auf Basis des CCF können wir Verbesserungspotenziale identifizieren und den Fortschritt bei der Zielerreichung messen. Weiters hat die Science Based Targets Initiative unsere ambitionierten, wissenschaftsbasierten Klimaziele validiert, und wir haben einen THG-Reduktionspfad entwickelt. Weitere Informationen zum CCF finden sich in Kapitel 4.

Der ESG-Bericht wird von der Abteilung Investor Relations & ESG in Abstimmung mit den Fachabteilungen erstellt und vom Vorstand freigegeben. Weiterführende Informationen zu UBM, zur wirtschaftlichen Entwicklung sowie zur Corporate Governance sind im UBM Geschäftsbericht 2024 zu finden.

Transparenz und Verlässlichkeit sind uns auch hinsichtlich unserer ESG-Berichterstattung wichtig. Daher lassen wir diesen ESG-Bericht mit einer Limited Assurance extern prüfen (mehr Informationen dazu finden sich ab Seite 139).

Weiters hat UBM im Jahr 2021 ein zentrales Datenmanagement-Tool eingeführt, das seit dem Jahr 2022 laufend weiterentwickelt und für das interne und externe Reporting genutzt wird. Das Ziel ist, eine aussagekräftige Basis für interne Zielsetzungen sowie auch für externe Prüfungen zu schaffen. Das Tool ermöglicht eine Datenaufbereitung mit höchster Flexibilität und nach allen gängigen internationalen Nachhaltigkeits-Standards. Durch Kontrollmechanismen, Plausibilitäts-Checks und die Definition von Verantwortlichkeiten wird die Nachvollziehbarkeit sichergestellt.

Die Verantwortlichkeit für das Tool auf Konzernebene ist im Controlling angesiedelt, und in allen Landesgesellschaften ist jeweils ein Ansprechpartner definiert. Die Datenerfassung erfolgt direkt durch die relevanten Bereiche und Abteilungen in den einzelnen Ländern. Die Abteilungen Controlling, Timber Construction & Green Building sowie Investor Relations & ESG sind in die Datenkontrolle eingebunden. **GRI 2-3, 2-5, 2-14**

3.8. ESG-Ratings

Weltweit führende ESG-Ratingagenturen bestätigen die starke Position von UBM beim Thema Nachhaltigkeit.

CDP: B für UBM im Climate-Change-Rating

Nach „B“ beim Erst-Rating (im Jahr 2022) durch CDP wurde UBM auch im Jahr 2023 mit der Note „B“ für ihr Engagement gegen den Klimawandel ausgezeichnet, und liegt damit nur eine Stufe unter dem „Leadership“-Status von CDP. Im Jahr 2023 wurde UBM außerdem zum Water Security-Rating eingeladen und erhielt die Note „C“. UBM nimmt seit 2022 an der CDP-Berichterstattung über Klimaschutzrelevante Daten teil und informiert damit ihre Stakeholder transparent über die Klimaschutzstrategie und Maßnahmen zur Reduktion von CO₂-Emissionen.



ISS ESG: Prime Status für UBM

Mit dem B-Rating und dem erneuten Prime Status von ISS ESG ist UBM seit vier Jahren das nachhaltigste Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche in Deutschland und Österreich. Die Nachhaltigkeitsanalysten bewerten dabei die ökologische und soziale Leistung von Unternehmen anhand von rund 100 branchenspezifisch ausgewählten ökologischen, sozialen und Corporate Governance Kriterien. Der Prime-Status wird an führende Unternehmen der jeweiligen Branche verliehen.



EcoVadis: Platin für UBM

Nach Platin bei der Bewertung in den vergangenen zwei Jahren wurde UBM Development auch im Jahr 2024 von EcoVadis mit Platin prämiert, der höchsten von EcoVadis vergebenen Bewertung. UBM zählt damit zum besten Prozent unter allen 150.000 von EcoVadis bewerteten Unternehmen weltweit.



In den VÖNIX aufgestiegen

UBM ist für die Jahre 2024/25 weiterhin im Österreichischen Nachhaltigkeits-Index (VÖNIX) vertreten, wo wir seit 2022 gelistet sind. Diese Nachhaltigkeitsbenchmark beinhaltet jene an der Wiener Börse notierten heimischen Unternehmen, die hinsichtlich ökologischer und gesellschaftlicher Aktivitäten und Leistungen führend sind.



EthiFinance (Gaïa): 80/100 für UBM

Die Bewertung durch EthiFinance ergab eine Punktzahl von 80/100 für UBM, eine weitere Verbesserung von 77/100 für das Jahr 2022 und 74/100 für das Jahr 2021. Im Vergleich zur Benchmark (Immobilienbranche) schnitt UBM in allen vier Bewertungskategorien (Umwelt, Soziales, Governance und externe Stakeholder) deutlich besser ab.

3.9. Mitgliedschaften

Basis unseres Handelns sind die zehn Prinzipien des UN Global Compacts. 2021 ist UBM diesem „Netzwerk der Zukunft“ beigetreten. Außerdem hat sich UBM 2021 als offizieller Unterstützer der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) erklärt und schloss sich damit fast 5.000 Organisationen an, die ihr Engagement für die Absicherung gegen Klimarisiken und den Aufbau eines widerstandsfähigeren Finanzsystems durch bessere Offenlegung bekunden.

Um einen intensiven Austausch mit Stakeholdern zu gewährleisten und zu fördern, ist UBM bei diversen Organisationen und Branchenvertretungen engagiert. So ist UBM unter anderem Mitglied bei der Unternehmensplattform respACT (Austrian Council for Sustainable Development), der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) und den Hotel Management Associates (HAMA).

Seit 2020 ist UBM ebenfalls Mitglied bei der IG Lebenszyklus Bau, an der sich das Unternehmen bereits zuvor aktiv beteiligt hat. Die Arbeitsgruppe „Verknappung von Grund und Boden“ der IG Lebenszyklus wurde 2020 unter anderem von der Geschäftsführung von UBM Österreich geleitet. Die Frage, wie sich die Verschwendung der beschränkten Ressource Grund und Boden mit bestehenden und neuen Rahmenbedingungen stoppen lässt, ist ein zentrales Anliegen.

Eine aktive und führende Rolle nimmt UBM auch in der Vereinigung der Österreichischen Projektentwickler (VÖPE) ein. Dort zeigt das Unternehmen gemeinsam mit anderen VÖPE Mitgliedern, dass Projektentwickler verlässliche und starke Partner der Bevölkerung und der öffentlichen Hand bei der Schaffung von Lebensräumen sind.  **2-28**





Wir bekennen Farbe.

Grün ist ein tragendes Element der UBM Corporate Identity. Jenseits einer bloßen grafischen Idee verbinden wir damit unsere bewusste Haltung. Wir signalisieren unübersehbar, dass der Kerngedanke „Grün“ UBM-Projekte und Transaktionen entlang der gesamten Wertschöpfungskette durchdringt.

4. UBM & Umwelt

- 4.1. Energieeffizienz, erneuerbare Energien und CO₂-Emissionen
- 4.2. Recyclbarkeit & Langlebigkeit der Baumaterialien
- 4.3. Bodenversiegelung, Klimawandelanpassung und Biodiversität
- 4.4. Sanierung und Revitalisierung
- 4.5. Gesunde Baustoffe & Wohnqualität
- 4.6. Wasser- und Abwassernutzung sowie Abfall im Gebäudebetrieb

Unser Unternehmen. Unsere Umwelt.

Die Architektin Lamia Messari-Becker hat die Umwelteffekte des Bauens vereinfacht in Zahlen zusammengefasst: 40 % des Energiebedarfs, 50 % des Ressourcenverbrauchs, 60 % Prozent des Abfallaufkommens und 70 % der Flächenversiegelung gehen weltweit auf den Bausektor zurück. Aufgrund der hohen Umweltrelevanz ist es für UBM selbstverständlich, bei allen Entscheidungen ökologische Aspekte besonders zu berücksichtigen.

Zukunftsweisende Immobilienentwicklung

Mit unseren Immobilien prägen wir Lebensräume für die Zukunft und gestalten damit auch die Umwelt. Immobilienentwicklung ist nicht nur unser Kerngeschäft, sie ist gleichzeitig unser größter Hebel, um unseren CO₂-Fußabdruck maßgeblich zu reduzieren. UBM beschäftigt sich intensiv

mit den ökologischen Auswirkungen ihrer Tätigkeit in allen Projektphasen. Das klare Bekenntnis zum Holzbau, unser Augenmerk auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz, der Fokus auf Green-Building-Zertifizierungen und unsere Bemühungen im Bereich der Kreislaufwirtschaft sind Ausdruck unserer Überzeugung. Schwerpunkte unserer Aktivitäten sind die folgenden Bereiche:

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

Projekte Immobilienentwicklung

Projekte	Gesamte Pipeline ¹	2024	2023	2022
BGF (Bruttogeschossfläche) gesamt [m²]	516.922	75.733	58.420	99.633
BGF Büro [m²]	245.603	17.623	0	35.775
BGF Wohnen [m²]	271.320	58.110	58.420	21.778
BGF Hotel [m²]	0	0	0	16.992
BGF Sonstige und Mix [m²]	0	0	0	25.089
Projekte – alle Assetklassen [Anzahl]	41	8	4	9
Büro [Anzahl]	15	1	0	3
Wohnen [Anzahl]	26	7	4	3
Hotel [Anzahl]	0	0	0	1
Mix und Sonstige [Anzahl]	0	0	0	2

¹ Es werden alle Projekte in der Pipeline (Q1/2025–Q4/2028) betrachtet. Projekte, die sich aus unterschiedlichen Phasen oder Bauplätzen zusammensetzen, werden separat dargestellt.

Wir messen unsere Standorte am Fußabdruck

Neben der Projektentwicklung ist es für uns wichtig, auch den eigenen Geschäftsbetrieb nachhaltig zu gestalten. UBM verfügt über Büroflächen an insgesamt elf Standorten und strebt eine kontinuierliche Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks an. Relevante Stellschrauben sind Energieverbrauch und Emissionen (Kapitel 4.1.). Auch Wasserverbrauch und Abfallmanagement sind für UBM wichtige Themen und werden intern verfolgt und berichtet.

Weniger Bestandsimmobilien

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

4.1. Energieeffizienz, erneuerbare Energien und CO₂-Emissionen



4.1.1. Bedeutung des Themas

Im Rahmen des Pariser Abkommens haben sich weltweit Staaten auf gemeinsame Bemühungen geeinigt, um die Erderwärmung deutlich unter 2°C zu halten bzw. durch zusätzliche Maßnahmen auf 1,5°C im Vergleich zum vorindustriellen Niveau (1990) zu begrenzen. Der EU Green Deal bildet hierbei das zentrale Element der europäischen Anstrengungen um Nachhaltigkeit. Bis 2030 soll innerhalb der EU eine Reduktion der Netto-Treibhausgasemissionen um mindestens -55 % im Vergleich zu 1990 erreicht werden. Dies ist ein wesentliches Zwischenziel des Green Deals auf dem Weg, Europa bis 2050 zum ersten klimaneutralen Kontinent der Welt zu machen. Im Zuge dessen hat die Europäische Kommission das „Fit für 55“-Paket präsentiert, das Gesetzesvorschläge u.a. für Gebäude umfasst. Die Forderungen beinhalten beispielsweise einen europäischen Ansatz für die CO₂-Bepreisung (Zertifikatehandel und CO₂-Steuern). Das Europäische CO₂-Grenzausgleichssystem (Carbon Border Adjustment Mechanism) soll der Verlagerung von CO₂-Emissionen in Nicht-EU-Länder mit weniger ambitionierter Klimapolitik entgegenwirken, indem ab dem Jahr 2026 CO₂-Abgaben auf bestimmte importierte Waren (wie Zement, Eisen und Stahl) geplant sind. Die EU-Gebäuderichtlinie unterstützt die Energieeffizienz von Gebäuden mit dem Ziel, bis 2050 einen Nullemissionsgebäude-Bestand zu erreichen. Der EU Green Bond Standard vereinheitlicht und fördert die Emission und das Management von grünen Anleihen.

Auch andere Regelungswerke und Initiativen wie die EU-Taxonomie zielen derzeit unter anderem auf das Thema

Energie und Emissionen ab und führen zu höheren Anforderungen an Unternehmen bezüglich ihrer Klimaschutzmaßnahmen und der entsprechenden Berichterstattung. Investitionen, die nicht als nachhaltig gemäß der Taxonomie ausgewiesen werden, könnten in der Zukunft durchaus einen Wettbewerbsnachteil erfahren, was zu einem Rückgang der Investorennachfrage führen könnte. Um die globalen Ziele zu erreichen, sind diverse Akteure wie Unternehmen, Investoren, öffentliche Institutionen oder Verbraucher aufgefordert, sich ihrer Verantwortung zu stellen und das Vorhaben durch effektive Maßnahmen aktiv zu fördern.

Die ambitionierte Zielsetzung stellt die Immobilienbranche vor eine Herausforderung, da der Energieverbrauch und die damit verbundenen Treibhausgasemissionen, die Gebäude während ihres gesamten Lebenszyklus verursachen, einen erheblichen Einfluss auf die Klimabilanz haben. Global betrachtet ist die Immobilien- und Baubranche der CO₂- und energieintensivste Sektor. Fast 40 % der globalen CO₂-Emissionen und mehr als ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs gehen auf den Bau und Betrieb von Immobilien zurück. Trotz einer erheblichen Steigerung der Investitionen und Erfolge auf globaler Ebene bei der Reduzierung der Energieintensität von Gebäuden haben die CO₂-Emissionen aus dem Betrieb von Gebäuden einen historischen Höchststand von etwa 10 GtCO₂ erreicht. Der Gebäude- und Bausektor ist somit nicht auf Kurs, um die Dekarbonisierung bis 2050 zu erreichen (UNEP 2022). Die Immobilienbranche spielt daher eine signifikante Rolle – die Reduzierung des Energieverbrauchs und die Verringerung der CO₂-Emissionen von Gebäuden sind für die Verwirklichung der Ziele von enormer Bedeutung.

Immobilienentwickler können durch ihren großen Hebel einen wertvollen positiven Beitrag zum Thema Energie & Emissionen leisten, beispielsweise in den Bereichen erneuerbare Energien (Geothermie, Installation von Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen, Einplanung späterer Nachrüst- und Ausbaumöglichkeiten für erneuerbare Energieträger), energieeffiziente Gebäudehülle und -technik, energie- bzw. emissionsarme Baustoffe (z.B. Holz) oder Integration von Mobilitätskonzepten (wie E-Ladestationen). **GRI 3-3**

4.1.2. Unser Commitment

Mit der Realisierung neuer Projekte tragen wir zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für die Gesellschaft bei. Damit möchten wir die globale Agenda unterstützen und legen Wert auf eine umwelt- und ressourcenschonende und somit zukunftsfähige Bauweise. Sowohl in der Planung als auch in der Errichtung von Gebäuden können durch frühzeitig gesetzte Maßnahmen signifikante CO₂-Einsparungen, auch für den späteren Gebäudebetrieb, erzielt werden. Unsere Schwerpunkte liegen dabei auf emissionsarmen Baustoffen, einer energieeffizienten Gebäudegestaltung sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien.

Im Bereich der Baustoffe sind unser Commitment und unsere Investitionen im Bereich Holzbau hervorzuheben, da wir darin einen entscheidenden Hebel zur Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks sehen. Jeder Kubikmeter Holz bindet langfristig eine Tonne CO₂, während im Gegensatz dazu die Herstellung von Zement und Stahl energieintensiv ist und CO₂-Emissionen verursacht. Die Produktion von Beton und Stahl, die im Hochbau vielfach eingesetzt werden, ist für nicht weniger als 6 % aller globalen CO₂-Emissionen verantwortlich. Daher prüfen wir bei jedem Projekt die mögliche Verwendung von kohlenstoffbindendem und nachwachsendem Holz. In diesem Bereich ist es unser Ziel, bis 2025 deutlich über 100.000 m² Büro- und Wohnflächen in Holz-Hybrid-Bauweise zu schaffen.

Der Energieverbrauch der von UBM errichteten Gebäude (Büros, Wohnungen) hat ebenfalls Auswirkungen auf die Umwelt und stellt einen wesentlichen Kostenfaktor für die Mieter bzw. Nutzer dar. Bereits in der Planungsphase kann der Energieverbrauch, der im späteren Betrieb des Gebäudes anfällt, verringert werden. Effiziente Maßnahmen umfassen u.a. eine gute Dämmung, energieeffiziente Haustechnik, standortangepasste Orientierung und Größe der Fenster, Abschattungseinrichtungen sowie eine energieeffiziente Regulation des Raumklimas (Heizung sowie Kühlung) durch moderne Sensorik.

Im Vergleich zu fossilen Energieträgern wie Erdgas oder Heizöl kann der Einsatz erneuerbarer Energiequellen in Gebäuden (Geothermie, Photovoltaik, Solartechnik etc.)

erheblich zur Reduktion von CO₂-Emissionen beitragen. Dies kann auch durch spätere Nachrüst- sowie Ausbaumöglichkeiten für erneuerbare Energieträger mitunter erreicht werden. Die Anschlussmöglichkeiten von z.B. Geothermie sind allerdings bereits bei Standortwahl und Grundstücksakquise zu beachten.

Wir bauen nachhaltig für eine grüne Zukunft – mit Holz, energiesparender Technik und erneuerbaren Energien.

Green-Building-Zertifizierungen sind ein geeignetes Messinstrument, um die Gebäudeperformance auf dem Immobilienmarkt vergleichbar zu machen – und aus diesen Ergebnissen Rückschlüsse zu ziehen und zu lernen. Deshalb bemühen wir uns seit Jahren aktiv und aus Überzeugung um Zertifizierungen. So werden sämtliche Neubau-Projektentwicklungen nachhaltig geplant, gebaut und einer Nachhaltigkeitsbewertung unterzogen. Dabei greifen wir auf Systeme wie Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) oder Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM) zurück.

Als reiner Immobilienentwickler kooperieren wir mit einer Reihe von Lieferanten und Dienstleistern. Dabei setzen wir auch bei unseren Geschäftspartnern hohe Maßstäbe voraus, beispielsweise hohe Umwelanforderungen bei Lieferanten für Produktionsprozesse und Bestandteile von Baumaterialien. Dies zeigt sich durch eine Verankerung des Themas Umweltschutz in unserem Verhaltenskodex für Geschäftspartner (weitere Informationen dazu finden sich in Kapitel 6).

Auch an unseren Konzernstandorten sind Umweltaspekte vermehrt im Fokus. So wurde der gesamte UBM-Konzern über eine Matrixauditierung nach der internationalen Umweltmanagementnorm ISO 14001, der Qualitätsmanagementnorm ISO 9001 und der Energiemanagementnorm ISO 50001 zertifiziert. Somit fallen 100% der UBM-Standorte unter die Zertifizierungen. Weiters bildet unser verbindlicher Ethik-Kodex, in dem das Thema Umweltschutz verankert ist, die Grundlage

für alle geschäftlichen Handlungen und Entscheidungen und wird mit unseren Mitarbeitenden schriftlich vereinbart (weitere Informationen finden sich in Kapitel 6).

Die Vereinten Nationen empfehlen drei Schritte, um klimaneutral zu werden: Emissionen messen, reduzieren und letztlich nicht vermeidbare Emissionen ausgleichen. Wir orientieren uns bei der Berechnung unserer Emissionen am international anerkannten Greenhouse Gas Protocol und überwachen und berichten unsere Performance. Eine Herausforderung hierbei ist die eingeschränkte Datenverfügbarkeit zu Scope-3-Emissionen, also indirekten Emissionen, die beispielsweise durch den Kauf und Transport von Rohstoffen und Materialien entstehen. UBM berechnet jährlich einen vollständigen Corporate Carbon Footprint (CO₂-Fußabdruck). Details dazu finden sich ab Seite 79.

Um auch für die Zukunft gut aufgestellt zu sein, wurde im Jahr 2022 die von der UBM initiierte Smart Building Innovation Foundation (SBIF) ins Leben gerufen. In der gemeinnützigen Stiftung erarbeiten Partner aus Industrie und Wissenschaft technische Anwendungslösungen für smarte Gebäude. Weitere Informationen dazu finden sich in Kapitel 6.3.

360° Prozesslandschaft - Arbeitsanweisungen

Unsere Strategie *green. smart. and more.* stellt ESG in den Mittelpunkt unseres Handelns entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Die Prozesse werden operativ durch ein institutionalisiertes 360°-Prinzip vereinheitlicht. Konkreter gesagt: Im Rahmen des Effizienzprogramms „Next Level“ wurden sämtliche Kern- und Supportprozesse auf Basis definierter „Quality Gates“ überprüft und verbindlich für den gesamten Konzern festgelegt. Diese Prozesse wurden gemäß der strategischen Ausrichtung *green. smart. and more.* adaptiert, um die Umsetzung der Strategie auf Projektebene sicherzustellen.

Beispielsweise müssen bei jedem Projekt unter anderem der Einsatz von Holz als Baumaterial, die Begrünung sowie die On-site-Produktion erneuerbarer Energie durch Photovoltaik geprüft werden – dies sind nur einige Beispiele für „Quality Gates“ unseres gruppenweit einheitlichen Prozesses. Im Jahr 2024 erfolgte eine Aktualisierung bzw. Erstellung der

Arbeitsanweisungen „Green Building“ und „Timber Construction“. Darin werden die Prozesse im Bereich Green Building, Zertifizierungen und Holzbau definiert. Generelle Informationen zur 360°-Prozesslandschaft finden sich in Kapitel 6.

GRI 2-23, 2-25, 3-3

4.1.3. Organisatorische Verankerung

Mit der Abteilung „Timber Construction & Green Building“ hat UBM ein Kompetenzzentrum mit insgesamt sechs Expert*innen aufgebaut, um die strategische Bedeutung des Holzbaus sowie von Green Building zu unterstreichen. Die Abteilung unterstützt und überwacht die UBM-weite operative Umsetzung der Green-Building-Prozesse. Neue Anforderungen auf nationaler und europäischer Ebene werden evaluiert und auf der Projektebene, in Einklang mit der *green. smart. and more.* Strategie, umgesetzt. Außerdem koordiniert die Abteilung die Evaluierung und Durchführung von Gebäudezertifizierungen und EU-Taxonomie-Checks durch externe Partner bei Projektentwicklungen.

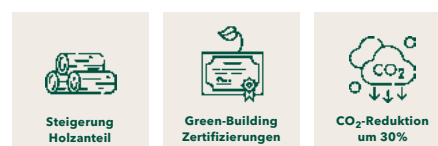
Für die operative Implementierung der Green-Building-Strategie in der Projektentwicklung sind die Projektleiter*innen zuständig. Diese optimieren die Projekte in Zusammenarbeit mit externen Expert*innen, zum Beispiel im Bereich Energie, im Rahmen der jeweiligen standortspezifischen Möglichkeiten. Bei Bestandsobjekten und Konzernstandorten wird die Green-Building-Strategie von den jeweiligen Assetmanager*innen implementiert. Diese setzen die von Green Building definierten Maßnahmen um, mit dem Ziel, die CO₂-Emissionen im Bestand zu reduzieren. Alle Projekte werden vom Vorstand von UBM sorgfältig geprüft und müssen genehmigt werden. Seit dem Jahr 2024 werden die Aufgaben und Verantwortlichkeiten schriftlich in einer RACI-Matrix festgehalten.

GRI 2-23, 2-24, 3-3

4.1.4. Ziele und Maßnahmen

Immobilienentwicklung

Ziele aus unserem Nachhaltigkeitsprogramm:



Um die ambitionierten Ziele zu erreichen, ergreift UBM gezielte Maßnahmen zur Reduktion des Energiebedarfs ihrer Projekte. Beispiele hierfür sind die Verwendung energieeffizienter Materialien für Gebäudehüllen sowie der Einsatz von energieeffizienten technischen Anlagen. Einen besonderen Beitrag zur Reduktion der CO₂-Emissionen stellt die Verwendung des Baustoffs Holz dar. Gelebte „Sustainability Best Practices“ ermöglichen es UBM, wichtige Stellschrauben für eine optimale Gebäudeperformance in Bezug auf Energie und CO₂-Emissionen zu identifizieren und entsprechend zu nutzen.

Ziele und Maßnahmen im Detail:

Holzbau

- Über 100.000 m² in Holz-Hybrid bis 2025
- Bei Holz-(Hybrid-)bau: CO₂-Reduktion um mindestens -20% im Vergleich zu konventioneller Bauweise in der Herstellungsphase einer Neu-Entwicklung bis 2025

Um eine bewusste Materialwahl bei der Errichtung von Gebäuden sicherzustellen, steht am Anfang jeder Projektentwicklung die Frage: Lässt sich diese in Holzbau realisieren? Weiters muss die Ökobilanz jedes Holzbau-Projekts eine Einsparung im Vergleich zur konventionellen Bauweise darstellen. Diese beiden „Quality Gates“ sind Teil des 360°-Prinzips (siehe Kapitel 4.1.2.). Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die Holz-Hybrid-Pipeline von UBM. Anhand der Projekte in der Pipeline zeigt sich das CO₂-Einsparungspotenzial. Damit setzt UBM bereits in der Konstruktionsphase beim „Embodied Carbon“, den eingebetteten Emissionen, an, indem die in den Baumaterialien verkörperten CO₂-Emissionen durch den Einsatz von Holz reduziert werden.

Eine Herausforderung im Holzbau ist derzeit die Verfügbarkeit entsprechender Fachkräfte in den ausführenden Unternehmen. Auch die hohe Dynamik am Holzmarkt löste in der Vergangenheit Unruhe aus, der Holzpreis hat sich aber nach einer spekulativen Phase wieder auf ein Niveau eingependelt, auf dem der Rohstoff zu einem sinnvollen Preis erhältlich ist.

Holz-Hybrid-Pipeline von UBM

Projekt	BGF Holz-Hybrid	Assetklasse
LeopoldQuartier	75.700 m ²	Mix
Timber Factory	57.600 m ²	Light Industrial
Timber Marina Tower	46.600 m ²	Büro
Timber Living	22.600 m ²	Wohnen
Timber View	18.200 m ²	Wohnen
Timber Pioneer	17.600 m ²	Büro
Amras	14.300 m ²	Wohnen
Timber Port	11.800 m ²	Büro
Molenkopf	9.800 m ²	Wohnen
Timber Works	9.700 m ²	Light Industrial
Timber Peak	9.500 m ²	Büro
Unterbiberger Straße	8.900 m ²	Büro
Timber Praha	4.900 m ²	Wohnen
Sternäckerweg	2.400 m ²	Wohnen
Summe	> 300.000 m²	

Energie- und CO₂-Intensität

- Senkung des Primärenergiebedarfs auf den nationalen Niedrigstenergiegebäudestandard bis 2025
- Reduktion der CO₂-Intensität um -30% (Basis 2019) bis 2030

Um die Ziele im Bereich Energie- und CO₂-Intensität zu erreichen, hat UBM Vorgaben bezüglich des Primärenergiebedarfs für die Planung der technischen Gebäudeausstattung bei allen Neuentwicklungen definiert. Durch den Einbau von Mess- und Monitoringsystemen können Energieverbrauch und Emissionen zielgerichtet reduziert werden, beispielsweise dank des Einsatzes intelligenter Beleuchtung oder Heizung, Lüftung und Kühlung. Die Langlebigkeit der Gebäude, also die Einbeziehung einer Zweit- und Drittverwendung bereits bei der Planung, ist ein weiterer wichtiger Faktor: Die von UBM konkret gesetzten Ziele werden laufend durch planungsbegleitende Life Cycle Assessments (LCA/Ökobilanzierungen) überprüft. Anhand dieser Planungswerkzeuge können der Energiebedarf und die CO₂-Emissionen des Gebäudes vom Bau über die Instandhaltung bis zum Rückbau der Gebäudekonstruktion hin ermittelt und bei Bedarf optimiert werden.

Die Ermittlung des Energieverbrauchs sowie der CO₂-Emissionen basiert auf dem Endenergiebedarf der jeweiligen Projekte.

Die Energieintensität ist abhängig von den Projektspezifika (Assetklasse, Länder) und daher Schwankungen unterlegen.

Energiekennzahlen Immobilienentwicklung

	2024	2023	2022
Gesamter berechneter Energieverbrauch [kWh]	11.827.446	4.395.872	11.499.695
% Anteil erneuerbare Energie	15 %	15 %	15 %
BGF der Immobilienentwicklungen [m ²]	75.733	58.420	99.633
Berechnete Energieintensität [kWh/m²]¹	156	75	115
Direkte/Indirekte THG-Emissionen [t] ¹	1.768	1.136	3.518
Intensität der THG-Emissionen [kg/m²]¹	23	34	46
Grundstücksfläche (GF) [m ²]	48.032	40.069	33.685

¹ Der Anstieg der Energie- und THG-Intensität ist insbesondere auf die Spezifika der Assetklassen zurückzuführen (2024: sieben Projekte Wohnen, ein Projekt Büro; 2023: nur Wohnen; 2022: u.a. ein Hotel). Datenquelle: Energieausweise.

