



# inhalt.

- 1 Nachhaltigkeit bei UMB
- 5 Umwelt
- 11 Mitarbeiter
- 15 Soziales und Compliance

# one sustainability.

## Nachhaltigkeit bei UBM

Ein gemeinsames Ziel, die Arbeit im Team und die Identifikation mit dem Unternehmen sind entscheidend für den Erfolg von UBM. Daher lautet das Mantra von UBM „one goal. one team. one company.“ Ein gemeinsames Ziel schweißt zusammen und fokussiert in eine Richtung. Das „one goal.“ wird als Steigerung des Unternehmenswerts definiert. Das bedeutet, nachhaltig zu wirtschaften und langfristig ein verlässlicher Partner für Investoren, Generalunternehmer, Lieferanten und ein attraktiver Arbeitgeber zu sein. Soziale und ökologische Komponenten haben einen großen Anteil an der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes. Dass diese Aspekte bei jeder Entscheidung mitgedacht werden, ist für UBM eine Selbstverständlichkeit.

Die Initiativen im Umwelt- und Sozialbereich stellen keinen Selbstzweck dar, sondern sind integraler Bestandteil des „one goal.“: Nur ein wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen kann dauerhaft seine gesellschaftliche und ökologische Verantwortung wahrnehmen und nur ein nachhaltig agierendes Unternehmen kann dauerhaft wirtschaftlich erfolgreich sein.

Das Kerngeschäft von UBM ist die Immobilienentwicklung in den Bereichen Hotel, Wohnen und Büro. Sämtliche Entscheidungen im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit – beginnend mit der Standortauswahl über die Konzeption des Energiesystems bis hin zum Einsatz von Baumaterialien – haben Auswirkungen auf das globale Klima der nächsten Dekaden. Dieser hohen Verantwortung ist sich UBM bewusst und versucht, ihr im Sinne einer ökologisch ganzheitlichen Projektentwicklung gerecht zu werden.

### Erläuterung zu den Berichtsinhalten

Die nachhaltige Projektentwicklung ist schon lange in der Strategie von UBM verankert. Im Geschäftsjahr 2017 veröffentlichte UBM erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht, der sich an den Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) orientiert.

In der aktuellen Berichtsperiode werden Nachhaltigkeitsthemen in einer kompakteren nicht-finanziellen Erklärung behandelt, die Teil der Finanzberichterstattung bzw. des

Geschäftsberichts ist. Damit wird eine breitere Leserschaft auf dieses wichtige Themengebiet aufmerksam gemacht. Details und Hintergrundinformationen können auch dem Nachhaltigkeitsbericht 2017 entnommen werden.

Die vorliegende nicht-finanzielle Erklärung enthält die geforderten Angaben gemäß § 267a 1–3 UGB. Auf den folgenden Seiten werden nicht-finanzielle Aspekte der Geschäftstätigkeit in den Bereichen Umwelt- und Sozialbelange, Achtung der Menschenrechte, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Arbeitnehmerbelange behandelt. Diese Erklärung umfasst nicht-finanzielle Informationen der UBM Development AG sowie ihrer vollkonsolidierten Tochtergesellschaften. Nicht-finanzielle Kennzahlen werden im Zweijahresvergleich dargestellt.

### Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

UBM Development ist ein Immobilienentwickler, der im Bereich Hotel Marktführer in Europa ist. Das Unternehmen kauft, entwickelt und verkauft Immobilien in etablierten Lagen mit Wertsteigerungspotenzial. Dabei forciert UBM Verkäufe in Form von Forward Sales, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Profitabilität und Risikoprofil zu gewährleisten. Das Unternehmen legt einen klaren Fokus auf die drei Kernmärkte Deutschland, Österreich und Polen sowie auf die drei Assetklassen Hotel, Wohnen und Büro. UBM investiert damit in Märkte, die unter Berücksichtigung der Balance zwischen Profitabilität und Risikoprofil mittel- bis langfristig den optimalen Mehrwert bieten. Der duale Ansatz eines sowohl regionalen als auch nach Anlagemöglichkeiten diversifizierten Entwicklungsportfolios unterscheidet UBM wesentlich von einem opportunistischeren Ansatz der Branche.

Kompetenz entlang der gesamten Wertschöpfungskette ist Teil der DNA von UBM. In der gesamten Wertschöpfungskette stellt Nachhaltigkeit einen wichtigen Aspekt dar. Die erste Phase bildet die Standortsuche und -bewertung, die als Akquisition bzw. Grunderwerb definiert wird. Anschließend folgt die Entwicklungs- und Planungsphase. Die Initiierung und die Finanzierung verlaufen parallel zum Genehmigungsverfahren. Nach der behördlichen Genehmigung geht das Projekt in die Projektrealisierung bzw. in die Bauphase über. Bei der Verwertungsart der Immobilie unterscheidet man zwi-

schen Verkauf und Vermietung, wobei durch den forcierten Umbau zum reinen Immobilienentwickler der Verkauf den Regelfall darstellt. Historisch begründet befinden sich auch einige Bestandsimmobilien im Portfolio von UBM. Mit dem Verkauf von Bestandsimmobilien wird der Umbau zu einem reinen Immobilienentwickler, einem „Pure Play Developer“ vorangetrieben. Im Hotelbereich übernimmt UBM nach Verkauf der Immobilie durch Pachtverträge in vielen Fällen auch den Hotelbetrieb. Das heißt, UBM fungiert als Pächter des eigenentwickelten Hotels, der laufende Betrieb wird von internationalen Hotelketten abgewickelt.

Die Lieferkette von UBM besteht sowohl aus Produkten als auch aus Dienstleistungen. Die Lieferanten von Dienstleistungen sind bei Immobilienentwicklungen in erster Linie Konsulenten wie z.B. Architekten, Bauphysiker, Gutachter und Statiker, also Vertreter aller notwendigen, planungsbelegten Fachgebiete. Sobald ein Projekt in die Realisierung übergeht, tritt entweder ein Generalunternehmer, einzelne Firmen oder eine Kombination daraus in Erscheinung. Nach der Fertigstellung werden Unternehmen mit der Erfüllung diverser Managementaufgaben betraut. Bei der Auswahl der Geschäftspartner legt UBM höchsten Wert auf Erfahrungen aus Geschäftsbeziehungen und auf Qualifikation.

