Bericht zum 3. Quartal 2025

Kennzahlen

Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1–9/2025	1–9/2024	Veränderung
Gesamtleistung[1]	218,3	319,4	–31,7%
Umsatzerlöse	97,3	63,4	53,5%
EBT	–3,9	–14,5	73,4%
Konzernergebnis	–5,0	–15,7	68,3%

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	30.9.2025	31.12.2024	Veränderung
Bilanzsumme	1.164,1	1.182,4	–1,6%
Eigenkapital	348,9	343,7	1,5%
Eigenkapitalquote	30,0%	29,1%	0,9PP
Nettoverschuldung[2]	583,2	545,9	6,8%
Liquide Mittel	142,3	199,5	–28,7%

Aktienkennzahlen und Mitarbeitende

	30.9.2025	30.9.2024	Veränderung
Ergebnis je Aktie (in €)[3]	–1,32	–2,67	50,6%
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	159,2	154,7	2,9%
Dividende je Aktie (in €)[4]	–	–	–
Mitarbeitende	211	242	–12,8%

[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

30 Finanzkalender

31 Kontakt, Impressum

Auf einen Blick

Wohnungsverkäufe +25 %.
2.800 Wohnungen in der Pipeline.

Profitables Q3.
Eigenkapitalquote 30,0 %. Liquidität € 142,3 Mio.

100 % grüne Finanzierungen.
€ 140 Mio. Green Bonds 2025 erfolgreich platziert.

Ausblick.
2025 klar besser als 2024.

Q3 2025

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,
liebe Stakeholder,

Nach drei Quartalen 2025 lässt sich eines klar sagen: Wohnen ist aus der Krise. Mit 355 verkauften Wohnungen im Einzelvertrieb per Ende Q3 konnten wir den starken Trend der vergangenen Monate bestätigen. Bis Jahresende werden wir rund 450 Wohnungsverkäufe erreichen – ein Niveau, das wir seit Jahren nicht mehr gesehen haben. Die hohe Nachfrage bei immer geringer werdendem Angebot gibt die Richtung vor.

Gleichzeitig haben wir gehalten, was wir versprochen haben: die Rückkehr zur Profitabilität. Nach einer schwarzen Null im zweiten Quartal haben wir im dritten Quartal ein Ergebnis vor Steuern von 1,9 Mio. Euro erwirtschaftet. Dieser Schritt zurück in die Gewinnzone ist ein wichtiges Signal und bestätigt die konsequente Umsetzung unserer Strategie sowie operativer Verbesserungen.

Auch kapitalmarktseitig setzen wir starke Akzente: Mit der erfolgreichen Platzierung eines neuen 75-Mio.-Euro-Green-Bonds zu Beginn des vierten Quartals haben wir einmal mehr gezeigt, dass die UBM auch in einem herausfordernden Marktumfeld das Vertrauen des Kapitalmarkts weiter besitzt. Besonders stolz sind wir darauf, dass mittlerweile 100 % unserer Anleihefinanzierungen grün sind – ein Meilenstein, der unsere Strategie green. smart. and more. konsequent widerspiegelt. An dieser Stelle gilt unser besonderer Dank unseren langjährigen und treuen Investoren, die uns weiter auf unserem Weg begleiten.

Trotz unverändert anspruchsvoller Rahmenbedingungen richten wir jetzt unseren ganzen Fokus auf das Jahresende und den Weg ins Jahr 2026. Die starke Nachfrage im Wohnsegment, unsere robuste Liquidität, die erfolgreiche Rückkehr zur Profitabilität sowie unsere stabile Bilanz mit einer Eigenkapitalquote von 30,0 % bilden dafür ein tragfähiges Fundament.

Wir danken Ihnen für das kontinuierlich entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns darauf, auch künftig auf Ihre Unterstützung zählen zu dürfen.

Der Vorstand

Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender

Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Konzernzwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die Weltwirtschaft zeigt sich weiterhin in einer Phase der Anpassung an ein von neuen politischen Rahmenbedingungen und handelspolitischen Spannungen geprägtes Umfeld. Die Risiken für die Wirtschaft bleiben groß, zusätzlich belasten hohe Schulden, Finanzmarktrisiken und politische Unsicherheiten die Stabilität. Die Inflation bleibt weltweit auf dem Rückzug, liegt in einigen Ländern – insbesondere in den USA – aber weiterhin über dem Zielniveau der Zentralbanken.

Laut den aktuellen Prognosen des World Economic Outlook dürfte das weltweite Wachstum von 3,3 % im Jahr 2024 auf 3,2 % im Jahr 2025 und 3,1 % im Jahr 2026 zurückgehen. Industrieländer verzeichnen dabei ein moderates Plus von rund 1,5 %, während Schwellen- und Entwicklungsländer etwas über 4 % wachsen dürften.[1]

Entwicklung der Immobilienmärkte

Im dritten Quartal 2025 bleibt der europäische Immobilienmarkt insgesamt widerstandsfähig. Geopolitische Unsicherheiten und saisonale Effekte führten zu Beginn des Quartals zu einer kurzfristigen Abschwächung, die Fundamentaldaten bleiben jedoch solide. Großvolumige Einzel- und Portfoliotransaktionen stärkten das Vertrauen der Investoren. Mit rund € 37 Mrd. lag das Transaktionsvolumen leicht unter dem Vorjahresquartal, während das kumulierte Volumen für Q1–Q3 2025 bei etwa € 130 Mrd. rund 1,5 % über dem Vorjahr lag. Für das Gesamtjahr 2025 wird ein Investitionsvolumen von € 210 Mrd. erwartet, getragen vor allem von Nord- und Südeuropa.[2]

