Bericht zum 1. Halbjahr 2025

Kennzahlen

Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1–6/2025	1–6/2024	Veränderung
Gesamtleistung[1]	140,3	249,1	–43,7 %
Umsatzerlöse	59,6	42,9	39,0 %
EBT	–5,8	–10,9	47,0 %
Konzernergebnis	–6,6	–12,5	47,5 %

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	30.6.2025	31.12.2024	Veränderung
Bilanzsumme	1.166,6	1.182,4	–1,3 %
Eigenkapital	351,0	343,7	2,1 %
Eigenkapitalquote	30,1 %	29,1 %	1,0PP
Nettoverschuldung[2]	546,4	545,9	0,1 %
Liquide Mittel	167,3	199,5	–16,1 %

Aktienkennzahlen und Mitarbeitende

	30.6.2025	30.6.2024	Veränderung
Ergebnis je Aktie (in €)[3]	–1,32	–2,06	35,9 %
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	156,9	159,2	–1,4 %
Dividende je Aktie (in €)[4]	–	–	–
Mitarbeitende	218	252	–13,5 %

[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.

Inhalt

2 Vorwort des Vorstands

3 Konzernzwischenlagebericht

12 Konzernzwischenabschluss

20 Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

29 Bericht über die prüferische Durchsicht

31 Erklärung der gesetzlichen Vertreter

32 Finanzkalender, Kontakt, Impressum

Auf einen Blick

Schwarze Null im zweiten Quartal.
Verlust halbiert im Halbjahr

Wohnungsverkäufe erneut verdoppelt.
Pipeline von rund 2.800 Wohnungen

Eigenkapitalquote wieder über 30 %.
€ 167 Millionen Cash für Rückzahlungen

Ausblick: Flucht in Sachwerte.
Auf gutem Weg zur Profitabilität

H1 2025

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,
liebe Stakeholder,

Wir befinden uns auf dem Weg zurück zur Profitabilität und haben gleichzeitig unsere Kapitalstruktur gestärkt. Im zweiten Quartal konnten wir bereits eine schwarze Null erzielen und unsere Eigenkapitalquote liegt wieder über 30 %.

Wohnen bleibt eine stark nachgefragte Assetklasse. Im ersten Halbjahr 2025 konnten wir die Zahl der verkauften Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr erneut mehr als verdoppeln. Damit haben sich unsere Verkaufszahlen innerhalb von zwei Jahren vervierfacht. Wohnen ist aus der Krise – und unsere Projekte treffen dabei genau die Nachfrage.

Gleichzeitig geht in unseren Kernmärkten das Neubauvolumen im Wohnen drastisch zurück. Baugenehmigungen sinken, Baubeginne nehmen deutlich ab. Diese strukturelle Verknappung wird sich auf die künftige Preisentwicklung auswirken. Zum Halbjahr 2025 stiegen die Wohnimmobilienpreise in Deutschland um 3,8 %, in Österreich um 4,0 % und in Tschechien sogar um 17 % im Vergleich zum Vorjahr.

Vor diesem Hintergrund halten wir Kurs und sind überzeugt: Wer heute noch in seine Pipeline investieren kann, schafft die Basis für die Ergebnisse von morgen. In den nächsten vier Jahren umfasst unsere Pipeline Projekte im Volumen von rund € 1,9 Mrd. – zu über 90 % in Österreich und Deutschland sowie mit rund 60 % Fokus auf die Assetklasse Wohnen. Standardisierung, Modularisierung und der konsequente Einsatz von Holz als Baustoff sind dabei zentrale Hebel: Sie steigern Effizienz, senken Bauzeit sowie Kosten und reduzieren CO_2-Emissionen. Mit rund 2.800 Wohneinheiten in Entwicklung, Umsetzung oder bereits im Vertrieb sind wir exzellent positioniert.

Die erfolgreiche Platzierung unseres ersten Green Hybrid Bonds in Höhe von € 65 Mio. sowie die frühzeitige Verlängerung von Schuldscheindarlehen und Inhaberschuldscheinen in Höhe von € 26,5 Mio. im Sommer unterstreichen, wie vorausschauend und konsequent wir unsere Liquidität managen können. Auch in den kommenden Monaten wollen wir Kapitalmarktfenster nutzen, um an unserem Rückzahlungsprofil zu arbeiten und so unsere finanziellen Verpflichtungen planmäßig zu erfüllen.

Der Vorstand

Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender

Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Trotz anhaltender geopolitischer Unsicherheiten präsentiert sich die globale Wirtschaft zugleich fragil und widerstandsfähig. Seit Jahresbeginn hat die Unsicherheit rund um die US-Zollpolitik auf den internationalen Märkten zugenommen, auch wenn die effektiven US-Zölle nach einem kurzfristigen Höchststand Anfang April wieder zurückgegangen sind. Im Juli 2025 wurden die weltweiten Wachstumsaussichten leicht nach oben korrigiert: Laut aktuellem Update hebt der Internationale Währungsfonds (IWF) seine Prognose für das globale Wirtschaftswachstum von 2,8 Prozent auf 3,0 Prozent für 2025 und von 3,0 Prozent auf 3,1 Prozent für 2026 an. Treiber dieser positiven Anpassung sind unter anderem niedriger als erwartet ausgefallene US-Zölle, fiskalische Impulse sowie günstigere Finanzierungsbedingungen, begünstigt durch einen schwächeren US-Dollar. Für die USA erwartet der IWF nun ein Wachstum von 1,9 Prozent im Jahr 2025 und 2,0 Prozent im Jahr 2026. Im Euroraum rechnet er mit Zuwächsen von 1,0 Prozent bzw. 1,2 Prozent. Die globale Inflation dürfte weiter sinken, auf voraussichtlich 4,2 Prozent im Jahr 2025 und 3,6 Prozent im Jahr 2026.[1]

Entwicklung der Immobilienmärkte

Die europäische Wirtschaft zeigt im ersten Halbjahr 2025 ein gemischtes Bild. Die Inflation bleibt weitgehend stabil, und Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank (EZB) erscheinen zunehmend wahrscheinlich. Gleichzeitig belasten geopolitische Spannungen, darunter mögliche Auswirkungen von US-Zöllen, weiterhin das Investitionsklima. Das Wachstum der Kreditvergabe stagniert, wobei im Unternehmenssektor ein Rückgang zu verzeichnen ist. Dennoch setzt sich die vorsichtige Erholung an den europäischen Immobilienmärkten insgesamt fort.[2] Auf europäischer Ebene liegt das prognostizierte Gesamtinvestitionsvolumen für das erste Halbjahr 2025 bei rund € 95 Mrd., ein Plus von fast 11 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024.[3]

Demgegenüber verzeichnete der deutsche Investmentmarkt einen Rückgang des Transaktionsvolumens um 13 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum und schloss mit einem Gesamtvolumen von rund € 13,3 Mrd. Besonders robust zeigte sich das Segment Wohnen, das mit € 3,2 Mrd. ein Wachstum von 8 % im Jahresvergleich erreichte.[4] Der österreichische Investmentmarkt entwickelte sich im ersten Halbjahr 2025 dynamischer als noch zu Jahresbeginn. Das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr betrug € 1,26 Mrd., was einem Anstieg von 1 % gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht. Die Stadt Wien blieb das Zentrum der Marktaktivität. Die Wohnimmobilien blieben die dominierende Assetklasse und machten mit € 650 Mio. etwa 52 % des Marktvolumens aus. Büroimmobilien belegten mit € 215 Mio. den zweiten Platz. Auf der Käuferseite dominierten weiterhin inländische Investoren, die 78 % des Kapitals stellten. Internationale Investoren kehren allmählich zurück, wobei deutsche Kapitalquellen mit nur 5 % Marktanteil besonders zurückhaltend agieren.[5] Für das Gesamtjahr 2025 prognostiziert Savills ein Wachstum des europäischen Gewerbeimmobilienmarkts von 12 % gegenüber dem Vorjahr.[6] Das stärkste Wachstum dürfte in der Tschechischen Republik erzielt werden.[7]