Gebäudezertifizierung

- Zertifizierungen für 100 % der Entwicklungen mit zumindest DGNB oder LEED Gold oder BREEAM Excellent ab 2022
- EU-Taxonomiekonformität für 100 % der Neu-Entwicklungen in der Assetklasse Büro bis 2025

Green-Building-Zertifizierungen sind bei allen Neuprojekten ein verpflichtendes Element des 360°-Prinzips. Darüber hinaus werden Umbauten und denkmalgeschützte Gebäude zertifiziert – beispielsweise wurden bei dem Großprojekt LeopoldQuartier in Wien die Profile „Rückbau“ und „Baustelle“ in das Zertifizierungsprogramm von UBM aufgenommen. Folgende Projekte wurden 2024 erfolgreich abgeschlossen:

- Timber Pioneer, Frankfurt
- Gmunder Höfe BT B, München
- Gmunder Höfe BT C, München
- Zollhafen Flösserhof, Mainz
- Adler Lodge, Kirchberg
- Arcus City Phase 2, Prag
- Arcus City Phase 3 (Timber Praha), Prag
- Astrid Gardens Residences, Prag

Mit Ausnahme des Projekts Timber Pioneer, das der Assetklasse Büro zuzuordnen ist, sind unsere im Jahr 2024 fertiggestellten Projekte der Assetklasse Wohnen zuzuordnen. So wurden acht Projekte mit 75.733m² Bruttogeschossfläche (BGF) fertiggestellt.

Die im Jahr 2024 ohne Zertifizierung fertiggestellten Projekte wurden noch vor der strategischen Neuausrichtung gestartet, weshalb keine Zertifizierung für diese Projekte durchgeführt wurde. Die Projekte, für die eine Zertifizierung vorgesehen ist, wurden erst in der zweiten Jahreshälfte abgeschlossen und befinden sich derzeit im Prozess der Konformitätsprüfung oder stehen kurz davor.

UBM wird die Gebäudezertifizierung als Bestätigung der Nachhaltigkeit ihrer Immobilienentwicklungen fortführen. Sämtliche Projekte aller Assetklassen in der Pipeline sollen auch künftig einer Nachhaltigkeitsbewertung unterzogen werden, damit das definierte Ziel langfristig erreicht werden kann. Des Weiteren werden die technischen Bewertungskriterien der EU-Taxonomie als Voraussetzung für Projektentwicklungen in der Assetklasse Büro integriert.



BREEAM®



Der Anteil der zertifizierten und nicht zertifizierten Projekte verteilt sich folgendermaßen:

Zertifizierungen Immobilienentwicklung

	2024	2023	2022
Projekte – alle Assetklassen [Anzahl]	8	4	9
Büro [Anzahl]	1	0	3
Wohnen [Anzahl]	7	4	3
Hotel [Anzahl]	0	0	1
Mix und Sonstige [Anzahl]	0	0	2
BGF gesamt [m²]	75.733	58.420	99.633
BGF zertifiziert [%]	59	0	46
BGF zertifiziert [m²]	44.537	0	45.511
BGF nicht zertifiziert [m²]	31.196	58.420	54.122
Zertifizierungen¹ [Anzahl]	4	0	2
DGNB [Anzahl]	1	0	1
LEED [Anzahl]	0	0	1
BREEAM [Anzahl]	3	0	0

¹ Die Angabe bezieht sich auf die absolute Anzahl der Projekte ohne Beachtung etwaiger Doppelzertifizierungen. Inklusive Projekte die sich in oder kurz vor Konformitätsprüfung befinden.

Konzernstandorte

Ziele aus unserem Nachhaltigkeitsprogramm:



Ziele und Maßnahmen im Detail:

Erneuerbare Energie und Energiemanagement

- Steigerung des Anteils an erneuerbarer Energie bei Energieträgern auf 30 % bis 2025
- Etablierung/Optimierung von Energiemonitoring bei 100 % der eigenen Konzernstandorte bis 2025

Um die ambitionierten Ziele zu erreichen, stellt UBM ihre eigenen Konzernstandorte schrittweise auf Ökostrom-Anbieter um und rüstet sie mit Building-Management-Systemen zur Gebäudeoptimierung aus/nach, um den Energieverbrauch von Heizung, Lüftung und Klimaanlage reduzieren zu können. Eine Herausforderung in diesem Bereich ist die Verfügbarkeit von nachhaltigem Strom. Im Jahr 2024 betrug der Anteil erneuerbarer Energie bei UBM in Österreich 25 %, in Deutschland 25 %, in Polen 39 % und in Tschechien 14 % (UBM gesamt: 26 %). Für den Konzernstandort in Warschau wurden, aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von emissionsarmem Strom, CO₂-Zertifikate (Guarantees of Origin) gekauft, um die Emissionen aus dem Stromverbrauch zu neutralisieren. Für die Standorte in Deutschland, Österreich, Tschechien und Polen werden alle Verträge bis spätestens 2025 auf grünen Strom, soweit verfügbar, umgestellt.

Bei der Wärmeversorgung setzt UBM großteils auf Fernwärme, um von der Dekarbonisierung der nationalen Netze zu profitieren und rein fossile Energieträger zu meiden. Bei Renovierungen von UBM-Standorten wird auf energieeffiziente LED-Leuchtmittel umgestellt.

Seit 2016 führt UBM regelmäßige Energieaudits entsprechend der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz sowie der Richtlinie (EU) 2018/2002 (in Österreich Energieeffizienzgesetz (EEffG), in Deutschland Gebäudeenergiegesetz) durch. Dabei werden alle Beteiligungen über 50 % (Grundstücke, Bestandsgebäude, Neuentwicklungen) und Standorte betrachtet. 2020 und 2021 erfolgte eine Nachweis-Auditierung in Österreich (UBM Development AG und UBM Österreich) nach ISO 50001. 2022 wurden die Standorte in Deutschland, Polen und Tschechien nach ISO 50001 zertifiziert. Nachdem 2023 das externe Audit in Österreich durchgeführt wurde, folgten 2024 externe Audits in Österreich, Deutschland und Tschechien. 2025 steht ein Rezertifizierungs-(Verlängerungs-)audit an.

Eine wichtige Maßnahme, die UBM 2020 gestartet hat und weiter vorantreiben wird, ist die transparente und genaue Datenerfassung von Energieverbrauch und Emissionen, damit in Zukunft weitere Initiativen zum Klimaschutz gesetzt werden können.

In diesem Zusammenhang hat UBM im Jahr 2021 ein zentrales Datenmanagement-Tool eingeführt, das seit dem Jahr 2022 laufend mit Daten in den Bereichen E, S und G befüllt wird. Das Ziel ist, eine aussagekräftige Basis für interne Zielsetzungen sowie auch für externe Prüfungen zu schaffen. Das Tool ermöglicht eine Datenaufbereitung mit höchster Flexibilität und nach allen gängigen internationalen Nachhaltigkeits-Standards. Weitere Informationen zu diesem Tool finden sich in Kapitel 3.7.

Fuhrpark

- Verdoppelung der Anzahl der Fahrzeuge mit alternativen Antrieben bis 2025 (Vergleichsbasis 2021)

Seit 2020 wird der Benzin- und Dieserverbrauch aller Konzern-Fahrzeuge gemessen. Diese Erhebungen dienen als Basis für die Festlegung konkreter Ziele zur Reduktion der Emissionen. Bei der Anschaffung von neuen Fahrzeugen werden daher Hybrid- bzw. Elektrofahrzeuge bevorzugt. Die Verfügbarkeit entsprechender Ladestationen im Umkreis des Wohnorts der jeweiligen Mitarbeitenden fließt in die Entscheidung mit ein. Im Jahr 2024 befanden sich 36 (2021: 18) Fahrzeuge mit alternativen Antrieben im Fuhrpark von UBM.

Reisen

- CO₂-Reduktion bei Flugreisen um -25 % (Vergleichsbasis 2019) bis 2025

Die gruppenweiten Reiserichtlinie „think before you travel“ legt fest, dass Reisen nur unternommen werden, wenn sie unbedingt notwendig sind. Für kürzere Strecken ist in jedem Fall die Bahn zu bevorzugen. Sammelfahrten sind anzustreben. Für Meetings sind gezielt Videokonferenz-Portale zu nutzen. Bedingt durch die Covid-19-Pandemie werden solche digitalen Formate verstärkt genutzt. Seit 2022 erhält UBM eine umfassende Auswertung der CO₂-Emissionen vom Reisemanagement-Anbieter, über den die Flugbuchungen erfolgen. Im Jahr 2024 betrugen die CO₂-Emissionen durch Flugreisen 88 t CO₂e (CO₂-Äquivalente), das ist eine Reduktion von ca. -83% zum Vergleichszeitraum (2019: 505 t CO₂e).

Bestandsimmobilien

Ziel aus unserem Nachhaltigkeitsprogramm:



Ziele und Maßnahmen im Detail:

Erneuerbare Energie

- Steigerung des Anteils an erneuerbarer Energie bei Energieträgern auf 30 % bis 2025

Wie die Konzernstandorte stellt UBM auch ihre Bestandsimmobilien schrittweise auf Ökostrom-Anbieter um. Im Bestandsobjekt W3 in Wien wird bereits Ökostrom bezogen und zusätzlich zur vorhandenen Fernwärme auf Fernkälte umgestellt. Im Poleczki Business Park in Polen wird aktuell ein „Manage to Green“-Projekt durchgeführt. Hier werden die CO₂-Emissionen des gesamten Stromverbrauchs für die Jahre 2023 und 2024 durch Zertifikate (Guarantees of Origin) neutralisiert, nachdem am Standort aktuell kein Ökostrom verfügbar ist. Um auch langfristig die Verfügbarkeit von erneuerbarer Energie sicherzustellen, wurde bei einem der Bürogebäude des Gewerbeparks eine Photovoltaikanlage auf den Dachflächen verbaut. Der Anteil erneuerbarer Energie in den Bestandsimmobilien betrug 2024 39 %.

Energiemanagement und CO₂-Intensität

- Senkung der CO₂-Intensität um -30 % bis 2030 (Vergleichsbasis 2020)
- Etablierung/Optimierung der Building-Management-Systeme bei zumindest 90 % der BGF der Bestandsimmobilien bis 2024

UBM rüstet schrittweise alle Bestandsimmobilien mit Building-Management-Systemen (BMS) zur Gebäudeoptimierung aus bzw. nach. Im Jahr 2024 waren rund 99 % der BGF der Bestandsimmobilien von UBM mit BMS ausgestattet. Der Energieverbrauch von Heizung, Lüftung und Klimaanlage und die CO₂-Intensität sollen durch Nachrüstung von hocheffizienten Energiesystemen und Gebäudeautomation gesenkt werden. Im Jahr 2023 wurde außerdem das UBM Green Lease Framework veröffentlicht. Es zeigt Gestaltungsmöglichkeiten in den Bereichen Energie, Abfall, Wasserverbrauch, Mobilität und Reinigung auf und soll allen Beteiligten die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Gebäudes erleichtern. Weiters wurde speziell für unser größtes Standing Asset, den Poleczki Business Park in Polen, ein Katalog an gebäudespezifischen Energiesparmaßnahmen entwickelt und mit der Umsetzung begonnen – das entspricht rund 53 % der m² BGF Standing Assets von UBM. Diese Maßnahmen zählen in unser Commitment ein, das Bewusstsein unserer relevanten Stakeholder zum Thema nachhaltige Immobilienutzung zu schärfen (Förderung nachhaltiger Konsum).

Die CO₂-Intensität der Bestandsimmobilien von UBM betrug im Jahr 2024 26 kg CO₂e/m² (2023: 34 kg CO₂e/m²). 

Corporate Carbon Footprint von UBM

Der Corporate Carbon Footprint (CCF) gibt einen Überblick über direkte und indirekte Treibhausgas-Emissionen eines Unternehmens in t CO₂e (CO₂-Äquivalenten) entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Für das Jahr 2022 haben wir erstmalig eine vollständige Erhebung unseres CCF durchgeführt. Der gesamte Prozess der Erstellung des CCF wurde von externen Experten begleitet, inklusive einer Überprüfung der Vollständigkeit, Korrektheit und GHG-Protocol-Konformität in Anlehnung an die ISO 14071. Die Ergebnisdarstellung erfolgt gemäß den Vorgaben des wissenschaftlich fundierten Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) sowie des Guide to Scope 3 Reporting in Commercial Real Estate. Nach Greenhouse Gas Protocol werden mindestens Scope 1 und 2 betrachtet, zudem sollten relevante Scope-3-Kategorien einbezogen werden.

Seither wird jährlich eine vollständige Berechnung durchgeführt. Der vorliegende CCF umfasst die Emissionen von UBM Development inkl. ihrer Beteiligungen:

- Projektentwicklung: acht fertiggestellte Projekte im Jahr 2024, davon keine Renovierung.
- Konzernstandorte: vier der elf Standorte in Österreich, Deutschland, Polen und Tschechien, an denen in Summe rund 90 % der Mitarbeitenden beschäftigt sind (Cut-Off-Grenze je Standort: mindestens 5 % der Gesamtmitarbeitenden müssen in dem Standort beschäftigt sein). Eine Beteiligung (UBM hotels, 50 %).
- Bestandsgebäude: sechs Standing Assets in Österreich, Polen, Tschechien und den Niederlanden. Unbebaute Grundstücke sind für die CCF-Berechnung nicht relevant.

Gemäß des „Operative Kontrolle“-Ansatzes werden in Scope 1 und 2 die Emissionen jener Gesellschaften berichtet, über die UBM die operative Kontrolle hat (d.h. operative Entscheidungen treffen kann). In Scope 3.15 werden externe Beteiligungen, über die UBM keine operative Kontrolle hat, berichtet (mit dem Prozentsatz der Beteiligung).

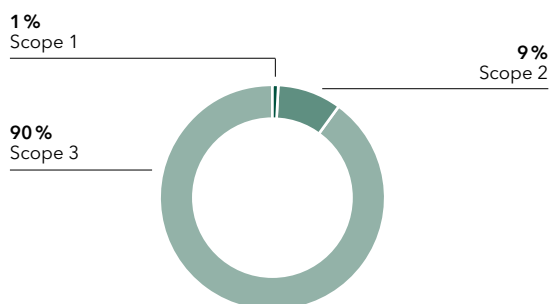
Die Scopes 3.4, 3.9, 3.10 und 3.14 wurden auf Basis des Geschäftsmodells von UBM als nicht relevant identifiziert und werden daher nicht berichtet. Für die restlichen Scopes wurden, wo vorhanden, gemessene Daten (Primärdaten) wie Zählerstände, Lieferbelege oder Reiseaufzeichnungen herangezogen. Wo notwendig, wurde auf geschätzte Daten zurückgegriffen (ausgabenbasiert bzw. Hochrechnungen).

Die Emissionsfaktoren wurden passend zu Aktivität, geografischem Standort und Zeitraum gewählt.

In Summe betrugen die durch die Geschäftstätigkeit von UBM verursachten Emissionen im Jahr 2024 36.442 t CO₂e. Der Großteil der Emissionen ist mit 90 % Scope 3 zuzurechnen (Scope 2: 9%, Scope 1: 1%) – ein für Immobilienentwickler recht typisches Bild. Details zum CCF können auch auf der Website im Menüpunkt „esg.“ im Unterpunkt „umwelt.“ eingesehen werden.

Auf Basis des CCF können wir Verbesserungspotenziale identifizieren und den Fortschritt bei der Zielerreichung messen. Im Jahr 2023 haben wir auf Basis des CCF 2022 ambitionierte, wissenschaftsbasierte Klimaziele bei der Science Based Targets Initiative eingereicht, welche 2024 erfolgreich validiert wurden.

Emissionen nach Scopes (in %)



UBM verpflichtet sich,

- die Scope-1- und Scope-2-THG-Emissionen bis 2030 um 42 % zu reduzieren (Basisjahr 2022) und
- bis 2050 Net Zero zu erreichen (Reduzierung der Scope-1+2+3-Emissionen um 90 % bis 2050 ausgehend vom Basisjahr 2022 und Neutralisierung der verbleibenden Emissionen),

um die globale Erwärmung auf 1,5 °C zu begrenzen. Im Jahr 2024 hat UBM einen konkreten Transitionsplan entwickelt.

Scope 3 Details (in t CO₂e)

3.1. Waren & Dienstleistungen

725,8

3.2 Kapitalgüter

708,1

3.3 Energiebezogene Emissionen

27,6

3.5 Abfall

478,9

3.6 Geschäftsverkehr

94,6

3.7 Mitarbeiterpendeln

85,2

3.8 Gemietete Sachanlagen

182,9

3.11 Produktverwendung

23.871,6

3.12 End of Life

20,0

3.13 Vermietete Sachanlagen

508,5

3.15 Investments

5.975,8

4.2. Recyclbarkeit und Langlebigkeit der Baumaterialien

Bei der Entwicklung von Immobilien legt die frühe Planungsphase den Grundstein für den ökologischen Fußabdruck und fungiert als Schlüssel für eine effektive Kreislaufwirtschaft. Daher liegt unser Fokus u.a. bei Bauteilaufbauten auf den verwendeten Materialien, deren Langlebigkeit und Recyclingfähigkeit.

Im Jahr 2022 hat der österreichische Ministerrat die Kreislaufwirtschaftsstrategie verabschiedet, die die „9 R“ als Kernpunkte definiert: refuse, rethink, reduce, repair, refurbish, remanufacture, repurpose, recycle und recover. Die EU-Taxonomie integriert u.a. den Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, die Abfallvermeidung und das Recycling (z. B. durch Vorschriften hinsichtlich gefährlicher Bau- und Abbruchabfälle). Für Investments, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, dürfte in der Zukunft durchaus ein Wettbewerbsnachteil entstehen und die Investorennachfrage sinken.

Der Einsatz umweltfreundlicher und langlebiger Baumaterialien (wie z.B. Holz) birgt vielfältige Umweltvorteile. Dazu gehören u.a. die Bindung von CO₂ und ein geringerer Ressourcenverbrauch. Holz als nachwachsender Rohstoff speichert Kohlenstoff langfristig und zeichnet sich durch eine hohe Belastbarkeit, Festigkeit und Tragkraft bei gleichzeitiger Flexibilität aus. Darüber hinaus bietet Holz unter anderem Zeit- und Kostenvorteile durch Vorfertigung und Modulbauweise, Kostenersparnisse beim Transport durch das geringere Gewicht sowie einen Flächengewinn dank der schlanken Wandaufbauten. Zuletzt sorgt Holz auch für eine hervorragende Wohnqualität: Holzoberflächen gleichen Luftfeuchtigkeit aus und beeinflussen dadurch das Raumklima positiv.

Als Immobilienentwickler haben wir mit Holzbau den größten Hebel in der Hand.

Da insbesondere die Herstellung von Stahl und Beton CO₂-intensiv ist, sollten diese Materialien beim Abbruch von Gebäuden dem Recycling zugeführt werden. Bereits bei der Planung kann eine spätere Recyclingfähigkeit aktiv berücksichtigt werden, indem z.B. untrennbare Verbundstoffe vermieden werden. Holz ist leicht rückbaufähig – unbehandeltes Holz kann wiederverwendet oder recycelt werden, während verunreinigtes und behandeltes Holz als erneuerbarer Energieträger genutzt werden kann. So kann eine Wiederverwertung im Sinne der Kreislaufwirtschaft durch UBM unterstützt werden.

Dabei geht es im erweiterten Sinne auch um Maßnahmen zur Gewährleistung der Anpassungsfähigkeit von Gebäuden im Laufe der Zeit (z. B. flexibles Raumdesign, dynamische Nutzungskonzepte, Skalierbarkeit).

Ziele und Maßnahmen im Detail:

Nachhaltige Baustoffe und Kreislaufwirtschaft

- Implementierung kreislaufwirtschaftlicher Ansätze in der Projektentwicklung im Zuge eines (Pilot-)Projekts im Unternehmen

Im Rahmen der nachhaltigen Unternehmensstrategie setzt sich UBM aktiv für die Förderung der Kreislaufwirtschaft und die Verwendung nachhaltiger bzw. recycelter Baustoffe ein, deren Einsatz in allen Projekten geprüft wird. Ein zentrales Element dieses Engagements ist die Durchführung eines wegweisenden Pilotprojekts, in dem das innovative Tool „Madaster“ genutzt wird. Dieser Schritt unterstreicht das Bestreben der UBM, Vorreiter im Bereich nachhaltiges Bauen und Ressourcenmanagement zu sein.

Madaster ist eine Plattform, die es mittels eines Gebäuderessourcenpass ermöglicht, detaillierte Informationen über Baumaterialien in Gebäuden zu sammeln, zu verwalten und zu teilen. Durch die umfassende Dokumentation von Baustoffen, deren Ursprung und Eigenschaften wird die Transparenz in der Bauindustrie erhöht. Dies unterstützt dabei, die Kreislaufwirtschaft zu bereichern, indem der Lebenszyklus von Baustoffen besser verstanden und optimiert werden kann.

Zusätzlich zu dem Pilotprojekt mit Madaster setzt UBM auf bewährte Konzepte wie „Cradle to Cradle“, welches darauf abzielt, Produkte und Materialien so zu gestalten, dass sie nach ihrem Gebrauch in biologische oder technische Kreisläufe zurückgeführt werden können. Darüber hinaus wird der Einsatz von Sekundärmaterialien in Bauprojekte integriert, um die Abhängigkeit von primären Ressourcen zu reduzieren.

Mittels Life Cycle Assessments (siehe 4.1.2.) werden insbesondere Bauteile mit großen Masseanteilen sowie Gebäudeteile mit unterschiedlichen Lebens- und Erneuerungszyklen betrachtet. Die Ergebnisse dieser Ökobilanzen ermöglichen es UBM, die Materialwahl sowie den Bauteilaufbau zu optimieren und so einen wichtigen Beitrag zur Ressourcenschonung, Reduktion von umweltbelastenden Abfällen und Rückführung von Materialien in den Stoffkreislauf zu leisten.

Beim LeopoldQuartier wurde der Abriss der Bestandsgebäude entsprechend unserer Strategie *green. smart. and more.* bereits möglichst nachhaltig vorgenommen. Besonderes Augenmerk wurde auf das Recycling und die Wiederverwendung der Baustoffe gelegt, sodass es hier kaum zu einer Deponierung kam. Die Materialien wurden größtenteils maschinell vor Ort getrennt, und auch bei deren Abtransport wurde besonders viel Wert auf möglichst kurze Wege zum Recyclingort gelegt. Der Aufwand lohnt sich: Rund 95% aller Materialien, die beim Abriss anfielen, können wiederverwertet werden. Bei den restlichen 5% handelt es sich um gefährliche Abfallstoffe (wie zum Beispiel Leuchtstoffröhren und Ähnliches), deren Deponierung gesetzlich vorgeschrieben ist. Der Rückbau beim LeopoldQuartier wurde durch die DGNB mit dem Zertifikat für den nachhaltigen Rückbau von Gebäuden mit der Stufe Gold ausgezeichnet.

Auch beim Projekt Village im Dritten wurde im Sinne der Nachhaltigkeit mit der Optimierung des CO₂-Ausstoßes der Gebäude über den gesamten Lebenszyklus begonnen.

Im Oktober 2023 startete das Branchenforschungsprojekt „Circular Construction“, das darauf abzielt, die Anwendbarkeit der EU-Taxonomiekriterien auf Sanierungsprojekte zu

bewerten und zu verbessern. Neben der UBM unterstützen Unternehmen der Immobilienwirtschaft und Branchenvertretungen der Baustoff- und Bauteilindustrie das Projekt. Ein zentraler Fokus des Projekts liegt auf der Entwicklung eines standardisierten Prozesses zur Analyse des zu sanierenden Bestands. Dies soll eine umfassende Planungsgrundlage schaffen, die alle Ziele der EU-Taxonomie berücksichtigt. Dabei setzt das Projekt auf eine breite Palette von Referenzgebäuden aus verschiedenen Epochen, die als Anhaltspunkte für die Sanierung ähnlicher Gebäude in ganz Österreich dienen sollen. Im Fokus stehen die Energieeffizienz, die Verwendung nachhaltiger Materialien und die Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel der ausgewählten Referenzprojekte. Das Projekt identifiziert zudem Möglichkeiten, abzubrechende Gebäudeteile in großem Umfang zu recyceln oder wiederzuverwenden. Es schlägt Sanierungsmaßnahmen vor und bewertet ihre Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit. Die Wirtschaftlichkeit der Sanierung wird durch umfassende Lebenszykluskostenanalysen untersucht. **GRI 2-23, 2-25**

4.3. Bodenversiegelung, Klimawandelanpassung und Biodiversität

Die Bebauung von Flächen führt unweigerlich zu Eingriffen in Fauna und Flora. Mögliche unmittelbare Konsequenzen von Bauaktivitäten sind beispielsweise die Einschränkung der Lebens- und Bewegungsräume von Tieren, erhöhte Lufttemperaturen in Ballungsräumen sowie eine verringerte Neubildung von Grundwasser durch nichtdirektes Versickern des Regenwassers, was wiederum das Hochwasser- und Überschwemmungsrisiko erhöht. Eine verstärkte Bodenversiegelung verändert das umgebende Mikroklima, wodurch lokale Temperaturen steigen und neue Hitzerekorde erreicht werden können (Hitzeinseln). Dies wiederum kann schwerwiegende gesundheitliche Schäden für betroffene Menschen nach sich ziehen.

In der EU-Taxonomie ist u.a. der Schutz gesunder Ökosysteme verankert (z. B. durch Vorschriften hinsichtlich Baugrundstücken). Für Investments, die Ökosysteme beeinträchtigen, dürfte in der Zukunft durchaus ein Wettbewerbsnachteil

entstehen und die Investorennachfrage sinken. In Österreich werden Baugenehmigungen unter Nachhaltigkeitsaspekten erteilt, welche auch die Themen Bodenversiegelung und Biodiversität berücksichtigen. Auf EU-Ebene ist im Juni 2023 eine Verordnung für entwaldungsfreie Lieferketten in Kraft getreten: Das Inverkehrbringen von Waren (darunter Holz und daraus hergestellte Erzeugnisse) aus entwaldeten oder geschädigten Waldflächen soll verboten werden. Marktteilnehmer werden verpflichtet sein, genaue geografische Informationen über die Nutzflächen offenzulegen, damit die Einhaltung der Vorschriften überprüft werden kann.

Das Ziel von UBM ist es, die Umwandlung von naturbelassenen oder nicht bebauten Flächen so weit wie möglich zu vermeiden und die Versiegelung zu begrenzen. So werden Immobilien bevorzugt auf Flächen entwickelt, die im städtischen Raum liegen, zuvor bereits genutzt wurden und meist in eine existierende Infrastruktur eingebettet sind.

Am Anfang der Wertschöpfungskette von Immobilienentwicklungen der UBM steht die Akquisition (der Grunderwerb). Grundstücke, die sich in geschützten oder empfindlichen Gebieten befinden, kommen für UBM nicht in Frage. Dennoch ist sich UBM im Klaren darüber, dass sich durch Projektrealisierungen „auf grüner Wiese“ (Greenfieldentwicklungen) Eingriffe in das Ökosystem in Form von Bodenversiegelungen, Vernichtung von Freiflächen usw. nicht vermeiden lassen. Daher setzt UBM den Fokus auf „Brownfieldentwicklungen“, um so 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 dem Gut Boden und die Schaffung von wertvollen Außenraumflächen sollen somit einen Beitrag zur Biodiversität leisten.

Der Erhalt biologischer Vielfalt ist neben dem bewussten Umgang mit der Ressource Boden ein weiteres wichtiges Anliegen. In Zukunft sollen deshalb Dächer mit großflächiger und möglichst vielfältiger extensiver bzw. intensiver Begrünung realisiert und Fassadenbepflanzungen stärker forciert werden. Sie ermöglichen eine Reduktion des urbanen Wärmeinsel-Effekts sowie der Heiz- und Kühllast.

UBM setzt folgende Schwerpunkte im Bereich Biodiversität:

- Fokus auf Brownfieldentwicklungen
- Fokus auf Biodiversität bei der Grundstücks- und Gebäudegestaltung
- Durchführung einer Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung sowie Anpassungsmaßnahmen

Das Projekt LeopoldQuartier in Wien wird beispielsweise durch großzügige Begrünung abgerundet – die bebaute Fläche wird gegenüber dem Bestand um rund -15 % reduziert, mehr als die Hälfte der Liegenschaft sind dann Grünflächen.