Der deutsche Markt zeigt eine langsame Erholung. Im dritten Quartal wurden rund € 7,6 Mrd. umgesetzt, 20 % mehr als im Vorquartal, während das Gesamtvolumen von Januar bis September bei € 21,6 Mrd. lag, 9 % unter dem Vorjahr. Die Transaktionszahl blieb leicht rückläufig, das Volumen deutlich unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Wohnimmobilien blieben führend, gefolgt von büro- und handelsnahen Flächen, Industrie- und Logistikobjekte sanken um 17 %. Gesundheits- und Sozialimmobilien stiegen mit € 1,1 Mrd. (+103 %) deutlich, angetrieben durch ein großes Pflegeheimportfolio. Die Spitzenrenditen blieben stabil zwischen 3,6 % bei Mehrfamilienhäusern und 5,8 % bei Shoppingcentern.

Private Anleger und Family Offices sichern sich weiterhin den größten Anteil an hochwertigen Objekten. Ihr Nettoankauf wird auf rund € 2,2 Mrd. geschätzt, während Investment-Manager bei etwa € 700 Mio. liegen. Für 2025 prognostiziert Savills ein Gesamttransaktionsvolumen von rund € 35 Mrd., leicht unter dem Vorjahr, jedoch bei stabiler Nachfrage und gezielten Investitionen.[3]

Entwicklung der Börsen und der UBM-Aktie

Im dritten Quartal 2025 zeigten sich die US-Aktienmärkte robust: Nach Rücksetzern im Frühjahr legte der S&P 500 deutlich zu, mit einem Anstieg von rund 7 % im Q3 und rund 17 % seit Jahresbeginn. Europa entwickelte sich ebenfalls positiv, konnte aber nicht ganz mit den US-Märkten mithalten – wirkt dafür aber deutlich attraktiver bewertet. Dies eröffnet Anlegern Chancen auf langfristige Wertsteigerungen, insbesondere im Value-Bereich. Der europäische Stoxx 600 wuchs um 4 % (11 % im Jahresverlauf), während der ATX in Wien mit einem Quartalsplus von 3 % (28 % im Jahresverlauf) ebenfalls zulegte. Der Dow Jones Industrial Average legte um 4,4 % im Q3 zu (ca. 9,4 % im Jahresverlauf).[4] Die UBM-Aktie konnte eine positive Entwicklung verzeichnen und im gesamten Jahresverlauf über 40 % zulegen.[5]

[1] IWF: World Economic Outlook – October 2025
[2] Savills: Europäischer Immobilieninvestmentmarkt Q3 2025
[3] Savills: Deutscher Immmobilieninvestmentmarkt Q3 2025
[4] Shareholdervalue: Quartalsrückblick Q3 2025
[5] Stand: 20.11.2025

Geschäftsverlauf

In den ersten drei Quartalen des Jahres 2025 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 218,3 Mio., nach € 319,4 Mio. in den ersten neun Monaten 2024. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode war 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 Mrd., 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** reduziert sich im Berichtszeitraum von € 45,6 Mio. auf € 32,8 Mio. Maßgeblich zur Gesamtleistung trugen in der Berichtsperiode das Wohnungsprojekt 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, mehr als 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** belief sich in den ersten drei Quartalen 2025 auf € 90,3 Mio. (Vergleichszeitraum 2024: € 118,0 Mio.). Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung wurde aus den erfolgreichen Wohnungsverkäufen LeopoldQuartier sowie in mehreren Baufeldern des Projekts Village im Dritten in Wien erwirtschaftet. Zusätzliche Beiträge zum Ergebnis lieferten Serviceleistungen und der erfolgreiche Verkauf des Bestandsobjekts Bergbräuhoferstraße 27 in Salzburg. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahreszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem im Vorjahr vollzogenen Anteilsverkauf am LeopoldQuartier Bauteil A in Wien sowie in dem Verkauf des Bestandsobjekts W3 Wien Mitte.

Das **Segment Polen** erzielte in den ersten neun Monaten 2025 mit € 34,4 Mio. eine Gesamtleistung unter dem Vorjahresniveau von € 75,2 Mio. Die Leistung ergab sich aus dem laufenden Hotelbetrieb, der Vermietung des Poleczki Business Park sowie Wohnungsverkäufen. Die Reduktion im Periodenvergleich ergibt sich maßgeblich aus dem im Vorjahr durchgeführten Anteilsverkauf am Poleczki Business Park.

Im **Segment Sonstige Märkte** reduzierte sich die Gesamtleistung in den ersten neun Monaten 2025 auf € 60,7 Mio., von € 80,6 Mio. im Vergleichszeitraum 2024. Der größte Anteil der Gesamtleistung betraf die Wohnungsverkäufe der drei Wohnprojekte Arcus City, Astrid Garden Residences und Na Plzeňce in Prag. Darüber hinaus trugen auch die laufenden Hotelbetriebe Andaz Prag sowie voco in Den Haag zur Performance bei. Im Vergleichszeitraum wurde die Gesamtleistung

Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1–9/2025	1–9/2024	Veränderung
Deutschland	32,8	45,6	–28,1 %
Österreich	90,3	118,0	–23,4 %
Polen	34,4	75,2	–54,2 %
Sonstige Märkte	60,7	80,6	–24,7 %
Gesamt	**218,3**	**319,4**	**–31,7 %**