Entwicklung der Börsen und der UBM-Aktie

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2025 hatten geopolitische und wirtschaftspolitische Entwicklungen, wie zuvor beschrieben, erheblichen Einfluss auf die Kapitalmärkte. Trotz hoher Volatilität fällt die Zwischenbilanz für das erste Halbjahr insgesamt positiv aus. Die UBM-Aktie kann insgesamt im ersten Halbjahr 2025 eine positive Entwicklung verzeichnen. Ausgehend von einem Kurs von 17,10 € zu Jahresbeginn erreichte die Aktie zum 30. Juni 2025 einen Kurs in Höhe von 21,00 €. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen lag im Berichtszeitraum bei 3.184 Aktien im Vergleich zu 2.889 Aktien in der Vorjahresperiode.

[1] IWF: World Economic Outlook – July 2025
[2] Savills: Spotlight: European Investment – Q2 2025, Juli 2025
[3] Savills: Spotlight: European Investment – Q2 2025, Juli 2025
[4] Savills: Deutscher Immobilieninvestmentmarkt – Q2 2025
[5] CBRE: Austria Investment Figures Q2 2025
[6] Savills: European real estate investment volumes to reach €95 billion in H1 2025, an 11% year-on-year increase, July 2025
[7] Savills: Spotlight: European Investment – Q2 2025, Juli 2025

Geschäftsverlauf

Im ersten Halbjahr 2025 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 140,3 Mio., nach € 249,1 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode ist vor allem auf Anteilsverkäufe und den Baufortschritt bereits verkaufter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und Verwertungsstands in den Umsatzerlösen und Ergebnissen erfasst werden. Den größten Beitrag zur Gesamtleistung leisteten Wohnungsverkäufe in Österreich, Deutschland und Tschechien. Die UBM verfügt über ein Portfolio von rund 2.800 Wohnungen, die sich derzeit in der Entwicklung oder bereits im Verkauf befinden. Mit einer Entwicklungspipeline von insgesamt € 1,9 Milliarden, berechnet bis Ende 2028, setzt das Unternehmen klare Schwerpunkte in den beiden Assetklassen Wohnen (58 %) und Light Industrial & Büro (42 %).

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** erhöhte sich im Berichtszeitraum von € 20,3 Mio. auf € 23,1 Mio. Maßgeblich zur Gesamtleistung trugen in der Berichtsperiode das Wohnungsobjekt Bergmannstraße in München und das Wohnungsprojekt Havn in Mainz bei. Das zuletzt genannte Projekt befindet sich im Zollhafen Mainz, wo derzeit 44 Wohnungen errichtet werden – rund die Hälfte davon ist bereits verkauft. Darüber hinaus trugen Mieterträge aus dem Timber Pioneer sowie aus dem laufenden Hotelbetrieb mehrerer deutscher Hotels positiv zum Ergebnis bei. Zusätzliche Beiträge kamen aus Service-Developments in Berlin und Mainz.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** reduzierte sich im Vorjahresvergleich von € 103,9 Mio. auf € 56,7 Mio. Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung im ersten Halbjahr 2025 wurde im Bereich Wohnen erwirtschaftet. Besonders hervorzuheben sind dabei die erfolgreichen Wohnungsverkäufe im LeopoldQuartier sowie in mehreren Baufeldern des Projekts Village im Dritten in Wien. Zusätzliche Beiträge zum Ergebnis lieferten Serviceleistungen und der erfolgreiche Verkauf des Bestandobjekts Bergerbräuhofstraße 27 in Salzburg. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahreszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem im Vorjahr vollzogenen Anteilsverkauf am LeopoldQuartier Bauteil A in Wien sowie dem Verkauf des Bestandobjekts W3 Wien Mitte.

Im **Segment Polen** lag die Gesamtleistung im ersten Halbjahr 2025 mit € 22,2 Mio. unter dem Vorjahresniveau von € 62,8 Mio. Die Leistung resultierte im Berichtszeitraum im Wesentlichen aus der Vermietung des Poleczki Business Parks, dem laufenden Hotelbetrieb sowie Wohnungsverkäufen. Die Reduktion im Periodenvergleich ergibt sich zudem maßgeblich aus dem im Vorjahr durchgeführten Anteilsverkauf am Poleczki Business Park.

Die Gesamtleistung des **Segment Sonstige Märkte** reduzierte sich im ersten Halbjahr 2025 von € 62,0 Mio. in der Vorjahresperiode auf € 38,3 Mio. Den größten Beitrag zur Gesamtleistung lieferten die erfolgreichen Wohnungsverkäufe der drei Wohnprojekte Arcus City, Astrid Garden Residences und Na Plzeňce in Prag. Darüber hinaus trugen auch die laufenden Hotelbetriebe des Andaz Prag sowie des Voco in Den Haag zur Performance bei. Im Vergleichszeitraum wurde die

Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1–6/2025	1–6/2024	Veränderung
Deutschland	23,1	20,3	13,7 %
Österreich	56,7	103,9	–45,4 %
Polen	22,2	62,8	–64,6 %
Sonstige Märkte	38,3	62,0	–38,3 %
Gesamt	**140,3**	**249,1**	**–43,7 %**

Gesamtleistung maßgeblich durch den im Vorjahr durchgeführten Anteilsverkauf des Prager Luxushotels Andaz geprägt.

Im **Segment Residential** belief sich die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode auf € 66,8 Mio. nach € 39,0 Mio. im ersten Halbjahr 2024. Die bisherige Gesamtleistung im Jahr 2025 resultierte im Wesentlichen aus dem Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten in Wohnprojekten in Österreich, Tschechien und Deutschland. Zu den maßgeblichen Treibern zählten dabei insbesondere die Projekte Leopold-Quartier und Village im Dritten in Wien sowie die Wohnentwicklungen Arcus City und Astrid Garden Residences in Prag. Hierbei wurden die positiven Beiträge zur Gesamtleistungen vor allem durch den erfolgreichen Einzelvertrieb der Einheiten erwirtschaftet. Darüber hinaus trugen auch die Projekte Havn in Mainz und die Bergmannstraße in München erhöhend zur Leistungsentwicklung bei.

Im **Segment Office** lag die Gesamtleistung bei € 16,2 Mio., nach € 120,9 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die wesentlichen Beiträge zur Gesamtleistung in der Berichtsperiode stammten vor allem aus dem Verkauf des Objekts Bergerbräuhofstraße 27 in Salzburg sowie Mieteinnahmen in den Projekten Timber Pioneer in Frankfurt und Poleczki Business Park in Polen. Im Vergleichszeitraum hatten hingegen der Verkauf des Bestandobjekts W3 Wien Mitte sowie der anteilige Verkauf des Poleczki Business Parks das Ergebnis maßgeblich geprägt.

Das **Segment Hotel** erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2025 eine Gesamtleistung von € 43,2 Mio. nach € 62,4 Mio. im ersten Halbjahr 2024. Die Beiträge aus dem laufenden Hotelbetrieb wirkten sich positiv auf die Gesamtleistung der Berichtsperiode aus. Im aktuellen Marktumfeld wurden jedoch weder die Planung noch die Entwicklung neuer Hotelprojekte gestartet. Im Vergleich zum Vorjahr wurde das Ergebnis im ersten Halbjahr 2024 maßgeblich durch den Anteilsverkauf des Andaz Hotels geprägt.