Ziel aus unserem Nachhaltigkeitsprogramm:



Ziele und Maßnahmen im Detail:

Brownfieldentwicklung

- Anteil von Brownfieldentwicklungen bei Neu-Entwicklungen ab 2021 mind. 66 % bis 2025 (kumuliert)

Wie beschrieben legt UBM den Fokus im Ankaufsprozess auf Brownfieldentwicklungen (Grundstücke mit Bestandsgebäuden). Das Thema Biodiversität wurde in die 360°-Prozesslandschaft von UBM integriert. Bei allen Assetklassen werden mittels der Checkliste „Grundstück“ alle relevanten Parameter (Baumbestände, Grundwasserverhältnisse, Kontamination, bisherige Nutzung etc.) abgefragt und kontrolliert. Für die Berichterstattung werden die Projektentwicklungen ausschließlich über die versiegelten Grundstücksflächen mit der Unterscheidung in Green- und Brownfieldentwicklungen betrachtet. Von den im Jahr 2024 fertiggestellten acht Projekten mit einer Grundstücksfläche (GF) von 48.032 m² beträgt der Anteil von Brownfieldentwicklungen ca. 54 %.

GRI 2-23, 2-25

Green- und Brownfieldentwicklungen Immobilienentwicklung

Projekte	Pipeline 2021 - 2025	2024	2023	2022
Greenfieldentwicklungen [Anzahl]	8	2	1	2
Brownfieldentwicklungen [Anzahl]	30	6	3	7
Greenfieldentwicklungen [GF der Immobilien [m²]]	76.593	22.078	22.079	9.617
Brownfieldentwicklungen [GF der Immobilien [m²]]	218.501	25.954	17.990	24.068
Greenfieldentwicklungen [%]	26	46	55	29
Brownfieldentwicklungen [%]	74	54	45	71

2021 - 2025: gemäß der Definition des Ziels im Bereich Greenfield/Brownfield. Projekte, die sich aus unterschiedlichen Phasen oder Bauplätzen zusammensetzen, werden separat dargestellt.

4.4. Sanierung und Revitalisierung

Die Akquise von bebauten Grundstücken mit vorhandenem Altbestand stellt höhere Anforderungen an erforderliche Rückbau-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere im Gewerbeimmobilienmarkt ist ein Strukturwandel zu beobachten: Immer mehr bestehende/veraltete Bürogebäude entsprechen weder den wirtschaftlichen Ansprüchen der Unternehmen oder den New-Work-Anforderungen der Mitarbeitenden, noch den klimapolitischen Regulatorien der Investoren. Wir erleben eine Spreizung der Büro-Assetklasse, einerseits mit mehr Leerstand in der Masse, andererseits mit einer Angebotsverknappung im zeitgemäßen Top-Segment.

Diese Entwicklung führt zu einer gesteigerten Relevanz von Sanierung, Revitalisierung und Umnutzung. Gleichzeitig ist in Zukunft im Sinne der Nachhaltigkeit mit strengeren gesetzlichen Auflagen im Bereich des Gebäudeabbruchs zu rechnen, beispielsweise die strikte Trennung von Bau- und Abbruchabfällen für die Herstellung qualitätsgesicherter Sekundärbaustoffe.

Refurbishment-Objekte sind ein fester und stetig wachsender Bestandteil des UBM Immobilienentwicklungs-Portfolios. Im Vergleich zu einem Abbruch mit anschließendem Neubau ist bei Umnutzung und Revitalisierungen bestehender Objekte der Energie- und Ressourcenverbrauch und somit auch der CO₂-Ausstoß geringer – ein wichtiger ökologischer Aspekt, dem auch in Zukunft Rechnung getragen werden soll. Weitere ressourcenschonende Vorteile sind die Nutzung bestehender Infrastruktur, geringe zusätzliche Bodenversiegelung, weniger Eingriff in bestehende Ökosysteme sowie der Erhalt vorhandener Gebäudesubstanz. Der Lebenszyklus eines Gebäudes wird verlängert, und das mit reduzierten CO₂-Emissionen.

Neben der Forcierung von Projekten mit Revitalisierungscharakter hat sich UBM zum Ziel gesetzt, auch alle neuen Refurbishment-Projekte einer Bewertung anhand nachhaltiger Gesichtspunkte zu unterziehen. 2024 gab es kein Sanierungs- und Revitalisierungsprojekt, wodurch auch keines der Sanierungs- und Revitalisierungsprojekte einer Gebäudezertifizierung unterzogen wurde. **GRI 2-23, 2-25**

4.5. Gesunde Baustoffe und Wohnqualität

Die Qualität der Innenräume von UBM-Gebäuden und der Komfort für Bewohner, Büronutzer und Hotelgäste hängen maßgeblich von der Verwendung gesunder Baustoffe ab. Ein angenehmes und gesundes Raumklima kann durch die Vermeidung schädlicher Inhaltsstoffe in Anstrichen, Dichtstoffen, Klebstoffen und Kunststoffprodukten für alle beteiligten Personen geschaffen werden. Die EU-Taxonomie umfasst Vorschriften zur Vermeidung von Umweltverschmutzung, darunter Schadstoffvorschriften für Farben, Dämmungen und Bodenbeläge.

UBM wählt aktiv die jeweils sinnvollste Qualitätsstufe bei Gebäudezertifizierungen, um gesunde Baustoffe für Nutzer sicherzustellen und dies mittels Zertifizierung zu validieren. Holz ist auch in puncto Wohnqualität und Ästhetik besonders hervorzuheben: Holzoberflächen gleichen die Luftfeuchtigkeit aus und haben damit einen positiven Einfluss auf das Raumklima. In Innenräumen fällt Holz durch angenehme Haptik, Raumakustik und Atmosphäre auf. Dies liegt vor allem daran, dass Holz selbst gut wärmedämmend ist und Oberflächen mit Raumtemperatur als behaglich empfunden werden.  **2-23, 2-25**

4.6. Wasser- und Abwassernutzung sowie Abfall im Gebäudebetrieb

Eine ressourcenschonende Wasser- und Abwassernutzung spielt in der Gebäudenutzung eine wichtige Rolle. Durch die Wiederaufbereitung von Regen- und Grauwasser sowie den Einsatz von wassersparenden Armaturen und Einrichtungen (effiziente Armaturen in Küchen und Bädern) kann der Bedarf an Frischwasser reduziert werden. Die EU-Taxonomie legt dabei besonderen Wert auf die nachhaltige Nutzung und den Schutz von Wasserressourcen (z. B. durch Vorschriften hinsichtlich wassersparsamer Armaturen und Wasserschutzmanagementplänen).

Wasserstressgebiete sind Gebiete, in denen der Bedarf an Wasser die verfügbare Wassermenge während einer bestimmten Periode oder im Fall einer beschränkten Verwendbarkeit aufgrund schlechter Qualität übersteigt. In diesen Gebieten führt Wasserstress zu einer Verschlechterung der Süßwasserversorgung in quantitativer (Überstrapazierung der Grundwasserleiter, Austrocknung usw.) und qualitativer Sicht (Verunreinigung, Salzintrusion usw.). Aufgrund des geografischen Fokus ist UBM derzeit noch verhältnismäßig wenig von den Entwicklungen im Bereich Wasserstress betroffen.

Auch wenn die Verbräuche vor allem durch die Endnutzer beeinflusst werden, setzen wir gezielt sinnvolle Maßnahmen. Ein Beispiel ist das 2021 fertiggestellte Projekt Mercure Katowice Centrum: Seine 18 m hohe und insgesamt 260 m² große begrünte Fassade ist weit mehr als bloß das öffentlichkeitswirksame äußere Symbol des Generalthemas „Green and Clean“. Die rund 7.000 Pflanzen wurzeln in Taschen, die auf Textilpaneelen aus recycelten Materialien appliziert sind. Bewässert wird der vertikale Garten mit im Keller gesammeltem Regenwasser.

Im Jahr 2023 hat UBM das Green Lease Framework veröffentlicht. Darin zeigt es Gestaltungsmöglichkeiten u.a. beim Thema Wasserverbrauch auf und soll allen Beteiligten die wasserbezogen nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Gebäudes erleichtern. Maßnahmen sind beispielsweise:

- Verwendung von wassersparenden Geräten (z.B. Wasserhähne mit reduziertem Wasserdurchflussvermögen oder WC-Anlagen mit geringerem Spülvolumen)
- Verwendung von Geräten mit verringertem Wasserdruck
- Optimierter Betrieb der Bewässerung der Außenanlagen
- Optimierung des Wasserverbrauchs im Zuge der Garagen- und Fassadenreinigung

Das Abfallmanagement ist im Gebäudebetrieb ebenfalls von Bedeutung. Abfallvermeidung spart Energie sowie Ressourcen. Sortenreine Abfallsammlung ermöglicht ein ordnungsgemäßes Recycling der Materialien. Auch hier beeinflussen vor allem die Endnutzer Abfallaufkommen und -trennung.

In den Bestandsimmobilien und Konzernstandorten wurden beispielsweise folgende Maßnahmen getroffen:

In der Bestandsimmobilie W3 in Wien verfügt einerseits der Ankermieter als auch das W3 allgemein über ein Abfallkonzept.

Am UBM-Standort in Berlin wurde 2021 das innovative System „Smart Waste Solutions“ von Hailo Digital Hub implementiert. Konkret wurden die herkömmlichen Abfalleimer an den einzelnen Schreibtischen der Mitarbeitenden durch zentrale, sensorgestützte Sammelstationen ersetzt. Ebenso wurden die Teeküchen mit intelligenten Recyclingstationen ausgerüstet. Auch in den Sanitärräumen erfassen smarte Einzelabfalleimer das jeweilige Müllaufkommen. Da die intelligenten Abfallbehälter kabellos kommunizieren, sind sie mobil und flexibel einsetzbar.

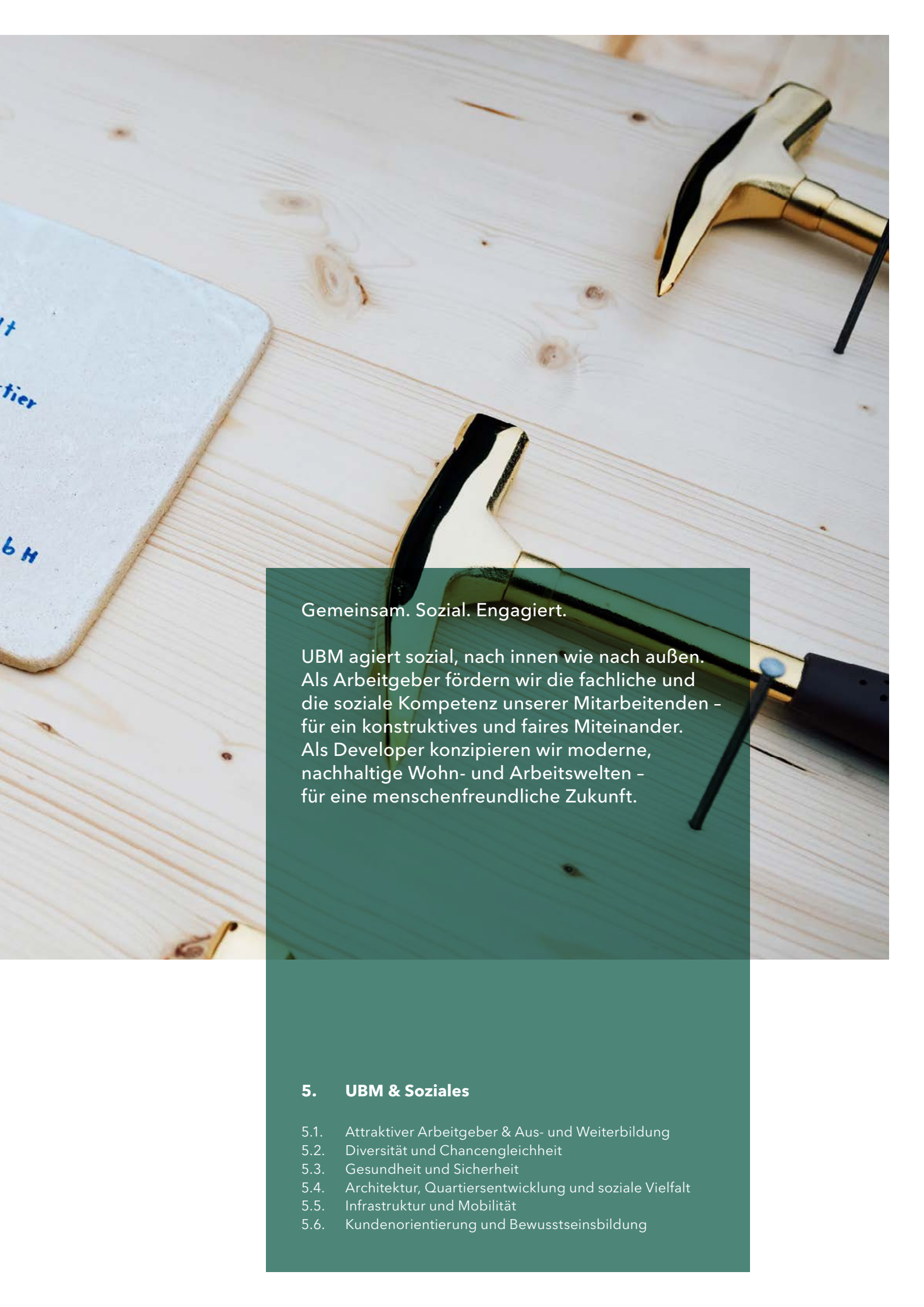
Mit dieser Lösung erhält UBM inzwischen wichtige und sehr detaillierte Informationen zum Abfallaufkommen, um zu verstehen, wie die anfallenden Müllmengen und das Entsorgungsverhalten verändert werden können. In Dashboards können die aktuellen Abfallmengen in Echtzeit abgerufen werden. Anhand der Visualisierungen kann das Bewusstsein der im Büro tätigen Personen angesprochen werden. Die transparent verfügbaren Informationen sind eine ideale Gesprächsbasis und können das Team motivieren, das Abfallaufkommen zu reduzieren. Daraus resultierend kann jede*r Einzelne das eigene Verhalten reflektieren und hinterfragen. Unter anderem werden am Standort Berlin inzwischen mehrfach verwendbare Müllbeutel genutzt, um die gängigen Plastikmüllsäcke zu vermeiden. Zudem wurden Mehrwegboxen angeschafft, welche sich die Mitarbeitenden in den Restaurants in der Umgebung befüllen lassen können, anstatt durch Einwegverpackungen unnötigen Müll zu verursachen.

Ein weiterer Vorteil der Smart Waste Stations betrifft die Reinigungsdienstleistungen. Die Reinigungsprozesse können mithilfe der Vorhersagen zu den idealen Entleerungszeitpunkten erfolgen und somit optimiert werden.

Auch im Wiener Headquarter sorgen wir für die Mülltrennung anhand eines etablierten Konzepts. Darüber hinaus wird, analog zum Standort in Berlin, an einer digitalen Lösung zum Thema Abfallmanagement gearbeitet.

Die durchgehend papierlose Rechnung wurde 2020 konzernweit ausgerollt. Das hat nicht nur den Papierverbrauch deutlich reduziert, sondern ergänzt auch die bereits etablierten Controllingsysteme. **GRI 2-23, 2-25, 303-1, 306-1, 306-2**





Gemeinsam. Sozial. Engagiert.

UBM agiert sozial, nach innen wie nach außen. Als Arbeitgeber fördern wir die fachliche und die soziale Kompetenz unserer Mitarbeitenden – für ein konstruktives und faires Miteinander. Als Developer konzipieren wir moderne, nachhaltige Wohn- und Arbeitswelten – für eine menschenfreundliche Zukunft.

5. UBM & Soziales

- 5.1. Attraktiver Arbeitgeber & Aus- und Weiterbildung
- 5.2. Diversität und Chancengleichheit
- 5.3. Gesundheit und Sicherheit
- 5.4. Architektur, Quartiersentwicklung und soziale Vielfalt
- 5.5. Infrastruktur und Mobilität
- 5.6. Kundenorientierung und Bewusstseinsbildung

Soziale Verantwortung. Für Mitarbeitende und Gesellschaft.

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

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

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

Zusätzlich haben wir als Immobilienentwickler Einfluss auf lokale Gemeinschaften und Anrainer. Mit unseren Projekten leisten wir einen Beitrag zur Lebensqualität der Gesellschaft – insbesondere mit Quartiersentwicklungen, aber auch mit Wohnbau- oder Büroprojekten. Uns ist bewusst, dass wir mit jeder Immobilienentwicklung den Lebensraum von Menschen verändern und beeinflussen. Diese Verantwortung übernehmen wir aktiv.

So ist es unser Ziel, wenn möglich mit Anrainern und relevanten Interessengruppen im Umfeld der Projekte in eine konstruktive Interaktion zu treten und die Umgebung durch UBM-Aktivitäten zu verbessern. Langfristig kommen eine solche Aufwertung und Belebung des Umfelds auch dem Projekt zugute.

Dementsprechend legen wir unseren Fokus auf die Bereiche:

- Architektur, Quartiersentwicklung und soziale Vielfalt
- Infrastruktur und Mobilität
- Kundenorientierung und Bewusstseinsbildung

Uns ist bewusst, dass unsere Immobilienprojekte den Lebensraum von Menschen beeinflussen und gestalten.

Mitarbeitende - Übersicht	2024	2023	2022
Mitarbeitende gesamt¹	231	268	292
davon weiblich	113	130	142
davon männlich	118	138	150
Unbefristete Mitarbeitende	224	255	278
Befristete Mitarbeitende	7	13	14
Vollzeitbeschäftigte Mitarbeitende	183	218	242
Teilzeitbeschäftigte Mitarbeitende	33	38	40
in Karenz ²	15	12	10

¹ Mitarbeitende nach Köpfen zum Stichtag 31. Dezember

² Alle Karenzen (Elternkarenz, Freizeitphase Altersteilzeit)

5.1. Attraktiver Arbeitgeber & Aus- und Weiterbildung



5.1.1. Bedeutung des Themas

Für den langfristigen Erfolg unseres Unternehmens sind qualifizierte und motivierte Mitarbeitende eine wesentliche Voraussetzung. Dafür bedarf es einer Arbeitsumgebung, die die individuelle Entfaltung fördert und das Gemeinschaftsgefühl stärkt.

Das Verständnis von Arbeit, insbesondere bei jungen Fachkräften, befindet sich in einem grundlegenden Wandel. Dieser Umbruch wurde durch die Covid-19-Pandemie und den daraus resultierenden Digitalisierungsschub beschleunigt. Werte wie Sinn, Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben sowie Gestaltungsmöglichkeiten gewinnen zunehmend an Bedeutung. Neue Arbeitsstrukturen, vor allem in Hinblick auf Flexibilität bezüglich Arbeitszeit und -ort, haben sich entwickelt. Allerdings kann auch eine funktionierende Remote-Work-Kultur die spontanen zwischenmenschlichen Kontakte, den inspirierenden Zufall und das gemeinsame Gestalten vor Ort nicht ersetzen. Büroräume werden also keinesfalls irrelevant, sie müssen jedoch neuen Anforderungen gerecht werden: Hier wird das Unternehmen sichtbar, hier entsteht Gemeinschaft. Das Büro wird zum Ort, an dem das Miteinander gelebt wird und Innovationen entstehen.

Die Studie „The State of Skills 2021“ wies bereits im Jahr 2021 auf die Herausforderungen im Bereich Aus- und Weiterbildung hin. Die Covid-19-Pandemie hat die Notwendigkeit, neue Fähigkeiten zu erwerben, verstärkt, während gleichzeitig die Angebote zur Entwicklung begrenzt waren. Mangelnde Förderung von Lernen und Entwicklung bei gleichzeitig steigendem Bedarf an neuen Fähigkeiten kann langfristig vielschichtige Probleme verursachen. Fehlendes Fachwissen kann dazu führen, dass Mitarbeitende ihre Tätig-

keit nicht mehr in hoher Qualität ausführen können. Ein geringes Selbstvertrauen kann zu Stress bei der Arbeit und einer reduzierten Motivation führen. Aus- und Weiterbildung bietet also einen Nutzen sowohl für Beschäftigte als auch für Arbeitgeber. Know-how und Wissen auszubauen, im Unternehmen zu halten und Innovation durch Mitarbeitende zu forcieren sichert Qualität und Zufriedenheit aller Beteiligten.

Ein großes Risiko für Unternehmen besteht darin, nicht ausreichend Fach- und Führungskräfte zu finden, zu entwickeln und zu binden. Fehlende Weiterbildungs-Angebote können zu einer geringeren Motivation und Produktivität der Mitarbeitenden führen. Dadurch kann es wiederum zu einer höheren Fluktuation kommen, was die Kosten für zusätzliches Recruiting steigert und zu Know-how-Verlust innerhalb des Unternehmens führen kann.

Vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels ist die Positionierung als attraktiver Arbeitgeber daher von entscheidender Bedeutung. Dazu gehören als Basis die Einhaltung der jeweiligen nationalen Gesetzgebung bezüglich der Beschäftigungs- und Arbeitsbedingungen als Mindeststandards sowie die Berücksichtigung weiterer Rahmenwerke wie beispielsweise die Empfehlungen der Internationalen Arbeitsorganisation. Arbeitgeber haben neben der Achtung der Menschenrechte, Nichtduldung von Kinder- und Zwangsarbeit sowie Wahrung der Vereinigungsfreiheit unter anderem Einfluss auf die folgenden Themenbereiche: faire Entlohnung, sichere und gesundheitserhaltende Arbeitsbedingungen und Ablehnung jeglicher Form der Diskriminierung.

Unattraktive Arbeitsbedingungen können zu einem Reputationsschaden führen, sprechen weder Young Professionals noch erfahrene Experten an und bringen somit erhebliche Einschränkungen beim Zugang zum Arbeitsmarkt mit sich. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass schlechte Erfahrungen mit Arbeitgebern über Online-Bewertungsplattformen oder Social Media unmittelbar stärker verbreitet werden. Dadurch wird letztendlich die Positionierung des Unternehmens am Markt beeinträchtigt und eine Abwanderung potenzieller Arbeitnehmer sowie High Potentials zur Konkurrenz riskiert. **GRI 3-3**

5.1.2. Unser Commitment

Der Erfolg von UBM wird maßgeblich von unseren talentierten und engagierten Mitarbeitenden vorangetrieben, die persönliche Verantwortung übernehmen und aktiv zum Unternehmenserfolg beitragen. Wir fördern unsere Mitarbeitenden bei der Verwirklichung ihrer individuellen Karriereziele und bieten ihnen Chancen zur persönlichen Entfaltung, Weiterbildung und Entwicklung sowie zahlreiche Benefits. Mit unseren Werten kompetent, konsequent, transparent, schaffen wir ein Arbeitsklima, in dem sich jeder angesprochen, autorisiert und zum persönlichen Einsatz aufgerufen fühlt. Wir ermutigen unsere Mitarbeitenden zu Eigeninitiative durch kurze Entscheidungswege und flache Hierarchien.

Bei der Gestaltung unseres Arbeitsumfelds halten wir uns an die strengen nationalen und internationalen Gesetze und Vorschriften der Märkte, in denen wir tätig sind. Darüber hinaus orientieren wir uns an Übereinkommen wie der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, den Leitlinien der Vereinten Nationen und internationalen Arbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation. Damit gehen wir über die Mindeststandards deutlich hinaus. In unseren Codes of Conduct (Ethik-Kodex und Verhaltenskodex für Geschäftspartner, siehe Kapitel 6.1.) ist dieses Commitment verankert.

Moderner Arbeitsplatz & Community

Offene Kommunikation ist ein zentraler Unternehmenswert bei UBM und ein wichtiger Faktor für unsere Attraktivität als Arbeitgeber. Wir haben an all unseren Standorten Arbeitsplätze geschaffen, die den Austausch, die Kreativität, die Gesundheit und die Leistung der Mitarbeitenden fördern. Beispielsweise stehen am Headquarter in Wien die Dachterrasse mit Grillplatz, die UBM-Lounge mit Tischfußball und Dart sowie der grüne Innenhof zur Verfügung. Wir haben auch eigene „New-Work-Zonen“ geschaffen. Diese dienen als multifunktional nutzbare Arbeitsbereiche und geben dem Büro als Kommunikations- und Kollaborationsplattform einen neuen Stellenwert.

Auch der Welcome Day für alle neuen Mitarbeitenden fördert den Wissensaustausch und die offene Unternehmenskultur über Fachbereiche und Ländergrenzen hinweg. Neben länderweiten UBM Family Days, Betriebsausflügen und Weihnachtsfeiern wird auch eine gemeinsame Teilnahme an Sozialtagen und Sportveranstaltungen organisiert, die zum Teambuilding beitragen.

Work-Life-Balance

Es ist uns ein wichtiges Anliegen, unseren Mitarbeitenden nicht nur eine ausgewogene Work-Life-Balance, sondern auch die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben zu ermöglichen. Dafür bieten wir flexible Arbeitszeiten sowie Teilzeitmodelle an. Mit dem im Jahr 2022 eingeführten Arbeitszeitmodell „kurze Woche / lange Woche“ ist jeder zweite Freitag arbeitsfrei. Zwei Homeoffice-Tage im Monat können flexibel gewählt werden. Weiters gibt es eine Regelung zur Pflegefreistellung für nahe Angehörige, die in der Betriebsvereinbarung des Unternehmens festgeschrieben ist. Bei Vorliegen bestimmter persönlicher Dienstverhinderungsgründe haben die Mitarbeitenden Anspruch auf Sonderurlaub. Alle Mitarbeitenden haben natürlich auch rechtlichen Anspruch auf Elternzeit.

Wir schaffen ein Arbeitsklima, in dem sich jeder angesprochen, autorisiert und zum persönlichen Einsatz aufgerufen fühlt.

Leistungsbezogene Vergütung

Mit attraktiven Gehaltspaketen und Prämien, die vom Unternehmensergebnis und der individuellen Leistung abhängig sind, lässt UBM seine Beschäftigten am Unternehmenserfolg teilhaben.

Karriere, Aus- und Weiterbildung

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

Weitere Benefits

UBM bietet Unterstützungen für umweltfreundliche Mobilität, wie zum Beispiel Zuschüsse bis zur gänzlichen Kostenübernahme zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel sowie einen täglichen Essenszuschuss. Um die Gesundheit speziell zu fördern, stehen zum Beispiel hausinterne Fitnessangebote zur Verfügung, und es wird ein Zuschuss für die jährliche Mitgliedschaft in einem Fitnessstudio angeboten. Ein wichtiger Grundsatz ist, dass auch Teilzeitbeschäftigten alle Benefits zur Verfügung stehen. Es gibt in dieser Hinsicht also keine Differenzierung zwischen Vollzeit- und Teilzeitbeschäftigten.

360° Prozesslandschaft - Arbeitsanweisungen

Im Jahr 2024 wurden die Arbeitsanweisungen „Recruiting“, „Onboarding“, „Organisation und Arbeitswelt“, „Personal- und Organisationsentwicklung“ sowie „Offboarding“ neu in Kraft gesetzt. Diese legen Verfahren, Standards und Verantwortlichkeiten für Recruiting, Onboarding, Personalentwicklung sowie Offboarding fest und schaffen Klarheit und Konsistenz in der Durchführung wichtiger Verwaltungsaufgaben.

GRI 2-23, 2-25, 3-3, 401-2, 404-2, 404-3

Wir unterstützen unsere Mitarbeitenden in der Erreichung ihrer Karriereziele und in ihrer persönlichen Entfaltung.

5.1.3. Organisatorische Verankerung

Auf Vorstandsebene ist die COO verantwortlich für die Personalagenden, die im Bereich Human Resources zentral verankert sind. Die Head of Human Resources tauscht sich regelmäßig mit der COO zu den Entwicklungen aus. Zielvorgaben, Maßnahmen und strategische Ausrichtung werden gemeinsam mit dem Vorstand entwickelt und in die Organisation getragen. Das Human-Resources-Team besteht zusätzlich aus einer HR-Business-Partnerin, die gemeinsam mit den lokalen Führungskräften Personalthemen in Einklang mit der Personalstrategie umsetzt. **GRI 2-23, 2-24, 3-3**

5.1.4. Ziele und Maßnahmen

Ziele aus unserem Nachhaltigkeitsprogramm:



Ziele und Maßnahmen im Detail:

Die besten Mitarbeitenden für UBM gewinnen

- Steigerung der Bewerberanzahl
- Erhebung der Bewerberqualität und kontinuierliche Steigerung seit 2022
- Sicherstellung einer hohen Besetzungswahrscheinlichkeit

Zur Erreichung der Ziele setzt UBM gezielte Maßnahmen zur Etablierung einer Employer-Branding-Strategie, um die Attraktivität von UBM als Arbeitgeber für potenzielle Bewerber*innen zu stärken und die Candidate Experience kontinuierlich zu verbessern. Die Karrierewebsite ermöglicht einen Einblick in die Werte und Benefits sowie den Bewerbungsprozess. Zudem trägt das Bewerbungstool zur Optimierung der Candidate Experience bei. Darüber hinaus wird der Social-Media-Auftritt kontinuierlich weiterentwickelt und auf die Niederlassungen ausgeweitet, um eine einheitliche Employer Brand in allen Ländern zu etablieren. Onlineplattformen wie LinkedIn und Instagram werden verstärkt genutzt und durch die Einbeziehung von Mitarbeitenden Einblicke in die Arbeitswelt bei UBM gegeben.