**Phasen der Wertschöpfungskette**



**Nachhaltigkeitsprozess und Stakeholder**

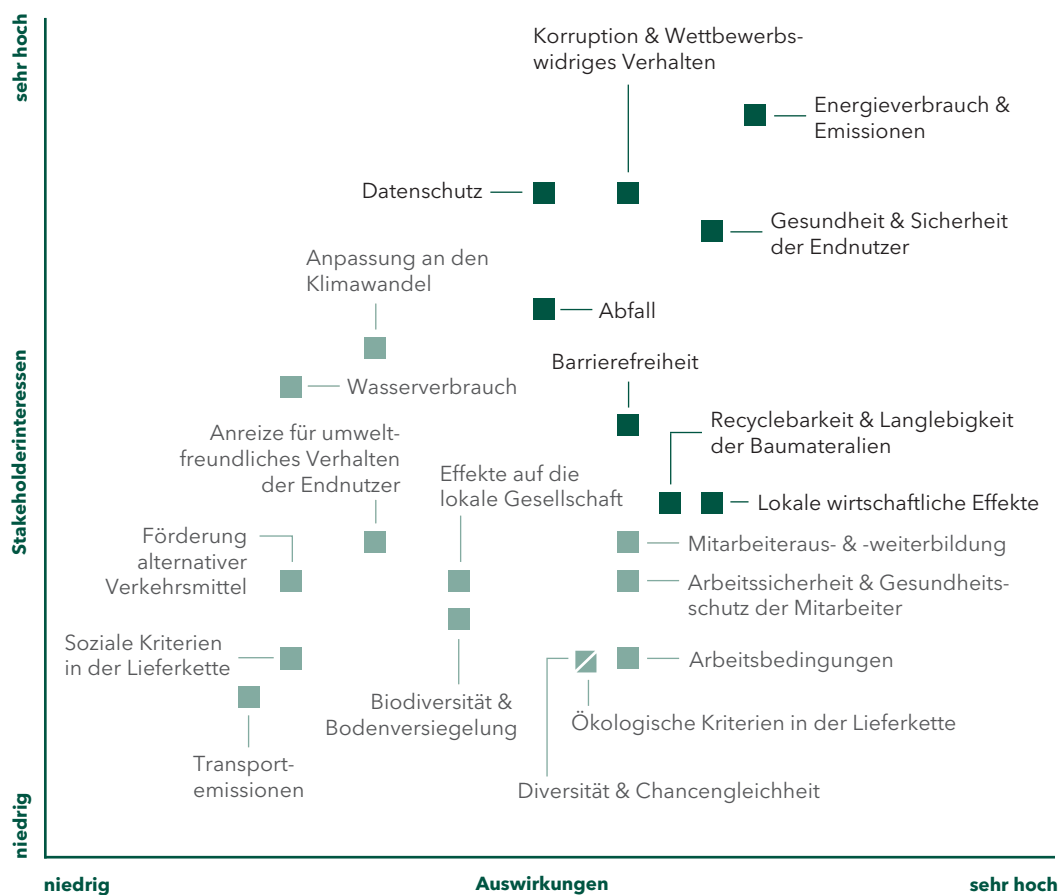
Als Projektentwickler und auch als Eigentümer von Immobilien übernimmt UBM eine hohe gesellschaftliche Verantwortung. Vor allem im Bereich der Immobilienentwicklung kann UBM nicht nur das eigene nachhaltige Wirtschaften beeinflussen, sondern schafft die Grundlage für zukünftige Nutzer (z. B. Auswahl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

Um in jeder Phase der Projektplanung die Schwerpunkte der Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigen zu können, wurden in einem ersten Schritt in Workshops und im Dialog mit internen Experten relevante Auswirkungen und Risiken von UBM hinsichtlich Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt identifiziert und priorisiert. Anschließend wurden die daraus resultierenden Themenblöcke in einem zweistufigen Prozess verdichtet. Durch die Analyse der Wertschöpfungskette mit Blick auf die branchenspezifischen Themen konnten die Auswirkungen und Risiken der verschiedenen nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte in allen Geschäftsfeldern und in jeder Phase genau ermittelt werden.

Die Wesentlichkeit der Themen resultiert zum einen aus der Relevanz der Auswirkungen auf und die Risiken für die Bereiche Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft, zum anderen aus der Bedeutung für die verschiedenen Stakeholdergruppen. Daher wurden in weiterer Folge die internen Repräsentanten der relevanten Stakeholdergruppen gebeten, eine Themenpriorisierung in Bezug auf die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen von UBM vorzunehmen.

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

Wesentlichkeitsmatrix 2018



Basierend auf der beschriebenen Analyse der Auswirkungen und Risiken sowie der Stakeholderinteressen ergibt sich für UBM die oben dargestellte Wesentlichkeitsmatrix.

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

und das Wohlbefinden der Endnutzer von Bedeutung sind. Die Interessen der Endnutzer, z. B. Wohnungseigentümer oder Hotelgäste, liegen hauptsächlich in der Beachtung von Gesundheit, Barrierefreiheit, Datenschutz sowie Energiemanagement. Die Öffentlichkeit, wie Anrainer, Behörden und Medien, misst vor allem den Umweltauswirkungen von Gebäuden wie Emissionen und Abfall eine hohe Bedeutung bei.

Aus Mitarbeitergesprächen geht hervor, dass von den eigenen Mitarbeitern Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie gute Arbeitsbedingungen und Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz gefordert werden.

**Wesentliche Themen und Berichtsstruktur**

Auf Basis der Wesentlichkeitsanalyse wurden die in der nachfolgenden Tabelle angeführten Nachhaltigkeitsthemen als wesentlich eingestuft und den laut Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) zu behandelnden Aspekten zugeordnet. Es wurden alle Themen als wesentlich eingestuft, die sowohl hinsichtlich Stakeholderinteresse als auch Auswirkungen als hoch eingeschätzt wurden (siehe Wesentlichkeitsmatrix). Zusätzlich werden die Themen Mitarbeiteraus- & -weiterbildung, Arbeitssicherheit & Gesundheitsschutz sowie Arbeitsbedingungen im Bericht näher beleuchtet, da diese Themen die für den Unternehmenserfolg wahrscheinlich wichtigste Stakeholdergruppe, die Mitarbeiter, betreffen und hinsichtlich ihrer Auswirkung als hoch eingeschätzt werden.

Daraus abgeleitet gliedert sich die nicht-finanzielle Erklärung in die drei Abschnitte Umwelt, Mitarbeiter sowie Soziales & Compliance. In diesen drei Kapiteln werden alle wesentlichen Themen inklusive Managementansatz, Risiken und Auswirkungen, Maßnahmen sowie nicht-finanzielle Kennzahlen dargestellt. Der Belang Menschenrechte wurde dem Kapitel Mitarbeiter und der Belang Korruption & Bestechung dem Kapitel Soziales & Compliance zugeordnet.

Da das Thema Energieverbrauch & Emissionen als wesentliches Thema identifiziert wurde, kommt dem Kapitel Umwelt im Bericht besondere Aufmerksamkeit zu. Denn im Rahmen der Immobilienentwicklung reichen die Auswirkungen auf die Umwelt räumlich und zeitlich über den jeweiligen Standort und die Lebensdauer der Immobilie hinaus. UBM gestaltet mit dem heutigen Handeln die Lebensräume von morgen. Das Kapitel Umwelt wird daher in weiterer Folge in die Geschäftsbereiche Immobilienentwicklung, Bestands- bzw. Konzernimmobilien sowie Hotelbetrieb unterteilt.

Am Ende der nicht-finanziellen Erklärung findet sich eine Tabelle mit Zielen und Maßnahmen, die alle Nachhaltigkeitsaspekte übersichtlich zusammenfasst.

Die nicht-finanzielle Erklärung geht auf Risiken ein, die von UBM auf die wesentlichen Belange ausgehen. Diese werden in den jeweiligen Abschnitten näher erläutert. Derzeit bestehen keine schwerwiegenden Risiken in Bezug auf die Belange. Darüber hinaus betreibt UBM ein umfangreiches Risikomanagement, das die Risiken für das Unternehmen und alle Unternehmenseinheiten und Konzerngesellschaften abdeckt (siehe Risikobericht ab Seite 62).