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

Im **Segment Residential** belief sich die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode auf € 108,9 Mio. nach € 69,6 Mio. in den ersten neun Monaten des Vorjahres. Die bisherige Gesamtleistung 2025 umfasste im Wesentlichen den Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Deutschland, Österreich und Tschechien. Zu den maßgeblichen Treibern zählen dabei insbesondere die Projekte LeopoldQuartier und Village im Dritten in Wien. 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** erzielte UBM Development in den ersten neun Monaten eine Gesamtleistung von € 19,2 Mio., nach € 123,1 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die wesentlichen Beiträge in der Berichtsperiode stammten vor allem aus dem Verkauf des Objekts Bergbräuhoferstraße 27 in Salzburg sowie Mieteinnahmen in den Projekten Timber Pioneer in Frankfurt und Poleczki Business Park in Polen. Im Vergleichszeitraum hatten hingegen der anteilige Verkauf des Poleczki Business Parks sowie der Verkauf des Bestandsobjekts W3 Wien Mitte das Ergebnis maßgeblich geprägt.

Das **Segment Hotel** erwirtschaftete in den ersten drei Quartalen eine Gesamtleistung von € 66,5 Mio. nach € 85,5 Mio. in den ersten drei Quartalen 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 der ersten neun Monate 2025 maßgeblich durch den Anteilsverkauf des Andaz Hotels geprägt.

Im **Segment Other** wurde in den ersten neun Monaten 2025 eine Gesamtleistung von € 4,5 Mio. erzielt, nach € 12,4 Mio. in der Vorjahresperiode. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode enthält vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** sank von € 28,8 Mio. auf € 19,2 Mio. Ein wesentlicher Anteil der Serviceleistungen entfiel auf diverse Projekte in Tschechien, Österreich und Deutschland. Diese Position umfasst zudem Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	Q3/2025	Q3/2024	Veränderung
Residential	108,9	69,6	56,4 %
Office	19,2	123,1	-84,4 %
Hotel	66,5	85,5	-22,2 %
Other	4,5	12,4	-63,3 %
Service	19,2	28,8	-33,4 %
Gesamt	**218,3**	**319,4**	**-31,7 %**

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 Immobilien als Share Deal veräußert oder Projekte innerhalb von At-equity-Beteiligungen entwickelt und verkauft, schlagen sich diese allerdings nicht im Umsatz nieder. Um den Überblick und die Transparenz über den Geschäftsverlauf zu verbessern, weist UBM zusätzlich die Gesamtleistung aus. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst – analog zum Umsatz – Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus dem Hotelbetrieb sowie aktivierte bzw. für nicht vollkonsolidierte Gesellschaften oder Dritte erbrachte Generalunternehmer- und Projektmanagementleistungen. Zusätzlich werden die Leistungen der at-equity bilanzierten Unternehmen und Verkaufserlöse aus reinen Share Deals erfasst. Der Ausweis der Gesamtleistung erfolgt insgesamt entsprechend der Beteiligungshöhe von UBM. Nicht in der Gesamtleistung erfasst werden Anzahlungen, die vor allem für Großprojekte oder auch Wohnbauprojekte anfallen.

Die Gesamtleistung lag in den ersten drei Quartalen 2025 mit € 218,3 Mio. unter dem Vorjahresniveau von € 319,4 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 € 97,3 Mio. über dem Niveau des Vorjahres (Q1–Q3 2024: € 63,4 Mio.). Der Umsatz war in den ersten drei Quartalen 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 € –6,4 Mio. in den ersten drei Quartalen 2025 nach € –7,9 Mio. in der Vergleichsperiode 2024.

In den ersten drei Quartalen 2025 sowie in der Vergleichsperiode wurden kaum Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien erzielt. In der Vergleichsperiode 2024 beliefen sich die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf € 1,7 Mio. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen in den ersten drei Quartalen 2025 beliefen sich auf € 5,7 Mio. Bei den vollkonsolidierten Bestandsobjekten gab es keine wesentlichen Mietausfälle.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 6,1 Mio. und beinhalten u. a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wechselkursgewinnen. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 8,0 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entwickelten sich im Vorjahresvergleich von € 19,7 Mio. auf € 14,2 Mio. 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 neun Monaten 2025 € 54,6 Mio., im Vergleich zu € 60,6 Mio. in den ersten neun Monaten 2024. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobilien, die bereits forward verkauft wurden.

In den ersten neun Monaten 2025 wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen betreffen, ein Aufwand in Höhe von € –4,7 Mio. ausgewiesen, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres ein Ertrag von € 29,9 Mio. erfasst worden war.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 19,8 Mio. und damit über dem Niveau des Vorjahres von €16,1 Mio. Die Steigerung des Personalaufwands im Periodenvergleich ist im Wesentlichen auf die Auflösung von Prämien- und Bonusrückstellungen in den ersten neun Monaten

2024 zurückzuführen. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag per Ende September 2025 mit 211 unter dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (30. September 2024: 242).

Das EBITDA erreichte in den ersten drei Quartalen 2025 € –1,9 Mio., was einer Reduktion von € 0,2 Mio. zur Vorjahresperiode entsprach. Das EBIT betrug in den ersten drei Quartalen 2025 € –3,7 Mio. (Q1–3 2024: € –3,6 Mio.). Der Finanzertrag erhöht sich von € 12,7 Mio. in den ersten drei Quartalen 2024 auf € 19,5 Mio. in der Berichtsperiode. Der Finanzaufwand lag mit € 19,6 Mio. unter dem Vorjahresniveau von € 23,7 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 € –3,9 Mio. über dem Vorjahresergebnis von € –14,5 Mio. Der Steueraufwand belief sich in den ersten neun Monaten 2025 auf € 1,1 Mio., was einer Steuerquote von –28,1 % entspricht. In der Vergleichsperiode lag die Steuerquote bei –7,6 %.