Zur Steuerung werden intern verschiedene Kennzahlen wie Anzahl der Bewerbungen pro ausgeschriebener Stelle, Interviewquote, Offer-Acceptance-Rate oder Time-to-hire ab Ausschreibung verwendet.

Die besten Mitarbeitenden an das Unternehmen binden

- Mitarbeiterfluktuation unter 15 % bis 2025

Die Etablierung einer Employer-Branding-Strategie soll auch die Attraktivität von UBM als Arbeitgeber für bestehende Mitarbeitende stärken. Dies umfasst einen strukturierten Onboardingprozess für alle neuen Mitarbeitenden, flexible Arbeitszeitmodelle, eine attraktive Vergütung, die regelmäßige Information der Mitarbeitenden über unsere Kommunikationskanäle, interne Weiterentwicklungsmöglichkeiten sowie die Erstellung von Stellen- und Kompetenzprofilen für alle Tätigkeitskategorien.

Das Onboarding ist strukturiert und persönlich konzipiert, damit sich (zukünftige) Teammitglieder bereits vor ihrem offiziellen Start willkommen fühlen und sich schnell und effizient einarbeiten können. Das Pre-Boarding beinhaltet umfassende Informationen zum Ablauf des ersten Arbeitstages sowie erste Einblicke in das Team und das Unternehmen. Ab dem ersten Arbeitstag werden neue Mitarbeitende durch eine Checkliste zu allen wichtigen Informationen und To-dos sowie einen persönlichen Buddy unterstützt. Zudem werden UBM Welcome Days, bei denen der Vorstand neue Kolleg*in-

nen aus allen Länderorganisationen im Wiener Headquarter begrüßt, veranstaltet. Dies bietet auch die Möglichkeit zum Vernetzen und trägt zum Teambuilding und der Stärkung der Identifikation mit UBM als Arbeitgeber bei. Viele weitere Events, wie die UBM Family Days, Betriebsausflüge oder die Weihnachtsfeiern haben auch 2024 die Community bei UBM gestärkt.

Die internen Kommunikationskanäle umfassen die „HR-News“ – einmal monatlich werden alle Mitarbeitenden im Intranet und per E-Mail über Neuigkeiten im Bereich Personal informiert – sowie laufende Informationen an die Mitarbeitenden über das Intranet.

2023 wurde eine strukturierte Nachfolgeplanung etabliert, um zum einen die kontinuierliche Entwicklung unserer Mitarbeitenden und des Unternehmens sowie Stabilität zu gewährleisten und somit das Personalrisiko zu reduzieren. Zum anderen werden Mitarbeitenden dadurch Chancen zur Weiterentwicklung aufgezeigt, was auch die Bindung positiv beeinflusst. Im Zuge dessen wurden die Führungs- und Schlüsselfunktionen im Unternehmen sowie potenzielle Nachfolger*innen identifiziert und entsprechende Entwicklungsmaßnahmen festgelegt. Auch im Jahr 2024 wurden wieder Exit-Interviews mit Personen, die das Unternehmen verlassen haben, geführt, um basierend auf den Erkenntnissen in Abstimmung mit dem Vorstand Maßnahmen abzuleiten.

	2024	2023	2022
Neueinstellungen gesamt	18	22	65
davon weiblich	7	16	40
davon männlich	11	6	25
Abgänge gesamt	55	46	58
davon weiblich	24	28	27
davon männlich	31	18	31

Mitarbeitende nach Köpfen zum Stichtag 31. Dezember. Abgänge von Mitarbeitenden, die am Jahresultimo den letzten Arbeitstag hatten, werden für das Folgejahr erfasst.

Zudem wird laufend an der vollständigen Erstellung und Anpassung von Stellen- und Kompetenzprofilen für alle Tätigkeitskategorien gearbeitet.

Die Fluktuationsrate betrug im Jahr 2024 über die gesamte UBM betrachtet 19,2 %. Weitere Kennzahlen zur internen Steuerung sind die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit, der Anteil intern besetzter Führungspositionen und die Weiterempfehlungsquote.

Die besten Mitarbeitenden aus- und weiterbilden

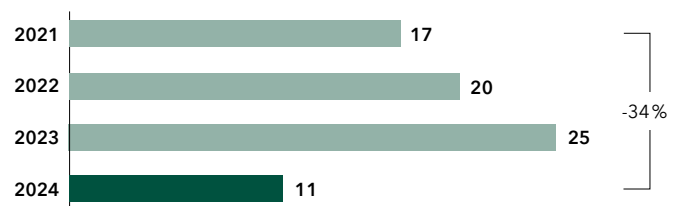
- Feedbackkultur fördern – jährliches Mitarbeitergespräch mit 100 % der Mitarbeitenden
- 25 % mehr Weiterbildungsstunden pro Mitarbeitenden bis 2025 (Vergleichsbasis 2020)
- Jährliches ESG-Awareness-Training für 100 % der Mitarbeitenden ermöglichen

In regelmäßigen Personalentwicklungs- und Feedbackgesprächen mit den Mitarbeitenden anhand eines strukturierten Leitfadens werden individuelle, bedarfsorientierte Aus- und Bildungsmaßnahmen vereinbart. Auf Basis von Rückmeldungen der Mitarbeitenden und Führungskräfte wird der Leitfaden kontinuierlich angepasst und optimiert. Die Gespräche werden mit allen Mitarbeitenden, unabhängig von der Hierarchieebene, geführt und von den Führungskräften an HR gemeldet.

Um sicherzustellen, dass Führungskräfte mit den notwendigen Führungsqualitäten ausgestattet sind, um die aktuellen Herausforderungen bewältigen, unserer Verpflichtung zur sozialen Verantwortung nachkommen und Mitarbeitende zielführend binden und entwickeln zu können, wurde 2024 ein Führungskräfte-Entwicklungsprogramm umgesetzt. Dieses Programm fokussierte im ersten Schritt auf Führungskräfte, die kürzlich in eine Führungsposition aufgestiegen sind, und unterstützt in der Entwicklung ihrer neuen Rollen. Als Hilfestellung für die Führungskräfte in der Führungsarbeit und Entwicklung der Mitarbeitenden wurde ein Reporting Tool entwickelt, das die selbstständige Auswertung von Informationen ermöglicht. Das Tool ist 2024 live gegangen, steht allen Führungskräften zur Verfügung und wird genutzt.

Seit 2022 erfolgt die Erfassung von Schulungen mittels eines UBM-weiten Online-Tools, um eine einheitliche und umfassende Dokumentation zu gewährleisten. Im Jahr 2024 haben 81 % unserer Mitarbeitenden an Schulungen teilgenommen, gegenüber 86 % im Vorjahr. Die durchschnittliche Anzahl an Weiterbildungsstunden pro Mitarbeitenden lag bei etwa 11 Stunden und damit unter dem Vorjahreswert von 25 Stunden. Der Rückgang ist auf die Reduktion externer Angebote zurückzuführen. Angesichts der Marktlage setzten wir verstärkt auf unser neues, unternehmensspezifisches Schulungsprogramm BuildingBetter.

Weiterbildungsstunden je Mitarbeitenden



Im Jahr 2024 wurden zwei besondere Weiterbildungsinitiativen ins Leben gerufen: allen voran die interne Schulungsreihe BuildingBetter, deren Ziel es ist, das interne Expertenwissen zu nutzen und eine Wissens-Community zu schaffen, in der das vorhandene Wissen team- sowie länderübergreifend weitergegeben und für alle zentral gesammelt und gesichert wird. Sieben Sessions fanden im Jahr 2024 statt. Die Themen umfassten Green Building Zertifizierungen, Holzbau in verschiedenen Assetklassen und die EU-Taxonomie. Alle Sessions beinhalten einen Vortrag von internen Expert*innen sowie die Möglichkeit zum team- und länderübergreifenden Austausch und gemeinsamen Lernen. Aufgrund des großen Erfolgs und der positiven Rückmeldungen wird das Format 2025 weitergeführt. Die Themen werden auf Basis der Rückmeldungen und Wünsche der Mitarbeitenden zusammengestellt.

Darüber hinaus nahmen Mitarbeitende aus allen Niederlassungen an einer verpflichtenden internen Online-Schulung zur Bewusstseinsbildung für das Thema ESG teil. Themen waren unter anderem die Strategie *green. smart. and more.*,

Green Finance und Green Lease sowie ESG-Ratings. Zusätzlich sorgen weitere unternehmensinterne Veranstaltungen und Weiterbildungen sowie eine gezielte interne Kommunikation für ein verstärktes Bewusstsein für die Relevanz des Themas ESG. **GRI 2-23, 2-25, 3-3, 404-3**

5.2. Diversität und Chancengleichheit

Ein diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld sowie eine Kultur der wechselseitigen Achtung und Wertschätzung aller Beschäftigten bilden die Grundlage für Chancengleichheit und Diversität in einem Unternehmen. Ein Unternehmen, das keine Maßnahmen zur Förderung von Vielfalt und Chancengleichheit ergreift, riskiert Reputationsschäden, wobei es im schlimmsten Fall auch zu rechtlichen Konsequenzen kommen kann. Im Jahr 2022 hat die EU eine Geschlechterquote für Leitungsorgane beschlossen: Ab 2026 müssen 40 % der Aufsichtsratsposten bzw. 33 % der Vorstands- und Aufsichtsratsposten an das jeweils unterrepräsentierte Geschlecht vergeben werden.

Wenn es nicht gelingt, eine diskriminierungsfreie Umgebung zu schaffen, kann dies zu einer schlechteren Positionierung am Markt sowie zum Verlust von Geschäftspartnern und Kunden führen. Darüber hinaus geht Innovationspotenzial verloren, wenn persönliche Hintergründe der Mitarbeitenden (z.B. Migrationshintergrund, Nationalität, Familienkonstellationen) nicht berücksichtigt werden. Mangelnde Gleichbehandlung am Arbeitsplatz kann zu geringerer Motivation der Mitarbeitenden und infolgedessen zu einer höheren Fluktuation führen, was zusätzliche Kosten und Zeitaufwand für Neubesetzungen bedeutet.

Ein fairer Umgang mit unseren Mitarbeitenden und eine Kultur der wechselseitigen Achtung und Wertschätzung sind für uns selbstverständlich. UBM behandelt alle Mitarbeitenden gleich – ungeachtet der ethnischen, nationalen oder sozialen Herkunft, etwaiger Behinderungen, sexueller Orientierung, politischer oder religiöser Überzeugung sowie des Geschlechts, des Familienstands oder des Alters, des wirtschaftlichen oder jeglichen sonstigen Status. Jeder Form von Diskriminierung wird entschieden entgegengetreten.

Es ist eine klare Vorgabe im Recruiting, dass bei gleicher Qualifikation und Erfahrung Frauen bevorzugt werden sollen.

Ziel aus unserem Nachhaltigkeitsprogramm:



Ziele und Maßnahmen im Detail:

- Keine Gehaltsunterschiede zwischen den Geschlechtern bis 2026 (bereinigter Gender Pay Gap)
- Frauenquote in Führungspositionen über 30 % bis 2030
- Frauenquote der Gesamtbelegschaft auf rund 50 % erhöhen bis 2025

Diversität stellt für uns einen hohen Wert dar. UBM kann so das volle Potenzial des Arbeitsmarkts nutzen und Innovation durch die Einbeziehung vielfältiger Hintergründe und Standpunkte schaffen. Daher wird die Beschäftigung von Mitarbeitenden unterschiedlichen Alters und deren Erfahrungsaustausch („Buddy-Prinzip“) forciert und verstärkt daran gearbeitet, den Frauenanteil in der Organisation zu heben.

Um die Chancengleichheit nachhaltig zu verbessern, liegt der Fokus im Recruiting auf der Suche nach geeigneten Kandidatinnen. Frauen werden durch entsprechende Formulierungen in Stelleninseraten gezielt angesprochen, und es gibt die klare Vorgabe, bei gleicher Qualifikation und Erfahrung Frauen zu bevorzugen. Bei Neueinstellungen gibt es keine Gehaltsunterschiede zwischen den Geschlechtern bei gleicher Tätigkeit, Qualifikation und Seniorität. Für das Jahr 2022 wurde der bereinigte Gender Pay Gap erstmals für das gesamte Unternehmen erhoben. Im Jahr 2024 wurde die Vorbereitung auf die EU-Entgelttransparenzrichtlinie gemeinsam mit einer externen Beratung im Rahmen eines vom Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft geförderten Projekts gestartet. Im ersten Schritt wurde eine qualita-

tive und quantitative Unternehmensanalyse durchgeführt. Im zweiten Schritt wird eine Jobstruktur mit Jobfamilien und Joblevels erarbeitet, um anschließend den bereinigten Gender Pay Gap berechnen und Gehaltsbänder einführen zu können. Darauf aufbauend sollen weiterführend gezielte Maßnahmen gesetzt werden, um allfällige geschlechtsspezifische Lohnunterschiede abzubauen. Um die Karenz von Mitarbeitenden zielführend zu gestalten, wird ein aktives Karenzmanagement angewendet. Dies beinhaltet einen strukturierten Prozess mit Checklisten und Gesprächsleitfäden. Ziel ist, während der Auszeit in engem Kontakt zu bleiben und die Rückkehr optimal abzuwickeln.

Im Vergleich zu anderen Unternehmen der Immobilienbranche schneidet UBM konzernweit per 31. Dezember 2024 mit 22 Frauen in leitenden Positionen (Aufsichtsrätinnen, Geschäftsführerinnen, Prokuristinnen und leitende Angestellte der UBM Development AG sowie deren Tochtergesellschaften) positiv ab (2023: 24). Die Frauenquote in Führungspositionen betrug 2024 rund 26 %. Insgesamt belief sich die Frauenquote im Jahr 2024 auf ca. 49 %. 39 % der Neueinstellungen wurden weiblich besetzt.

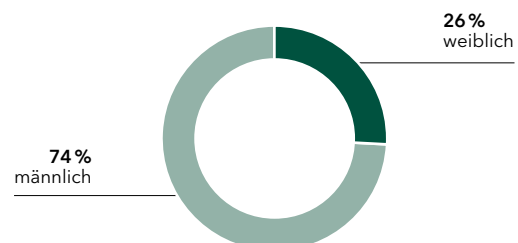
Der Aufsichtsrat verfolgt hinsichtlich der Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat kein gesondertes Diversitätskonzept, da er die Festschreibung von Diversitätszielen bei einem Kontrollorgan für nicht zweckmäßig und zielführend hält. Bildungs- und Berufshintergrund spielen insoweit eine wesentliche Rolle, als dass die jeweilige, für ein Aufsichtsratsmandat in Frage kommende Person in der Lage sein muss, das Mandat auch optimal auszuüben. Diese Voraussetzungen werden ebenfalls nicht abstrakt im Vorhinein definiert, sondern vielmehr im jeweiligen konkreten Fall individuell beurteilt. Bei der Vorbereitung von entsprechenden Vorschlägen an die Hauptversammlung sind daher ausschließlich die Kompetenz und der konkrete Bedarf in der jeweiligen Besetzungssituation ausschlaggebend. Die Frauenquote im Vorstand beträgt 25 %, im Aufsichtsrat 33 %.

Im Jahr 2022 trat die UBM-weite Richtlinie zur Verhinderung von und zum Umgang mit Diskriminierung in Kraft, um ein erhöhtes Bewusstsein für die Thematik zu schaffen und einen professionellen und kollegialen Umgang am Arbeitsplatz sicherzustellen. Infolgedessen wurde die Richtlinie UBM-weit kommuniziert, und alle Mitarbeitenden haben eine Online-Schulung zum Thema Mobbing und Belästigung am Arbeitsplatz absolviert. Neue Mitarbeitende sind verpflichtet, die Richtlinie zu lesen und zuzustimmen. **GRI 2-9, 2-17, 2-23, 2-25**

Gesamtbelegschaft 2024 (in %)



Führungspositionen 2024 (in %)



5.3. Gesundheit und Sicherheit

Arbeitsausfälle können in Unternehmen finanziellen Schaden, Know-how-Verlust und Produktivitätseinbußen verursachen. An Büro-Arbeitsplätzen beziehen sich Gesundheits- und Verletzungsrisiken vorrangig auf ergonomische und psychische Aspekte. (Chronische) Erkrankungen aufgrund mangelnder Ergonomie in der Arbeitsausstattung können langfristig zu vermehrten Krankenständen führen. Im Baubetrieb hingegen umfassen Gesundheits- und Verletzungsrisiken u.a. schwere Arbeitsunfälle oder sogar Todesfälle. Dies kann einerseits zu Belastungen für die betroffenen Mitarbeitenden selbst führen, und andererseits auch für den Arbeitgeber einen zusätzlichen administrativen Aufwand, Verzögerungen bei den Arbeiten, steigende Projektkosten oder etwaige rechtliche Konsequenzen bedeuten. Unser unternehmerischer Erfolg beruht wesentlich auf dem Einsatz und der Leistungsbereitschaft unserer Mitarbeitenden. Gleichzeitig fühlen wir uns als Arbeitgeber auch für ihre physische und psychische Gesundheit mitverantwortlich.

Ziele und Maßnahmen im Detail:

- Ausfallzeiten aufgrund von Arbeitsunfällen gering halten; Ziel: 0 Arbeitsunfälle
- Gesundheit der Mitarbeitenden erhalten und fördern

Als Immobilienentwickler steht bei UBM vor allem die Förderung der physischen und psychischen Gesundheit aller Mitarbeitenden im Büroalltag im Mittelpunkt (z.B. durch Stressprävention, Arbeitsmediziner, hausinterne Fitnessräume). Im Baubetrieb sind Arbeitssicherheitsmaßnahmen von Bedeutung (z.B. Unfallprävention, Lärm-/Hitzeschutz inklusive Schulungen).

Um die Gesundheit zu schützen, hat UBM ein integriertes Managementsystem zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz implementiert. Dieses gilt für alle Mitarbeitenden und entspricht höchsten Standards. Der gesamte UBM-Konzern wurde über eine Matrixauditierung nach der international anerkannten Arbeits-, Gesundheits- und Sicherheits-Managementnorm ISO 45001 zertifiziert. Somit fallen 100% der UBM-Standorte unter die ISO-45001-Zertifizierung.

Die jeweiligen Projektgesellschaften in allen Landesgesellschaften nehmen

- die Bestellung von Koordinatoren für Sicherheit- und Gesundheitsschutz bei allen Projekten,
- die Einbindung schon bei der Vorbereitung des Bauwerks,
- die Planungs- und Baustellenkoordination während der Ausführung und
- die Erstellung der Sicherheits- und Gesundheitsschutzpläne vor.

Die operative Health & Safety-Führung in den Ländern organisiert analog zur Arbeitsanweisung

- die systematische Erfassung und halbjährliche Kontrolltätigkeit zu „Arbeitsschutz und -sicherheit sowie Nicht-Arbeitsmedizinische Gesundheitsdienstleistungen“ inkl. Erhebung der Erfassung der verletzten und getöteten Mitarbeitenden und der geleisteten Stunden,
- eine Terminjahresübersicht für Begehungen und Berichte,
- eine jährliche, protokollierte Übersicht des Arbeitssicherheitsausschusses zu den offenen Themen im Bereich Health & Safety,
- Ergebnisanalysen und eingeleitete Verbesserungen und Korrekturmaßnahmen

und berichtet diese an den Reporting-Beauftragten der UBM Development AG in Wien.

Je nach nationalen Erfordernissen umfasst das Arbeitsschutzmanagement Spezialisten wie Arbeitsmediziner, Fachkräfte für Arbeitssicherheit sowie Arbeitnehmervertreter. Die sicherheitstechnische Betreuung erfolgt durch eine spezielle Sicherheitsfachkraft. Sie beurteilt unter anderem mögliche Gefährdungen und führt auch Sicherheitsbegehungen durch. Durch eine Arbeitsunterweisung ist der Arbeitsschutz fest im Unternehmen verankert und die Einhaltung der hohen Sicherheitsstandards sichergestellt. Über das Intranet werden alle Mitarbeitenden entsprechend über die Brandschutzordnung, Notfall-/Alarmpläne, Evakuierung und Feuerlöscher informiert. Aushangpflichtige Gesetze werden an stark frequentierten Orten zur Information ausgehängt. In der

UBM-Betriebsvereinbarung ist festgehalten, dass alle Arbeitnehmer*innen die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften insbesondere des Arbeitnehmerschutzgesetzes einzuhalten haben.

Im Jahr 2024 wurde die Arbeitsanweisung „Work Safety“ in Kraft gesetzt. Diese zielt darauf ab, die Sicherheit und Gesundheit aller Mitarbeiter, Auftragnehmer und Besucher auf Baustellen und in Bürobereichen der UBM zu gewährleisten.

Dass diese Maßnahmen erfolgreich sind, spiegelt sich auch in der seit Jahren äußerst geringen Zahl an Arbeitsunfällen wider. So gab es 2024 keinen meldepflichtigen Arbeitsunfall. Zu Unfällen mit Todesfolge oder schweren Verletzungen ist es ebenfalls nicht gekommen. Auch dokumentierbare arbeitsbedingte Erkrankungen wurden nicht verzeichnet.

Neben den ausgeprägten Sicherheitsmaßnahmen fördert UBM auch die Gesundheit ihrer Mitarbeitenden. Dazu zählen u.a. die Einrichtung gesundheitsgerechter Arbeitsplätze, Schulungen zur Prävention von und Umgang mit Rückenbeschwerden, sowie die Möglichkeit, individuell die hausinternen Fitnessräume zu nutzen. Wen es beim Sport eher nach draußen zieht, kann als Mitglied des UBM-Express an verschiedenen Laufveranstaltungen teilnehmen oder mit den Kolleg*innen Beach-Volleyball spielen. Das fördert nicht nur die Gesundheit, sondern auch den Teamgeist. Den Mitarbeitenden steht direkt am UBM-Standort Wien auch eine Arbeitsmedizinerin sowie eine Stelle für psychische Gesundheit und Konfliktberatung zur Verfügung. **GRI 2-23, 2-25, 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-8, 403-9, 403-10**

5.4. Architektur, Quartiersentwicklung und soziale Vielfalt

Der demografische Wandel in Richtung einer alternden und multinationaleren Gesellschaft ist bereits im Gange. Die erhöhten ökologischen Anforderungen an UBM-Gebäude werden somit durch soziale Aspekte ergänzt. Smartes, barrierearmes/-freies und flexibles Wohnen und Arbeiten sollte bereits heute in der Immobilienentwicklung berücksichtig

werden, um zukünftigen Bedarf decken zu können und Menschen die Möglichkeit zu bieten, möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu führen. Eine durchdachte Architektur für Gebäude- und Quartiersentwicklungen kann dazu beitragen, kostenintensive nachträgliche Umbaumaßnahmen für die Bedürfnisse der künftigen Gebäudenutzer zu vermeiden.

Eine sozial und kulturell ausgewogene Durchmischung der Bewohner bildet die Basis für die Entwicklung nachhaltiger Wohngebiete. Smarte Architektur kann die Qualität der sozialen Nutzung sowie die Attraktivität und Zugänglichkeit der Gebäude für Nutzer und die umliegenden Anrainer steigern. Die Schaffung von Erholungs- und Aufenthaltsräumen und gemeinsam nutzbaren Einrichtungen (Shared Spaces/Activities) trägt zur Lebensqualität in der näheren Umgebung bei.

Aus unserer langjährigen Erfahrung als Immobilienentwickler wissen wir: Gestalten heißt verändern und interagieren. Daher ist es für uns ein wichtiger Grundsatz, bei der Entwicklung unserer Projekte stets auch das soziokulturelle Umfeld zu betrachten und zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass wir Projekte so gestalten, dass mögliche negative Auswirkungen auf den Stadtteil, etwa durch Verschattungen, künstliches Licht, Lärm, Emissionen oder erhöhtes Verkehrsaufkommen, gering ausfallen bzw. durch positive Veränderungen und Verbesserungen mehr als ausgeglichen werden. Gesundheit und Wohlbefinden der späteren Nutzer stehen im Mittelpunkt der soziokulturellen Aspekte, die bei der Projektentwicklung berücksichtigt werden. Dazu gehören beispielsweise die Raumtemperatur, Bauakustik, Lärmemissionen sowie die optische Gestaltung.

Mit unseren Projekten schaffen wir Lebens- und Arbeitsräume, deren Qualität Einfluss auf die Gesundheit und das Wohlergehen der zukünftigen Bewohner und Nutzer hat. UBM legt bei Bauprojekten daher großen Wert auf die bauökologische Prüfung der eingesetzten Materialien sowie auf die Berücksichtigung des demografischen Wandels.

Die gesetzlichen und normativen Anforderungen an diese Gebäude zu erfüllen ist für UBM selbstverständlich. Doch

unser Anspruch geht darüber hinaus: Wo immer es für die zukünftigen Nutzer von Bedeutung ist, wollen wir die gesetzlichen Vorgaben übertreffen. Bei der Planung und Realisierung von Immobilienprojekten berücksichtigt UBM standardmäßig folgende wesentliche Aspekte zur Nutzbarkeit von Gebäuden:

- Schadstofffreiheit und Bauökologie
- Raumklima und Akustik
- Sicherheit
- Visueller Komfort (Look&Feel)
- Barrierefreiheit

Da die Gebäudezertifizierung stetig weiterentwickelt und an neue Anforderungen und Gegebenheiten im Markt angepasst wird, sehen wir diese als wichtiges Werkzeug, um unsere Projekte zukunftsgerecht zu entwickeln. Die Bewertungen basieren auf dem allgemeinen Drei-Säulen-Prinzip der Nachhaltigkeit: Ökonomie, Ökologie und Soziales. Eine Vielzahl an UBM-Projekten ist bereits mit entsprechenden Zertifikaten ausgezeichnet (siehe Kapitel 4.1.). Als Ziel wurde festgelegt, alle neuen Projekte, auch in der Assetklasse Wohnen, mit einem Nachhaltigkeits-Zertifikat zu versehen: Jedes Projekt wird im Rahmen der *green. smart. and more.* Strategie konzipiert und anschließend im Rahmen eines der etablierten Zertifizierungssysteme während der Planungs- und Bauphase validiert. **GRI 2-23, 2-25**

5.5. Infrastruktur und Mobilität

Moderne Mobilitätskonzepte spielen eine entscheidende Rolle bei der Planung von Immobilien und der Entwicklung von Stadtteilen, um der zunehmenden Verkehrsbelastung entgegenzuwirken. Nachhaltige Gebäude erfordern eine ganzheitliche Betrachtung des Nutzungskonzepts des konkreten Gebäudes bzw. des Quartiers. Dies schließt die umgebende wirtschaftliche und soziale Infrastruktur (z.B. Geschäfte, Schulen, Arbeitsstätten, Erholungsgebiete) sowie nachhaltige Mobilitätskonzepte (Car-/Bike-Sharing, E-Mobilität) ein. Insbesondere die Anbindung an den öffentlichen Verkehr schafft kurze Verkehrswege und erhöht die Lebensqualität für Bewohner, Arbeitnehmer und Hotelgäste gleichermaßen.

UBM hat sich die Förderung nachhaltiger Mobilitätslösungen, die Aspekte wie den Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Carsharing, Elektromobilität und Fahrrad-/Fußgängerinfrastruktur umfassen, zum Ziel gesetzt und entwickelt auf die Projekte zugeschnittene zukunftsorientierte Mobilitätskonzepte. Diese zielen darauf ab, die Nutzung von privaten Verbrennungsfahrzeugen für den konventionellen Ziel- und Quellverkehr zu reduzieren.

Der Umstieg auf umweltfreundlichere Fortbewegungsmittel soll bei Gebäuden der UBM beispielsweise durch folgende Angebote erleichtert werden:

- E-Ladestationen für Pkws und Lademöglichkeiten für E-Bike-Akkus
- Car-Sharing mit Hybrid- und/oder E-Fahrzeugen
- E-Bike-Leihstationen
- Gesicherte Fahrrad-Abstellplätze
- Durchdachte Fahrrad-Infrastruktur: Duschen und Umkleieräume für die Nutzer

Das Projekt LeopoldQuartier in Wien ist an der Oberfläche autofrei. Unter dem Motto „Roller und Räder statt motorisiertes Blech“ sollen den Mietern und Eigentümern E-Lademöglichkeiten an allen Stellplätzen sowie auch ein Mobility Point mit E-Autos, E-Fahrrädern und E-Scootern und ein Fahrradabstellraum mit Duschmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Auch das Holz-Hybrid-Bürohochhaus „Timber Peak“ in Mainz bietet ein durchdachtes Mobilitätskonzept, das ein Sharing-Angebot von E-Autos und E-Bikes sowie E-Ladeinfrastruktur im Untergeschoss vorsieht. Für das Holzhochhaus Timber Marina Tower ist ein umfangreiches Mobilitätskonzept geplant, das die „Certified Good Mobility“-Zertifizierung erhalten soll.