Im **Segment Other** wurde im ersten Halbjahr 2025 eine Gesamtleistung von € 3,1 Mio. erzielt, nach € 7,1 Mio. in der Vorjahresperiode. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode enthielt vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** sank von € 19,7 Mio. auf € 11,1 Mio. Ein wesentlicher Anteil der Serviceleistungen entfiel auf diverse Projekte in Österreich, Tschechien und Deutschland. Diese Position umfasst zudem Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	1–6/2025	1–6/2024	Veränderung
Residential	66,8	39,0	71,3 %
Office	16,2	120,9	–86,6 %
Hotel	43,2	62,4	–30,9 %
Other	3,1	7,1	–56,4 %
Service	11,1	19,7	–43,8 %
Gesamt	**140,3**	**249,1**	**–43,7 %**

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Die Gesamtleistung lag mit € 140,3 Mio. unter dem Vorjahresniveau von € 249,1 Mio. Wesentliche Beiträge zur Gesamtleistung leisteten Wohnungsverkäufe in Österreich, Deutschland und Tschechien.

Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse lagen in der Berichtsperiode mit € 59,6 Mio. über dem Niveau des Vorjahres (H1/2024: € 42,9 Mio.). Der Umsatz war im ersten Halbjahr 2025 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 Österreich, Tschechien sowie Deutschland.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen belief sich auf € –3,6 Mio. im ersten Halbjahr 2025 nach € –7,0 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres (H1/2024).

Im ersten Halbjahr 2025 sowie in der Vergleichsperiode wurden kaum Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien erzielt. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen im ersten Halbjahr 2025 beliefen sich auf € 4,6 Mio. und resultierten im Wesentlichen aus Immobilienprojekten in Österreich. Bei den vollkonsolidierten Bestandsobjekten gab es keine wesentlichen Mietausfälle.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 5,9 Mio. und beinhalten u. a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wechselkursgewinne. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 6,0 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Vorjahresvergleich von € 12,5 Mio. auf € 8,6 Mio. Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist im Wesentlichen durch eine Reduktion von Kursverlusten bedingt. Die Position beinhaltet des Weiteren Bürobetriebskosten, Rechts- und Beratungskosten, Management Fees sowie Steuern, Gebühren und verschiedene Spesen.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen betrugen in den ersten sechs Monaten 2025 € 36,8 Mio., im Vergleich zu € 26,5 Mio. in den ersten sechs Monaten 2024. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von Wohnbauimmobilien und diverse andere Entwicklungsimmobilien, die bereits forward verkauft wurden.

Im ersten Halbjahr 2025 wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen betreffen, ein Ertrag in Höhe von € 0,9 Mio. ausgewiesen, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres ein Ertrag von € 4,6 Mio. erfasst worden war. Die höheren Abgänge sind wiederum durch erhöhte Verkaufstätigkeiten aufgrund der allgemeinen Marktsituation zu erklären.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 13,7 Mio. und damit über dem Niveau des Vorjahres von € 11,0 Mio. Die Steigerung des Personalaufwands im Periodenvergleich ist im Wesentlichen auf die Auflösung von Prämien- und Bonusrückstellungen im ersten Halbjahr 2024 zurückzuführen. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag per Ende Juni 2025 mit 218 unter dem Niveau der Vergleichsperiode (30. Juni 2024: 252).

Das EBITDA erreichte im ersten Halbjahr 2025 € –0,3 Mio., was einer Steigerung von € 1,9 Mio. zur Vorjahresperiode entsprach. Das EBIT betrug im ersten Halbjahr 2025 € –1,5 Mio. (H1/2024: € –3,5 Mio.). Der Finanzertrag erhöhte sich von € 8,0 Mio. im ersten Halbjahr 2024 auf € 9,0 Mio. in der aktuellen Berichtsperiode. Der Finanzaufwand lag mit € 13,3 Mio. unter dem Vorjahresniveau von € 15,5 Mio. – sowohl in der aktuellen, als auch in der Vergleichsperiode des Vorjahres waren im Finanzaufwand keine wesentlichen Abwertungen enthalten.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag demnach mit € –5,8 Mio. über dem Vorjahresergebnis von € –10,9 Mio. Der Steueraufwand belief sich in den ersten sechs Monaten 2025 auf € 0,8 Mio., was einer Steuerquote von 13,5 % entspricht. In der Vergleichsperiode lag die Steuerquote bei 14,6 %.

Der Nettoverlust (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in der Berichtsperiode € –6,6 Mio. und lag somit unter dem Nettoverlust des ersten Halbjahrs 2024 (€ –12,5 Mio.). Das den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettoergebnis betrug in den ersten sechs Monaten 2025 € –9,8 Mio. (H1/2024: € –15,4 Mio.). Die Anteile der Hybridkapitalgeber lagen im Berichtszeitraum bei € 3,3 Mio. Das Ergebnis pro Aktie beträgt in der Berichtsperiode € –1,32.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 30. Juni 2025 mit € 1.166,6 Mio. unter dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2024: € 1.182,4 Mio.).

Das Sachanlagevermögen reduzierte sich in der Berichtsperiode um € 0,5 Mio. auf € 9,1 Mio. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen. Gleichzeitig erhöhten sich die Finanzimmobilien um € 7,9 Mio. und lagen zum Halbjahresstichtag bei € 302,9 Mio.

Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen lag mit Ende Juni 2025 bei € 111,0 Mio. und damit unter dem Niveau vom 31. Dezember 2024 (€ 112,4 Mio.). Die Projektfinanzierungen erhöhten sich um € 2,8 Mio. auf insgesamt € 197,9 Mio. zum Ende des ersten Halbjahrs 2025.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende der Berichtsperiode bei € 530,2 Mio., was einer Reduktion von € 24,6 Mio. entspricht. Die liquiden Mittel reduzierten sich in der Berichtsperiode um € 32,2 Mio. auf € 167,3 Mio. Die finanziellen Vermögenswerte reduzierten sich im Vergleich zum 31. Dezember 2024 um € 3,7 Mio.

Das Vorratsvermögen lag per Ende Juni 2025 mit € 310,4 Mio. über dem Niveau des Bilanzstichtags Ende 2024 von € 293,9 Mio. In dieser Position befinden sich zum Verkauf bestimmte Wohnimmobilien in Entwicklung und in Bau. Die Forderungen aus Lieferung und Leistung reduzierten sich von € 26,2 Mio. per Ende 2024 auf € 18,9 Mio. zum Ende des ersten Halbjahres 2025. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Forderungen für bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 30. Juni 2025 um € 7,4 Mio. über dem Niveau von Ende 2024 und erreichte € 351,0 Mio. Die Eigenkapitalquote erreichte trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen 30,1 % (30. Juni 2025) und lag damit in der angepeilten Bandbreite von 30–35 %.

Die Anleihen und Schuldscheindarlehen betrugen per Ende Juni 2025 € 388,2 Mio. Die Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig und langfristig) reduzierten sich in der Berichtsperiode um € 32,0 Mio. auf € 346,9 Mio.

Mit Ende Juni 2025 lagen die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung mit € 27,7 Mio. über dem Niveau von Ende 2024 (€ 25,2 Mio.). Dieser Wert beinhaltet die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) erhöhten sich von € 16,3 Mio. per 31. Dezember 2024 auf € 20,4 Mio. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden betrug am 30. Juni 2025 € 8,7 Mio. (31. Dezember 2024: € 11,7 Mio.).

Die Nettoverschuldung betrug zum 30. Juni 2025 € 546,4 Mio. und lag damit leicht über dem Wert zum 31. Dezember 2024 von € 545,9 Mio. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.