Belange laut NaDiVeG	Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen
Umweltbelange	Energieverbrauch und Emissionen
	Abfall
	Recyclebarkeit und Langlebigkeit der Materialien
Arbeitnehmerbelange	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz der Mitarbeiter
	Mitarbeiteraus- und -weiterbildung
Achtung der Menschenrechte	Arbeitsbedingungen
Sozialbelange	Gesundheit der Endnutzer/Barrierefreiheit
	Datenschutz
	Lokale wirtschaftliche Effekte
Bekämpfung von Korruption und Bestechung	Korruption und Wettbewerbswidriges Verhalten

## Umwelt

Als Immobilienentwickler trägt UBM gerade im Umweltbereich eine hohe Verantwortung. Denn mit den heutigen Entwicklungen werden Lebensräume von morgen gestaltet. Die Entscheidungen, beginnend mit der Standortauswahl über die Konzeption des Energiesystems bis hin zum Einsatz von Baumaterialien, haben Auswirkungen auf das globale Klima für die nächsten Dekaden. Dieser hohen Verantwortung ist sich UBM bewusst und versucht, ihr im Sinne einer ökologisch ganzheitlichen Projektentwicklung gerecht zu werden. UBM hat erkannt, dass die Nachfrage an nachhaltig entwickelten Immobilien bei allen Stakeholdern und Personen, die Interesse an der ökologischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Performance des Unternehmens haben, stark gewachsen ist. Nachhaltige Immobilienentwicklungen zielen bei UBM unter anderem auf den bewussten Umgang mit Ressourcen ab, beginnend beim sparsamen Gebrauch von Bauland, über die Energienutzung, die Reduktion des Wasserverbrauchs, das Responsible Sourcing bis hin zur nachhaltigen Mobilität. UBM hat sich diesbezüglich konkrete Ziele gesetzt, die unter den Sustainability Benchmarks verankert sind (siehe Zielmatrix Seite 88).

Durch den strategischen Umbau zum reinen Immobilienentwickler forciert UBM im Rahmen des „Pure Play Program PPP“ den Verkauf von Bestandsimmobilien. Rund 70% des Immobilienportfolios sind Entwicklungsprojekte, weshalb die Berichterstattung sowie die gesetzten Ziele und Maßnahmen auf den Bereich Immobilienentwicklung fokussieren. Zudem sieht das Unternehmen in diesem Bereich die größten Potenziale, einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, da im Zuge der Entwicklung die Grundlagen für die ökologische Ausrichtung von Gebäuden geschaffen werden. Das wesentlichste Thema – Energieverbrauch & Emissionen – wird für alle Geschäftsbereiche behandelt, das Thema Recyclebarkeit & Langlebigkeit von Materialien wird im Kapitel Immobilienentwicklung abgedeckt. Das Thema Abfall betrifft v.a. den Bereich Hotelbetrieb. Nicht-finanzielle Indikatoren werden sowohl für die Bereiche Immobilienentwicklung, Konzern- und Bestandsimmobilien als auch für den Hotelbetrieb dargestellt.

## Auswirkungen und Risiken

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

Bereits in der Planungsphase kann der Energieverbrauch für den späteren Betrieb durch die Wahl geeigneter Energieträger maßgeblich beeinflusst werden. Gebäude zählen zu den größten Energieverbrauchern (Raumwärme, Beleuchtung, Warmwasser). Der Energieverbrauch beim Betrieb von Immobilien hat unumstößliche Folgen für den Klimawandel. Das Potenzial zur Reduktion von Energie- und Wasserverbrauch ist hier sehr hoch. Ursache- und Wirkungszusammenhänge sollten laufend evaluiert werden.

Andere weitreichende Effekte auf die Umwelt ergeben sich durch Eingriffe in Ökosysteme, z. B. in Form von Bodenversiegelungen, Vernichtung von Freiflächen und die Störung der Wasserkreisläufe. Die Auswirkungen auf die Umwelt reichen räumlich und zeitlich weit über den jeweiligen Standort und die Lebensdauer der Immobilie hinaus. Schließt sich der natürliche Kreislauf der Wertschöpfungskette, so steht am Ende der Abriss eines Gebäudes, was wiederum einen Ressourcenverbrauch nach sich zieht. Folglich muss bereits in der Planungsphase die Langlebigkeit sowie die Recyclebarkeit der Materialien berücksichtigt werden.

Das hohe Abfallaufkommen, vor allem im Hotelbetrieb, stellt eine Belastung für die Umwelt dar. Durch die Auswahl namhafter internationaler Marken als Hotelmanager, stellt das Unternehmen die Implementierung von entsprechenden Standards sicher. So verfügen Projektpartner über diverse Managementsysteme, die unter anderem auf nachhaltige Betriebsführung ausgerichtet sind. Dazu zählen beispielsweise Lösungen zur Senkung des Strom- und Wasserverbrauchs oder für geringere Abfallproduktion.

### Managementansatz

Nachhaltigkeitskultur wird bei UBM gelebt – der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen ist in die Planungs- und Arbeitsläufe integriert und wird kontinuierlich weiterentwickelt. Klare Strukturen und Verantwortlichkeiten wurden mittels der Prozesslandschaft „Green Building“ im Unternehmen fest verankert und tragen entscheidend zur Erreichung der Sustainability Benchmarks bei. Die Sustainability Benchmarks haben die Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance von Gebäuden zum Ziel. UBM setzt sich hier konkrete Ziele in den Bereichen Energie (z. B. Reduktion von CO<sub>2</sub>, Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien), Wassereffizienz, Mikroklima und Biodiversität, Mobilität und Responsible Sourcing. Der Fokus liegt auf dem bewussten Umgang mit Ressourcen, also der Suffizienz. Im Prozess „Green Building“ soll das Ziel der konsequenten lebenszyklusorientierten Planung von Gebäuden verfolgt werden. Somit können Umweltauswirkungen und der Verbrauch von endlichen Ressourcen über alle Lebensphasen eines Gebäudes hinweg auf ein Minimum reduziert werden.

Auch bei den Bestandsimmobilien werden Umweltaspekte stärker in den Fokus gerückt. Durch die Ausführung von Energieaudits wurden und werden die energetischen Schwachstellen der Gebäude aufgezeigt und die vorgeschlagenen Maßnahmen anschließend je nach Priorität umgesetzt. UBM sieht aber auch beim Dialog mit den Endnutzern, den Mietern, eine Möglichkeit, aktiv zu werden. Bei Neuvermietungen sollen sogenannte Green-Lease-Verträge, die unter anderem auf nachhaltige Kriterien ausgerichtet sind, zum Einsatz kommen. So können auch die Mietpartner zum Schutz des Klimas beitragen.

Um eine nachhaltige Bewirtschaftung der Hotels gewährleisten zu können, wurde in fast allen Hotels ein Mess- und Monitoringsystem installiert. Durch gezieltes Monitoring können die Haustechnikabteilungen von UBM und den Betreibern die Prozesse genau verfolgen. Über die hoteleigenen Qualitätschecks hinaus führt UBM regelmäßig eine tiefergehende Prüfung durch. Zusätzlich werden regelmäßig Berichte zu finanziellen und nicht-finanziellen Veränderungen erstellt, aus denen Optimierungspotenziale abgeleitet werden.

### „one future. one environment.“

Aufgrund des hohen Stellenwerts der Umweltbelange bei UBM - ist es für das Unternehmen wichtig, alle Mitarbeiter für dieses Thema zu sensibilisieren und die besten Initiativen zu fördern. Um das Bewusstsein für Nachhaltigkeit im (Arbeits-)Alltag zu erhöhen, wurde Ende 2018 die Initiative „one future. one environment.“ ins Leben gerufen. In wöchentlichen Mailings wurden Fakten und Tipps zu Mobilität aufgearbeitet sowie positive Verhaltensweisen zu den Themen Energiesparen und Abfallmanagement präsentiert. Darüber hinaus wurde den Mitarbeitern aufgezeigt, welche Nachhaltigkeitsinitiativen UBM bereits umsetzt.