Im Bestandsgebäude Poleczki Business Park in Polen wird aktuell ein „Manage to Green“-Projekt durchgeführt: In drei Gebäuden wurden Parkplätze mit E-Ladestationen nachgerüstet. Bei positivem Verlauf dieser Testphase könnten bis zu 30% aller Stellplätze des Business Parks mit E-Ladestationen nachgerüstet werden. **GRI 2-23, 2-25**

5.6. Kundenorientierung und Bewusstseinsbildung

Die Ausrichtung auf die Bedürfnisse der (zukünftigen) Bewohner und Nutzer trägt zu langfristiger Zufriedenheit bei und kann Konflikte und Beschwerden reduzieren. Kundenorientierte Maßnahmen können eine frühe Einbindung relevanter Interessengruppen, die Berücksichtigung relevanter Themen unterschiedlicher sozialer Gruppen und die Implementierung von Konfliktlösungsprozessen umfassen. Ebenso kann die Sensibilisierung für Nachhaltigkeitsthemen das Wohlbefinden der Nutzer fördern. Mangelnde Kundenorientierung kann zu Umsatzrückgängen, Marktzugangsproblemen und einer beeinträchtigten Unternehmensrentabilität führen.

UBM strebt danach, attraktive Quartiere zu entwickeln, die zur nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen und für die Bevölkerung eine Bereicherung darstellen. Diese Quartiere müssen gegenüber zukünftigen Klimaveränderungen widerstandsfähig sein, um den Menschen auch weiterhin eine hohe Lebensqualität zu bieten. Die Entwicklung eines Quartiers bedeutet mehr als nur Gebäude zu planen und zu errichten. Viele unterschiedliche Stakeholdergruppen sind in die Planung eingebunden. Dazu zählen unter anderem Projektentwickler, Planer, Behörden und Bezirksvertreter und auch Anrainer. Entsprechend hoch ist die Komplexität. Durch frühzeitige Informationen, Beteiligungen und Mitbestimmungsrechte beziehen wir relevante Stakeholdergruppen bei Planungs- und Entwicklungsprozessen ein. So wird Anrainern ermöglicht, ihre Bedürfnisse und Interessen einzubringen und Einfluss auf die Ergebnisse zu nehmen. Dies ist seit 2021 als Standard für UBM in die Prozesslandschaft eingebettet.

Wir beziehen relevante Stakeholdergruppen bei Planungs- und Entwicklungsprozessen ein.

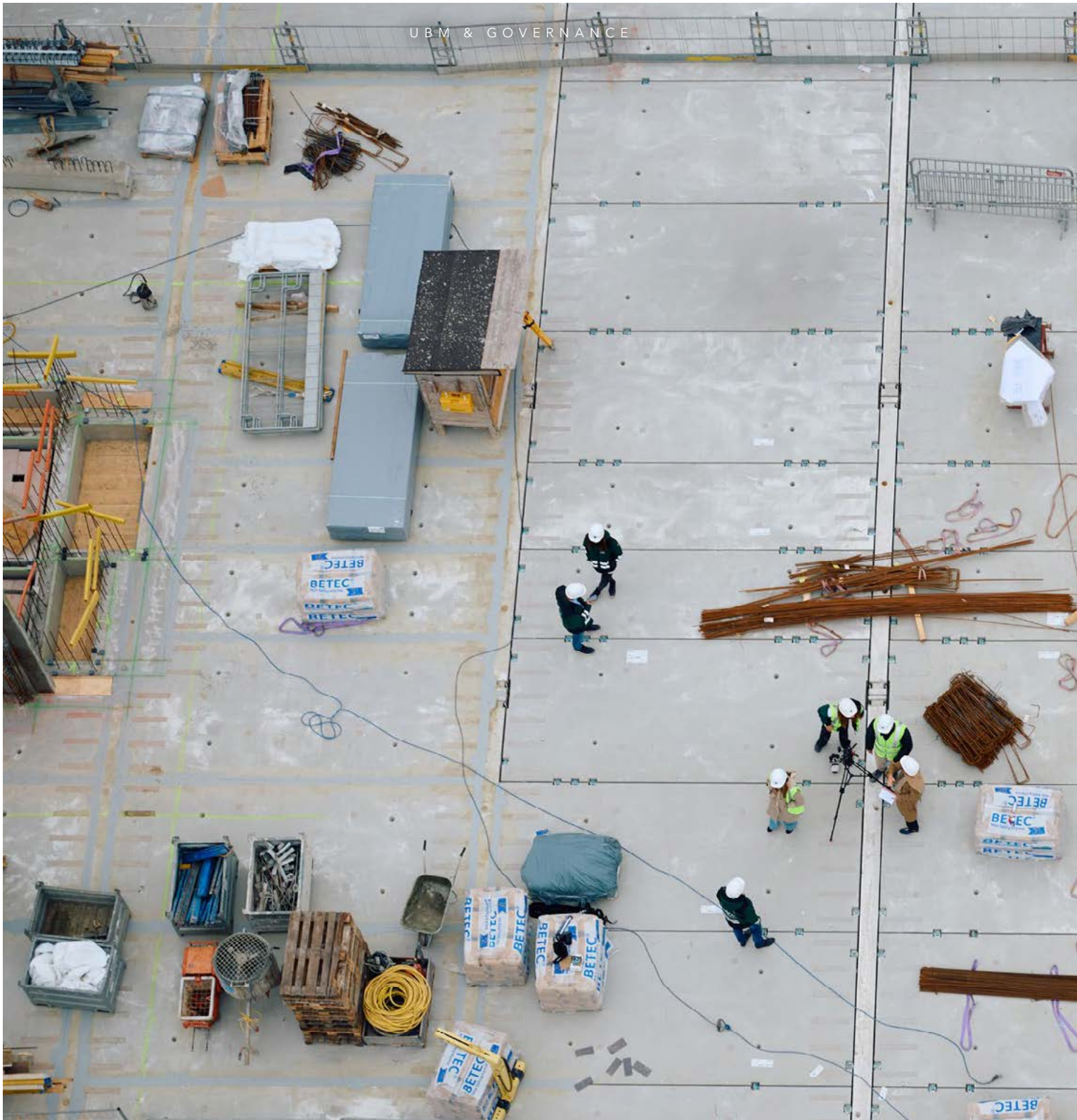
Beim Projekt Gmunder Höfe in München konnten anfängliche Bedenken wegen einer zusätzlichen Verkehrsbelastung durch Bürgerbeteiligung ausgeräumt werden. Bei diesem

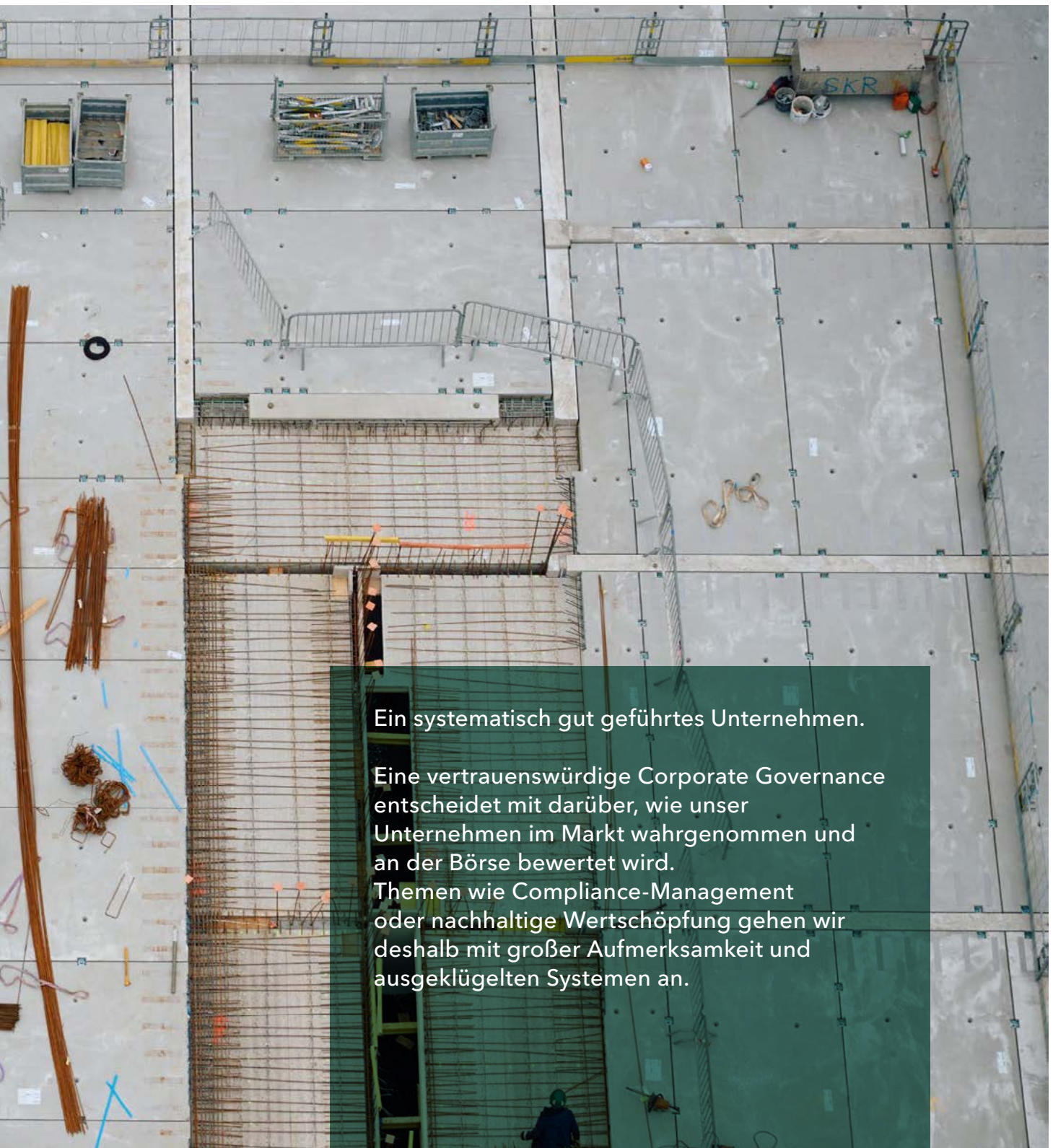
Projekt ist es – wie auch bei allen anderen Entwicklungen von UBM – das Ziel, einen optimalen Nutzungsmix auch für die Stadt zu erreichen. Neben den attraktiven Wohneinheiten mit Parkplätzen, Kindertagesstätten und öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen sprechen vor allem das Naherholungsgebiet entlang der Isar und die gute öffentliche Anbindung mit U- und S-Bahn für die Gmunder Höfe.

Auch das LeopoldQuartier in Wien ist ein Beispiel für eine erfolgreiche partizipative Stadtentwicklung. Das Areal wird auf Basis der Vorgaben der Stadtentwicklungskommission sowie unter Berücksichtigung der Bürgeranliegen entwickelt. Stakeholder wurden bereits frühzeitig mittels Informationsveranstaltungen (Bürger*innenversammlung gem. § 104c Wiener Stadtverfassung) und Anrainer*innen-Nachmittagen einbezogen. Auf der Projektwebsite sind aktuelle Informationen zum Baustellenfortschritt öffentlich einsehbar, und die eingerichtete Ombudsstelle ist für Wünsche, Anregungen oder Beschwerden erreichbar. In enger Zusammenarbeit mit Behördenvertretern werden Entscheidungen zu relevanten Themenbereichen der funktionalen Mischung des Quartiers wie auch zu den Aspekten Arbeitsplatzkomfort, Barrierefreiheit und bestmögliche Reduktion von Emissionen und Immissionen abgestimmt. Insbesondere die Grüne Mitte – eine erweiterte Grünfläche im Innenhofbereich – ist von großer Bedeutung für das Gebiet und soll zur Lebensqualität für alle Nutzer und Anrainer beitragen. Nahversorgung, soziale Vernetzung und Mobilitätsangebote sind Grundbestandteile der Quartiersentwicklung. Neben Shared Spaces, Shared Mobility und Shared Activities ist auch der Einsatz einer Quartiersmanagement-App angedacht, um Angebote und Services für Nutzer und Nachbarn verfügbar zu machen. All diese Maßnahmen werden dazu beitragen, dass hier ein smarter und grüner Lebensraum entsteht, der auch das Grätzl rund um das LeopoldQuartier nachhaltig aufwertet und verbessert.

Mit dem LeopoldQuartier setzt UBM einen wichtigen Meilenstein bei der Umsetzung der *green. smart. and more.* Strategie. Mit dem Bau des LeopoldQuartier Office wurde bereits begonnen, die Fertigstellung ist für Winter 2025 geplant.

GRI 2-23, 2-25





Ein systematisch gut geführtes Unternehmen.

Eine vertrauenswürdige Corporate Governance entscheidet mit darüber, wie unser Unternehmen im Markt wahrgenommen und an der Börse bewertet wird.

Themen wie Compliance-Management oder nachhaltige Wertschöpfung gehen wir deshalb mit großer Aufmerksamkeit und ausgeklügelten Systemen an.

6. UBM & Governance

- 6.1. Corporate Governance & Compliance
- 6.2. Nachhaltige Beschaffung und regionale Wertschöpfung
- 6.3. Innovation & Technologien

Governance.

Gute Unternehmensführung leben.

Neben ökologischen und sozialen Aspekten beeinflusst gute Unternehmensführung zunehmend die Wahrnehmung und die Bewertung von Unternehmen. Für uns bedeutet eine effektive Corporate Governance, dass wir von unseren Stakeholdern als vertrauenswürdiger und zuverlässiger Partner betrachtet werden. Dies bildet die Basis für unseren unternehmerischen Erfolg.

Die Werte von UBM – kompetent. konsequent. transparent. – finden Ausdruck in unserer gesellschaftlichen Verantwortung: ethisch handeln, Konsequenzen tragen, transparent kommunizieren. Unser Handeln orientiert sich an ethischen Grundsätzen, relevanten nationalen und internationalen Rechtsnormen sowie internen Richtlinien. Damit gewährleisten wir, dass unsere Werte im gesamten Unternehmen verinnerlicht und von den Mitarbeitenden im täglichen Geschäft gelebt werden.

Als aktiver Teil der Gesellschaft übernehmen wir unsere Verantwortung und haben im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse folgende wichtige Themen identifiziert:

- Corporate Governance & Compliance
- Nachhaltige Beschaffung & regionale Wertschöpfung
- Innovation & Technologien

6.1. Corporate Governance & Compliance



6.1.1. Bedeutung des Themas

Im Rahmen einer verantwortungsvollen Unternehmensführung ist die Einhaltung regulatorischer Vorschriften sowie freiwillig gesetzter Standards unerlässlich. Die Errichtung und Verwaltung von Immobilien bringen gesellschaftlichen Nutzen mit sich und können zur Verbesserung der Lebensqualität beitragen. Gleichzeitig geht dies jedoch mit dem Verbrauch

natürlicher Ressourcen und unter Umständen der Freisetzung von Schadstoffen in die Umwelt einher, was den Druck seitens der (lokalen) Behörden erhöht.

Die Vielzahl neuer Rechtsvorschriften, die mit Strafsanktionen verbunden sind, und die zunehmend konsequentere Strafverfolgung haben die Bedeutung von Compliance und Compliance-Management-Systemen in den letzten Jahren international verstärkt. Rechtsverstöße stellen nicht nur ein erhebliches Unternehmensrisiko dar, sondern haben auch persönliche Konsequenzen für die einzelnen Mitarbeitenden. Unternehmen riskieren Geldbußen, Strafen und zivilrechtliche Ansprüche von Geschädigten. In vielen Fällen kann es auch zu Ausschreibungsverboten und einer Rufschädigung kommen.

Wichtige Aspekte in der Immobilienentwicklung umfassen insbesondere die ordnungsgemäße Vergabe von Aufträgen (z.B. bei Bauleistungen), die Bekämpfung von Korruption und Bestechung, korrekte Arbeitsverhältnisse und das Steuergerechte bei beauftragten Unternehmen sowie transparente interne Richtlinien und Verhaltensregeln. Unternehmen, die sich nicht an Umweltstandards oder ethische Normen halten, werden von den Finanzmärkten zunehmend abgestraft, was die Börsenkurse sowie die finanzielle Stabilität negativ beeinflussen kann. Auch kommende Regulative (z.B. die Green-Claims-Richtlinie) verpflichten Unternehmen in der EU zu dieser Art der Transparenz, welche fortlaufend überprüft, erfüllt und erweitert werden muss.

Das Thema Menschenrechte in der gesamten Wertschöpfungskette ist hierbei besonders hervorzuheben und hat in den letzten Jahren auch in der EU an Dynamik gewonnen: Neben verschiedenen Sustainable-Finance-Regulierungen und der kommenden Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD) hat der EU-Rat am 24. Mai 2024 die Richtlinie über die unternehmerische Sorgfaltspflicht im Bereich der Nachhaltigkeit (CSDDD) formell verabschiedet und damit einen mehrjährigen politischen Entscheidungsprozess abgeschlossen. Die Verordnung trat am 25. Juli 2024 in Kraft und muss bis zum 26. Juli 2026 in nationales Recht umgesetzt werden. **GRI 3-3**

6.1.2. Unser Commitment

Verantwortungsvolles Handeln beginnt bei jeder und jedem Einzelnen. Als Unternehmen liegt es jedoch in unserer Aufgabe und Verantwortung, den entsprechenden Rahmen dafür zu schaffen. UBM setzt dabei auf transparente interne Richtlinien und Verhaltensregeln, bekennt sich zu verschiedenen Corporate-Governance-Regelwerken sowie dem UN Global Compact und unterhält ein wirksames internes Compliance-Management-System.

UBM legt großen Wert auf verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung. Die Einhaltung aller jeweils geltenden Gesetze, Vorschriften, Richtlinien, Standards und Praktiken jener Länder, in denen UBM tätig ist, ist selbstverständlich. Die hohen Standards, die wir bei uns selbst anlegen, gelten gleichermaßen für unsere Geschäftspartner und alle Mitarbeitenden. Unser Geschäftsmodell basiert auf ökologisch, sozial und ethisch gerechten Geschäftspraktiken. Um ökologische und gesellschaftliche Verantwortung verstärkt in die gesamte Wertschöpfungskette zu integrieren, hat UBM entsprechende Verhaltensanforderungen festgelegt.

Unser internes Compliance-Management-System stellt die Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen sicher.

Die Fokus-Märkte von UBM sind streng regulierte und kontrollierte Rechtsräume mit hohen Standards bezüglich Menschenrechte. Aber auch in stark regulierten Märkten kann es zu Verstößen kommen, weshalb die Achtung der Menschenrechte in internen Richtlinien verankert ist. Wir verpflichten uns zu den zehn Prinzipien des UN Global Compact, welcher u.a. Kinder- und Zwangsarbeit zwingend untersagt. Gemäß unserer Codes of Conduct (Ethik-Kodex sowie Verhaltenskodex für Geschäftspartner) müssen u.a. eine faire Entlohnung, Sicherheit am Arbeitsplatz, Förderung von Chancengleichheit sowie Versammlungsfreiheit gewährleistet sein.

Wir stellen das Vertrauen unserer Stakeholder sicher, indem wir die entsprechenden nationalen und internationalen Rechtsnormen und unsere ethischen Grundsätze konsequent einhalten. Dabei agieren wir parteipolitisch neutral und tätigen keine Spenden an politische Parteien.

UBM Development AG wird gemäß den Bestimmungen des BVergG i.d.g.F., der ÖNORM A 2053:2019-02 und den Richtlinien 2014/24/EU sowie 2014/25/EU im Auftragnehmerkatalog Österreich geführt.

Unsere verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung basiert auf diesen Eckpfeilern:

Österreichischer Corporate Governance Kodex

Als internationales, börsennotiertes Unternehmen bekennt sich UBM zum Österreichischen Corporate Governance Kodex, einem freiwilligen Regelwerk für gute Unternehmensführung und -kontrolle. Ergänzend dazu hat sich UBM Verhaltensregeln zu transparentem und vorbildlichem Handeln durch diverse interne Richtlinien auferlegt.

Compliance-Management-System

Um das Risiko eines möglichen Verstoßes gegen Rechtsvorschriften zu minimieren und die Einhaltung gesetzlicher Rahmenbedingungen sicherzustellen, hat UBM ein Compliance-Management-System implementiert. Die Aufgaben und Befugnisse der Compliance-Organisation sowie die Abläufe zur Einhaltung der Regeln und Richtlinien sind im Compliance-Management-System-Handbuch beschrieben. Vorstand und Aufsichtsrat sehen es als ihre Verantwortung, die konsequente Umsetzung der Compliance-Prinzipien zu gewährleisten. Unsere Herangehensweise folgt dem Prinzip Prävention – Aufdeckung – Reaktion, wobei der Fokus auf der Vermeidung von Fehlverhalten liegt.

Zur Stärkung des Vertrauens von Mitarbeitenden, Geschäftspartnern, Kunden und weiteren Stakeholdern setzt UBM Schwerpunkte in den Bereichen Transparenz, Antikorruption, faire Betriebspraktiken, Geldwäscheprävention sowie Datenschutz. Interne Richtlinien und Arbeitsanweisungen zu diesen Themen bilden den Rahmen. Weitere Informationen zu den

Richtlinien finden sich auch auf der Webseite im Menüpunkt „Corporate Governance“. Beispiele sind:

Richtlinie Kartell- und Wettbewerbsrecht

Abreden und abgestimmte Verhaltensweisen mit dritten Unternehmen sowie die Bindung von Lieferanten und Nachunternehmern, die eine Einschränkung des Wettbewerbs bewirken oder bezwecken, sind verboten und werden von UBM nicht toleriert. Wettbewerbsrelevante Informationen dürfen grundsätzlich nicht an Dritte außerhalb der UBM weitergegeben werden. Die Gründung eines Joint Ventures ohne kartellrechtliche Prüfung ist ein Compliance-Verstoß.

Richtlinie Antikorruption

Für Mitarbeitende der UBM stellt die Annahme eines persönlichen Vorteils einen Compliance-Verstoß dar (Bestechung). Mitarbeitenden von UBM ist die Annahme und Gewährung von Geldgeschenken (Bestechungszahlungen) ausnahmslos verboten. Die Gewährung von Vorteilen an Mitarbeitende von privaten Geschäftspartnern ist verboten. Sachgeschenke und die Gewährung von Vorteilen an Beschäftigte von öffentlichen Organisationen sind ebenfalls ohne Ausnahme untersagt. Kleine Einladungen und Geschenke können zuweilen Bestandteil internationaler Geschäfts-Gepflogenheiten oder kulturell bedingt sein und sind nur unter strengen Voraussetzungen und nur in Zusammenhang mit Beschäftigten von nichtöffentlichen Organisationen erlaubt.

Emittenten-Compliance-Richtlinie

UBM ist sich der Verantwortung in der Wahrnehmung aller Compliance-Aufgaben in hohem Maße bewusst und legt besonderes Augenmerk auf die Einhaltung aller diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben sowie der internen Emittenten-Compliance-Richtlinien. UBM hat organisatorische Maßnahmen zur Geheimhaltung von Compliance-relevanten Informationen implementiert, um Marktmanipulation und Missbrauch von Insiderinformation zu verhindern (Insiderhandel). Sowohl der Vorstand als auch die Compliance-Abteilung befassen sich laufend und intensiv damit, den Mitarbeitenden Compliance-konformes Verhalten in Erinnerung zu rufen und Insidermissbrauch zu verhindern.

Arbeitsanweisung „Unterschriftenregelung“

Bei allen Korrespondenzen mit rechtlich oder wirtschaftlich bindendem Inhalt bzw. bei Bestellungen von Lieferungen und Leistungen sind grundsätzlich zwei Unterschriften (Vieraugenprinzip) ausdrücklich bevollmächtigter oder beauftragter Personen erforderlich.

Richtlinie zur Vermeidung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und Arbeitsanweisung „Geldwäscheprävention“

Vor Eingehen einer Geschäftsbeziehung sind der Zweck und Hintergrund dieser Geschäftsbeziehung sowie die Identität des Geschäftspartners bzw. die Eigentümerstruktur bei juristischen Personen genau zu identifizieren und kontinuierlich zu kontrollieren. Es gilt der Grundsatz „know your customer“. Die Angaben der Geschäftspartner werden auf Plausibilität geprüft.

Arbeitsanweisung „Datenpflege 360°“

Damit unsere Systeme korrekt arbeiten können, ist eine entsprechende Datenpflege und konsequente Dateneingabe unerlässlich. Weitere Informationen zur 360°-Prozesslandschaft finden sich auf Seite 73.

Richtlinie Interessenkonflikte

Die Mitarbeitenden von UBM müssen sicherstellen, dass ihre eigenen Interessen nicht in Konflikt mit ihren beruflichen Verpflichtungen stehen oder jenen Verpflichtungen zuwiderlaufen, die UBM gegenüber ihren Geschäftspartnern hat.

Richtlinie zur Verhinderung von und zum Umgang mit Diskriminierung, Mobbing und sexueller Belästigung

UBM hat sich zum Ziel gesetzt, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das frei von Diskriminierung, Mobbing und Belästigung ist. Die Richtlinie soll vorbeugend wirken, indem sie sensibilisiert und informiert. Darüber hinaus stellt die Richtlinie eine Handlungsanleitung dar, wenn es tatsächlich zu Diskriminierung, Mobbing oder sexueller Belästigung kommen sollte.

Hinweisgebersystem

UBM verfügt über ein Hinweisgebersystem (Whistleblowing-System) gemäß Art. 32 EU-Marktmissbrauchsverordnung („MAR“) und EU-Hinweisgeber-Richtlinie (2019/1937), das

Mitarbeitenden und Dritten die Möglichkeit bietet, Auffälligkeiten und (potenzielle) Verstöße gegen die Bestimmungen der Emittenten-Compliance-Richtlinie, insbesondere gegen Marktmissbrauch, Insidergeschäfte, sonstige Verstöße im Zusammenhang mit Emittenten-Compliance, Verstöße gegen Datenschutzbestimmungen, Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung, weitere Meldetatbestände entsprechend der EU-Richtlinie 2019/1937 oder sonstige Meldungen im Zusammenhang mit dem Ethik-Kodex der UBM zu melden. Die Meldung kann entweder direkt an einen Mitarbeitenden der Compliance-Organisation oder per Mail an compliance@ubm-development.com sowie anonym und vertraulich über den Link <https://secureveal.ubm-development.com> in der jeweiligen Landessprache erfolgen. Es liegt im Interesse des Vorstands sowie der Geschäftsführungen der Konzerngesellschaften, dass mögliche Verstöße gemeldet werden. Im Einklang mit Art. 32 MAR wird ein angemessener Schutz der Personen, die Verstöße melden oder denen Verstöße zur Last gelegt werden, und deren personenbezogener Daten gewahrt. Die Mitarbeitenden von UBM werden unter anderem in den regelmäßigen Compliance-Schulungen auf das Hinweisgebersystem aufmerksam gemacht.

Datenschutz

UBM verpflichtet sich zum vertrauensvollen und verantwortungsbewussten Umgang mit personenbezogenen Daten im Einklang mit den anwendbaren Datenschutzgesetzen - insbesondere mit der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und deren nationaler Begleitgesetzgebung. Um den sicheren Umgang zu gewährleisten, werden in einer Datenschutz-Richtlinie mittels Handbuchs die interne Datenverarbeitung, Prozesse und deren Überprüfung geregelt und die Mitarbeitenden in Schulungen sensibilisiert. Weiters hat UBM mit der an sämtliche Mitarbeitende des Konzerns gerichteten Arbeitsanweisung „Datenschutz“ alle notwendigen Vorkehrungen getroffen, damit die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung der Daten transparent, zweckgebunden, nachvollziehbar und sorgfältig erfolgen. Sämtliche Inhalte und Beilagen der bereits bestehenden Arbeitsanweisung wurden im Jahr 2023 überarbeitet und aktualisiert. UBM hält weiterhin sämtliche Erfordernisse der datenschutz- und arbeitsrechtlichen Gesetzgebung in den einzelnen Ländern (Österreich,

Deutschland, Polen, Tschechien) ein, insbesondere in Form von standardisierten Abläufen und Dokumenten.

Ethik-Kodex

Unser eigener verbindlicher Ethik-Kodex bildet die Grundlage für alle geschäftlichen Handlungen und Entscheidungen. Er dient als Basis für moralisch, ethisch und rechtlich einwandfreies Verhalten aller Mitarbeitenden des Konzerns und soll Fehlleistungen vorbeugen. Die im Ethik-Kodex enthaltenen Werte und Grundsätze basieren auf nationalen und internationalen Gesetzen und Vorschriften sowie auf Übereinkommen wie der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, der Europäischen Menschenrechtskonvention, den Leitlinien der Vereinten Nationen (insbesondere den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte), den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen sowie internationalen Arbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (insbesondere den Grundprinzipien der IAO).