Cashflow

Im Vergleich zur Vorjahresperiode erhöhte sich der Cashflow aus dem Ergebnis von € 3,2 Mio. auf € 8,9 Mio. Die im Periodenergebnis der Berichtsperiode enthaltenen Fair-Value-Anpassungen werden aufgrund des unbaren Charakters beim Cashflow aus dem Ergebnis exkludiert.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € 6,3 Mio., nach € –1,7 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Insbesondere die Abnahme der Forderungen (€ 5,8 Mio.) und die Zunahme der Verbindlichkeiten (€ 7,3 Mio.) wirkten cashflowerhöhend. Die Zunahme der Vorräte (€ 1,7 Mio.) und die gezahlten Zinsen (€ 8,0 Mio.) wirkten hingegen cashflowmindernd.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im ersten Halbjahr 2025 bei € –29,5 Mio., nach € 14,0 Mio. in den ersten sechs Monaten des Vorjahres. Die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen beliefen sich auf € 26,8 Mio. Die Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen wirkten sich mit € 13,9 Mio. auf den Cashflow der Investitionstätigkeit aus.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in den ersten sechs Monaten 2025 € –10,3 Mio. nach € 16,0 Mio. in der Vergleichsperiode 2024, was im Wesentlichen auf die Rückführung einer Finanzierung in Tschechien zurückzuführen ist. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 40,5 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Krediten in Höhe von € 64,3 Mio.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Umwelt- und Sozialbelange
Als Projektentwickler und auch Eigentümer von Immobilien übernimmt UBM eine hohe gesellschaftliche Verantwortung. Vor allem im Bereich der Immobilienentwicklung kann das Unternehmen nicht nur das eigene nachhaltige Wirtschaften beeinflussen, sondern schafft auch die Grundlage für zukünftige Nutzer (z. B. durch die Auswahl von Materialien, die Energiezufuhr usw.). Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten während der Planung, der Erstellung und des Betriebs ist darüber hinaus ein wichtiges Instrument für den nachhaltigen Erhalt einer Immobilie. Die Themen Umwelt und Nachhaltigkeit sind daher bereits seit längerem fest in der Strategie von UBM verankert und werden einmal jährlich in einem umfangreichen ESG-Bericht dargestellt.

Mitarbeitende
Der Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 30. Juni 2025 218 Mitarbeitende. Zum 30. Juni 2024 beschäftigte UBM 252 Mitarbeitende.

Detaillierte Angaben zu Umwelt- und Sozialbelangen, Achtung der Menschenrechte, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie zu Arbeitnehmerbelangen können dem ESG-Bericht 2024 entnommen werden.

Prognosebericht

Bei anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten präsentiert sich die globale Wirtschaft zugleich fragil und widerstandsfähig. Seit Jahresbeginn bleibt die Unsicherheit rund um die US-Zollpolitik auf den internationalen Märkten, auch wenn die effektiven US-Zölle nach einem kurzfristigen Höchststand Anfang April wieder zurückgegangen sind. Im Juli 2025 wurden die weltweiten Wachstumsaussichten leicht nach oben korrigiert: Laut aktuellem Update hebt der Internationale Währungsfonds (IWF) seine Prognose für das globale Wirtschaftswachstum von 2,8 Prozent auf 3,0 Prozent für 2025 und von 3,0 Prozent auf 3,1 Prozent für 2026 an. Treiber dieser positiven Anpassung sind unter anderem niedriger als erwartet ausgefallene US-Zölle, fiskalische Impulse sowie günstigere Finanzierungsbedingungen, begünstigt durch einen schwächeren US-Dollar. Für die USA erwartet der IWF nun ein Wachstum von 1,9 Prozent im Jahr 2025 und 2,0 Prozent im Jahr 2026. Im Euroraum rechnet er mit Zuwächsen von 1,0 Prozent bzw. 1,2 Prozent. Die globale Inflation dürfte weiter sinken, auf voraussichtlich 4,2 Prozent im Jahr 2025 und 3,6 Prozent im Jahr 2026.[1]

Die UBM befindet sich in einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld in einer finanziell soliden Position. Zum 30. Juni 2025 beliefen sich die liquiden Mittel auf € 167,3 Mio., was einem Anstieg von über 17,3 % gegenüber dem ersten Quartal 2025 entspricht. Trotz der gezielten Rückführung von Finanzverbindlichkeiten im ersten Halbjahr konnte durch die erfolgreiche Platzierung der ersten grünen Hybridanleihe frisches Kapital aufgenommen und die Eigenkapitalposition gestärkt werden. Die Eigenkapitalquote erreichte damit 30,1 % und lag wieder in der langfristig angestrebten Bandbreite von 30–35 %.

Parallel dazu trägt die Glättung des Rückzahlungsprofils der UBM zur nachhaltigen Stärkung der Finanzstruktur bei. In diesem Zusammenhang konnte UBM im Sommer (nach dem Bilanzstichtag) sowohl bestehende Schuldscheindarlehen als auch Inhaberschuldverschreibungen erfolgreich verlängern. Diese Entwicklungen unterstreichen die finanzielle Resilienz von UBM und schaffen die Grundlage, um die laufende strategische Transformation entschlossen weiterzuführen.

Der positive Trend im Wohnungsverkauf setzte sich dabei im ersten Halbjahr 2025 fort: Mit über 200 verkauften Einheiten wurde die Zahl des Vergleichszeitraums 2024 mehr als verdoppelt und im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 sogar vervierfacht. Der Fokus auf Wohnen spiegelt sich in der langfristigen Aussicht der UBM wider: 58 % der 1,9 Mrd. € umfassenden Projektpipeline bis Ende 2028 entfallen auf die Assetklasse Wohnen.

Vor dem Hintergrund makroökonomischer Unsicherheiten ist eine verstärkte „Flucht in Sachwerte" zu beobachten. Während Gold oder Aktien in den vergangenen Monaten bereits eine stärkere Wertentwicklung verzeichneten, hinkt der Immobilienmarkt noch hinterher. Politische Diskussionen, wie etwa über eine mögliche Mietobergrenze, treiben zusätzlich Käufer ins Eigentum. Potenzielle Wohnungskäufer und aktuelle Markttrends lassen derzeit nicht auf sinkende Wohnungspreise schließen. In der Assetklasse Büro wird hingegen noch über das gesamte Jahr 2025 von einer anhaltenden Unsicherheit ausgegangen.

Auf Basis der aktuellen Entwicklungen rechnet die UBM mit einer Rückkehr in die Profitabilität im zweiten Halbjahr 2025. Aufgrund der anhaltenden Volatilität und schwer vorhersehbaren Marktentwicklung wird vorerst auf eine konkretere Guidance für das Geschäftsjahr verzichtet.

Gleichzeitig ist UBM dank solider Finanzposition und konsequenter strategischer Maßnahmen bestens aufgestellt. Besonderes Augenmerk gilt weiterhin einem vorausschauenden Cash-Management, das die zeitgerechte und planmäßige Erfüllung der Rückzahlungsverpflichtungen in 2025 und darüber hinaus sicherstellt. In diesem Zusammenhang ist in den kommenden Monaten auch die Begebung weiterer Anleihen vorgesehen, unter Berücksichtigung der laufenden Marktsondierung. Von der laufenden Marktbereinigung und dem sinkenden Angebot werden die verbleibenden Marktteilnehmer beinahe zwangsläufig profitieren.

[1] IWF: World Economic Outlook – July 2025

Risikobericht

Jene Risiken, die einen signifikanten Einfluss auf die UBM Development AG haben bzw. haben könnten, sowie detaillierte Informationen über das gesamte Risikomanagement-System von UBM finden sich im Geschäftsbericht 2024 auf den Seiten 41 bis 44.