Teil dieser Aktion ist der „one award.“: ein Ideenwettbewerb, der konzernweit die besten Initiativen in den Bereichen Nachhaltigkeit und Soziales prämiiert. Rund 50 Ideen sind im Rahmen des Projekts eingelangt. Für drei herausragende Ideen wurde bereits der Grundstein für die Umsetzung gelegt. Den ersten Platz belegte die Idee zu einer Studie zum Thema „Holz vs. Stahlbeton im Wohnbau“ anhand einer Immobilienentwicklung von UBM. Diese Studie soll kurz-, mittel- und langfristig nachvollziehbare Ergebnisse betreffend Planung, Errichtung, Verwertung sowie Nutzerfeedback zu Wohngebäuden aus Holz liefern. Die zweitplatzierte Idee zielt auf Umweltmanagement genauso wie auf die Förderung sozialer Kompetenzen ab. So sollen Mitarbeiter zukünftig einen „Sozialtag“ erhalten, um sich an einem sozialen Projekt zu beteiligen. Eine Idee aus dem Themenbereich „nachhaltiger Büroalltag“ belegte den dritten Platz.

UBM hat zudem das in Entwicklung befindliche Hotelprojekt in Kattowitz unter dem Motto „Clean Green“ als Leuchtturmprojekt für nachhaltige Projektentwicklung 2019 auserkoren. Das gesamte Interior Design wird hier im Zeichen der Nachhaltigkeit entwickelt, dazu zählen der Einsatz von recycelten Möbeln, die Begrünung des Innenraums zur Luftfilterung und der konsequente Einsatz von regionalen Materialien.



## Immobilienentwicklung

Die Immobilienentwicklung ist unter ökologischen Gesichtspunkten von hoher Relevanz, da hier die Grundlagen für die zukünftigen Auswirkungen der Immobilie auf ihre Umwelt geschaffen werden. Ökologische Nachhaltigkeit hat im Bau-sektor, neben der Ressourcenschonung, das Ziel, die durch Gebäude und ihre Baustoffe verursachten Schadstoffemissionen zu reduzieren. Einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion der Treibhausgase leistet der Einsatz regenerativer Energien wie Solarenergie, Geothermie und Biomasse sowie Wind- und Wasserkraft.

Seit 2009 setzt UBM als einer der ersten Developer auf Green Building. Für UBM bedeutet Nachhaltigkeit Arbeit im Detail. Durch die Einhaltung der in Gebäudebewertungssystemen enthaltenen Nachhaltigkeitskriterien werden die mit Immobilienentwicklungen einhergehenden Auswirkungen und Risiken minimiert. UBM hat den Anspruch, bei der nachhaltigen Immobilienentwicklung eine führende Rolle einzunehmen. Aus diesem Grund lässt UBM alle Gewerbeobjekte, Büro- und Hotelgebäude zertifizieren. Die Zertifizierung von Mischnutzungen wird forciert, da diese in Ballungsgebieten verstärkt nachgefragt werden. Die konsequente Verfolgung der Benchmarks lässt sich auch anhand der zahlreichen Zertifizierungen belegen. Das Zertifizierungssystem der Deut-

schen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) ist in den Kernmärkten von UBM Development das am häufigsten zur Nachhaltigkeitsbewertung von Immobilien herangezogene System. Daneben gehören auch das amerikanische System LEED und das britische System BREEAM zu den geläufigen Zertifizierungssystemen am Markt. UBM bedient sich dieser Systeme, um die Performance ihrer Objekte im Hinblick auf die ökologischen, ökonomischen und sozialen Kriterien abzubilden und den Vergleich auf dem Immobilienmarkt anführen zu können. Insgesamt wurden acht Gewerbeprojekte, zwei Hotelgebäude, fünf Büroimmobilien sowie ein Gebäude mit Mischnutzung, die 2018 realisiert wurden, einer Nachhaltigkeitsbewertung unterzogen. Damit erhielten insgesamt 79 % der 2018 fertiggestellten Flächen einer Zertifizierung, 2017 lag der Anteil noch bei 72 %.

## Energie und Emissionen

Immobilien machen einen wesentlichen Anteil des gesamten Energiebedarfs und damit der Treibhausgasemissionen aus. Der Einsatz regenerativer Energien trägt zur Verringerung des Primärenergiebedarfs und der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen bei. Daher kommt der Gebäudetechnik im Hinblick auf das nachhaltige Entwickeln und Bauen eine wichtige Rolle zu. Sie ermöglicht nicht nur eine ressourcenschonende Energieerzeugung und eine effiziente Energieverwendung,

## Zertifizierungen

	2018	2017
Realisierte Projekte - alle Assetklassen (Anzahl)	12	15
BGF gesamt <sup>1</sup> (m <sup>2</sup> )	158.215	191.947
BGF zertifiziert (%)	79	72
BGF zertifiziert (m <sup>2</sup> )	124.758	137.445
BGF nicht zertifiziert (m <sup>2</sup> )	33.458	54.502
Zertifizierungen <sup>2</sup> (Anzahl)	8	7
DGNB	5	4
LEED	3	4
BREEAM	-	1

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

<sup>2</sup> Die Angabe bezieht sich auf die absolute Zahl der Projekte ohne Beachtung der Doppelzertifizierung.

sondern soll auch das Wohlbefinden der Nutzer unterstützen. Ein Büro- oder Hotelgebäude verbraucht aufgrund der technischen Gebäudeausstattung in der Regel mehr Energie als ein Wohngebäude. Bei den realisierten Wohngebäuden von UBM wird schon jetzt auf Systeme wie Photovoltaik oder Solarthermie zurückgegriffen. UBM strebt darüber hinaus an, auch bei Gewerbeprojekten vermehrt erneuerbare Energieträger einzusetzen. Daher wurde 2018 erstmals ein von UBM entwickeltes Bürogebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

Der errechnete Endenergieverbrauch für alle Immobilienentwicklungen betrug 2018 durchschnittlich 108 kWh/m<sup>2</sup> BGF/a. Im Vergleich zu 2017 stieg der Wert um 12 kWh/m<sup>2</sup> BGF/a. Der Anstieg lässt sich durch den Umbau einer Bestandsimmobilie erklären, bei welcher lediglich der Innenausbau durchgeführt wurde und die Energiesysteme nicht erneuert wurden. Exklusive dieses Projekts lag die Energieintensität der Projekte 2018 bei 90 kWh/m<sup>2</sup>BGF/a und damit unter dem Niveau des Vorjahres. Bei Immobilienentwicklungen, in denen UBM die gesamte Wertschöpfungskette von der Projektinitiierung und Projektkonzeption über die Projektkonkretisierung bis hin zur Projektrealisierung obliegt, bewegt sich die Energieintensität in der Assetklasse Büro zwischen 60 und 110 kWh/m<sup>2</sup> BGF/a. Dem gegenüber kann bei der Assetklasse Wohnen ein Endenergieverbrauch von max. 80 kWh/m<sup>2</sup> BGF/a erreicht werden. Während bei der Energieintensität 2018 ein leichter Anstieg verzeichnet wurde, reduzierte sich die Intensität der Treibhausgasemissionen auf 25 kg/m<sup>2</sup>/a nach 26 kg/m<sup>2</sup>/a im Vorjahr.

### Bodenversiegelung und Mikroklima

Am Anfang der Wertschöpfungskette stehen die Akquisition bzw. der Grunderwerb und die Entwicklung mit anschließender Planung. Das Ziel von UBM ist es, die Umwandlung von naturbelassenen oder nicht bebauten Flächen so weit wie möglich zu vermeiden und die Versiegelung nicht bebauter Flächen zu begrenzen. Der bewusste Umgang mit Boden und Außenraumflächen soll somit einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zum Erhalt der biologischen Vielfalt leisten. UBM forciert daher Brownfield-Entwicklungen. Dabei handelt es sich um Entwicklungen auf bereits bebauten Flächen, die zuvor bereits industriell oder kommerziell genutzt wurden. 2018 wurden elf Brownfield-Entwicklungen auf einer Fläche von rund 60.840 m<sup>2</sup> fertiggestellt. Im Gegensatz dazu lag die Zahl der Greenfield-Entwicklungen bei nur einem Projekt mit ca. 1.618 m<sup>2</sup>. 2017 lag der Anteil der Greenfield-Entwicklungen noch über den Brownfield-Entwicklungen.