Der Nettoverlust (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in der Berichtsperiode € 5,0 Mio. und lag somit unter dem Nettoverlust in den ersten drei Quartalen 2024 (€ 15,7 Mio.). Das den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettoergebnis betrug in den ersten neun Monaten 2025 € –9,8 Mio. (Q1–3 2024: € –20,0 Mio.). Die Anteile der Hybridkapitalgeber lagen im Berichtszeitraum bei € 5,0 Mio. Das Ergebnis pro Aktie beträgt in der Berichtsperiode € –1,32.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 30. September 2025 mit € 1.164.1 Mio. unter dem Niveau am Bilanzstichtag des Vorjahres (31. Dezember 2024: € 1.182.4 Mio.).

Das Sachanlagevermögen reduzierte sich in der Berichtsperiode um € 0,9 Mio. auf € 8,7 Mio. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen. Gleichzeitig erhöhen sich auch die Finanzimmobilien um € 16,7 Mio. und lagen zum Quartalsstichtag bei € 311,6 Mio.

Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen lag mit Ende September 2025 bei € 109,6 Mio. und damit unter dem Niveau vom 31. Dezember 2024 (€ 112,4 Mio.). Die Projektfinanzierungen erhöhten sich um € 18,3 Mio. auf insgesamt € 213,4 Mio. zum Ende der ersten drei Quartale 2025.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende der Berichtsperiode bei € 498,8 Mio., was einer Reduktion von € 56,0 Mio. entspricht. Die liquiden Mittel reduzierten sich um € 57,2 Mio. Per Ende September 2025 lagen die liquiden Mittel bei € 142,3 Mio. Die finanziellen Vermögenswerte veränderten sich im Vergleich zum 31.12.2024 um € –2,5 Mio.

Das Vorratsvermögen lag per Ende September 2025 mit € 305,3 Mio. über dem Niveau des Bilanzstichtags Ende 2024 von € 293,9 Mio. In dieser Position befinden sich zum Verkauf bestimmte Wohnimmobilien in Entwicklung. Die Forderungen aus Lieferung und Leistung reduzierten sich von € 26,2 Mio. per Ende 2024 auf € 18,8 Mio. zum Ende der ersten drei Quartale 2025. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Forderungen für bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 30. September 2025 um € 5,3 Mio. über dem Niveau von Ende 2024 und erreichte € 348,9 Mio. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende September 2025 30,0 % und lag damit weiterhin in der angepeilten Bandbreite von 30–35 % (31. Dezember 2024: 29,0 %).

Die Anleiheverbindlichkeiten betrugen per Ende September 2025 € 382,4 Mio. Die Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig und langfristig) reduzierten sich in der Berichtsperiode um € 14,1 Mio. auf € 364,8 Mio.

Mit Ende September 2025 lagen die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung mit € 19,7 Mio. unter 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) steigerten sich von € 16,3 Mio. per 31. Dezember 2024 auf € 21,9 Mio. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden betrug am 30. September 2025 € 8,7 Mio. (31. Dezember 2024: € 11,7 Mio.).

Die Nettoverschuldung betrug zum 30. September 2025 €583,2Mio.undlagdamitüberdemWertzum31.Dezember2024 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 € 4,7 Mio. auf € 17,5 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 € –1,9 Mio., nach € –25,5 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Insbesondere die Abnahme der Forderungen (€ 9,0 Mio.) und die Zunahme der Verbindlichkeiten (€ 5,8 Mio.) wirkten cashflowerhöhend. Die Zunahme der Vorräte (€ 3,4 Mio.) und die gezahlten Zinsen (€ 13,2 Mio.) wirkten hingegen cashflowmindernd.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in den ersten neun Monaten 2025 bei € –54,6 Mio., nach € –0,1 Mio. in den ersten neun Monaten des Vorjahres. Die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen beliefen sich auf € 39,1 Mio. Die Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen wirkten sich mit € 14,5 Mio. auf den Cashflow der Investitionstätigkeit aus.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in den ersten neun Monaten 2025 € –3,1 Mio. nach € 17,7 Mio. in der Vergleichsperiode 2025, was im Wesentlichen auf die Rückführung einer Finanzierung in Tschechien zurückzuführen ist. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 68,1 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Krediten in Höhe von € 75,1 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. September 2025 211 Mitarbeitende. Zum 30. September 2024 beschäftigte UBM 242 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

Die Weltwirtschaft zeigt sich weiterhin in einer Phase der Anpassung an ein von erratischen politischen Rahmenbedingungen und handelspolitischen Spannungen geprägtes Umfeld. Die Risiken für die Wirtschaft bleiben groß, zusätzlich belasten hohe Schulden, Finanzmarktrisiken und politische Unsicherheiten die Stabilität. Die Inflation bleibt weltweit auf dem Rückzug, liegt in einigen Ländern – insbesondere in den USA und Österreich – aber weiterhin über dem Zielniveau der Zentralbanken. Laut den aktuellen Prognosen des World Economic Outlook dürfte das weltweite Wachstum von 3,3% im Jahr 2024 auf 3,2% im Jahr 2025 und 3,1% im Jahr 2026 zurückgehen. Industrieländer verzeichnen dabei ein moderates Plus von rund 1,5%, während Schwellen- und Entwicklungsländer etwas über 4% wachsen dürften.[6]

Die UBM befindet sich in einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld in einer finanziell soliden Position. Trotz der gezielten Rückführung von Finanzverbindlichkeiten im ersten Halbjahr konnte die UBM durch die erfolgreiche Platzierung der ersten grünen Hybridanleihe im Mai frisches Kapital aufnehmen und ihre Eigenkapitalposition stärken. Die erfolgreiche Platzierung des vierten Green Bonds im Oktober 2025 brachte zusätzliches Kapital, diente jedoch in erster Linie der Glättung des Rückzahlungsprofils. Mit dem neuen Green Bond hat die UBM ihr Refinanzierungsvolumen am Kapitalmarkt im Jahr 2025 auf insgesamt rund € 140 Mio. gesteigert – ein klares Zeichen dafür, dass der Zugang zum Fremdkapitalmarkt weiterhin intakt ist.