Themenbereiche, die vom Ethik-Kodex umfasst sind, sind beispielsweise Bestechung und Korruption, fairer Wettbewerb, Grund- und Menschenrechte, Einhaltung der Wirtschaftssanktionen und Exportkontrolle, Arbeitsbedingungen, Arbeitssicherheit und Gesundheit, Umweltschutz, Geldwäscheprevention, Kapitalmarkt-Compliance oder Datenschutz. Seit 2021 wird dieser Kodex mit den Mitarbeitenden in ihrer jeweiligen Landessprache schriftlich vereinbart und regelmäßig den Entwicklungen des geschäftlichen und regulatorischen Umfelds sowie den ethischen Grundwerten angepasst. Er wurde zuletzt 2023 an unsere Nachhaltigkeitsanforderungen angepasst, um ökologische und gesellschaftliche Verantwortung noch stärker zu integrieren: Beispielsweise wurde zuletzt die Themen Menschenrechte, Arbeitsbedingungen, Arbeitssicherheit und Gesundheit stärker verankert. Weitere Informationen finden sich auf unserer Webseite im Menüpunkt „ESG“.

Verhaltenskodex für Geschäftspartner

Wir achten nicht nur auf das verantwortungsvolle Handeln aller UBM-Mitarbeitenden, sondern legen auch hohe Maßstäbe bei unseren Geschäftspartnern an. Ein entsprechender Verhaltenskodex für Geschäftspartner ist fest in unseren Geschäftspro-

zessen verankert. Dieser wird regelmäßig den Entwicklungen des geschäftlichen und regulatorischen Umfelds sowie den ethischen Grundwerten angepasst. Die letzte Aktualisierung erfolgte 2023. Dabei wurden auch Verhaltensanforderungen für alle Geschäftspartner niedergeschrieben, die verstärkt ökologische und gesellschaftliche Verantwortung in die gesamte Wertschöpfungskette integrieren. Dieser Kodex basiert auf denselben Leitlinien und Gesetzen wie der Ethik-Kodex und umfasst Themenbereiche wie Bestechung und Korruption, fairer Wettbewerb, Grund- und Menschenrechte, Einhaltung der Wirtschaftssanktionen und Exportkontrolle, Arbeitsbedingungen, Arbeitssicherheit und Gesundheit, Umweltschutz, Geldwäscheprävention, Kapitalmarkt-Compliance oder Datenschutz. Der Verhaltenskodex gilt für alle Geschäftspartner ab einem Auftragsvolumen von € 20.000,- (brutto), von denen UBM Produkte oder Dienstleistungen bezieht.

Verweigert ein Geschäftspartner die Unterzeichnung des Verhaltenskodex, so wird der ausverhandelte Auftrag vorerst nicht unterfertigt und der Compliance-Beauftragte unverzüglich informiert. Dieser entscheidet dann – gegebenenfalls gemeinsam mit dem Vorstand – über die weitere Vorgehensweise. Im Falle von Verstößen gegen den Kodex behält sich UBM das Recht vor, jederzeit geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die in letzter Konsequenz auch zur Aussetzung oder zur sofortigen Beendigung einer Auftragsbeziehung zu den Geschäftspartnern führen können. Im Auftragsmanagement wurde ein Verwaltungstool für die Verwaltung der Verhaltenskodizes implementiert. Weitere Informationen finden sich auf unserer Webseite im Menüpunkt „ESG“.

Betriebsrat und sozialer Dialog

Die UBM AG hat einen Betriebsrat mit fünf Mitgliedern, der alle fünf Jahre neu gewählt wird. Davon entsendet der Betriebsrat vier Mitglieder in den Aufsichtsrat und hält damit ein Drittel der Stimmen in diesem Gremium. UBM unterstützt sowohl die betriebliche Vereinigungsfreiheit im Rahmen der jeweiligen landesspezifischen Rahmenbedingungen als auch die repräsentative Vertretung im Aufsichtsrat. Um den sozialen Dialog proaktiv zu fördern, werden jährliche Betriebsversammlungen mit der betreffenden Belegschaft abgehalten; seit 2023 wird ein vierteljährlicher Betriebsrats-Newsletter versendet. Auch die Beteiligung des Betriebsrats bei Tarifverhandlungen wird von UBM

innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen unterstützt. Für den ESG-Ausschuss wurde bei der Besetzung ein Mitglied des Betriebsrats berücksichtigt. Im Berichtszeitraum sind keine Bedrohungen oder Verletzungen der oben beschriebenen Freiheiten für UBM-Betriebsstätten oder Lieferanten bekannt.

Transparente Prozesse

UBM hat zahlreiche eigene Regularien bzw. Prozessabläufe definiert, die über die gesetzlichen Anforderungen hinaus gehen. Die Prozesse werden operativ durch ein institutionalisiertes 360°-Prinzip vereinheitlicht. Konkreter gesagt: Im Rahmen des Effizienzprogramms „Next Level“ wurden sämtliche Kern- und Supportprozesse der Projektentwicklung auf Basis definierter „Quality Gates“ überprüft und verbindlich für den gesamten Konzern festgelegt. Die Rollen und Verantwortlichkeiten innerhalb der Prozesse wurden klar zugewiesen und die Kontrollmechanismen überarbeitet und verbessert. Diese Prozesse und Regularien dienen den Mitarbeitenden einerseits als entsprechende Werkzeuge bei der Erfüllung ihrer Aufgaben und ermöglichen andererseits die effiziente Gestaltung von Prozessen und Kontrollen. Wir sind davon überzeugt, dass derartige Arbeitsanweisungen, Richtlinien und Vorlagen Transparenz schaffen, die Kommunikation und Dokumentation erleichtern sowie helfen, Arbeitsabläufe effizient zu gestalten. Zudem ermöglichen sie es, Kontrollen wirkungsvoll durchzuführen. Dadurch hat UBM die notwendigen Vorkehrungen getroffen, damit sowohl gesetzliche als auch interne Richtlinien eingehalten und andererseits mögliche Schwachstellen in betrieblichen und organisatorischen Abläufen rasch identifiziert und korrigiert werden können.

Internes Kontrollsystem und Interne Revision

Unser Internes Kontrollsystem (IKS) ist integraler Bestandteil unserer Geschäftsprozesse. Die wesentlichen Ziele dieses Kontrollsystems sind:

- die Überprüfung der Einhaltung der Geschäftspolitik und der vorgegebenen Ziele
- die Sicherung des Vermögens des Unternehmens
- die Sicherstellung der Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens
- die Sicherstellung der Wirksamkeit und Effizienz betrieblicher Abläufe

- die frühzeitige Risikoerkennung
- die verlässliche Einschätzung möglicher Risiken
- die Einhaltung gesetzlicher und rechtlicher Grundlagen
- der effiziente Einsatz von Ressourcen, Kostenersparnis.

Neben den internen Kontrollen, die in den Kernprozessen implementiert sind, hat UBM ein kaufmännisches und ein technisches Controlling eingerichtet. Beide Bereiche haben direkte Berichtslinien zum Vorstand. Das kaufmännische Controlling überwacht die laufende Geschäftsentwicklung auf Abweichungen von Planzahlen und stellt sicher, dass Planabweichungen rechtzeitig an die Geschäftsleitung kommuniziert werden. Das technische Controlling überwacht die laufende Abwicklung von Projekten hinsichtlich der Termine, der Baukosten, des Baufortschritts und aller für die technische Umsetzung relevanten Prozesse.

GRI 2-15, 2-23, 2-25, 2-26, 3-3, 205-2, 407-1

6.1.3. Organisatorische Verankerung

Das Compliance-Management ist bei UBM in der Abteilung Legal, Corporate und Compliance angesiedelt, die auch inhaltsverantwortlich für sämtliche damit verbundenen Richtlinien ist. Ein Compliance-Verantwortlicher und dessen Stellvertreter werden vom Vorstand der UBM AG bestellt. Die Compliance-Richtlinien werden von dem zuständigen Compliance-Verantwortlichen in Abstimmung mit dem Vorstand erstellt und an alle Mitarbeitenden kommuniziert. Sämtliche Richtlinien stehen allen Beschäftigten von UBM digital zur Verfügung. Der Compliance-Verantwortliche überwacht die Einhaltung der Richtlinien. Die laufende Anpassung an geänderte gesetzliche Bestimmungen ist dabei selbstverständlich. Die Compliance-Richtlinien sind jährlich einer Überprüfung durch den Compliance-Verantwortlichen zu unterziehen. Durch Risikoanalysen, Prüfungen und interne Audits wird das Compliance-Management-System kontinuierlich überwacht. Der Compliance-Verantwortliche verfasst für den Vorstand einen jährlichen Compliance-Report, der unter anderem die aufgedeckten Compliance-Verstöße enthält.

Die Schlüsselrollen der internen Datenschutzorganisation sind der Datenschutzkoordinator und je Land ein Datenschutzdelegierter, die vom Vorstand bestellt werden. Zusätz-

lich sieht die Datenschutzrichtlinie die Einrichtung eines Data-Breach-Response-Teams vor, das für die Behandlung und Übermittlung von Datenschutzverletzungen im Einklang mit der Datenschutzrichtlinie verantwortlich ist. Weiters wurde eine Geldwäschebeauftragte eingesetzt. Diese führt im Rahmen von KYC-Überprüfungen („know your customer“) eine Abgleichung mit den Sanktionslisten sowie die Einsicht in das Register der wirtschaftlichen Eigentümer u.ä. durch. UBM hat eine umfassende Geldwäsche-Risikoanalyse erstellt, welche regelmäßig aktualisiert wird. Weitere Informationen zur KYC-Überprüfung finden sich auf der Seite 109.

Die Umsetzung der einzelnen internen Richtlinien und Arbeitsanweisungen liegt bei den jeweils angesprochenen Organisationseinheiten. Beispielsweise sind die Geschäftsführer der Landesgesellschaften für die operative Umsetzung und Kontrolle bezüglich der Arbeitsanweisungen zum Verhaltenskodex und Ethik-Kodex verantwortlich. Für Verfahrensanweisungen und -dokumente im Zusammenhang mit der 360°-Prozesslandschaft sowie die Koordination und Begleitung von regelmäßigen Audits und Bestätigung durch ISO-Zertifikate ist die Abteilung „Qualitätsmanagement“ zuständig. **GRI 2-16, 2-23, 2-24, 3-3**

6.1.4. Ziele und Maßnahmen

Ziele aus unserem Nachhaltigkeitsprogramm:



Ziele und Maßnahmen im Detail:

Gewährleistung unternehmerischer Compliance und verantwortungsvollen Handelns

Faire Betriebspraktiken und keine Duldung irgendeiner Form von Korruption – diese Grundsätze sind fester Bestandteil unseres Selbstverständnisses. Um dies sicherzustellen und im Unternehmen zu verankern, setzen wir auf die nachstehend beschriebenen Maßnahmen. Im Jahr 2024 gab es wie auch schon in den Vorjahren keine bestätigten Korruptionsvorfälle, nachgewiesenen Geldwäschefälle oder sonstige

Verstöße gegen Gesetze und Vorschriften, die in Geldbußen oder nichtmonetären Sanktionen resultierten. Es gab keine bestätigten Vorfälle, in denen Verträge mit Geschäftspartnern aufgrund von Verstößen im Zusammenhang mit Korruption gekündigt oder nicht verlängert wurden, und auch keine bestätigten Vorfälle, in denen Angestellte aufgrund von Korruption entlassen oder abgemahnt wurden. Es wurde weder ein Verfahren wegen wettbewerbswidrigen Verhaltens betrieben, noch sind Diskriminierungsvorfälle bekannt. Es gab keine Einmeldungen über das Hinweisgebersystem.

Aufsichtsrats-Selbstevaluierung

Die Aufsichtsrats-Selbstevaluierung bezüglich der Effizienz der Aufsichtsrats-Tätigkeit, insbesondere der Organisation und Arbeitsweise, wurde im Geschäftsjahr 2024 entsprechend der C-Regel 36 des Corporate Governance Kodex durchgeführt.

Qualitätsmanagementsystem

Die ISO-9001-Zertifizierung soll ein prozessorientiertes Qualitätsmanagementsystem nach höchsten Standards sicherstellen. Der gesamte UBM-Konzern wurde über eine Matrixauditierung nach der internationalen Qualitätsmanagementnorm ISO 9001 zertifiziert. 100% der Standorte waren somit im Jahr 2024 umfasst.

Vergütungsmodell

Für das Geschäftsjahr 2024 beschloss der Vergütungsausschuss einstimmig, für den Bezug des variablen Brutto-Leistungsbonus für Vorstandsmitglieder der UBM Development AG, zusätzlich zu den bereits bestehenden Zielen, die Erreichung der nachstehenden Ziele festzulegen:

- Etablierung der Strategie green. smart. and more. im Konzern mit der Umsetzung weiterer ESG-konformer Projekte.
- Ausweitung der Umweltzertifizierungen (BREEAM, BREEAM In-Use, LEED oder DGNB/ÖGNI) auf alle neu erworbenen, neu entwickelten oder renovierten Büro- oder Wohngebäude.

Umsetzung der Richtlinien und Vermeidung von Fehlverhalten durch konsequente Präventionsarbeit

Mitarbeiterschulungen

Mit den Schulungen verfolgen wir das Ziel, Mitarbeitende für mögliche Gefahrenquellen zu sensibilisieren und so Korruption sowie wettbewerbswidriges Verhalten zu vermeiden. Entsprechende Schulungen werden für neue Mitarbeitende unmittelbar nach dem Eintritt in das Unternehmen abgehalten. Darauf aufbauend werden regelmäßige E-Learnings angeboten, bei denen es um die Einhaltung unterschiedlicher Richtlinien zu diversen Themenbereichen geht, etwa die Antikorruptions-Richtlinie, die Richtlinie zur Verhinderung von und zum Umgang mit Diskriminierung, die Richtlinie zu Kartell- und Wettbewerbsrecht, die transparentes und faires Verhalten der Mitarbeitenden auf dem Markt sicherstellen soll, oder die Richtlinie „Interessenkonflikte“ sowie die Emittenten-Compliance-Richtlinie, die die Vermeidung von Marktmissbrauch regelt.

Neben Präsenzs Schulungen zu Compliance-Regelungen werden regelmäßig auch virtuelle Schulungen abgehalten. Im Geschäftsjahr 2024 wurden 128 Einzelschulungen mit Mitarbeitenden zu den Themenschwerpunkten Emittenten-Compliance und Geldwäsche-Prävention an den Standorten Wien, Steiermark, Frankfurt und Prag abgehalten. In einem aktualisierten Schulungskonzept werden die Mitarbeitenden interaktiv eingebunden und das Gesamtthema „Compliance“ verständlich sowie regelkonformes Verhalten anschaulich vermittelt. Die Schulungsunterlagen werden laufend angepasst und insbesondere um aktuelle Praxisbeispiele und landesspezifische (verwaltungs-)gerichtliche Entscheidungen erweitert.

Das Compliance-Team besucht regelmäßig Fortbildungsveranstaltungen, und es bestehen zusätzliche Zertifizierungen für ausgewählte Verantwortlichkeiten. Die stellvertretende Compliance-Verantwortliche verfügt über die Zertifizierung zum Compliance Officer gemäß der internationalen Norm ISO 19600 bzw. der österreichischen Norm ONR 192050 sowie die Zertifizierung zur Geldwäsche-Compliance-Expertin und Compliance Officer bei Austrian Standards.

Bei relevanten Änderungen bestehender Richtlinien erfolgt eine gesonderte Benachrichtigung der Mitarbeitenden.

Ethik-Kodex

Der Ethik-Kodex wird mit allen neu eintretenden Mitarbeitenden in der Landessprache schriftlich vereinbart.

Stichprobenkontrollen bezüglich Insiderinformationen

Das Compliance-Team kontrolliert stichprobenartig (im Jahr 2024: 32 Stichproben) die Einhaltung der Bestimmungen über die Weitergabe von Insiderinformationen bzw. von vertraulichen und kurssensiblen Informationen. Die innerbetrieblichen Maßnahmen zur Verhinderung einer missbräuchlichen Verwendung oder Weitergabe von Insiderinformationen bzw. von vertraulichen und kurssensiblen Informationen unterliegen ebenfalls einer regelmäßigen Evaluierung. Bei Bedarf werden weiterführende Aufklärungsgespräche geführt.

Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung KYC-Überprüfung neuer Geschäftspartner

Gemäß der Richtlinie zur Vermeidung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und der Arbeitsanweisung „Geldwäscheprevention“ gilt der Grundsatz „know your customer“. Um diese ganzheitliche Transparenz zu gewährleisten, ist von jedem Vertragspartner der UBM ein entsprechendes Disclosure-Formular auszufüllen. Besonderes Augenmerk wird auf die Bereiche Transaktion, Ankauf sowie Wohnungsverkauf gelegt. Verstärkte Sorgfaltspflichten bestehen u.a. bei Geschäften, die ihrem Wesen nach ein erhöhtes Risiko im Sinne der Richtlinie zur Vermeidung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung beinhalten, so z.B. bei Offshore-Gesellschaften, Hochrisikoländern und bei Verträgen mit politisch exponierten Personen. Im Sinne der verstärkten Sorgfaltspflichten werden seitens der Geldwäschebeauftragten alle derartig erhöhten Geldwäscherisiken anhand gesonderter Maßnahmen geprüft. 2024 wurden über 700 Geschäftspartner umfassend geprüft.

Im August 2024 wurde die UBM am Standort Unterpremstätten einer Überprüfung durch die Geldwäschepreventions-Aufsichtsbehörde unterzogen. In diesem Zusammenhang wurde seitens UBM nachgewiesen, dass alle Mitarbeitenden über die Gefahr des Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung

regelmäßig und ausführlich geschult, alle notwendigen Risikoerhebungen ins Service-Portal der UBM eingepflegt und die Anmeldung bei der Geldwäschemeldestelle (GoAML) ordnungsgemäß vorgenommen wurden. Zusätzlich wurde der Behörde offengelegt, dass die gängigen „Know your Customer“-Formulare als Basis für die Kundenidentifizierung umfassend genutzt werden und UBM alle Sorgfaltspflichten etwa durch Plausibilitätsprüfungen und Abgleiche mit den öffentlichen Sanktionslisten vollständig erfüllt. Die Prüfung wurde ohne Feststellungen durch die Behörde abgeschlossen und UBM als „Vorzeigebetrieb“ gelobt.

Unternehmensinterne Risikoanalyse für den Bereich der Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierungsprävention

Da UBM Development AG unter anderem das Gewerbe des Immobilienmaklers, das international als Geldwäsche-Risikogewerbe qualifiziert wird, angemeldet hat, wurde eine unternehmensinterne Risikoanalyse für den Bereich der Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierungsprävention erstellt, die laufend aktualisiert wird.

Weiters wird für alle österreichischen Tochtergesellschaften, welche über das Gewerbe des Immobilienmaklers verfügen, die Risikoanalyse in Form eines Risikoerhebungsbogens laufend aktualisiert und der jeweiligen Gewerbebehörde übermittelt. **GRI 2-16, 2-23, 2-24, 2-27, 3-3, 205-2, 205-3, 206-1**

6.2. Nachhaltige Beschaffung & regionale Wertschöpfung

Mit den zunehmenden Regulierungen in verschiedenen europäischen Ländern werden Unternehmen verpflichtet, die unternehmerischen Sorgfaltspflichten in ihren Lieferketten umzusetzen und mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit hinsichtlich Herkunft, Abbau sowie Weiterverarbeitung zu schaffen.

Ziele und Maßnahmen im Detail:

Sicherstellung ökologischer & sozioökonomischer Compliance in der Wertschöpfungskette

Eine nachhaltige Beschaffung durch UBM setzt die Einhaltung sozialer und ökologischer Kriterien in der Lieferkette voraus.

Daher hat UBM 2020 einen Verhaltenskodex (siehe Kapitel 6.1.) erstellt, der sicherstellen soll, dass sich auch die Lieferanten ihrer Verantwortung entlang der Lieferkette bewusst sind und ihren Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung in der Immobilienbranche leisten. Dieser wird regelmäßig den Entwicklungen des geschäftlichen und regulatorischen Umfelds sowie den ethischen Grundwerten angepasst. Die letzte Aktualisierung erfolgte im Jahr 2023. Alle UBM-Mitarbeitenden werden im Rahmen der internen Schulungen auf den Verhaltenskodex und die Ablage gesondert hingewiesen. Eine technische Lösung zur Nachweisverwaltung wurde UBM-weit umgesetzt: Die zentrale Ablage der unterschriebenen Verhaltenskodizes ermöglicht eine stichprobenmäßige Überprüfung bestehender Lieferanten hinsichtlich der Dokumentation der Nachunternehmer-Nachweise. Das Tool wurde 2024 um erweiterte Auswertungsfunktionen ergänzt. In Deutschland wird seit 2022 ein Nachunternehmer-Management-System verwendet.

2024 erfolgte wieder eine Überprüfung der wichtigsten Lieferanten des Vorjahres hinsichtlich ihrer ESG-Aktivitäten. Die überprüften Lieferanten waren für ca. 41 % der Ausgaben von UBM im Jahr 2023 verantwortlich. Im Austausch mit den Geschäftspartnern wurden folgende Informationen eingeholt: Vorhandensein eines firmeneigenen Code of Conduct, Veröffentlichung von ESG-/Nachhaltigkeitsberichten, Integration von Nachhaltigkeit in die Strategie, Mitgliedschaft in einschlägigen Organisationen etc. Diese Überprüfungen sollen auch 2025 fortgeführt und ausgeweitet werden.

Um verstärkt ökologische und soziale Verantwortung entlang der Lieferkette zu verankern, wurde 2021 eine Beschaffungsrichtlinie erstellt, die einheitliche Kriterien und Anforderungen für einen ökologisch orientierten Einkauf von Büro- und Werbematerialien, Verpflegung und Bewirtung regelt. Bei Bestellungen werden die Büroartikel nach Nachhaltigkeitsaspekten gefiltert (nach Möglichkeit sollen Nachfüllungen und ausschließlich zertifizierte Ware gewählt werden). Im Bereich der Verpflegung wurde beispielsweise für das Headquarter in Wien ein Bio-Obst-Lieferant ausgewählt, sodass das Obst nach saisonalen und regionalen Gesichtspunkten geliefert wird. Weiters umfasst das tägliche Verpflegungsangebot für die Beschäftigten auch einen regionalen Bio-Lieferdienst.

Außerdem hat die Zusammenarbeit mit lokalen Partnerunternehmen (z.B. Bauunternehmer, Architekten, Planer) Effekte auf die lokale Wirtschaft. Als ein maßgeblicher Auftraggeber für Bauunternehmer, Planer und Berater aus der Region trägt UBM zur lokalen Wertschöpfung bei, ganz nach dem Motto „Think global, order local“. Bei der Realisierung von Projekten kommt der Beauftragung von regionalen, d. h. projektnahen Geschäftspartnern eine wesentliche Rolle zu. Eine regionale Auftragsvergabe ist eine Win-win-Situation. Einerseits werden regionale Unternehmen unterstützt, umgekehrt profitiert UBM von kürzeren Lieferwegen, die Kosten sowie Zeit sparen und Anlieferungen von großen Teilen erleichtern. UBM schafft dadurch mittelbar bzw. unmittelbar Arbeitsplätze und Wertschöpfung. Aus diesen Gründen sind regionale Lieferanten zu bevorzugen.

UBM legt bei Projektentwicklungen Wert auf alle Dimensionen der Nachhaltigkeit (ökologische, ökonomische und soziokulturelle Aspekte). Im Rahmen von Zertifizierungen werden beispielsweise externe Prüfer/Auditoren beauftragt, um bei Baumaterialien die jeweils relevante Qualitätsstufe sicherzustellen.  **2-23, 2-25**

6.3. Innovation & Technologien

Interne wie externe Forschungsaktivitäten und Innovationen im Bereich nachhaltiger Gebäude sind für die gesamte Wertschöpfungskette relevant. Dabei werden organisatorische, soziale und technische Aspekte berücksichtigt. Der Einsatz smarter Gebäudetechnik (z.B. Sensorik zur smarten Belüftung, intelligente Beschattung) trägt wesentlich zur Energieeinsparung und Effizienzsteigerung bei, wodurch negative Auswirkungen auf Mensch und Umwelt verringert werden können. Sozial gestaltete Quartiere mit Begegnungsflächen und interaktiven Gewerbeflächen (Co-Working-Spaces etc.) tragen zum sozialen Gefüge und zur Interaktion im Quartier bei. Unter dem Stichwort *smart* rückt UBM vor allem neue Optimierungs- und Steuerungstechnologien sowie die Digitalisierung in den Fokus. Schwerpunkte dieser Aktivitäten sind:

Die green. smart. and more. Initiative

Die Initiative *green. smart. and more.* spielt im Hinblick auf den oben beschriebenen Managementansatz eine besondere Rolle. Dabei handelt es sich um eine konzernweite Ideenfindungs-Initiative, die im Jahr 2020 über mehrere Monate unter Einbeziehung aller Mitarbeitenden stattgefunden hat. Der Fokus dieser Initiative liegt auf sieben Kernthemen, die im Dialog zwischen Vorstand und Executive Committee definiert wurden. Diese sind: Design & Construction, Energy, Building Operations, Look & Feel, User Services, Technology & Data sowie Mobility. Für diese Kernbereiche wurden Ideen und Konzepte als Antworten auf die Herausforderungen durch den Klimawandel erarbeitet. Vermeidung von Emissionen, Verwendung ressourcenschonender Baumaterialien, Steigerung der Energieeffizienz sowie die verstärkte Integration von technologischen Lösungen sind nur einige der Stichworte. Daraus haben sich u.a. folgende Leuchtturmprojekte entwickelt:

- Timber Pioneer: Frankfurts erstes Bürohaus in Holz-Hybrid-Bauweise
- Quartierszertifizierung LeopoldQuartier: Europas erstes Stadtquartier in Holz-Bauweise in Wien bezieht seine Energie zu 100% aus erneuerbaren Quellen
- Arcus City: erster mehrgeschossiger Holzbau in Tschechien

UBM achtet bei der Planung von Gebäuden darauf, dass diese für künftige Entwicklungen im Bereich „smartness“ – wie z.B. Internet of Things (IoT) oder Sensorik – vorgerüstet sind und entsprechende Anpassungsfähigkeiten aufweisen. Zudem sollen zukunftsweisende Mobilitätskonzepte bei Quartiersentwicklungen durch ein Zusammenspiel von E-Mobilität, Shared Services und intelligenten Parkplatzkonzepten die Bedürfnisse der Nutzer und des Grätzler-Umfelds möglichst effizient und ressourcenschonend abdecken.

Um auch für die Zukunft gut aufgestellt zu sein, wurde im Jahr 2022 die von der UBM initiierte Smart Building Innovation Foundation (SBIF) ins Leben gerufen. In der gemeinnützigen Stiftung erarbeiten Partner aus Industrie und Wissenschaft technische Anwendungslösungen für smarte Gebäude. In Ergänzung zu unserer *green. smart. and more.* Strategie will

diese Stiftung ihren Beitrag zu einer nachhaltigen Immobilienwirtschaft leisten. Dazu zählen etwa die langfristige Reduzierung von Emissionen und Ressourcenverbrauch sowie die Optimierung der Wirtschaftlichkeit sowohl für nachhaltige Büro- als auch für Wohnkonzepte. Ein Anwendungsfall widmet sich verbrauchs- und kapazitätsoptimierten Büroimmobilien.