### Recyclebarkeit und Langlebigkeit der Materialien

Bei Immobilienentwicklungen ist die frühe Planungsphase für die Gebäudeperformance weichenstellend, da sie als Schlüssel zu einer funktionierenden Kreislaufwirtschaft gesehen werden kann. Das Ziel ist es daher, mit Hilfe von Life-Cycle-Assessments (Ökobilanzen) die Emissionen und Ressourcenverbräuche über den gesamten Lebenszyklus zu berechnen und anhand von Benchmarks auswerten zu lassen.

Diese Ökobilanzen wurden bei den letzten Immobilienentwicklungen auf Basis der Gebäudezertifizierungen nach dem

#### Energiekennzahlen Immobilienentwicklung

	2018	2017
Gesamter berechneter Energieverbrauch (kWh/a)	17.048.231	18.391.365
BGF der Immobilienentwicklungen (m <sup>2</sup> )	158.215	191.947
<b>Berechnete Energieintensität (kWh/m<sup>2</sup>/a)</b>	<b>108</b>	<b>96</b>
Direkte THG-Emissionen (t)	3.934	5.018
<b>Intensität der THG-Emissionen (kg/m<sup>2</sup>/a)</b>	<b>25</b>	<b>26</b>
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	62.458	62.121

System der DGNB/ÖGNI erstellt. Darüber hinaus dienen die Erstellung eines Rückbaukonzepts und die Betrachtung der Materialien anhand der Life-Cycle-Assessments dazu, die Recyclingfreundlichkeit und Langlebigkeit von Materialien stärker in den Fokus zu rücken.

### Konzernstandorte

Die Konzernstandorte von UBM, insgesamt 17 Büros, liegen in großen österreichischen, deutschen und polnischen Metropolen und in Prag. Sämtliche Büroflächen sind angemietet. Die meisten Mitarbeiter sind am Standort Wien beschäftigt. Mitte 2018 wurde das neue Headquarter im Office Provider in Wien Favoriten bezogen. Im Rahmen eines umfassenden Refurbishments wurde von UBM in einem bestehenden Gebäude eine moderne Bürowelt mit Open-Space-Charakter geschaffen. Dass UBM auch bei ihren Konzernstandorten hohe Ansprüche an Nachhaltigkeit stellt, wurde bei der Revitalisierung des neuen Headquartiers in Wien deutlich. Durch die verlängerte Nutzungsdauer des Gebäudes kann der ökologische Fußabdruck insgesamt reduziert werden.

Die Verbesserung der Nutzungsqualität und des Arbeitsumfelds der Mitarbeiter ist die Basis für den nachhaltig erfolgreichen Betrieb eines Gebäudes. So wurde beim Refurbishment des Office Providers beispielsweise eine Kühldecke gegen die sommerliche Überhitzung eingebaut. Weitere Elemente der Revitalisierung waren die Umstellung der gesamten

Gebäudebeleuchtung auf LED oder die akustische Verbesserung der Deckenkonstruktion. Darüber hinaus wurde ein emissionsarmer und allergikertauglicher Teppich verlegt. Mineralfaserhaltige Baustoffe, wie eine Mineraldecke und Systemwände, wurden zurückgebaut.

Die Besprechungsräume verfügen über moderne Videokonferenzsysteme. Dadurch kann die Zahl der Geschäftsreisen und der damit in Verbindung stehende CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch Flugreisen oder Autofahrten deutlich reduziert werden. So wurden auch Elektrotankstellen und ausreichend überdachte Fahrradstellplätze geschaffen, wodurch ressourcenschonende Fortbewegungsformen unterstützt werden. Ebenso verzichtet UBM im neuen Bürostandort vollständig auf Plastikflaschen. Diese angeführten Standards sind nur einige Beispiele dafür, warum das neue UBM-Headquarter eine DGNB-Gold-Zertifizierung erhalten hat.

### Energie und Emissionen

Im Jahr 2018 fiel in den Konzernstandorten der UBM die Energieintensität maßgeblich geringer aus als 2017. So konnte mit einem Wert von 92 kWh/m<sup>2</sup> eine Reduktion von 14% gegenüber 2017 erreicht werden. Aufgrund des Flächenanstiegs der Konzernstandorte um ca. 1.500 m<sup>2</sup> erhöhte sich der Gesamtenergieverbrauch um 51.107 kWh auf 694.973 kWh. Auch die Intensität der Treibhausgasemissionen ging in der Berichtsperiode zurück.

### Energiekennzahlen Konzernstandorte<sup>1</sup>

	2018	2017
Gesamter Energieverbrauch	694.973	643.866
BGF der Gebäude (m <sup>2</sup> )	7.541	6.024
<b>Energieintensität (kWh/m<sup>2</sup>)</b>	<b>92</b>	<b>107</b>
Direkte und indirekte THG-Emissionen (Scope 1/2) (t)	253	239
Direkte THG-Emissionen (Scope 1) (t)	6	5
<b>Intensität der THG-Emissionen (kg/m<sup>2</sup>)</b>	<b>34</b>	<b>40</b>

<sup>1</sup> Für die Standorte in Deutschland sind Hochrechnungen eingeflossen, da die Nebenkostenabrechnungen noch nicht vorlagen.

### Bestandsimmobilien

Das Kerngeschäft von UBM liegt in der Immobilienentwicklung. Nur rund 30% des Immobilienportfolios waren mit Ende 2018 Bestandsimmobilien, die vermietet werden. Die Bestandsimmobilien sollen weiter reduziert werden, da der Umbau zum reinen Immobilienentwickler forciert wird. Dennoch ist die nachhaltige Bewirtschaftung von Immobilien hinsichtlich des Ressourcenmanagements ein wichtiges Anliegen für UBM. Vor allem eine regelmäßige Evaluierung des Betriebs der technischen Anlagen ist notwendig, um Kosten und Ressourcen einsparen zu können.

### Energie und Emissionen

Durch den strategischen Umbau zum reinen Immobilienentwickler forciert UBM im Rahmen des „Pure Play Program PPP“ den Verkauf von Bestandsimmobilien. Während der Wert des Bestandsportfolios Ende Dezember 2017 noch bei € 520 Mio. lag, reduzierte sich dieser im Jahresverlauf auf € 370 Mio. per Ende 2018. Daher reduzierte sich der Energieverbrauch bei Bestandsobjekten deutlich, wobei die Energieintensität und die Treibhausgasemissionen zunahmen. Dieser Anstieg ist auf den verhältnismäßig hohen Anteil an älteren Objekten in Tschechien und Polen zurückzuführen. 183.535 m<sup>2</sup> der Bruttogeschoßflächen entfallen auf Objekte in diesen beiden Ländern, hingegen nur 9.377 m<sup>2</sup> auf Bestandsobjekte in Österreich. In Tschechien und Polen liegt der CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktor durchschnittlich um das 2,5-Fache höher als der Faktor in Österreich.