Die in den letzten Jahren trotz schwierigem Marktumfeld erzielten Bilanzkennzahlen wie die Eigenkapitalquote von 30,0% und die zuvor beschriebene Liquiditätssituation bieten eine vergleichsweise komfortable Position für die weiterhin unsicheren Zeiten in der Immobilienbranche.

Erfreulicherweise konnten in den ersten neun Monaten 2025 bereits 355 Wohnungen (+25% gegenüber dem Vorjahr) verkauft werden. Bis zum Jahresende wird erwartet, dass der Wohnungsverkauf die Marke von 450 Einheiten überschreiten wird. Dies spiegelt sich auch in unserer langfristigen Strategie wider: 60% unserer 1,9-Milliarden-Euro-Projektpipeline in den nächsten vier Jahren entfallen auf die Assetklasse Wohnen.

Aufgrund des Zuzugs in die Städte, in denen UBM tätig ist, und der immer größer werdenden Angebotslücke wird ein weiterhin steigender Bedarf an Wohnraum erwartet, vor allem in den Metropolregionen Wien, München, Frankfurt und Prag, wo sich der Großteil der Wohnprojekte der UBM befindet. Die erfolgreichen Wohnungsverkäufe in den ersten drei Quartalen 2025 wertet die UBM als deutlichen Hinweis darauf, dass die Krise am Wohnungsmarkt vorbei ist. Derzeit befinden sich bei der UBM rund 2.800 Wohnungen in Entwicklung, Bau oder Verkauf.

Die UBM erwartet für 2025 eine klare operative Erholung, getragen von einer Rückkehr in die Gewinnzone im zweiten Halbjahr. Nach dem herausfordernden Marktumfeld in den Vorjahren bleibt die Sicherung der Liquidität weiterhin Priorität. Gleichzeitig sprechen die starken Wohnungsverkäufe im Jahresverlauf 2025 für eine beginnende Trendwende am Immobilienmarkt insgesamt. Das spiegelt sich auch in einer wesentlichen Ergebnisverbesserung der UBM im Jahr 2025 gegenüber 2024 wider.

Für 2026 geht die UBM von ersten Effekten der Marktbereinigung aus. Die anhaltenden makroökonomischen Unsicherheiten führen zu einer Flucht in reale Werte, während der Nachfrageüberhang im Wohnen die Verkaufsdynamik und Preisentwicklung weiter unterstützt. Im Bürosegment bleibt die Vorsicht ausgeprägt. Projektstarts erfolgen nur bei Vorvermietungen von über 25%. Es ist zu erwarten, dass bereits 2026 die Grundlage für zukünftige Gewinne am Immobilienmarkt gelegt werden kann.

[6] IWF: World Economic Outlook – October 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 der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 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. November 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. September 2025

in T€	1-9/2025	1-9/2024 angepasst	7-9/2025	7-9/2024 angepasst
Umsatzerlöse	97.270	63.361	37.661	20.465
Bestandsveränderung	-4.707	29.901	-5.578	25.321
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-6.365	-7.878	-2.796	-858
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien	139	1.684	-423	-
Sonstige betriebliche Erträge	6.143	8.055	250	2.045
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-54.636	-60.583	-17.853	-34.093
Personalaufwand	-19.752	-16.109	-6.029	-5.128
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien	-5.744	-464	-1.170	-108
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.233	-19.697	-5.666	-7.160
Ergebnis (EBITDA)	**-1.885**	**-1.730**	**-1.604**	**484**
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.843	-1.873	-619	-614
Betriebsergebnis (EBIT)	**-3.728**	**-3.603**	**-2.223**	**-130**
Finanzertrag	19.474	12.733	10.442	4.697
Finanzaufwand	-19.616	-23.675	-6.292	-8.182
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**-3.870**	**-14.545**	**1.927**	**-3.615**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.086	-1.108	-303	493
Periodenergebnis	**-4.956**	**-15.653**	**1.624**	**-3.122**
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	-9.815	-19.969	22	-4.591
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	4.973	4.114	1.639	1.387
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-114	202	-37	82
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	**-1,32**	**-2,67**	**0,00**	**-0,61**
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	**-1,32**	**-2,67**	**-0,00**	**-0,61**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2025

in T€	1-9/2025	1-9/2024	7-9/2025	7-9/2024
Periodenergebnis	**-4.956**	**-15.653**	**1.624**	**-3.122**
Sonstiges Ergebnis				
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	317	-894	804	-116
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)	**317**	**-894**	**804**	**-116**
Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)	**317**	**-894**	**804**	**-116**
Gesamtergebnis der Periode	**-4.639**	**-16.547**	**2.428**	**-3.238**
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	-9.498	-20.863	826	-4.707
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	4.973	4.114	1.639	1.387
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-114	202	-37	82