Seit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 haben sich hinsichtlich des Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Ausführungen im Geschäftsbericht 2024, Kapitel Risikoberichterstattung, gelten daher weiterhin ohne Ausnahme. Insbesondere sei hier auf die Risiken im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg auf den Seiten 44 bis 46 verwiesen.

Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernzwischenlagebericht den Geschäftsverlauf sowie die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während des ersten Halbjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss entsteht, und dass der Konzernzwischenlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen, denen der Konzern ausgesetzt ist, beschreibt.

Wien, am 27. August 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

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2025

in T€	1–6/2025	1–6/2024 angepasst	4–6/2025	4–6/2024 angepasst
Umsatzerlöse	59.609	42.896	31.086	22.464
Bestandsveränderung	871	4.580	–1.745	–9.231
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	–3.569	–7.020	3.305	–3.183
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien	562	1.684	562	1.684
Sonstige betriebliche Erträge	5.893	6.010	1.352	4.544
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	–36.783	–26.490	–17.490	–4.613
Personalaufwand	–13.723	–10.981	–7.174	–5.392
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien	–4.574	–356	–1.957	–243
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–8.567	–12.537	–4.496	–5.535
Ergebnis (EBITDA)	**–281**	**–2.214**	**3.443**	**495**
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	–1.224	–1.259	–614	–622
Betriebsergebnis (EBIT)	**–1.505**	**–3.473**	**2.829**	**–127**
Finanzertrag	9.032	8.036	4.493	4.734
Finanzaufwand	–13.324	–15.493	–6.847	–8.192
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**–5.797**	**–10.930**	**475**	**–3.585**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–783	–1.601	–460	–966
Periodenergebnis	**–6.580**	**–12.531**	**15**	**–4.551**
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	–9.837	–15.378	–1.774	–5.899
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	3.334	2.727	1.978	1.410
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	–77	120	–189	–62
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	**–1,32**	**–2,06**	**–0,24**	**–0,79**
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	**–1,32**	**–2,06**	**–0,24**	**–0,79**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2025

in T€	1-6/2025	1-6/2024	4-6/2025	4-6/2024
Periodenergebnis	**-6.580**	**-12.531**	**15**	**-4.551**
Sonstiges Ergebnis				
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-487	-778	1.411	-375
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)	**-487**	**-778**	**1.411**	**-375**
Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)	**-487**	**-778**	**1.411**	**-375**
Gesamtergebnis der Periode	**-7.067**	**-13.309**	**1.426**	**-4.926**
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	-10.324	-16.156	-363	-6.274
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	3.334	2.727	1.978	1.410
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-77	120	-189	-62

Konzernbilanz

zum 30. Juni 2025

in T€	30.6.2025	31.12.2024
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	1.697	1.818
Sachanlagen	9.098	9.601
Finanzimmobilien	302.879	294.938
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	111.049	112.362
Projektfinanzierungen	197.878	195.077
Übrige Finanzanlagen	10.886	10.886
Finanzielle Vermögenswerte	2.239	2.242
Latente Steueransprüche	662	667
	636.388	**627.591**
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	310.444	293.925
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.860	26.243
Finanzielle Vermögenswerte	23.641	27.385
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	9.893	7.715
Liquide Mittel	167.329	199.537
	530.167	**554.805**
Aktiva gesamt	**1.166.555**	**1.182.396**
Passiva		
Eigenkapital		
Grundkapital	52.305	52.305
Eigene Anteile	–1.010	-
Kapitalrücklagen	99.164	98.954
Andere Rücklagen	74.827	85.151
Hybridkapital	120.192	101.605
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	**345.478**	**338.015**
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	5.555	5.638
	351.033	**343.653**
Langfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	6.154	7.229
Anleihen und Schuldscheindarlehen	141.711	257.688
Finanzverbindlichkeiten	190.579	175.819
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.218	1.141
Latente Steuerschulden	2.947	2.929
	342.609	**444.806**
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	3.969	3.790
Anleihen und Schuldscheindarlehen	246.521	130.131
Finanzverbindlichkeiten	156.307	203.073
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.739	25.155
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	19.176	15.130
Übrige Verbindlichkeiten	13.411	7.924
Steuerschulden	5.790	8.734
	472.913	**393.937**
Passiva gesamt	**1.166.555**	**1.182.396**

Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2025

in T€	1-6/2025	1-6/2024
Periodenergebnis	-6.580	-12.531
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	5.236	-72
Zinserträge/Zinsaufwendungen	4.312	7.445
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	3.569	7.020
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	3.019	3.200
Abnahme (-)/Zunahme (+) der langfristigen Rückstellungen	-1.075	-2.547
Latente Ertragsteuern	351	643
Cashflow aus dem Ergebnis	**8.832**	**3.158**
Abnahme (-)/Zunahme (+) der kurzfristigen Rückstellungen	-137	-677
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Steuerschulden	-2.944	-1.725
Verluste (+)/Gewinne (-) aus Anlagenabgängen	-319	932
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte	-1.738	-4.188
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen	5.815	15.200
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	7.304	-1.428
Erhaltene Zinsen	865	1.301
Gezahlte Zinsen	-7.975	-13.340
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-3.356	-976
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	**6.347**	**-1.743**
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	571	6.331
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	-	37.890
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	13.893	22.038
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-	-69
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-22.850	-26.705
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.983	-188
Investitionen in Projektfinanzierungen	-15.502	-45.810
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen abzgl. liquider Mittel	1.859	20.555
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen abzgl. liquider Mittel	-3.442	-
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-29.454**	**14.042**
Dividenden	-5.224	-5.500
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-14	-
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	40.519	48.370
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-65.287	-26.848
Aufnahme von Hybridkapital	20.695	-
Kauf eigener Anteile	-1.010	-
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-10.321**	**16.022**
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	**6.347**	**-1.743**
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-29.454**	**14.042**
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-10.321**	**16.022**
Veränderung liquider Mittel	**-33.428**	**28.321**
Liquide Mittel am 1.1.	199.537	151.520
Währungsdifferenzen	1.220	-448
Liquide Mittel am 30.6.	**167.329**	**179.393**
Bezahlte Steuern	-3.376	-2.683

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 30. Juni 2025

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
Stand zum 31.12.2023	**52.305**	**98.954**	**–2.455**	**–3.113**
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	–778
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	–778
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Stand zum 30.6.2024	**52.305**	**98.954**	**–2.455**	**–3.891**
Stand zum 31.12.2024	**52.305**	**98.954**	**–2.237**	**–4.069**
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	–487
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	–487
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Hybridkapital	-	218	-	-
Kauf eigener Anteile	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	–8	-	-
Stand zum 30.6.2025	**52.305**	**99.164**	**–2.237**	**–4.556**

Andere Rücklagen	Hybridkapital	Eigene Aktien	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
127.103	**101.605**	**-**	**374.399**	**5.323**	**379.722**
–15.378	2.727	-	–12.651	120	–12.531
-	-	-	–778	-	–778
–15.378	2.727	-	–13.429	120	–13.309
-	–5.500	-	–5.500	-	–5.500
111.725	**98.832**	**-**	**355.470**	**5.443**	**360.913**
91.457	**101.605**	**-**	**338.015**	**5.638**	**343.653**
–9.837	3.334	-	–6.503	–77	–6.580
-	-	-	–487	-	–487
–9.837	3.334	-	–6.990	–77	–7.067
-	–5.224	-	–5.224	–14	–5.238
-	20.477	-	20.695	-	20.695
-	-	–1.010	–1.010	-	–1.010
-	-	-	–8	8	-
81.620	**120.192**	**–1.010**	**345.478**	**5.555**	**351.033**