### Hotelbetriebe

UBM hat in den letzten 25 Jahren mehr als 50 Hotels entwickelt. Mit der Tochtergesellschaft UBM hotels bündelt UBM seit 2016 ihre Aktivitäten im Hotelbetrieb. Diese zeichnet für 14 Hotelbetriebsgesellschaften verantwortlich. Für den Betrieb aller Hotels wurden Management- oder Franchiseverträge mit internationalen Hotelketten abgeschlossen. Durch die Auswahl namhafter internationaler Marken als Hotelmanager stellt das Unternehmen die Implementierung von entsprechenden Standards sicher. So verfügen die Projektpartner über diverse Managementsysteme, die unter anderem auf nachhaltige Betriebsführung ausgerichtet sind, wie z. B. das „GREEN ENGAGE“ System der IHG-Kette. Um eine nachhaltige Bewirtschaftung der Hotels gewährleisten zu können, wurde in den letzten Jahren ein Mess- und Überwachungssystem entwickelt und in fast allen Häusern installiert. Durch gezieltes Monitoring können die Haustechnikabteilungen von UBM und den Betreibern die Prozesse genau verfolgen.

### Energie und Emissionen

Zur Optimierung der Energie- und Emissionskennzahlen ist die Erhebung aller Verbräuche der relevanten gebäudetechnischen Anlagen wesentlich. Auf Basis eines individuell für jedes Hotel erstellten Mess- und Monitoringkonzepts können Optimierungen des Gebäudebetriebs laufend durchgeführt werden.

### Energiekennzahlen Bestandsobjekte

	2018	2017
Gesamter Energieverbrauch (kWh)	27.290.835	39.844.402
Erdgas (kWh)	989.987	3.120.921
Strom (kWh)	18.233.439	25.676.919
Fernwärme (kWh)	8.067.408	11.046.563
BGF der Gebäude (m <sup>2</sup> )	192.912	342.861
<b>Energieintensität (kWh/m<sup>2</sup>)</b>	<b>141</b>	<b>116</b>
Indirekte THG-Emissionen (Scope2) (t)	18.209	26.946
<b>Intensität der THG-Emissionen (kg/m<sup>2</sup>)</b>	<b>96</b>	<b>81</b>

Die Zahlen des Hotelbetriebs spiegeln die nachhaltigen Entwicklungsziele, insbesondere die Reduktion des angestrebten Energie- und Ressourcenverbrauchs wieder. Obwohl 2018 10.493 m<sup>2</sup> Gebäudefläche (BGF) und 289 neue Zimmer in Betrieb genommen wurden, konnte der Energieverbrauch in den Hotelbetrieben von 17,1 Mio. kWh auf 16,7 Mio. kWh in 2018 reduziert werden. Entsprechend verringerten sich in der Berichtsperiode auch die Energieintensität sowie die Intensität der Treibhausgasemissionen.

### Abfall

Die Bemühungen zur Verminderung der Umweltbelastungen sehen auch die Reduzierung des Abfalls vor. Die Hotelmanager der einzelnen Beherbergungsbetriebe arbeiten mit öffentlichen Unternehmen in Bezug auf die Entsorgung von Glas, Papier, Kunststoff, Restmüll sowie Speiseöl zusammen. Die Datenevaluierung ergab, dass auf diesem Gebiet weitere Initiativen erarbeitet und umgesetzt werden sollen. Beispielsweise muss eine Trennung unterschiedlicher Wertstofffraktionen – Papier, Kunststoff und Restmüll – nicht nur in den Gästezimmern, sondern auch bei den Stubenwägen des Housekeeping-Personals ermöglicht werden. Aus Sicht von UBM stellt die Umrüstung bzw. eine Umstellung von Amenities in den Gästebädern auf nachfüllbare Seifen-, Duschgel- und Shampoo-Spender auch ein Abfalleinsparpotenzial dar.

### Mitarbeiter

UBM achtet, schützt und fördert die Interessen ihrer Mitarbeiter, denn sie stellen ein wertvolles Kapital dar und tragen wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. UBM ist sich der hohen Verantwortung gegenüber ihrer Belegschaft bewusst und schafft entsprechende Rahmenbedingungen für ein gutes Betriebsklima. Das Ziel ist eine motivierende und gesundheitsfördernde Arbeitsumgebung mit individuellen Entfaltungsmöglichkeiten.

Gegenseitiges Verständnis entsteht durch Begegnungen. Dazu fand 2018 der UBM-Tag in Wien statt. Alle Mitarbeiter trafen sich zum Informations- und Gedankenaustausch. Projekte wurden vorgestellt, das Mantra „one goal. one team. one company.“ detailliert erläutert und plakativ mit einer Aktion, an der alle Mitarbeiter mitgewirkt haben, veranschaulicht. Durch diese Veranstaltung konnte auch der Wissensaustausch unter den Mitarbeitern aus allen Ländern gefördert und die offene Unternehmenskultur hinsichtlich der Zusammenarbeit über die Ländergrenzen hinweg weiter ausgebaut werden. Der große Zuspruch aller Beteiligten machte deutlich, dass weitere UBM-Tage folgen werden. 2018 fand auch erstmals ein länderübergreifender UBM-Hoteltag statt. Sechzig Teilnehmer informierten sich über die neuesten Trends im

### Kennzahlen Hotelbetrieb

	2018	2017
Gesamter Energieverbrauch (kWh)	16.729.279	17.048.014
Nächtigungen (Anzahl)	675.879	629.004
<b>Energieintensität (kWh/Nächtigung)</b>	<b>25</b>	<b>27</b>
Direkte THG-Emissionen (Scope 1) (t)	14	21
Indirekte THG-Emissionen (Scope 2) (t)	6.338	6.818
<b>Intensität der THG-Emissionen (kg/Nächtigung)</b>	<b>9</b>	<b>11</b>
Wasserverbrauch gesamt (l)	114.488.990	105.978.630
Wasserverbrauch (l/Nächtigung)	169	168
Ungefährliche Abfälle (m <sup>3</sup> )	7.573	6.347
Gefährliche Abfälle (m <sup>3</sup> )	-	-

Hotelbereich und Best-Practice-Beispiele aus Planung und Konzeption. Die UBM-Experten-Teams für Interior Design und Hotelbetrieb stellten ihre Projekte vor und genossen zum ersten Mal eine größere interne Bühne. Der Erfolg dieser Veranstaltung veranlasste dazu, dieses Format auch für den Bereich Wohnen zu nutzen. Der erste UBM-Residential Day folgte bereits Anfang 2019.

Auch im neuen Headquarter wird die nachhaltige Kommunikation gefördert. Die modernen und offenen Räume – die gesamte Bürofläche befindet sich nur mehr auf einer Ebene – schaffen eine gute firmeninterne Kommunikation. Darüber hinaus steht auf 150 m<sup>2</sup> eine moderne Lounge mit komfortablen Sitzmöglichkeiten sowie Tischfußball und Dart zum Kommunikationsaustausch und gleichzeitigem Teambuilding zur Verfügung. Ein neu gestalteter grüner Innenhof lädt darüber hinaus zum Verweilen ein.

### **Auswirkungen und Risiken**

Potenzielle Risiken in Bezug auf Mitarbeiter sind spartenspezifisch verschieden. Beispielsweise im Bereich Gesundheit bestehen für Mitarbeiter auf der Baustelle aufgrund der Unfallgefahr höhere Risiken als im Asset Management. Daher ist hier verstärkt auf die Einhaltung des Arbeits- und Gesundheitsschutzes und die Schaffung fairer Arbeitsstandards zu achten. Insbesondere die Ausbeutung von Leiharbeitern oder Arbeitern, die nicht nach den Kollektivverträgen des Einsatzlandes entlohnt werden, stellen z. B. bei der Beauftragung von Baufirmen ein Risiko dar. Der Hotelbetrieb birgt ebenfalls Gefahren im Hinblick auf die Arbeitssicherheit. Zudem sind hier soziokulturelle Aspekte relevant.