Konzernbilanz

zum 30. September 2025

in T€	30.9.2025	31.12.2024
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	1.636	1.818
Sachanlagen	8.705	9.601
Finanzimmobilien	311.593	294.938
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	109.591	112.362
Projektfinanzierungen	213.385	195.077
Übrige Finanzanlagen	19.422	10.886
Finanzielle Vermögenswerte	214	2.242
Latente Steueransprüche	662	667
	665.208	**627.591**
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	305.299	293.925
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.810	26.243
Finanzielle Vermögenswerte	24.927	27.385
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	7.508	7.715
Liquide Mittel	142.304	199.537
	498.848	**554.805**
Aktiva gesamt	**1.164.056**	**1.182.396**
Passiva		
Eigenkapital		
Grundkapital	52.305	52.305
Eigene Anteile	–1.943	-
Kapitalrücklagen	100.968	98.954
Andere Rücklagen	75.653	85.151
Hybridkapital	121.831	101.605
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	**348.814**	**338.015**
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	114	5.638
	348.928	**343.653**
Langfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	6.092	7.229
Anleihen und Schuldscheindarlehen	164.299	257.688
Finanzverbindlichkeiten	178.584	175.819
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.497	1.141
Latente Steuerschulden	2.974	2.929
	353.446	**444.806**
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	3.972	3.790
Anleihen und Schuldscheindarlehen	218.131	130.131
Finanzverbindlichkeiten	186.170	203.073
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.675	25.155
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	20.371	15.130
Übrige Verbindlichkeiten	7.635	7.924
Steuerschulden	5.728	8.734
	461.682	**393.937**
Passiva gesamt	**1.164.056**	**1.182.396**

Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2025

in T€	1-9/2025	1-9/2024
Periodenergebnis	-4.956	-15.653
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	7.448	654
Zinserträge/Zinsaufwendungen	6.198	10.947
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	6.365	7.878
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	3.212	3.200
Abnahme (-)/Zunahme (+) der langfristigen Rückstellungen	-1.137	-2.669
Latente Ertragsteuern	351	341
Cashflow aus dem Ergebnis	**17.481**	**4.698**
Abnahme (-)/Zunahme (+) der kurzfristigen Rückstellungen	-137	-673
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Steuerschulden	-3.006	-2.311
Verluste (+)/Gewinne (-) aus Anlagenabgängen	-343	834
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte	3.407	-11.193
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen	8.989	4.813
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-5.822	-1.689
Erhaltene Zinsen	1.046	2.174
Gezahlte Zinsen	-13.177	-21.179
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-10.300	-995
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	**-1.862**	**-25.521**
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	643	6.352
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	87	37.999
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	14.476	38.157
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-	-122
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-32.625	-33.980
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-6.483	-200
Investitionen in Projektfinanzierungen	-29.088	-69.017
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen abzgl. liquider Mittel	1.859	20.697
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen abzgl. liquider Mittel	-3.442	-
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-54.573**	**-114**
Dividenden	-5.224	-5.500
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-14	-5
Einzahlungen aus Schuldscheindarlehen	22.500	-
Rückzahlungen von Schuldscheindarlehen	-28.500	-
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	68.102	82.396
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-75.080	-59.185
Aufnahme von Hybridkapital	20.695	-
Kauf eigener Anteile	-1.943	-
Kauf von Minderheitsanteilen	-3.600	-
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-3.064**	**17.706**
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	**-1.862**	**-25.521**
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-54.573**	**-114**
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-3.064**	**17.706**
Veränderung liquider Mittel	**-59.499**	**-7.929**
Liquide Mittel am 1.1.	199.537	151.520
Währungsdifferenzen	2.266	-651
Liquide Mittel am 30.9.	**142.304**	**142.940**
Bezahlte Steuern	-3.741	-3.078

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 30. September 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	-	-	-	–894
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	–894
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Stand zum 30.9.2024	**52.305**	**98.954**	**–2.455**	**–4.007**
Stand zum 31.12.2024	**52.305**	**98.954**	**–2.237**	**–4.069**
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	317
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	317
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Hybridkapital	-	218	-	-
Kauf eigener Anteile	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	1.796	-	-
Stand zum 30.9.2025	**52.305**	**100.968**	**–2.237**	**–3.752**

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**
–19.969	4.114	-	–15.855	202	–15.653
-	-	-	–894	-	–894
–19.969	4.114	-	–16.749	202	–16.547
-	–5.500	-	–5.500	–5	–5.505
107.134	**100.219**	**-**	**352.150**	**5.520**	**357.670**
91.457	**101.605**	**-**	**338.015**	**5.638**	**343.653**
–9.815	4.973	-	–4.842	–114	–4.956
-	-	-	317	-	317
–9.815	4.973	-	–4.525	–114	–4.639
-	–5.224	-	–5.224	–14	–5.238
-	20.477	-	20.695	-	20.695
-	-	–1.943	–1.943	-	–1.943
-	-	-	1.796	–5.396	–3.600
81.642	**121.831**	**–1.943**	**348.814**	**114**	**348.928**

Segmentberichterstattung[1]

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2025

	Deutschland		Österreich	
in T€	**1-9/2025**	**1-9/2024**	**1-9/2025**	**1-9/2024**
Gesamtleistung				
Residential	12.095	24.888	58.579	7.980
Office	2.637	522	10.820	81.851
Hotel	14.415	14.497	7.160	6.672
Other	488	495	3.711	9.628
Service	3.176	5.237	10.057	11.820
Summe Gesamtleistung[2]	**32.811**	**45.639**	**90.327**	**117.951**
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten Unternehmen sowie Verkäufe von Finanzimmobilien	-18.933	-37.913	-50.814	-110.623
Umsatzerlöse	**13.878**	**7.726**	**39.513**	**7.328**
Residential	-7.225	-4.412	8.862	-3.522
Office	-9.821	-5.645	-1.155	-478
Hotel	646	480	-2.694	-1.338
Other	-	-74	-189	532
Service	-741	-2.192	12.849	9.155
Summe EBT	**-17.141**	**-11.843**	**17.673**	**4.349**