Segmentberichterstattung[1]

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2025

	Deutschland		Österreich	
in T€	**1-6/2025**	**1-6/2024**	**1-6/2025**	**1-6/2024**
Gesamtleistung				
Residential	10.264	7.029	31.238	4.772
Office	1.710	286	10.775	81.602
Hotel	9.350	8.926	5.168	5.001
Other	319	418	2.552	5.236
Service	1.475	3.676	6.990	7.247
Summe Gesamtleistung[2]	**23.118**	**20.335**	**56.723**	**103.858**
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten Unternehmen sowie Verkäufe von Finanzimmobilien	-10.931	-16.521	-38.038	-99.443
Umsatzerlöse	**12.187**	**3.814**	**18.685**	**4.415**
Residential	-3.990	-4.539	3.488	-1.645
Office	-5.757	-3.486	-406	-487
Hotel	582	295	-1.917	-1.722
Other	-	895	-58	-2.293
Service	876	-1.678	3.781	8.710
Summe EBT	**-8.289**	**-8.513**	**4.888**	**2.563**

[1] Teil der Erläuterungen. Intersegmentäre Umsätze sind unwesentlich.
[2] Die Gesamtleistung umfasst die Umsätze der vollkonsolidierten Unternehmen, die anteiligen Umsätze der at-equity einbezogenen Unternehmen sowie Erlöse aus Immobilienverkäufen in Form von Share bzw. Asset Deals.

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-6/2025	1-6/2024	1-6/2025	1-6/2024	1-6/2025	1-6/2024
1.997	2.359	23.320	24.845	66.819	39.005
3.716	38.962	-	-	16.201	120.850
15.660	19.165	12.972	29.327	43.150	62.419
234	1.473	-	-	3.105	7.127
606	868	1.985	7.873	11.056	19.664
22.213	**62.827**	**38.277**	**62.045**	**140.331**	**249.065**
-17.944	-54.947	-13.809	-35.258	-80.722	-206.169
4.269	**7.880**	**24.468**	**26.787**	**59.609**	**42.896**
-1.164	-1.408	2.292	-1.882	626	-9.474
3.451	270	-	-445	-2.712	-4.148
-153	-33	-4.085	422	-5.573	-1.038
-1.297	94	-	-	-1.355	-1.304
-718	-390	-722	-1.608	3.217	5.034
119	**-1.467**	**-2.515**	**-3.513**	**-5.797**	**-10.930**

Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

1. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss von UBM wird gemäß IAS 34, Zwischenberichterstattung, nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS), den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sowie den seit 1. Jänner 2025 erstmals anzuwendenden Standards aufgestellt.

Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung von UBM ist. Bei den einzelnen in den Konzernzwischenabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist die funktionale Währung je nach Geschäftsfeld der Euro bzw. die jeweilige Landeswährung. Zahlenangaben erfolgen in T€ und werden entsprechend kaufmännisch gerundet.

2. Konsolidierungskreis

In den Zwischenabschluss sind neben UBM 36 (31. Dezember 2024: 39) inländische Tochterunternehmen sowie 62 (31. Dezember 2024: 65) ausländische Tochterunternehmen einbezogen.

Fünf Gesellschaften wurden liquidiert, eine Gesellschaft ist aufgrund von Anwachsung erloschen, und bei einer Gesellschaft erfolgte nach der Erhöhung der Beteiligungsquote ein Wechsel der Einbeziehungsart, da nun Beherrschung vorliegt (siehe Punkt 2.1.). Eine weitere Gesellschaft wurde verkauft, der Nettoverkaufspreis (abzüglich liquider Mittel von T€ 90) in Höhe von T€ 1.859 (inklusive Darlehensübernahme) wurde in bar beglichen. Dabei gingen Finanzimmobilien in Höhe von T€ 10.360, Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 8.420 sowie sonstige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.948 ab.

Außerdem wurden 22 (31. Dezember 2024: 22) inländische und 19 (31. Dezember 2024: 20) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. Eine Gesellschaft wird aufgrund einer Anteilsaufstockung nunmehr als Tochterunternehmen in den Konzern einbezogen (siehe Punkt 2.1).

Im zweiten Quartal erwarb die PORR-Gruppe 49,00 % der Anteile an der UBM hotels Management GmbH durch die Übernahme von Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 10.570, nachdem der vormalige Gemeinschaftsunternehmer aus dem Joint-Venture-Vertrag ausgeschieden ist. Die Anteilsquote der UBM erhöhte sich im Zuge der Transaktion von 50,00 % auf 51,00 %, es besteht weiterhin gemeinschaftliche Beherrschung. Die Gesellschaft wird weiterhin nach der Equity-Methode in den UBM-Konzern einbezogen.

2.1. Erstkonsolidierungen

Am 20. Jänner 2025 erfolgte der Erwerb von 50,00 % der Anteile an GOLD NEMOVITOSTNÍ s.r.o. in Tschechien. Der Netto-Kaufpreis (Kaufpreis abzgl. liquider Mittel) belief sich auf T€ 3.442. Somit wurde die zuvor at-equity bilanzierte Gesellschaft erstmals voll in den Konzernabschluss einbezogen. Die übernommenen Vermögenswerte beinhalten großteils ein Grundstück im Vorratsvermögen in Höhe von T€ 12.392, welches zur Entwicklung von Wohnbau geplant wurde.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, welche in den Erläuterungen zum Konzernabschluss dargestellt sind, wurden auf den Konzernzwischenabschluss unverändert angewandt, mit Ausnahme der folgenden erstmals anzuwendenden Standards und Interpretationen.

Erstmalig wurden zum 1. Jänner 2025 die folgenden Änderungen zu Standards vom Konzern angewandt, wobei sich aus der Erstanwendung keine wesentlichen Auswirkungen ergaben.

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen an IAS 21: Mangel an Umtauschbarkeit	15.8.2023	12.11.2024	1.1.2025

Die folgenden Standards und Interpretationen wurden veröffentlicht und waren noch nicht zwingend anzuwenden bzw. noch nicht in EU-Recht übernommen:

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7: Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	30.5.2024	27.5.2025	1.1.2026
Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Rechnungslegungsstandards – Band 11	18.7.2024	9.7.2025	1.1.2026
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7: Verträge mit Bezug auf naturabhängige Elektrizität	18.12.2024	30.6.2025	1.1.2026

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht ausstehend	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
IFRS 18: Darstellung und Angaben im Abschluss	9.4.2024	–	1.1.2027
IFRS 19: Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	9.5.2024	–	1.1.2027

Änderungen der Darstellung des Abschlusses

Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 wurden die Ergebnisse aus Verkäufen von Finanzimmobilien im Rahmen von Share Deals erstmalig in den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen ausgewiesen. Die Zuordnung derartiger Transaktionen zum operativen Ergebnis wurde gewählt, um den vergleichbaren Charakter mit dem Verkauf von Finanzimmobilien als Asset Deals zu unterstreichen. Die aktuelle Vergleichsperiode wurde angepasst, indem der Finanzaufwand um T€ 1.397 bzw. der Finanzertrag um T€ 401 reduziert und der sonstige betriebliche Aufwand bzw. der sonstige betriebliche Ertrag um denselben Betrag erhöht wurde. Das Ergebnis vor Ertragsteuer (EBT) blieb unverändert bei T€ -10.930.

in T€	1–6/2024	Anpassung	1–6/2024 angepasst
Sonstige betriebliche Erträge	5.609	401	6.010
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–11.140	–1.397	–12.537
Betriebsergebnis (EBIT)	**–2.477**	**–996**	**–3.473**
Finanzertrag	8.437	–401	8.036
Finanzaufwand	–16.890	1.397	–15.493
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**–10.930**	**-**	**–10.930**

4. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

Das Periodenergebnis belief sich im zweiten Quartal 2025 auf T€ -6.580 (Vorjahr: T€ -12.531). Die in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltenen Kursgewinne beliefen sich auf T€ 1.761 (Vorjahr: T€ 1.533), was aus der Entwicklung des Polnischen Zloty resultierte. Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen Kursverluste beliefen sich auf T€ 179 (Vorjahr: T€ 1.236), was im Wesentlichen auf die Entwicklung der Tschechischen Krone zurückzuführen war.