### **Managementansatz**

UBM fördert Qualifikation, Motivation und Vielfalt innerhalb des Unternehmens. Das Unternehmen setzt sich dabei aktiv und nachhaltig für ein gesundheitsförderndes und diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld sowie für eine Kultur der wechselseitigen Anerkennung und Wertschätzung aller Beschäftigten ein. UBM behandelt alle Mitarbeiter gleich – ohne Differenzierung nach Geschlecht, gesellschaftlicher Herkunft, sexueller Orientierung, Nationalität, Religion oder Alter. Jeder Form der Diskriminierung wird entschieden ent-

gegengetreten. Für UBM stellt Diversität einen hohen Gewinn dar. Chancengleichheit hat ebenfalls einen hohen Stellenwert und so bestehen im Zuge der Geschlechtergleichstellung keine Gehaltsunterschiede zwischen Männern und Frauen bei gleicher Tätigkeit und adäquater Qualifikation. Das Unternehmen arbeitet verstärkt daran, die Frauenquote zu erhöhen. Darüber hinaus bietet das Unternehmen eine Gleitzeitregelung an, um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu fördern. UBM sieht einen Mehrwert in der Beschäftigung von Mitarbeitern unterschiedlichen Alters und forciert den Erfahrungsaustausch zwischen Jung und Alt (Buddy-Prinzip). Die Entlohnung aller Mitarbeiter von UBM und deren Tochtergesellschaften erfolgt unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.

**Mitarbeiter nach Art der Beschäftigung und Geschlecht**

	2018	2017
Mitarbeiter gesamt	365	748
Mitarbeiter Hotel	52	439
Mitarbeiter Development	313	309
Mitarbeiter weiblich <sup>1</sup>	148	140
Mitarbeiter männlich <sup>1</sup>	165	169
Vollzeit gesamt <sup>1</sup>	267	264
Vollzeit weiblich <sup>1</sup>	105	101
Vollzeit männlich <sup>1</sup>	162	163
Teilzeit gesamt <sup>1</sup>	46	45
Teilzeit weiblich <sup>1</sup>	43	42
Teilzeit männlich <sup>1</sup>	3	3

<sup>1</sup> exkl. Hotel

**Altersgruppen im Development**

	2018	2017
Anzahl der Mitarbeiter im Alter von 20 - 30 Jahren	27	39
Anzahl der Mitarbeiter im Alter von 30 - 40 Jahren	83	91
Anzahl der Mitarbeiter im Alter von 40 - 50 Jahren	115	104
Anzahl der Mitarbeiter im Alter von >50 Jahren	88	75

**Mitarbeiter nach Ländern**

	2018	2017
Österreich	138	134
Deutschland	96	86
Polen	36	48
Tschechien	32	30
Rumänien	3	8
Sonstige	8	3

### Zahlen und Fakten

UBM Development weist zum 31. Dezember 2018 einen Beschäftigungsstand von 365 Mitarbeitern auf. Die deutliche Reduktion der Mitarbeiter von 2017 auf 2018 ist auf die Dekonsolidierung der Gesellschaft UBM hotels zurückzuführen. Per Ende 2018 waren 313 Mitarbeiter im Development und 52 Mitarbeiter im Hotelbetrieb beschäftigt.

Betrachtet man die Anzahl der Mitarbeiter im Development nach Ländern, ist hier der starke Anstieg in Deutschland darauf zurück zu führen, dass dort aktuell das größte Projektportfolio vorzufinden ist, was den zusätzlichen Personaleinsatz erfordert. Hingegen liegt auf dem polnischen Markt bereits 2018 und auch in den kommenden Jahren ein geringerer Fokus auf neuen Projekten, womit sich die rückläufige Mitarbeiterzahl erklären lässt.

Rund 15% der Mitarbeiter nutzen die Möglichkeit, Teilzeit zu arbeiten, davon sind 93% Frauen. Ein Blick auf die Altersstruktur zeigt, dass der größte Beschäftigungsanteil bei einem Altersdurchschnitt von 40 bis 50 Jahren liegt. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich diese Zahlen nur minimal verändert.

### Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeiter haben für UBM Priorität. Ein besonderes Risiko für die Mitarbeiter liegt im Bereich der Immobilienentwicklung auf den Baustellen. Die wiederholten Überprüfungen der Arbeitssicherheit werden daher an einen externen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) übergeben. Damit soll auf neutraler Ebene die Einhaltung des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes gewährleistet werden. Dieser SiGeKo führt im Zuge seines Tätigkeitsfelds regelmäßig Baustellenbesuche durch und fertigt detaillierte Berichte an. 2018 lag die Unfallquote bei null. Im Hotelbereich verpflichtet UBM die Hotelbetreiber vertraglich dazu, das Hotel nach den gesetzlichen Vorgaben zu führen. Hierzu zählen die Einhaltung der Sicherheits- und Brandschutzbestimmungen, wie auch die Bereitstellung eines Betriebsarztes. Zudem ist der Betreiber gesetzlich verpflichtet, Arbeitsunfälle zu dokumentieren.

Die Gesundheit der Mitarbeiter ist für UBM ein wesentliches Anliegen. Deshalb werden auch hier Förderungsmaßnahmen gesetzt. Dazu zählen neben der Schaffung gesundheitsgerechter Arbeitsplätze auch aktive Präventionsprojekte. 2018 wurde im Headquarter im Office Provider in Wien ein Bewegungsraum eingerichtet, in dem gesundheitsfördernde Angebote des Betriebssports, wie Pilates, Yoga oder Boxen stattfinden. Zusätzlich gibt es einen Geräteraum, der den Mitarbeitern ein individuelles Kraft- und Kardiotraining ermöglicht. Weiterhin besteht die Möglichkeit, bei diversen Laufveranstaltungen in Wien als Mitglied des „UBM-Express“ zu starten. Mit der Nutzung der diversen Sportangebote wird nicht nur die Gesundheit sondern auch der Teamgeist innerhalb des Unternehmens gefördert. Zusätzlich gewährt das Unternehmen einen jährlichen Zuschuss für die Mitgliedschaft in einem Fitnessstudio.

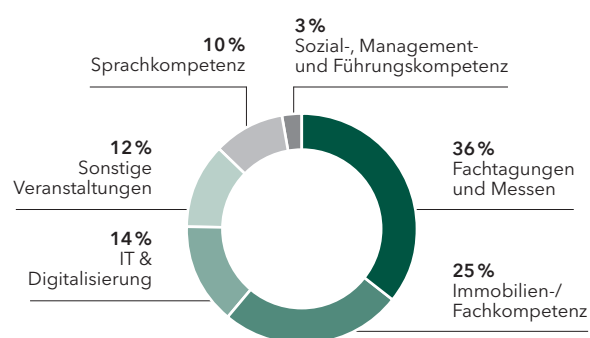
### Aus- und Weiterbildung

Ein fester Bestandteil der Mitarbeiterentwicklung ist das jährliche Mitarbeitergespräch, auf dessen Basis sowohl eine Leistungsbeurteilung erfolgt als auch mögliche Weiterbildungsmaßnahmen evaluiert werden. Die UBM-Personalstrategie bietet Weiterbildungsmaßnahmen aktiv an, gleichzeitig wird die eigenverantwortliche Weiterentwicklung der Mitarbeiter forciert und unterstützt. 2017 lagen noch keine Aus- und Weiterbildungskennzahlen vor, 2018 wurden diese erstmals erfasst. Der größte Schulungsanteil lag im Bereich Fachtagungen und Messen, gefolgt von Weiterbildungen im Bereich Immobilien- und Fachkompetenz. Zusätzlich wurden Weiterbildungen in den Bereichen IT & Digitalisierung, Sprachkompetenz, Sozial-, Management- und Führungskompetenz und sonstigen Bereichen absolviert.