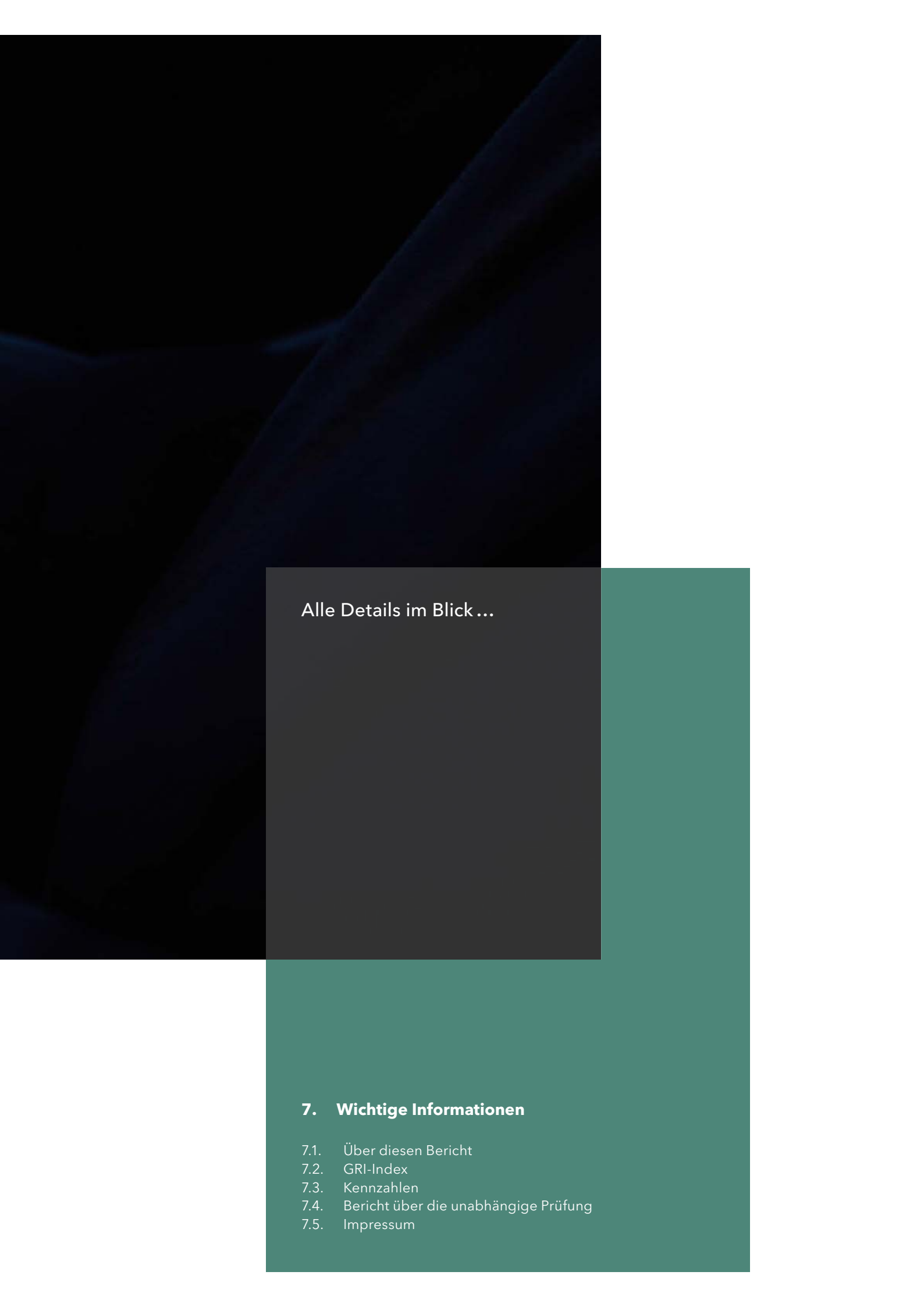
Digitalisierung der UBM-Arbeitswelt

Die zentrale Rolle der Digitalisierung wurde durch die Covid-19-Pandemie weiter vorangetrieben. UBM hat bereits in den vergangenen Jahren massiv in die Digitalisierung des Konzerns investiert und verfolgt diesen Ansatz auch weiterhin. Mit dem Projekt „Next Level“ hat UBM 2017 begonnen, die operativen Prozesse- und Arbeitsabläufe sowie das Berichtswesen und Controlling dezentral digital abzubilden.

Im Rahmen des Projekts „newBM“ hat UBM ein neues SAP S/4 HANA System auf Basis von Standardprozessen und SAP Best Practices für 250 Gesellschaften aufgebaut. Ein modernes HR-System ermöglicht die voll-digitale Abwicklung von HR-Prozessen, und ein zentrales Treasury-System stellt die verschlüsselte, sichere und integrierte Abwicklung von Zahlungsströmungen im Konzern sicher. Die IT-Umstellung umfasst auch neuestes IT-Equipment und legt den Fokus auf Produktivität, Sicherheit und flexibles Arbeiten. UBM wurde bei den SAP Quality Awards 2022 in der Kategorie „Rapid Time To Value“ prämiert. Weiters wurde im Jahr 2023 eine Schulungsoffensive im Bereich IT/Cyber Security gestartet. Mittels E-Learnings wurden die Mitarbeitenden modern und interaktiv über aktuelle Sicherheitsrisiken (Stichwort Phishing/Hackerangriffe) und deren Vermeidung informiert.

2024 wurde die IT-Richtlinie von UBM aktualisiert. Sie regelt u.a. folgende wesentlichen Eckpunkte: Zuständigkeiten zwischen UBM IT und externen Partnern, Umgang mit IT-Ressourcen, Privatnutzung, Kosten bzw. Roaming, Sicherheit, aber auch den Umgang mit Social Media, Cloud-Diensten und Artificial-Intelligence-Lösungen. **GRI 2-23, 2-25**





Alle Details im Blick...

7. Wichtige Informationen

- 7.1. Über diesen Bericht
- 7.2. GRI-Index
- 7.3. Kennzahlen
- 7.4. Bericht über die unabhängige Prüfung
- 7.5. Impressum

Wissenswert

7.1. Über diesen Bericht

Dieser Bericht ist der fünfte ESG-Bericht und der achte Nachhaltigkeitsbericht von UBM und beinhaltet Informationen zum Geschäftsjahr 2024 der UBM Development AG. Im Geschäftsjahr 2017 veröffentlichte UBM erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht, der sich an den Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) orientierte. In den Jahren 2018 und 2019 wurden Nachhaltigkeitsthemen in einer kompakteren nichtfinanziellen Erklärung behandelt, die Teil der Finanzberichterstattung bzw. des Geschäftsberichts war. Für das Geschäftsjahr 2020 wurde ein Bericht in Übereinstimmung mit den GRI-Standards „Option Kern“ erstellt.

Der vorliegende Bericht für das Geschäftsjahr 2024 wurde, wie auch schon für die Geschäftsjahre 2021, 2022 und 2023, in Übereinstimmung mit den Anforderungen gemäß § 267a UGB und den Universal Standards 2021 von GRI erstellt. Das Geschäftsjahr von UBM entspricht dem Kalenderjahr und endet am 31. Dezember. Der nächste Bericht ist für 2026 geplant und wird Informationen über das Geschäftsjahr 2025 enthalten.

Die Inhalte dieses Berichts basieren auf den für UBM wesentlichen Themenbereichen. Diese haben sich im Vergleich zu 2021 nicht verändert. Etwaige Neudarstellungen von Informationen aus vorherigen Berichten sind in den Fußnoten ab Seite 122 dokumentiert. Die berichteten Kennzahlen umfassen, wo vorhanden, zusätzlich die Jahre 2023 und 2022. Die gesetzlichen Vertreter der UBM Development AG sind verantwortlich für die Erstellung des Berichtsinhalts. Eine externe Prüfung mit begrenzter Sicherheit wurde durch PwC durchgeführt (siehe Seite 139). Für Fragen und Anregungen zu diesem Bericht steht Ihnen UBM gerne unter esg@ubm-development.com zur Verfügung. Aktuelle Informationen zum Thema Nachhaltigkeit finden sich auch auf unserer Webseite im Menüpunkt „ESG“.

Im Interesse des Textflusses und der Lesefreundlichkeit wurde im vorliegenden Bericht, wo möglich, eine geschlechter-

neutrale Sprache verwendet und auf eine geschlechterspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

Konsolidierungskreis

Der Bericht umfasst vollkonsolidierte Konzernstandorte, Bestandsimmobilien und Entwicklungsprojekte von UBM Development in Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien und sonstigen Märkten.

Im vor der strategischen Neuausrichtung forcierten Hotelbereich hat UBM nach dem Verkauf in einigen Fällen die Rolle des Pächters übernommen. Diese Hotel-Pachtbetriebe sind 2016 unter dem Dach der UBM hotels Management GmbH gebündelt worden, die heute zu 50% im Eigentum von UBM steht. Als operative Betreiber dieser Häuser konnten große, internationale Hotelketten gewonnen werden. Hierbei werden Partner bevorzugt, die sich ihrer ökologischen und sozialen Verantwortung bewusst sind und über entsprechende Zertifizierungen verfügen. Im vorliegenden ESG-Bericht wird die Hotelbetriebsgesellschaft hinsichtlich der Umweltthemen nicht behandelt. Gründe dafür sind die fehlende Steuerbarkeit der Maßnahmen und Richtlinien durch UBM und die At-Equity-Beteiligung von UBM an der Hotelbetriebsgesellschaft.

Die Kennzahlen im Bereich Umwelt umfassen alle Bestandsimmobilien mit einer Konzernbeteiligung von mehr als 50%, alle Konzernstandorte mit mehr als 5% der gesamten Mitarbeitenden sowie alle Projekte. Das ESG-Reporting wird laufend weiterentwickelt. In diesem Zusammenhang wurde 2022 das ESG-Cockpit eingeführt. In diesem sind die CO₂e-Faktoren der ecoinvent Datenbank hinterlegt, welche daher seit 2022 zur Berechnung der Emissionen verwendet werden.

Bei mangelnder Verfügbarkeit von tatsächlichen Verbrauchszahlen wird auf Schätzungen zurückgegriffen (betrifft v.a. die Projektentwicklung, wo der Energieverbrauch gemäß Nachweisen errechnet wird). Details können den Fußnoten ab Seite 122 entnommen werden.  **2-2, 2-3, 2-4, 2-5, 2-14, 3-2**

7.2. GRI-Index

Erklärung zur Verwendung	UBM Development berichtet in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 1.1.2024-31.12.2024
Verwendete GRI 1	GRI 1: Foundation 2021
Anwendbare(r) GRI-Sektorstandard(s)	keine

GRI-Standard	Angabe	Seite	Auslassung, Erläuterung	UNGC, TCFD
Generelle Angaben				
GRI 2: Generelle Angaben 2021	2-1 Organisationsprofil	6, 10		
	2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	10, 114		
	2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	65, 114		
	2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	114		
	2-5 Externe Prüfung	65, 114 139-141		
	2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	6, 8-10, 12-13		UNGC 1-7
	2-7 Angestellte	130-131		UNGC 6
	2-8 Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind	130-131		UNGC 6
	2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	10-11, 42-46, 94-95		TCFD Governance
	2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	42-46		
	2-11 Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	42-46		
	2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	42-46, 48-49		TCFD Governance, Risk Management, KPIs & Targets
	2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	10-11, 40-46		TCFD Governance
	2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	65, 114		TCFD Governance

GRI-Standard	Angabe	Seite	Auslassung, Erläuterung	UNGC, TCFD
GRI 2: Generelle Angaben 2021	2-15	Interessenkonflikte	42-46, 103-107	UBM hält keine Aktien an anderen Unternehmen.
	2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	107-109	
	2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	42-46, 94-95	TCFD Governance
	2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	42-46	
	2-19	Vergütungspolitik	10-11, 42-46	
	2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	42-46	
	2-21	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	130-131	
	2-22	Anwendungserklärung zur Strate- gie für nachhaltige Entwicklung	2-3, 10-11	TCFD Strategy
	2-23	Verpflichtungserklärung zu Grund- sätzen und Handlungsweisen	40, 72-73, 80-85, 90-99, 103-111	UNGC 1-7, 10
	2-24	Einbeziehung politischer Verpflichtungen	40, 42-46, 73, 91, 107-109	
	2-25	Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	72-73, 80-85, 90-99, 103- 107, 109-111	
	2-26	Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	103-107	UNGC 10
	2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	107-109, 136-137	UNGC 8
	2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	67	
	2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	46-49	
	2-30	Tarifverträge	130-131	UNGC 3

GRI-Standard	Angabe		Seite	Auslassung, Erläuterung	UNGC, TCFD
Wesentliche Themen					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	48-49		
	3-2	Liste der wesentlichen Themen	48-49, 114		
Corporate Governance & Compliance					
Anti-Korruption					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	102-109		
GRI 205: Anti- Korruption 2016	205-1	Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden	64		SDG 16.5 UNGC 10
	205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	103-109, 136-137	205-2d: Eine Aufschlüsselung der Schulungen nach Angestellten- kategorie ist für den Berichtszeitraum nicht verfügbar. Alle vier Vorstände haben an internen Compliance- und Geldwäschepräventions-Schulungen teilgenommen.	SDG 16.5 UNGC 10
	205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	107-109, 136-137		
Faire Betriebspraktiken					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management wesentlicher Themen	102-109		
GRI 206: Faire Betriebsprak- tiken 2016	206-1	Rechtsverfahren aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens, Kartell- und Monopolbildung	107-109, 136-137		SDG 16.3 UNGC 10
Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen					
GRI 407: Vereinigungs- freiheit und Tarifverhand- lungen 2016	407-1	Betriebsstätten und Lieferanten, bei denen das Recht auf Vereinigungs- freiheit und Tarifverhandlungen bedroht sein könnte	103-107		SDG 8.8, UNGC 3

GRI-Standard	Angabe		Seite	Auslassung, Erläuterung	UNGC, TCFD
Energieeffizienz, erneuerbare Energien und CO ₂ -Emissionen					
Energie					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management wesentlicher Themen	71-78		TCFD KPIs & Targets
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	122-123, 126-127	302-1d: n/a (nicht relevant für die Geschäftstätigkeit von UBM)	SDG 7.2, 7.3, 8.4, 12.2, 13.1, UNGC 7, 8
	302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	122-123, 128		
	302-3	Energieintensität	122-123, 126-128		SDG 7.3, 8.4, 12.2, 13.1, UNGC 8
	302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	122-123, 126-127		
	302-5	Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	128		
Emissionen					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management wesentlicher Themen	71-78		TCFD Gover- nance, Risk Management, KPIs & Targets
GRI 305: Emissionen 2016	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	124-128		SDG 3.9, 12.4, 13.1, 14.3, 15.2, UNGC 7, 8
	305-2	Indirekte Emissionen (Scope 2)	124-128		
	305-3	Sonstige indirekte Emissionen (Scope 3)	124-128		
	305-4	THG-Emissionsintensität	128		SDG 13.1, 14.3, 15.2, UNGC 8
	305-5	Senkung der THG-Emissionen	126-128		
	305-6	Emissionen Ozon abbauender Substanzen (ODS)		n/a (nicht relevant für die Geschäftstätigkeit von UBM)	
	305-7	Stickstoffoxide (NOx), Schwefel- oxide (SOx) und andere signifikante Luftemissionen			

GRI-Standard	Angabe	Seite	Auslassung, Erläuterung	UNGC, TCFD
Attraktiver Arbeitgeber und Aus- und Weiterbildung				
Attraktiver Arbeitgeber				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management wesentlicher Themen	89-94	
GRI 401: Attraktiver Arbeitgeber 2016	401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	132-133	SDG 5.1, 8.5, 8.6, 10.3, UNGC 6
	401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	90-91	SDG 3.2, 5.4, 8.5
	401-3	Elternzeit	132-133	SDG 5.1, 5.4, 8.5, UNGC 6
Aus- und Weiterbildung				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management wesentlicher Themen	89-94	
GRI 404: Aus- und Weiter- bildung 2016	404-1	Durchschnittliche Stundenanzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr pro Angestellte(n)	132-133	SDG 4.3, 4.4, 4.5, 5.1, 8.2, 8.5, 10.3, UNGC 6
	404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten	90-91	404-2b: mit Ausnahme von Altersteilzeit keine Übergangshilfsprogramme SDG 8.2, 8.5, UNGC 6
	404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	91-94	SDG 5.1, 8.5, 10.3, UNGC 6

GRI-Standard	Angabe		Seite	Auslassung, Erläuterung	UNGC, TCFD
Weitere Angaben					
Wasser und Abwasser					
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	84-85	303-1b, c, d: n/a (nicht relevant für die Geschäftstätigkeit von UBM)	SDG 6.3, 6.4, 6.a, 6.b, 12.4, UNGC 7, 8, 9, 19
	303-2	Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung		n/a (nicht relevant für die Geschäftstätigkeit von UBM)	
	303-3	Wasserentnahme			
	303-4	Wasserrückführung			
	303-5	Wasserverbrauch	122-123, 126-127	303-5c: n/a (nicht relevant für die Geschäftstätigkeit von UBM)	
Abfall					
GRI 306: Abfall 2020	306-1	Anfallender Abfall und erhebliche abfallbezogene Auswirkungen	84-85		SDG 3.9, 6.3, 12.4, 12.5, 15.1, UNGC 7, 8, 9
	306-2	Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen	84-85	306-2b: n/a (nicht relevant für die Geschäftstätigkeit von UBM)	
	306-3	Angefallener Abfall	122-123, 126-127		
	306-4	Von Entsorgung umgeleiteter Abfall	122-123, 126-127	Nur Recycling von nicht gefährlichem Abfall außerhalb vom Standort relevant für die Geschäftstätigkeit von UBM	
	306-5	Zur Entsorgung weitergeleiteter Abfall	122-123, 126-127	Nur Deponierung von nicht gefährli- chem Abfall außerhalb vom Standort relevant für die Geschäftstätigkeit von UBM	
Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz					
GRI 403: Sicherheit und Gesundheit am Arbeits- platz	403-1	Managementsystem für Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	96-97		SDG 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 8.8, 16.1, 16.7, UNGC 3, 8
	403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	96-97		
	403-3	Arbeitsmedizinische Dienste	96-97		
	403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	96-97		

GRI-Standard	Angabe		Seite	Auslassung, Erläuterung	UNGC, TCFD
GRI 403: Sicherheit und Gesundheit am Arbeits- platz	403-5	Mitarbeiterschulungen zu Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	96-97		SDG 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 8.8, 16.1, 16.7, UNGC 3, 8
	403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	96-97		
	403-7	Vermeidung und Abmilderung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	96-97		
	403-8	Mitarbeiter, die von einem Managementsystem für Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz abgedeckt sind	96-97		
	403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	96-97, 134-135		
	403-10	Arbeitsbedingte Erkrankungen	96-97, 134-135		
Diversität und Chancengleichheit					
GRI 405: Diversität und Chancen- gleichheit 2016	405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	134-135	a ii. und b ii.: nicht verfügbar in der aktuellen Datenstruktur	SDG 5.1, 5.5, 8.5, 10.3, UNGC 6
	405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	134-135		
Nichtdiskriminierung					
GRI 406: Nichtdiskrimi- nierung 2016	406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	136-137		SDG 5.1, 8.8, UNGC 6

Kennzahlen

7.3. Kennzahlen

Umweltkennzahlen - Konzernstandorte

ENERGIEVERBRAUCH¹	
Energieverbrauch Geschäftsbetrieb gesamt	
GRI 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Energie aus erneuerbaren Quellen
	Energie aus nichterneuerbaren Quellen
	Strom
	Gas
	Fernwärme & Kühlenergieverbrauch
GRI 302-3 Energieintensität	Energieintensität Geschäftsbetrieb
	Geschäftsfläche gesamt
Kraftstoffverbrauch gesamt	
GRI 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Energieverbrauch Dienstautos Diesel
	Energieverbrauch Dienstautos Benzin
GRI 302-2 Energieverbrauch außerhalb der Organisation	Energieverbrauch Diesel (Leasing)
	Energieverbrauch Benzin (Leasing)
	Geschäftsreisen Auto
	Bahnreisen
	Flugreisen
ABFALL & WASSER	
GRI 303-5 Wasserverbrauch	Gesamtverbrauch von Wasser aus allen Gebieten
	Gesamtverbrauch von Wasser aus Gebieten mit Wasserstress
GRI 306-3 Angefallener Abfall	Gesamtgewicht angefallener Abfall
	Gesamtgewicht angefallener gefährlicher Abfall
	Gesamtgewicht angefallener nicht gefährlicher Abfall
GRI 306-4 Von Entsorgung umgeleiteter Abfall	Rückgewinnung nicht gefährlicher Abfall - Recycling außerhalb des Standortes
GRI 306-5 Zur Entsorgung bestimmter Abfall	Entsorgung nicht gefährlicher Abfall - Deponierung außerhalb des Standortes
	Entsorgung nicht gefährlicher Abfall - Verbrennung

¹ Berechnung von erneuerbarer Energie: 2024: Angabe Energielieferanten, 2023: Angabe Energielieferanten, 2022: Angabe Energielieferanten (Schätzung für CZ). Rückgang des Energieverbrauchs (GRI 302-4) und der Emissionen (GRI 305-5) aufgrund einer geringeren Anzahl an Standorten und Mitarbeitenden im Vgl. zu 2023, Rückgang des Wasserbrauchs (GRI 303-5) und Anstieg Abfall (GRI 306-3) aufgrund verbesserter Erfassungsmethodik und Datenlage 2024.

WICHTIGE INFORMATIONEN

Einheit	2024					2023	2022
	Gesamt	AT	DE	PL	CZ	Gesamt	Gesamt
kWh	613.321	283.274	61.857	97.122	171.068	572.935	697.384
kWh	138.411	72.046	15.540	37.425	13.400	172.850	184.521
kWh	398.730	211.228	46.317	59.697	81.488	400.086	512.864
kWh	170.204	74.223	28.137	51.644	16.200	197.046	236.402
kWh	76.180	0	0	0	76.180	-	-
kWh	366.937	209.051	33.720	45.478	78.688	375.889	460.982
kWh/m²	105	82	71	138	204	83	96
m²	5.862	3.449	869	703	841	6.890	7.260
kWh	1.378.466	796.868	125.934	248.923	206.741	1.828.011	1.904.346
kWh	445.126	445.126	0	0	0	510.987	387.155
kWh	172.144	171.839	306	0	0	144.782	105.936
kWh	328.326	44.692	0	108.540	175.094	450.217	653.957
kWh	236.029	0	101.153	134.875	0	538.544	504.439
kWh	67.569	22.422	13.501	0	31.646	63.356	
kWh	6.476	6.026	450	0	0	2.272	
kWh	122.796	106.764	10.525	5.507	0	162.853	252.860
MI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	0,2
MI	0	0	0	0	0	0	0
t	277,5	211,6	61,8	2,4	1,7	229,5	94,9
t	0	0	0	0	0	0	0
t	277,5	211,6	61,8	2,4	1,7	229,5	94,9
t	80,8	61,1	17,9	1,5	0,3	90,7	52,7
t	196,8	150,5	43,9	0,9	1,5	138,7	1,2
t	0	0	0	0	0	0	41,0

Anmerkung: alle Standorte mit >5% der gesamten Mitarbeitenden werden berücksichtigt. Weitere sonstige Standorte werden nicht berücksichtigt, da diese lediglich einen minimalen Verbrauch aufweisen bzw. weil der Verbrauch pauschal berechnet wird.
Korrektur: Standort Frankfurt (fehlerhafte Angabe des Stromverbrauchs im Jahr 2022), Abfall (Schätzung 2022 für Standorte ohne ausreichender Datenverfügbarkeit).

EMISSIONEN

GRI 305 - 1 Direkte Emissionen (Scope 1)

Gas

Energieverbrauch Diesel & Benzin

GRI 305 - 2 Indirekte Emissionen (Scope 2)

Strom, location-based

Strom, marked-based

Fernwärme & -kälte

Energiebezogene Emissionen

Strom

Fernwärme & -kälte

Abfälle aus dem Betrieb

Energieverbrauch Diesel & Benzin (Leasing)

Geschäftsreisen - Auto

GRI 305 - 3 Sonstige Indirekte Emissionen (Scope 3)

Zugreisen

Flugreisen

Scope 1+2+3

Summe der Emissionen (market-based)

Klassifizierung der Emissionen gem. Greenhouse Gas Protocol, Operational Control Ansatz (GWP: AR5), Basisjahr: 2020. CO₂e = CO₂-Äquivalente.

Ansatz der operativen Kontrolle: In Scope 1 und 2 werden die Emissionen berichtet, über die UBM operative Kontrolle hat (d.h. operative Entscheidungen treffen kann), in Scope 3 die Emissionen, über die UBM keine operative Kontrolle hat (d.h. der Geschäftspartner von UBM, z.B. der Vermieter bzw. Mieter, kann operative Entscheidungen treffen). Informationen zum Operational Control Ansatz für den CCF finden sich in Kapitel 4.1.

In die Berechnung einbezogene Treibhausgase: CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃, biogene CO₂-Emissionen. Quellen Emissionsfaktoren:

2024: AT, PL, DE, CZ ecoinvent (automatische Berechnung im ESG-Cockpit).

2023: AT, PL, DE, CZ ecoinvent (automatische Berechnung im ESG-Cockpit).

2022: AT, PL, DE, CZ ecoinvent (automatische Berechnung im ESG-Cockpit); ohne ALBA (verkauft). Berichtigung der Emissionszuordnung (Ansatz operative Kontrolle, s.o.) sowie Korrektur der energiebezogenen Emissionen (entsprechend der neuen Zuordnung) sowie Abfälle aus dem Betrieb (Schätzung für Standorte ohne ausreichender Datenverfügbarkeit).

PL 2023 und 2022: Für den Konzernstandort in Polen wurden Guarantees of Origin gekauft, um die Emissionen aus dem Stromverbrauch zu neutralisieren.

Fahrzeuge: Herstellerangaben; Flugreisen: Airlinetickets (Auswertung Reisemanagement-Anbieter, über den die Flugbuchungen erfolgen); Zugreisen: Reisespesenabrechnung.

Anmerkung: alle Standorte mit >5 % der gesamten Mitarbeitenden werden berücksichtigt. Weitere sonstige Standorte werden nicht berücksichtigt, da diese lediglich einen minimalen Verbrauch aufweisen bzw. weil der Verbrauch pauschal berechnet wird.

Korrektur: Standort Frankfurt (fehlerhafte Angabe des Stromverbrauchs im Jahr 2022), Abfall (Schätzung 2022 für Standorte ohne ausreichender Datenverfügbarkeit).

WICHTIGE INFORMATIONEN

Einheit	2024					2023	2022
	Gesamt	AT	DE	PL	CZ	Gesamt	Gesamt
t CO ₂ e	0,0	0	0	0	0	0	-
t CO ₂ e	197,8	176,6	6,9	0	14	169	101
t CO ₂ e	93,3	46,7	8,2	38,5	0	83	43
t CO ₂ e	8,5	0,1	8,2	0,2	0	17	43
t CO ₂ e	14,6	-	8,9	5,7	0	25	19
t CO ₂ e	27,6	27,6	0,0	-	-	45	28
t CO ₂ e	1,9	-	-	-	1,9	4	35
t CO ₂ e	9,5	4,7	-	-	4,8	8	51
t CO ₂ e	154,6	118	35	0,8	1,0	148	64
t CO ₂ e	171,5	13,8	30,1	73,6	53,9	319	222
t CO ₂ e	2,9	1,0	0,4	-	1,4	8	
t CO ₂ e	3,4	3,2	0,2	-	-	1	
t CO ₂ e	88,3	76,8	7,6	4,0	0	117	182
t CO₂e	680,7	422,2	96,9	84,2	77,4	862	744

Umweltkennzahlen - Bestandsimmobilien

ENERGIEVERBRAUCH¹

GRI 302 - 1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Fläche
	Energieverbrauch gesamt
	Energie aus erneuerbaren Quellen
	Energie aus nichterneuerbaren Quellen
	Fremdbezug Strom
	Stromproduktion (Photovoltaik) ⁶
	Gas
	Fernwärme
GRI 302 - 3 Energieintensität	Kühlenergieverbrauch
	Energieintensität

ABFALL & WASSER

GRI 303 - 5 Wasserverbrauch ⁷	Gesamtverbrauch von Wasser aus allen Gebieten
	Gesamtverbrauch von Wasser aus Gebieten mit Wasserstress
GRI 306 - 3 Angefallener Abfall	Gesamtgewicht angefallener Abfall
	Gesamtgewicht angefallener gefährlicher Abfall
	Gesamtgewicht angefallener nicht gefährlicher Abfall
GRI 306 - 4 Von Entsorgung umgeleiteter Abfall	Rückgewinnung nicht gefährlicher Abfall - Recycling außerhalb des Standortes
GRI 306 - 5 Zur Entsorgung weitergeleiteter Abfall	Entsorgung nicht gefährlicher Abfall - Deponierung außerhalb des Standortes

EMISSIONEN²

GRI 305 - 1 Direkte Emissionen (Scope 1)	Stromproduktion (Photovoltaik)
	Gas
GRI 305 - 2 Indirekte Emissionen (Scope 2)	Strom - location country based
	Strom - market based
	Fernwärme & -kälte
GRI 305 - 3 Sonstige Indirekte Emissionen (Scope 3)	Strom
	Fernwärme & -kälte
	Gas
	Kältemittel und andere Gase
	Abfälle aus dem Betrieb
Scope 1+2+3	Summe der Emissionen (market-based)

¹ Schlüssel für Berechnung von erneuerbarer Energie:
2024, 2023 & 2022: nach Angaben der Energielieferanten.

Im Jahr 2023 wurde die Logik angepasst und daher werden rückwirkend sämtliche Energieverbräuche GRI 302 - 1 zugeordnet.

² Klassifizierung der Emissionen gem. Greenhouse Gas Protocol, Operational Control Ansatz (GWP: AR5). Basisjahr: 2020 (Basisjahr der Zielsetzung im Bereich CO₂-Intensität). CO₂e = CO₂-Äquivalente. In die Berechnung einbezogene Treibhausgase: CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃, biogene CO₂-Emissionen. Anpassung Zuordnung Scope Stromproduktion (Photovoltaik).