Umsatzerlöse

Die folgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse in die wesentlichen Kategorien, den Zeitpunkt der Umsatzrealisierung sowie die Überleitung zur Segmentberichterstattung:

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1–6/2025	1–6/2025	1–6/2025	1–6/2025	1–6/2025
Umsatzerlöse					
Residential	10.111	13.795	2.003	21.800	47.709
Office	205	428	146	-	779
Hotel	-	-	-	2.048	2.048
Other	-	514	319	-	833
Service	1.872	3.948	1.800	620	8.240
Umsatzerlöse	**12.188**	**18.685**	**4.268**	**24.468**	**59.609**
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	3.977	14.061	-	4.716	22.754
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	8.211	4.624	4.268	19.752	36.855
Umsatzerlöse	**12.188**	**18.685**	**4.268**	**24.468**	**59.609**

in T€	Deutschland 1-6/2024	Österreich 1-6/2024	Polen 1-6/2024	Sonstige Märkte 1-6/2024	Konzern 1-6/2024
Umsatzerlöse					
Residential	1.843	26	2.361	24.625	28.855
Office	326	416	2.000	-	2.742
Hotel	-	-	-	1.858	1.858
Other	93	549	2.180	-	2.822
Service	1.551	3.424	1.339	305	6.619
Umsatzerlöse	**3.813**	**4.415**	**7.880**	**26.788**	**42.896**
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	1.823	1.663	-	23.099	26.585
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	1.990	2.752	7.880	3.689	16.311
Umsatzerlöse	**3.813**	**4.415**	**7.880**	**26.788**	**42.896**

5. Grundkapital

Grundkapital	Stück 30.6.2025	€ 30.6.2025	Stück 31.12.2024	€ 31.12.2024
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	52.305.260	7.472.180	52.305.260

6. Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital

In der 144. ordentlichen Hauptversammlung vom 21. Mai 2025 wurde der Beschluss aus der Hauptversammlung vom 19. Mai 2023 zum Erwerb eigener Aktien im Ausmaß von 10 % des Grundkapitals sowie die Veräußerung und Einziehung eigener Aktien verlängert.

In der 143. ordentlichen Hauptversammlung vom 21. Mai 2024 wurde unter anderem folgender Beschluss gefasst:

Die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 169 AktG, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis 9. Juni 2027 um bis zu EUR 5.230.526,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Absatz 6 AktG und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen, wie derzeit in § 4 Absatz 4 der Satzung vorgesehen, wird widerrufen.

Der Vorstand ist ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 21. Mai 2024 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 26.152.630,00 durch Ausgabe von bis zu 3.736.090 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Absatz 6 AktG und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen (genehmigtes Kapital) und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

§ 4 Absatz 4 der Satzung in der derzeit vorliegenden Fassung wird widerrufen. An dessen Stelle wird der folgende Absatz als neuer Absatz (4) in die Satzung eingefügt:

„(4) Der Vorstand ist ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 21.05.2024 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 26.152.630,00 (Euro sechsundzwanzig Millionen einhundertzweiundfünfzigtausendsechshundertdreißig) durch Ausgabe von bis zu 3.736.090 (drei Millionen siebenhundertsechsunddreißigtausendneunzig) neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs 6 (Paragraph einhundertdreiundfünfzig Absatz sechs) AktG und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen (genehmigtes Kapital) und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen."

7. Eigene Anteile

Im Rahmen der Ermächtigung zum Rückkauf eigener Aktien (siehe Punkt 6) wurden im ersten Halbjahr 49.976 Aktien um T€ 1.010 von UBM zurückerworben und vom Eigenkapital in Abzug gebracht.

8. Hybridanleihe

UBM hat am 7. Mai 2025 eine neue, grüne Hybridanleihe mit einem Gesamtvolumen von T€ 65.000 und einem jährlichen Kupon von 10,00 % begeben. Die Anleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit mit einer vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit der Emittentin nach fünf Jahren. Im Zuge der Transaktion wurden 43,60 % der Hybridanleihe 2021 umgetauscht. Somit konnte das Hybridanleihevolumen um einen Nominalbetrag von T€ 21.400 erhöht werden. Nach Abzug der Kosten ergab sich daraus eine Erhöhung des Eigenkapitals um T€ 20.695.

9. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der internen Organisationsstruktur des UBM-Konzerns nach geografischen Regionen. Für den Zweck der Segmentberichterstattung wurden die einzelnen Entwicklungsgesellschaften innerhalb eines Segments zu Gruppen zusammengefasst. Die Gruppen stellen jeweils einen Tätigkeitsbereich (Assetklasse) des UBM-Konzerns dar.

10. Erläuterungen zur Bilanz

Die Finanzimmobilien erhöhten sich um T€ 7.941 auf T€ 302.879 (31. Dezember 2024: T€ 294.938), was im Wesentlichen aus Investitionen in Finanzimmobilien von T€ 22.555 resultierte (31. Dezember 2024: T€ 10.624). Dem gegenüber standen Bewertungseffekte und Abgänge von insgesamt T€ -4.254 (31. Dezember 2024: T€ -17.209).

Das Vorratsvermögen erhöhte sich zum 30. Juni 2025 um T€ 16.519 auf T€ 310.444 (31. Dezember 2024: T€ 293.925), aufgrund der Erstkonsolidierung von GOLD NEMOVITOSTNÍ s.r.o. Die liquiden Mitteln reduzierten sich von T€ 199.537 auf T€ 167.329, im Wesentlichen aufgrund der Rückführung von Finanzverbindlichkeiten in Tschechien. Die Nettoverschuldung erhöhte sich im zweiten Quartal 2025 um T€ 533 auf T€ 546.397 (31. Dezember 2024: T€ 545.864).

11. Finanzinstrumente

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt gemäß IFRS 7.29 einen angemessenen Näherungswert für den Fair Value dar. Die Ausnahme bilden bestimmte Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost) bilanziert werden wie Anleihen (Fair-Value-Hierarchie Stufe 1), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie sonstige Finanzverbindlichkeiten (Fair-Value-Hierarchie Stufe 3).