[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	
1-9/2025	1-9/2024	1-9/2025	1-9/2024	1-9/2025	1-9/2024
1.997	3.140	36.233	33.639	108.904	69.647
5.723	40.704	-	-	19.180	123.077
25.027	27.857	19.887	36.456	66.489	85.482
341	2.261	-	-	4.540	12.384
1.339	1.199	4.604	10.525	19.176	28.781
34.427	**75.161**	**60.724**	**80.620**	**218.289**	**319.371**
-28.425	-64.198	-22.847	-43.276	-121.019	-256.010
6.002	**10.963**	**37.877**	**37.344**	**97.270**	**63.361**
-2.882	-623	3.786	-3.244	2.541	-11.801
3.655	-572	-	-	-7.321	-6.695
-308	-919	-5.767	-158	-8.123	-1.935
-2.107	350	-	-	-2.296	808
-718	-517	-61	-1.368	11.329	5.078
-2.360	**-2.281**	**-2.042**	**-4.770**	**-3.870**	**-14.545**

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 37 (31. Dezember 2024: 39) inländische Tochterunternehmen sowie 59 (31. Dezember 2024: 65) ausländische Tochterunternehmen einbezogen.

Eine Gesellschaft wurde gegründet, sieben Gesellschaften wurden liquidiert, eine Gesellschaft ist aufgrund von Anwachsung erloschen, und zwei Gesellschaften wurden fusioniert. Bei einer Gesellschaft erfolgte nach der Erhöhung der Beteiligungsquote ein Wechsel der Einbeziehungsart, da nun Beherrschung vorliegt (siehe Punkt 2.1.). Eine Gesellschaft (UBM BBH Entwicklungs-GmbH & Co KG) 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, gelten unverändert für den Konzernzwischenabschluss, mit Ausnahme der folgenden erstmals anzuwendenden Standards und Interpretationen.

Erstmals waren zum 1. Jänner 2025 die folgenden Änderungen zu Standards anzuwenden, wobei sich aus der Erstanwendung keine Auswirkungen auf den Konzern 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 an IAS 21: Umrechnung in eine hochinflationäre Darstellungswährung	13.11.2025	–	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€ 1.247 bzw. der Finanzertrag um T€ 395 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€ -14.545.

in T€	1–9/2024	Anpassung	1–9/2024 angepasst
Sonstige betriebliche Erträge	7.660	395	8.055
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–18.450	–1.247	–19.697
Betriebsergebnis (EBIT)	**–2.751**	**–852**	**–3.603**
Finanzertrag	13.128	–395	12.733
Finanzaufwand	–24.922	1.247	–23.675
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**–14.545**	**-**	**–14.545**

4. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

Das Periodenergebnis belief sich in den ersten drei Quartalen 2025 auf T€ -4.956 (Vorjahr: T€ -15.653). Die in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltenen Kursgewinne beliefen sich auf T€ 1.334 (Vorjahr: T€ 2.747), was aus der Entwicklung des Polnischen Zloty und der Tschechischen Krone resultierte. Der Finanzertrag von T€ 19.474 (Vorjahr: T€ 12.733) stieg im Wesentlichen aufgrund der Fair-Value-Bewertung einer Beteiligung, an welcher UBM einen Minderheitenanteil hält.

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€	1–9/2025	1–9/2025	1–9/2025	1–9/2025	1–9/2025
Umsatzerlöse					
Residential	11.940	32.724	2.005	34.173	80.842
Office	298	474	231	-	1.003
Hotel	-	-	-	2.989	2.989
Other	-	755	559	-	1.314
Service	1.640	5.560	3.207	715	11.122
Umsatzerlöse	**13.878**	**39.513**	**6.002**	**37.877**	**97.270**
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	4.192	27.477	-	8.787	40.456
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	9.686	12.036	6.002	29.090	56.814
Umsatzerlöse	**13.878**	**39.513**	**6.002**	**37.877**	**97.270**

in T€	Deutschland 1-9/2024	Österreich 1-9/2024	Polen 1-9/2024	Sonstige Märkte 1-9/2024	Konzern 1-9/2024
Umsatzerlöse					
Residential	4.458	27	3.142	33.864	41.491
Office	482	663	2.089	-	3.234
Hotel	-	-	1	2.994	2.995
Other	139	739	3.343	-	4.221
Service	2.647	5.899	2.388	486	11.420
Umsatzerlöse	**7.726**	**7.328**	**10.963**	**37.344**	**63.361**
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	4.438	2.919	-	28.288	35.645
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	3.288	4.409	10.963	9.056	27.716
Umsatzerlöse	**7.726**	**7.328**	**10.963**	**37.344**	**63.361**

5. Grundkapital

Grundkapital	Stück 30.9.2025	€ 30.9.2025	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 in den ersten drei Quartalen 93.936 Aktien um T€ 1.933 von UBM zurückerworben und vom Eigenkapital in Abzug gebracht.

8. Minderheiten

Im dritten Quartal wurden 6,00 % der Anteile an der UBM Development Deutschland GmbH um T€ 3.600 erworben. Dieser Erwerb führte zu einer Reduktion der Minderheiten um T€ 5.396. Der Differenzbetrag von T€ 1.796 wurde in der Kapitalrücklage erfasst.

9. 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.

10. 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.