Ansatz der operativen Kontrolle: In Scope 1 und 2 werden die Emissionen berichtet, über die UBM operative Kontrolle hat (d.h. operative Entscheidungen treffen kann), in Scope 3 die Emissionen, über die UBM keine operative Kontrolle hat (d.h. der Geschäftspartner von UBM, z.B. der Vermieter oder Mieter, kann operative Entscheidungen treffen). Für den Poleczki Park in Polen wurden für 2021 bis 2023, aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von grünem Strom, Guarantees of Origin gekauft, um die Emissionen aus dem Stromverbrauch zu neutralisieren. Keine Angabe Kältemittel und andere Gase aufgrund verbesserter Erfassungsmethodik und Datenlage 2024.

Quelle Emissionsfaktoren: 2024, 2023 & 2022 ecoinvent.

WICHTIGE INFORMATIONEN

Einheit	2024 ³				2023 ⁵	2022 ⁴
	Gesamt	AT	PL	Sonstige	Gesamt	Gesamt
m ²	155.708	21.325	107.737	26.646	158.003	131.476
kWh	23.221.792	1.792.178	15.680.899	5.748.715	29.032.316	24.925.381
kWh	9.003.323	364.590	7.458.729	1.180.004	12.126.476	12.739.780
kWh	14.218.470	1.427.588	8.222.170	4.568.711	16.905.840	12.185.602
kWh	14.556.840	605.829	10.663.038	3.287.972	16.811.723	15.662.192
kWh	65.170	-	65.170	-	115.907	
kWh	1.861.808	173.304	-	1.688.504	1.934.504	168.927
kWh	6.517.663	727.563	5.017.861	772.239	8.574.289	8.450.686
kWh	285.482	285.482	-	-	1.595.894	643.576
kWh/m ²	149	84	146	216	184	190
MI	0,6	0,1	0,3	0,3	70	40
MI	0	0	0	0	0	0
t	846,5	258,9	409,2	178,5	892	417
t	0	0	0	0	0	0
t	846,5	258,9	409,2	178,5	892	417
t	419,1	167,6	219,6	31,9	486	417
t	415,4	91,3	189,5	134,6	407	0
t CO ₂ e	-	-	-	-	9	
t CO ₂ e	348,3	32,4	0	315,9	362	
t CO ₂ e	7.891,5	0	7.891,5	0	10.310	1.320
t CO ₂ e	2.434,1	0	2.434,1	0	3.059	1.320
t CO ₂ e	759,1	129,7	629,5	0	1.184	966
t CO ₂ e	391,4	45,3	0	346,1	206	533
t CO ₂ e	23,9	0	0	23,9	7	0
t CO ₂ e	93,3	0	0	93,3	96	0
t CO ₂ e	-	-	-	-	0,2	
t CO ₂ e	324,3	78,5	154,5	91,4	378	191
t CO ₂ e	4.026,1	253,5	3.218,0	554,6	5.301	3.011

³ Eine Bestandsimmobilie in AT wurde verkauft

⁴ Die Bestandsimmobilie in HR wurde verkauft.

⁵ 2023 Sonstige: zwei Hotels in Tschechien und den Niederlanden, die zum Verkauf bestimmt sind - ein Grund für den Anstieg des Energieverbrauchs und der Emissionen (GRI 302-4 und GRI 305-5).

⁶ In den Fremdbezug Strom-Werten der Vorjahre waren bereits unbekannte PV-Strom-Anteile vorhanden, diese werden seit 2023 gesondert ausgewiesen.

Anmerkung: alle Bestandsimmobilien (mit physischer Immobilie) mit über 50% Beteiligung, die sich nicht in einem aktiven Verkaufsprozess befinden, werden berücksichtigt.

⁷ Rückgang des Wasserbrauchs (GRI 303-5) aufgrund verbesserter Erfassungsmethodik und Datenlage 2024.

Umweltkennzahlen - Projektentwicklung

	Einheit	2024 gesamt	2023 gesamt ²	2022 gesamt
ENERGIEVERBRAUCH				
GRI 302 - 2 Energieverbrauch außerhalb der Organisation - Berechneter Energieverbrauch gemäß Nachweis	kWh	11.827.446	4.395.872	11.499.695
GRI 302 - 2 Berechneter Energieverbrauch aus erneuerbaren Quellen	kWh	1.816.824	665.785	1.717.273
GRI 302 - 3 Energieintensität	kWh/m ²	156	75	115
Anzahl der Projekte	Anzahl	8	4	9
Bruttogeschossfläche der Projekte	m ²	75.733	58.420	99.633
EMISSIONEN¹				
GRI 305 - 1 Direkte Emissionen (Scope 1)	t CO ₂ e			
GRI 305 - 2 Indirekte Emissionen (Scope 2)	t CO ₂ e			
GRI 305 - 3 Sonstige Indirekte Emissionen (Scope 3)	t CO ₂ e	1.768,3	1.136,1	3.517,5
GRI 305 - 4 Intensität der THG-Emissionen (jährlich)	kg/m ² BGF	23	34	46
GHG Protocol: Sonstige Indirekte Emissionen (Scope 3) - gesamte Nutzungsphase ²	t CO ₂ e	23.871,6	8.038,2	15.123,8

¹ Der Anstieg der Energie- und THG-Intensität ist insbesondere auf die Spezifika der Assetklassen zurückzuführen (2024: sieben Projekte Wohnen, ein Projekt Büro; 2023: nur Wohnen; 2022: u.a. ein Hotel). Datenquelle: Energieausweise. Klassifizierung der Emissionen anhand des Greenhouse Gas Protocols, Operational Control Ansatz (GWP: AR5). Bei weniger als 100% Beteiligung erfolgt seit 2022 eine anteilige Berechnung der Emissionen (entsprechend %-Beteiligung). In die Berechnung einbezogene Treibhausgase: CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃, biogene CO₂-Emissionen.

Basisjahr: 2020.

2024: Alle im Jahr 2024 fertiggestellten Projekte. Quelle Emissionsfaktoren: 2024, 2023 & 2022 ecoinvent.

Korrektur 2022: Berechnung der THG-Intensität anhand der anteiligen Emissionen sowie anteiligen m² BGF (UBM-Share).

² Emissionen aus der Nutzung verkaufter Produkte = Scope 3.11

Die Berechnung der Emissionen aus dem Betrieb der verkauften Projekte/Gebäude (keine Renovierungen) über den Lebenszyklus erfolgt gem. Energieausweisen (Annahme: lineare Abnahme der jährlichen Emissionen aufgrund Erreichens der Klimaneutralität bis 2050).

Anmerkung: Der Energieverbrauch in der Projektentwicklung wird gemäß Energieausweisen berichtet.

	Einheit	2021 - 2025	2024	2023	2022
BIODIVERSITÄT UND BODENVERSIEGELUNG					
Projekte gesamt	Anzahl	38	8	4	9
Greenfieldentwicklungen	Anzahl	8	2	1	2
Brownfieldentwicklungen	Anzahl	30	6	3	7
Grundstücksfläche Gesamt	m² der GF	295.094	48.032	40.069	33.685
Greenfieldentwicklungen	m² der GF	76.593	22.078	22.079	9.617
Brownfieldentwicklungen	m² der GF	218.501	25.954	17.990	24.068
Greenfieldentwicklungen	%	26	46	55	29
Brownfieldentwicklungen	%	74	54	45	71

2021 - 2025: gemäß der Definition des Ziels im Bereich Greenfield/Brownfield. Projekte, die sich aus unterschiedlichen Phasen oder Bauplätzen zusammensetzen, werden separat dargestellt.

Kennzahlen Soziales - Mitarbeitende

ANGABEN MITARBEITENDE¹

GRI 2-7 Information zu den Mitarbeitenden	Mitarbeitende gesamt
	davon weiblich
	davon männlich
	Unbefristete Mitarbeitende
	davon weiblich
	davon männlich
	Befristete Mitarbeitende
	davon weiblich
	davon männlich
	Mitarbeitende mit Arbeitsverträgen ohne festgelegtes Arbeitszeitausmaß
	Vollzeitbeschäftigte Mitarbeitende
	davon weiblich
	davon männlich
	Teilzeitbeschäftigte Mitarbeitende
	davon weiblich
	davon männlich
	in Karenz ²
	Leitende Positionen < 30 Jahre
	Leitende Positionen 30-50 Jahre
	Leitende Positionen > 50 Jahre
	Mitarbeitende ohne Führungsposition < 30 Jahre
Mitarbeitende ohne Führungsposition 30-50 Jahre	
Mitarbeitende ohne Führungsposition > 50 Jahre	
GRI 2-8 Mitarbeitende, die keine Angestellten sind	Zeit- oder Leiharbeiter
GRI 2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung ³	Verhältnis zwischen der Jahresgesamtvergütung der höchstbezahlten Person und dem Median der Jahresgesamtvergütung aller Angestellten
	Verhältnis des prozentualen Anstiegs der Jahresgesamtvergütung für die höchstbezahlte Person zum mittleren prozentualen Anstieg der Jahresgesamtvergütung für alle Angestellten
GRI 2-30 Kollektivverträge	Prozentsatz der Angestellten, die unter Tarifverträge fallen ⁴

¹ Mitarbeitende nach Köpfen zum Stichtag 31. Dezember. Leitende Positionen = Führungskräfte mit Mitarbeiterverantwortung

² Alle Karenzen (Elternkarenz, Freizeitphase Altersteilzeit)

³ Das Verhältnis wurde für UBM in Österreich und noch nicht für die anderen Länder berechnet.

⁴ Die Mitarbeitenden in Österreich unterliegen einem Kollektivvertrag. Darüber hinaus wurden im Jahr 2022 6 Mitarbeitende in Deutschland tariflich eingestuft und nach Tarif bezahlt. Mit den anderen Mitarbeitenden (DE, PL, CZ, Sonstige) werden entsprechende Vereinbarungen in den Arbeitsverträgen abgebildet.

WICHTIGE INFORMATIONEN

	2024						2023	2022
	Gesamt	AT	DE	PL	CZ	Sonstige	Gesamt	Gesamt
	231	120	46	26	39	0	268	292
	113	55	20	17	21	0	130	142
	118	65	26	9	18	0	138	150
	224	115	45	26	38	0	255	278
	111	54	20	17	20	0	125	134
	113	61	25	9	18	0	130	144
	7	5	1	0	1	0	13	14
	2	1	0	0	1	0	5	8
	5	4	1	0	0	0	8	6
	0	0	0	0	0	0	0	0
	183	93	36	24	30	0	218	242
	74	33	13	15	13	0	88	100
	109	60	23	9	17	0	130	142
	33	19	8	1	5	0	38	40
	25	14	5	1	5	0	31	33
	8	5	3	0	0	0	7	7
	15	8	2	1	4	0	12	10
	0	0	0	0	0	0	1	
	24	14	4	3	3	0	33	
	31	21	4	3	3	0	29	
	18	9	5	1	3	0	20	
	105	50	22	15	18	0	131	
	53	26	11	4	12	0	54	
	0						0	0
	6,2						10,1	10,3
	-5,1						1,8	-0,4
	52%						50%	51%

ATTRAKTIVER ARBEITGEBER^{1, 2}

GRI 401 - 1

Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation

Neueinstellungen gesamt

davon weiblich

davon männlich

davon <30

davon 30 - 50

davon >50

Abgänge gesamt

davon weiblich

davon männlich

davon <30

davon 30 - 50

davon >50

Fluktuationsrate³

GRI 401 - 3

Elternzeit⁴

Angestellte in Elternzeit

davon weiblich

davon männlich

Angestellte, die innerhalb des Berichtszeitraums aus der Elternkarenz zurückgekehrt sind

davon weiblich

davon männlich

Rückkehrrate

Rückkehrrate weibliche Mitarbeitende

Rückkehrrate männliche Mitarbeitende

Angestellte, die aus der Elternkarenz zurückgekehrt sind und 12 Monate danach noch beschäftigt waren

davon weiblich

davon männlich

Verbleibrate

Verbleibrate weibliche Mitarbeitende

Verbleibrate männliche Mitarbeitende

AUS- UND WEITERBILDUNG⁵

GRI 404 - 1

Durchschnittliche Stundenzahl Aus- und Weiterbildung

Durchschnittliche Weiterbildungsstunden pro Mitarbeitenden

Durchschnittliche Weiterbildungsstunden pro weiblichem Mitarbeitenden

Durchschnittliche Weiterbildungsstunden pro männlichem Mitarbeitenden

Durchschnittliche Weiterbildungsstunden pro Mitarbeitenden ohne Führungsfunktion

Durchschnittliche Weiterbildungsstunden pro Führungskraft

Mitarbeitende, die an Aus- und Weiterbildungen teilgenommen haben (%)

Durchschnittliche Aus- und Weiterbildungskosten je Mitarbeitenden in €⁶

¹ Mitarbeitende nach Köpfen zum Stichtag 31. Dezember

² Abgänge von Mitarbeitenden, die am Jahresultimo den letzten Arbeitstag hatten, werden für das Folgejahr erfasst.

³ Fluktuationsrate = Abgänge/(Mitarbeitende gesamt + Eintritte) x 100, bereinigt um strategische Verkäufe und Schließungen (alba und sonstige Märkte)

⁴ Rechtlicher Anspruch auf Elternzeit besteht für alle Mitarbeitenden.

⁵ Aus- und Weiterbildung aller Mitarbeitenden, die im jeweiligen Jahr beschäftigt waren und ihre Aus- und Weiterbildungen im neu implementierten Tool erfasst haben.

⁶ Rückgang der durchschnittlichen Aus- und Weiterbildungskosten je Mitarbeitenden im Vergleich zu 2023 aufgrund verstärkten Fokus auf interne, unternehmensspezifische Schulungen (Building Better) und Reduktion des Anteils externer Schulungen.

WICHTIGE INFORMATIONEN

	2024						2023	2022
	Gesamt	AT	DE	PL	CZ	Sonstige	Gesamt	Gesamt
	18	12	6	0	0	0	22	65
	7	5	2	0	0	0	16	40
	11	7	4	0	0	0	6	25
	7	5	2	0	0	0	10	27
	8	5	3	0	0	0	6	32
	3	2	1	0	0	0	6	6
	55	27	13	11	3	1	46	58
	24	13	4	6	1	0	28	27
	31	14	9	5	2	1	18	31
	6	4	2	0	0	0	8	11
	30	13	6	8	3	0	27	34
	19	10	5	3	0	1	11	10
	19,2%	18,4%	22,0%	29,7%	7,1%	100,0%	14,6%	15,6%
	14	7	2	1	4	0	9	9
	13	7	2	1	3	0	9	8
	1	0	0	0	1	0	0	1
	4	2	1	1	0	0	6	10
	3	1	1	1	0	0	3	5
	1	1	0	0	0	0	3	5
	67%	100%	100%	50%	0%		86%	77%
	75%	100%	100%	100%	0%		75%	63%
	50%	100%		0%			100%	100%
	4	2	1		1		9	3
	2	1	0		1		5	3
	2	1	1		0		4	0
	80%	100%	100%	0%	100%		100%	100%
	100%	100%			100%		100%	100%
	67%	100%	100%	0%			100%	0%
	11	13	11	3	8		25	20
	10	12	14	3	9		21	21
	11	14	9	3	8		29	20
	11	13	12	3	9		25	17
	9	13	5	1	3		28	35
	81%	83%	79%	76%	86%		86%	82%
	493	693	269	110	416	0	791	364 ⁶

GESUNDHEIT & SICHERHEIT		
GRI 403 - 9 Arbeitsbedingte Verletzungen	Arbeitsunfälle	
	Wegunfälle	
	Ausfallzeiten aufgrund von Arbeits- oder Wegunfällen in Tagen	
	Unfallrate ¹	
	Abwesenheitsquote nach Unfällen	
	Anzahl von Todesfällen aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen	
	Gemeldete Beinahunfälle	
GRI 403 - 10 Arbeitsbedingte Erkrankungen	Geleistete Arbeitsstunden	
	Anzahl von dokumentierbaren arbeitsbedingten Erkrankungen	
	Abwesenheit aufgrund arbeitsbedingter Erkrankungen	
	Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Erkrankungen	
DIVERSITÄT & CHANCENGLEICHHEIT²		
GRI 405 - 1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	Leitende Positionen gesamt	
	davon weiblich	
	davon männlich	
	Aufsichtsrat weiblich	
	Aufsichtsrat männlich	
	Geschäftsführer weiblich	
	Geschäftsführer männlich	
	Prokurist weiblich	
	Prokurist männlich	
	Leitende Angestellte weiblich	
	Leitende Angestellte männlich	
GRI 405 - 2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen und Männern³	Mitarbeitende - Support	
	Mitarbeitende - Spezialist	
	Bereichsleiter	
	Vorstand (ohne Vorstandsvorsitzenden)	

¹ Anzahl der Unfälle mit Ausfallzeit pro 200.000 Arbeitsstunden: Anzahl der Unfälle mit Ausfallzeit x 200.000/geleistete Arbeitsstunden (LTIR - Lost Time Injury Rate)

² Mitarbeitende nach Köpfen zum Stichtag 31. Dezember

³ Berechnung aktuell nur für Österreich verfügbar. 2024: kein männlicher „Mitarbeiter - Support“.

Anmerkung: Definition „arbeitsbedingte Verletzung oder Erkrankung“ gemäß GRI (über Erste Hilfe hinausgehend).

WICHTIGE INFORMATIONEN

	2024						2023	2022
	Gesamt	AT	DE	PL	CZ	Sonstige	Gesamt	Gesamt
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	386.607	198.199	77.115	47.311	63.982	0	426.757	465.677
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
	2024 gesamt						2023 gesamt	2022 total
	85						93	89
	22						24	22
	63						69	67
	4						4	4
	8						8	8
	5						5	6
	32						36	33
	1						2	3
	14						14	17
	12						13	9
	9						11	9
	n/a						n/a	0%
	23%						21%	19%
	12%						14%	13%
	0%						0%	0%

Governance-Kennzahlen

Größe der Organisation	Umsatzerlöse (in € Mio.)
	Bilanzsumme (in € Mio.)
	Marktkapitalisierung (in € Mio.)

ETHIK UND COMPLIANCE

GRI 2 - 27 Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften	Verstöße gegen Gesetze und Vorschriften, die in Geldbußen oder nicht monetären Sanktionen resultierten Summe der Geldbußen, die aus Verstößen gegen Gesetze und Vorschriften resultierten
GRI 205 - 2 Kommunikation & Schulungen zur Korruptionsbekämpfung	Korruptionspräventions-Schulungen ¹ Anteil geschulter Mitarbeitender
GRI 205 - 3 Bestätigte Korruptionsvorfälle	Einmeldungen Whistleblowing Bestätigte Korruptionsvorfälle Entlassene/abgemahnte Angestellte aufgrund von Korruption Gekündigte/nicht verlängerte Verträge mit Geschäftspartnern aufgrund von Korruption Nachgewiesene Geldwäschefälle Anzahl durchgeführter KYC-Checks
GRI 206 - 1 Faire Betriebspraktiken	Verfahren wegen wettbewerbswidrigen Verhaltens
GRI 406 - 1 Nichtdiskriminierung	Diskriminierungsvorfälle

¹ Im Geschäftsjahr 2024 wurden 128 Einzelschulungen mit Mitarbeitern zu den Themenschwerpunkten Emittenten-Compliance und Geldwäsche-Prävention an den Standorten Wien, Steiermark, Frankfurt und Prag abgehalten. In einem aktualisierten Schulungskonzept werden die Mitarbeiter im gesteigerten Ausmaß interaktiv eingebunden und das Gesamtthema „Compliance“ verständlich sowie regelkonformes Verhalten anschaulich vermittelt.

WICHTIGE INFORMATIONEN

2024	2023	2022
Gesamt	Gesamt	Gesamt
106,2	85,3	133,9
1.182,4	1.253,8	1.451,8
120,3	157,7	170,4

2024	2023	2022
Gesamt	Gesamt	Gesamt
0	0	0
0	0	0
128	164	162
55%	61%	55%
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
>700	>360	>200
0	0	0
0	0	0

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

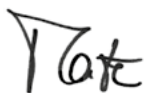
Die gesetzlichen Vertreter der UBM Development AG sind verantwortlich für die Erstellung des Berichtsinhalts in Einklang mit den Berichtskriterien sowie für die Steuerung und Einhaltung der ESG-Belange. Die Berichtsangaben wurden in Übereinstimmung mit den Anforderungen gemäß § 267a UGB und der GRI-Standards 2021 ausgearbeitet.

Wien, am 27. März 2025

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO



Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Bericht über die unabhängige Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung

Bericht über die unabhängige Prüfung des nichtfinanziellen Berichts zum 31. Dezember 2024 gemäß § 267a UGB

Wir haben die Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit des nichtfinanziellen Berichts gemäß § 267a UGB und in Übereinstimmung mit den GRI-Standards 2021 (auch bezeichnet als „ESG Bericht“) der UBM Development AG (der „Gesellschaft“), Wien, für das Geschäftsjahr endend am 31. Dezember 2024 durchgeführt.

Beurteilung

Auf der Grundlage unserer Prüfungshandlungen und der von uns erlangten Nachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der nichtfinanzielle Bericht der Gesellschaft nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen gemäß § 267a UGB und der GRI-Standards 2021 aufgestellt wurde.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unsere Beurteilung zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats

Die ordnungsgemäße Aufstellung des nichtfinanziellen Berichts in Übereinstimmung mit den Anforderungen gemäß § 267a UGB und der GRI-Standards 2021 liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Die Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur nichtfinanziellen Berichterstattung (insbesondere Auswahl der wesentlichen Themen) sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen Nachhaltigkeitsangaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines nichtfinanziellen Berichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Der Aufsichtsrat hat den nichtfinanziellen Bericht zu prüfen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfungshandlungen und der von uns erlangten Nachweise eine zusammenfassende Beurteilung mit begrenzter Sicherheit darüber abzugeben, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Annahme verlassen, dass der nichtfinanzielle Bericht der Gesellschaft in wesentlichen Belangen nicht mit den gesetzlichen Vorschriften des § 267a UGB und den GRI-Standards 2021 übereinstimmt.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der österreichischen berufsüblichen Grundsätze zu sonstigen Prüfungen (KFS/PG 13) und zu ausgewählten Fragen bei der gesonderten Prüfung von nichtfinanziellen Erklärungen und nichtfinanziellen Berichten gemäß § 243b und § 267a UGB sowie des Fachgutachtens zur Prüfung von Nachhaltigkeitsberichten (KFS/PE 28) sowie der International Standards on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information – durchgeführt. Danach haben wir unsere Berufspflichten einschließlich der Vorschriften zur Unabhängigkeit einzuhalten und den Auftrag unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wesentlichkeit so zu planen und durchzuführen, dass wir unsere zusammenfassende Beurteilung mit einer begrenzten Sicherheit abgeben können.

Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Prüfers und umfasst insbesondere folgende Tätigkeiten:

- Kritische Würdigung der Wesentlichkeitsanalyse des Unternehmens unter Berücksichtigung der Anliegen externer Stakeholder
- Analyse der Risiken hinsichtlich der wesentlichen nichtfinanziellen Belange / Angaben
- Aktualisierung des Überblicks über die verfolgten Konzepte einschließlich der angewandten Due Diligence-Prozesse sowie der Prozesse zur Sicherstellung der realitätsgetreuen Darstellung im Bericht
- Aktualisierung des Verständnisses des Berichterstattungsprozesses durch Befragung von relevanten Mitarbeitern und Einsichtnahme in ausgewählte Dokumentation
- Evaluierung der berichteten Angaben durch analytische Einzelfallprüfungshandlungen hinsichtlich der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren, Befragung von relevanten Mitarbeitern und Einsichtnahme in ausgewählte Dokumentation
- Überprüfung des nichtfinanziellen Berichts hinsichtlich seiner Vollständigkeit gemäß den Anforderungen laut § 267a UGB sowie der GRI-Standards 2021
- Beurteilung der Gesamtdarstellung der Angaben und nichtfinanziellen Informationen

Nicht Gegenstand unseres Auftrages ist:

- die Prüfung der Prozesse und der internen Kontrollen insbesondere hinsichtlich Ausgestaltung, Einrichtung und Wirksamkeit
- die Durchführung von Prüfungshandlungen an einzelnen Standorten sowie von Messungen bzw. eigenen Beurteilungen zur Prüfung der Verlässlichkeit und Richtigkeit der erhaltenen Daten
- die Durchführung von Prüfungshandlungen an einzelnen Standorten sowie von Messungen bzw. eigenen Beurteilungen zur Prüfung der Verlässlichkeit und Richtigkeit der erhaltenen Daten
- die Prüfung der Vorjahreszahlen, zukunftsbezogener Angaben oder Daten aus externen Studien
- die Prüfung der korrekten Übernahme der Daten und Verweise aus dem Jahres- bzw. Konzernabschluss in die nichtfinanzielle Berichterstattung
- die Prüfung von Informationen und Angaben auf der Homepage oder weiteren Verweisen im Internet und
- die Prüfung von sonstigen Informationen, welche nicht Bestandteil der gesetzlichen Vorgaben gemäß § 267a UGB sowie den GRI-Standards 2021 sind, insbesondere:
 - Green Lease Framework
 - Green Finance Framework

Gegenstand unseres Auftrages ist weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht von Abschlüssen. Ebenso ist weder die Aufdeckung und Aufklärung doloser Handlungen, wie z.B. von Unterschlagungen oder sonstigen Untreuehandlungen, noch die Beurteilung der Effektivität und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung Gegenstand unseres Auftrages.

Verwendungsbeschränkung

Da unser Bericht ausschließlich im Auftrag und im Interesse des Auftraggebers erstellt wird, bildet er keine Grundlage für ein allfälliges Vertrauen anderer dritter Personen auf seinen Inhalt. Ansprüche anderer dritter Personen kann daher daraus nicht abgeleitet werden. Dementsprechend darf dieser Bericht weder gänzlich noch auszugsweise ohne unser ausdrückliches Einverständnis an Dritte weitergegeben werden.

Auftragsbedingungen

Wir erstatten diesen Bericht auf der Grundlage des mit Ihnen geschlossenen Auftrages, dem auch mit Wirkung gegenüber Dritten die diesem Bericht beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018) zugrunde liegen.

Wien,
27. März 2025



Qualifizierte elektronische Signatur - EU-Recht

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH

Dipl.-BW (FH) Marius Richter
Wirtschaftsprüfer

Kontakt

Christoph Rainer
 Tel: +43 (0) 664 80 1873 200
 esg@ubm-development.com

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber:
 UBM Development AG
 Laaer-Berg-Straße 43,
 1100 Wien, Österreich
 Tel: +43 (0) 50 1873 100
 www.ubm-development.com

Konzept, Gestaltung, Redaktion und Lektorat:
 UBM Development AG
 Erstellt mit ns.publish von
 Multimedia Solutions AG, Zürich

Imageteil:
 Creative Direction: Christine Eisl
 Fotos: Christine Eisl, Philipp Horak,
 Katie-Aileen Dempsey, gettyimages.com, UBM Development
 Renderings: Ionomo GmbH, Eike Becker Architekten, HH Vision, OLN, Sacker Architekten,
 Squarebytes
 Piktogramme: flaticon.com
 Produktion: Michael Schmid

Disclaimer

Dieser ESG-Bericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements der UBM Development AG beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Begriffe und Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogenen Aussagen hin. Zukunftsbezogene Aussagen zum künftigen Geschäftsverlauf enthalten naturgemäß Risiken und Unsicherheiten. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der im Rahmen der Erstellung des ESG-Berichts vorhandenen und der UBM Development AG vorliegenden Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrundeliegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter oder nicht kalkulierbarer Höhe eintreten, so können die künftige tatsächliche (Geschäfts-) Entwicklung und die künftigen tatsächlichen Ergebnisse von diesen Einschätzungen, Annahmen und Prognosen abweichen. Maßgebliche Faktoren für ein solches Abweichen können beispielsweise die Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Lage, der politischen, gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen in Österreich, der EU und anderen relevanten Wirtschaftsräumen sowie Veränderungen in der Branche sein. Die UBM Development AG übernimmt keine Gewährleistung und keine Haftung dafür, dass die künftige (Geschäfts-)Entwicklung und die künftig erzielten Ergebnisse mit den in diesem ESG-Bericht geäußerten Einschätzungen und Annahmen übereinstimmen werden. Die UBM Development AG wird diese zukunftsbezogenen Aussagen nicht aktualisieren, weder aufgrund geänderter tatsächlicher Umstände noch aufgrund geänderter Annahmen oder Erwartungen.

Der ESG-Bericht zum 31. Dezember 2024 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Zugunsten der besseren Lesbarkeit wurde im ESG-Bericht auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Personenbegriffe verzichtet und die männliche grammatische Form, bzw., wo möglich, eine geschlechtsneutrale Form angeführt. Gemeint und angesprochen sind immer alle Geschlechter. Der ESG-Bericht liegt auch in englischer Fassung vor und steht in beiden Sprachen auf der Internetseite der UBM Development AG zur Verfügung. Bei Abweichungen ist die deutsche Fassung des ESG-Berichts maßgeblich.