Die Fair-Value-Bewertung für die Anleihe erfolgt aufgrund von Börsekurswerten. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflows bewertet, wobei die am 30. Juni 2025 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte

in T€	Bewertungs-kategorie nach IFRS 9	Buch-werte am 30.6.2025	Bewertung nach IFRS 9			Fair-Value-Hierarchie	Fair Value am 30.6.2025
			(Fortgeführte) Anschaf-fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs-wirksam		
Aktiva							
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	197.878	197.878	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	10.277		-	10.277	Stufe 3	10.277
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	609		-	609	Stufe 3	609
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen [1]	Amortised Cost	5.034	5.034	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	25.880	25.880	-	-	-	
Liquide Mittel	–	167.329	167.329	-	-	-	
Passiva							
Anleihen und Schuld-scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	388.232	388.232	-	-	Stufe 1	384.689
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	Amortised Cost	278.113	278.113	-	-	–	
fix verzinst	Amortised Cost	46.475	46.475	-	-	Stufe 3	45.173
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
fix verzinst	Amortised Cost	906	906	-	-	Stufe 3	187
Leasingverbindlichkeiten	–	21.392	21.392	-	-	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	27.739	27.739	-	-	–	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	20.394	20.394	-	-	–	
Nach Kategorien:							
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	228.792	228.792	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	10.886	-	-	10.886	-	
Liquide Mittel	–	167.329	167.329	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	761.859	761.859	-	-	-	

[1] ohne Vertragsvermögenswerte gem. IFRS 15

in T€	Bewertungs-kategorie nach IFRS 9	Buch-werte am 31.12.2024	Bewertung nach IFRS 9 (Fortgeführte) Anschaf-fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs-wirksam	Fair-Value-Hierarchie	Fair Value am 31.12.2024
Aktiva							
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	195.077	195.077	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	10.277	-	-	10.277	Stufe 3	10.277
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	609	-	-	609	Stufe 3	609
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen [1]	Amortised Cost	18.785	18.785	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	29.627	29.627	-	-	-	-
Liquide Mittel	–	199.537	199.537	-	-	-	-
Passiva							
Anleihen und Schuld-scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	387.819	387.819	-	-	Stufe 1	374.548
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	Amortised Cost	310.205	310.205	-	-	–	-
fix verzinst	Amortised Cost	46.475	46.475	-	-	Stufe 3	45.062
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
fix verzinst	Amortised Cost	902	902	-	-	Stufe 3	151
Leasingverbindlichkeiten	–	21.310	21.310	-	-	–	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	25.155	25.155	-	-	–	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	16.271	16.271	-	-	–	-
Nach Kategorien:							
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	243.489	243.489	-	-	-	-
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	10.886	-	-	10.886	-	-
Liquide Mittel	–	199.537	199.537	-	-	-	-
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	786.827	786.827	-	-	-	-

[1] ohne Vertragsvermögenswerte gem. IFRS 15

12. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Transaktionen zwischen Unternehmen der Gruppe und ihren at-equity bilanzierten Unternehmen bestehen überwiegend aus der Projektentwicklung und Bauführung sowie aus Darlehensgewährungen und den entsprechenden Zinsverrechnungen.

Neben den at-equity bilanzierten Unternehmen kommen als nahestehende Personen und Unternehmen im Sinne von IAS 24 die PORR AG und deren Tochterunternehmen sowie die Unternehmen der IGO Industries Group und der Strauss-Gruppe in Betracht, da sie bzw. deren beherrschende Rechtsträger aufgrund des bestehenden Syndikats maßgeblichen Einfluss auf UBM haben.

Die Transaktionen im ersten Halbjahr zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der UBM-Gruppe mit Unternehmen der PORR-Gruppe betreffen im Wesentlichen bezogene Bauleistungen.

Im zweiten Quartal erwarb die PORR-Gruppe 49,00 % der Anteile an der UBM hotels Management GmbH durch die Übernahme von Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 10.570. Die Gesellschaft wird weiterhin nach der Equity-Methode in den UBM-Konzern einbezogen.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Rahmen des Rückkaufprogramms eigener Aktien wurden ab dem 30. Juni 2025 weitere 23.220 Aktien zurückerworben.

In den beiden Monaten Juli und August konnten Schuldscheindarlehen mit einem Gesamtvolumen von T€ 26.500 bereits vorzeitig verlängert werden. Weiters wurden die restlichen 6,00 % an der Beteiligung UBM Development Deutschland GmbH von einem nahestehenden Unternehmen um T€ 3.600 erworben.

Wien, am 27. August 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 prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses

Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2025 der

UBM Development AG, Wien,

für die Periode vom 1. Jänner 2025 bis zum 30. Juni 2025 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2025, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Entwicklung des Konzerneigenkapitals für die Periode vom 1. Jänner 2025 bis zum 30. Juni 2025 sowie den verkürzten Anhang, der die wesentlichsten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zusammenfasst und sonstige Erläuterungen enthält.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Aufstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, verantwortlich.

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine zusammenfassende Beurteilung über diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss abzugeben. Bezüglich unserer Haftung gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt eine Haftungsgrenze von 12 Millionen Euro zur Anwendung.

Umfang der prüferischen Durchsicht

Wir haben die prüferische Durchsicht unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufsüblichen Grundsätze, insbesondere des Fachgutachtens KFS/PG 11 „Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen", sowie des International Standard on Review Engagements 2410 „Prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft" durchgeführt.

Die prüferische Durchsicht eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, in erster Linie von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen. Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlich geringerem Umfang und umfasst geringere Nachweise als eine Abschlussprüfung gemäß österreichischen oder internationalen Prüfungsstandards und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Abschlussprüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

Zusammenfassende Beurteilung

Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der beigefügte verkürzte Konzernzwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt worden ist.

Stellungnahme zum verkürzten Halbjahreskonzernlagebericht und zur Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 125 BörseG

Wir haben den verkürzten Halbjahreskonzernlagebericht gelesen und dahingehend beurteilt, ob er keine offensichtlichen Widersprüche zum verkürzten Konzernzwischenabschluss aufweist. Der verkürzte Halbjahreskonzernlagebericht enthält nach unserer Beurteilung keine offensichtlichen Widersprüche zum verkürzten Konzernzwischenabschluss.

Der Halbjahresfinanzbericht enthält die von § 125 Abs 1 Z 3 BörseG geforderte Erklärung der gesetzlichen Vertreter.

Wien, am 27. August 2025

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Stefan Uher eh
Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh
Wirtschaftsprüfer

Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 125 Abs. 1 Börsegesetz 2018 – Konzernzwischenabschluss

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernzwischenlagebericht den Geschäftsverlauf sowie die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss entsteht, und dass der Konzernzwischenlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen, denen der Konzern ausgesetzt ist, beschreibt.

Wien, am 27. August 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

Finanzkalender

2025	
Zinszahlung UBM Green Bond 2023	10.07.2025
Halbjahr 2025	**28.08.2025**
Zinszahlung UBM Green Bond 2024	29.10.2025
Rückzahlung UBM Anleihe 2019	13.11.2025
Q3 2025	**27.11.2025**

Kontakt

Investor Relations
Christoph Rainer
Tel: +43 (0) 664 80 1873 200
investor.relations@ubm-development.com

Impressum

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

www.ubm-development.com

Konzept, Gestaltung, Redaktion und Lektorat
UBM Development AG

Erstellt mit ns.publish von
Multimedia Solutions AG, Zürich

Disclaimer

Dieser Halbjahresbericht 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 Halbjahresbericht vorhandenen und der UBM Development AG vorliegenden Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter oder nicht kalkulierbarer Höhe eintreten, so können die künftige tatsächliche (Geschäfts-)Entwicklung und die künftigen tatsächlichen Ergebnisse von diesen Einschätzungen, Annahmen und Prognosen abweichen.

Maßgebliche Faktoren für ein solches Abweichen können beispielsweise die Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Lage, der politischen, gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen in Österreich, der EU und anderen relevanten Wirtschaftsräumen sowie Veränderungen in der Branche sein. Die UBM Development AG übernimmt keine Gewährleistung und keine Haftung dafür, dass die künftige (Geschäfts-)Entwicklung und die künftig erzielten Ergebnisse mit den in diesem Halbjahresbericht 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 Halbjahresbericht zum 30. Juni 2025 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 Halbjahresbericht auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Personenbegriffe verzichtet und die männliche grammatische Form angeführt. Gemeint und angesprochen sind immer alle Geschlechter.

Der Halbjahresbericht 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 Halbjahresberichts maßgeblich.

www.ubm-development.com