11. Erläuterungen zur Bilanz

Die Finanzimmobilien erhöhten sich um T€ 16.655 auf T€ 311.593 (31. Dezember 2024: T€ 294.938), was im Wesentlichen aus Investitionen in Finanzimmobilien von T€ 32.213 resultierte (31. Dezember 2024: T€ 10.624). Dem gegenüber standen Bewertungseffekte und Abgänge von insgesamt T€ -5.902 (31. Dezember 2024: T€ -17.209).

Das Vorratsvermögen erhöhte sich zum 30. September 2025 um T€ 11.374 auf T€ 305.299 (31. Dezember 2024: T€ 293.925), aufgrund des Baufortschritts des LeopoldQuartier Bauteil D und der Erstkonsolidierung von GOLD NEMOVITOSTNÍ s.r.o. Die liquiden Mitteln reduzierten sich von T€ 199.537 auf T€ 142.304, im Wesentlichen aufgrund der Rückführung von Finanzverbindlichkeiten in Tschechien. Die Nettoverschuldung erhöhte sich im dritten Quartal 2025 um T€ 37 auf T€ 583.157 (31. Dezember 2024: T€ 545.864).

12. 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. September 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 30.9.2025	Bewertung nach IFRS 9			Fair-Value-Hierarchie	Fair Value am 30.9.2025
			(Fortgeführte) Anschaf-fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs-wirksam		
Aktiva							
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	213.385	213.385	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	18.813	-	-	18.813	Stufe 3	18.813
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	609	-	-	609	Stufe 3	609
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen [1]	Amortised Cost	7.354	7.354	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	25.141	25.141	-	-	-	-
Liquide Mittel	–	142.304	142.304	-	-	-	-
Passiva							
Anleihen und Schuld-scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	382.430	382.430	-	-	Stufe 1	383.597
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	Amortised Cost	295.648	295.648	-	-	–	-
fix verzinst	Amortised Cost	46.475	46.475	-	-	Stufe 3	45.575
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
fix verzinst	Amortised Cost	909	909	-	-	Stufe 3	199
Leasingverbindlichkeiten	–	21.722	21.722	-	-	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	19.675	19.675	-	-	–	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	21.868	21.868	-	-	–	-
Nach Kategorien:							
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	245.880	245.880	-	-	-	-
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	19.422	-	-	19.422	-	-
Liquide Mittel	–	142.304	142.304	-	-	-	-
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	767.005	767.005	-	-	-	-

[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

13. 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 in den ersten drei Quartalen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der UBM-Gruppe mit Unternehmen der PORR-Gruppe betreffen im Wesentlichen bezogene Bauleistungen.

In den ersten drei Quartalen 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. Weiters wurden die restlichen 6,00 % an der Beteiligung UBM Development Deutschland GmbH von einem nahestehenden Unternehmen um T€ 3.600 erworben.

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Rahmen des Rückkaufprogramms eigener Aktien wurden ab dem 30. September 2025 weitere 28.244 Aktien zurückerworben.

Am 24. Oktober 2025 hat UBM eine fünfjährige Green-Bond-Anleihe (UBM-Anleihe 2025–2030) mit einem Gesamtvolumen von € 75 Mio. und einem jährlichen Kupon von 6,75 % erfolgreich begeben. Im Rahmen dieser Neuemission gab es auch ein Umtauschangebot, bei dem ein Nominalbetrag von rund € 48 Mio. der UBM-Anleihe 2019–2025 sowie der UBM-Anleihe 2021–2026 in die neue Green-Bond-UBM-Anleihe 2025–2030 getauscht wurde.

Am 11. November 2025 erwarb die PORR-Gruppe 50,00 % an der Timber Marina Tower Immobilien GmbH & Co KG um einen vorläufigen Kaufpreis von € 12,9 Mio. durch die Übernahme von Eigenkapital und Verbindlichkeiten.

Die UBM hat am 13. November 2025 die noch ausstehenden € 75,06 Mio. der 2,75-%-UBM-Anleihe 2019–2025 pünktlich zurückgeführt.

Wien, am 27.November 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	
Rückzahlung UBM Anleihe 2019	13.11.2025
Q3 2025	**27.11.2025**

2026	
Geschäftsbericht 2025	**27.03.2026**
Conference Call Geschäftsjahr 2025	27.03.2026
Zinszahlung UBM Green Hybrid Bond 2025	07.05.2026
Nachweisstichtag für die Teilnahme an der 145. ordentlichen Hauptversammlung	11.05.2026
145. ordentliche Hauptversammlung, Wien	21.05.2026
Rückzahlung UBM Anleihe 2021	21.05.2026
Handel ex Dividende an der Wiener Börse	21.05.2026
Record Date Dividende	28.05.2026
Q1 2026	**28.05.2026**
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2025	02.06.2026
Zinszahlung Hybridanleihe 2021	18.06.2026
Zinszahlung UBM Green Bond 2023	10.07.2026
Halbjahr 2026	**27.08.2026**
Zinszahlung UBM Green Bond 2024	29.10.2026
Zinszahlung UBM Green Bond 2025	30.10.2026
Q3 2026	**26.11.2026**

Kontakt

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

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber
UBM Development AG
Laaer-Berg-Straße 43,
1100 Wien, Österreich
Tel: +43 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 Quartalsbericht 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 Quartalsberichts 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 Quartalsbericht 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 Quartalsbericht zum 27. November 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 Quartalsbericht auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Personenbegriffe verzichtet und die männliche grammatische Form angeführt. Gemeint und angesprochen sind immer alle Geschlechter.

Der Quartalsbericht 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 Quartalsberichts maßgeblich.

www.ubm-development.com