Insgesamt nahmen rund 60% aller Development-Mitarbeiter an Ausbildungsmaßnahmen teil. Jeder dieser Mitarbeiter absolvierte an durchschnittlich sechs Tagen Schulungsmaßnahmen. Bei etwa 20% der Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen handelte es sich um interne Veranstaltungen. Dazu zählen auch der erstmals abgehaltene UBM-Hoteltag. Das Unternehmen unterstützt aktuell auch drei Mitarbeiter bei der Absolvierung eines MBA-Programms.



Anteil der Schulungen 2018 nach Ausbildungskategorie



### Menschenrechte und Arbeitsbedingungen

UBM hat einen Ethik-Kodex erstellt, mit dem u.a. sichergestellt werden soll, dass es keinesfalls zur Verletzung der Menschenrechte kommt. Darin heißt es: UBM toleriert keine Form der Diskriminierung und fordert Chancengleichheit sowie Gleichbehandlung, ungeachtet der Hautfarbe, der Nationalität, der sozialen Herkunft, etwaiger Behinderungen, sexueller Orientierung, politischer oder religiöser Überzeugung sowie des Geschlechts oder des Alters. Die persönliche Würde, Privatsphäre und die Persönlichkeitsrechte jedes Einzelnen werden respektiert und sind unantastbar. Eine herabwürdigende Behandlung von Arbeitskräften, wie etwa durch psychische Härte, sexuelle Belästigung und dergleichen, wird nicht geduldet. Jeder Mitarbeiter ist verpflichtet, den oben erwähnten Kodex einzuhalten. Schulungen in diesem Bereich finden derzeit nicht statt. Eine strukturierte Überprüfung der Einhaltung erfolgt zwar nicht, alle Mitarbeiter werden jedoch angehalten, auffällige Verstöße dem Unternehmen zu melden. Bei Auftragserteilung verpflichten sich darüber hinaus alle Lieferanten, Auskunft über Sozial- & Arbeitnehmerbelange, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption zu geben.

### Soziales und Compliance

Eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung hat für UBM höchste Priorität – diese dient der langfristigen Absicherung des unternehmerischen Erfolgs und der Reputation. Dabei muss auf alle Stakeholder Rücksicht genommen werden, um auch der sozialen Verantwortung Rechnung zu tragen. Im Rahmen des Compliance-Managements soll die lückenlose Einhaltung gesetzlicher Rahmenbedingungen sichergestellt werden. Ergänzend hat sich UBM Verhaltensregeln für einwandfreies und vorbildliches Handeln durch diverse interne Richtlinien und einen Ethik-Kodex auferlegt. Zusätzlich soll eine ausführliche Compliance Guideline Regelverstöße im Unternehmen verhindern.

### Auswirkungen und Risiken

Durch die Entwicklung von Immobilien kann UBM weitreichende positive Effekte auf die lokale Wirtschaft erzielen, z. B. durch Steigerung der Beschäftigungs- und Einkommenszahlen. Bei der Vergabe von Projekten liegt ein wesentliches Risiko im Bereich der Korruption. Die rechtmäßige Prüfung der Vergabe hat daher höchste Priorität. Immer weiter in den Fokus rücken auch die Aspekte Datenschutz und Datensicherheit. Es besteht die Gefahr, dass Daten manipuliert, gestohlen oder gelöscht werden.

### Managementansatz

Eine verantwortungsvolle Unternehmensführung hat für UBM höchste Priorität – diese dient der langfristigen Absicherung des unternehmerischen Erfolgs. Bei der Vergabe von Bauleistungen achtet UBM darauf, auch die Nachhaltigkeitsperformance der Geschäftspartner zu berücksichtigen. Alle Lieferanten müssen dabei unter anderem Auskunft über Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, Bekämpfung von Korruption etc. geben. UBM misst dem korrekten Umgang mit Geschäftspartnern, Kunden, Behörden und Mitarbeitern eine hohe Bedeutung zu. Die lückenlose Einhaltung der Vorschriften und Gesetze spielt dabei eine wesentliche Rolle und die Themen Datenschutz und Datensicherheit genießen besondere Priorität. Nur so kann das Vertrauen zu allen Anspruchsgruppen erhalten werden.

### Lokale wirtschaftliche Effekte

Durch die Immobilienentwicklung und auch den Hotelbetrieb ergeben sich positive Effekte auf die lokale Wirtschaft, wie beispielsweise die Schaffung von Arbeitsplätzen im Hotel oder bei externen Lieferanten und Dienstleistern. Auch durch den Bezug regionaler Produkte ergeben sich positive Einkommenseffekte für die lokale Wirtschaft. Durch die Errichtung von neuen Immobilien können auch positive Auswirkungen auf das Stadtviertel, wie Ausbau der öffentlichen Nahverkehrsmittel, entstehen.

### Gesundheit der Endnutzer und Barrierefreiheit

Die bauökologische Prüfung der eingesetzten Materialien stellt eine Verpflichtung gegenüber den Gebäudenutzern und den Investoren dar. Ein gesundes Raumklima fördert nicht nur die Gesundheit, sondern führt auch zu erhöhter Leistungsfähigkeit. Für UBM sind die Berücksichtigung des demografischen Wandels (z. B. höheres Lebensalter) und die damit einhergehende Ausrichtung der Projekte zudem unabdingbar. Der Anspruch des Unternehmens ist, die baulichen Anlagen derart zu optimieren, dass die Objekte für alle Menschen, egal ob mit oder ohne Behinderungen und egal welchen Alters, in der üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich selbstbestimmt, zugänglich und nutzbar sind. Die unabhängigen Zertifizierungen anhand des Systems der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen belegen diese Bemühungen. In diesem System hat eine Nichterfüllung des Kriteriums der Barrierefreiheit einen Zertifizierungsausschluss zur Folge. UBM erfüllte bei den letzten Hotels die im System verankerten Mindestanforderungen, die gleichzeitig auch die gesetzlichen Anforderungen widerspiegeln, über das gesteckte Ziel hinaus.

### Antikorruption

Für UBM liegt das größte Compliance-Risiko bei der Vergabe von Projekten, da zu diesem Zeitpunkt viele Beteiligte in den Entscheidungsprozess eingebunden sind. UBM hat zahlreiche Maßnahmen eingeführt, um Korruption zu verhindern und Mitarbeiter auf diesbezügliche Gefahrenquellen aufmerksam zu machen. Bereits bei Eintritt in das Unternehmen werden Mitarbeiter von der Compliance-Abteilung geschult. Zudem gibt es regelmäßige E-Learnings zu diversen Themen-

bereichen. Mitarbeiter, die Zugang zu vertraulichen Informationen haben, müssen zudem schriftlich die Geheimhaltung von sensiblen Daten zusichern. 2018 wurden einige Mitarbeiter aus den ständigen Vertraulichkeitsbereichen als permanente Insider gelistet. Projektbezogene Vertraulichkeitsbereiche bestehen weiterhin. Um die Fehleranfälligkeit zu minimieren und höchsten Anti-Korruptionsschutz zu gewährleisten, wurde 2018 ein elektronisches Tool eingeführt, über welches vertraulichen Daten automatisch verwaltet werden. UBM verfügt außerdem über ein Whistleblowing-System. Dieses ermöglicht Mitarbeitern und Externen, anonym Auffälligkeiten oder Verstöße der Rechtsabteilung zu melden. UBM unterzieht Compliance-relevante Themenfelder einer regelmäßigen Prüfung, und so wurden 2018 neue Richtlinien, u. a. zu Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, Kartell- und Wettbewerbsrecht, Interessenkonflikte und Datenschutz, erlassen. Diese sind von allen Mitarbeitern einzuhalten.

### Datenschutz

Datenschutz und Datensicherheit genießen – nicht zuletzt durch die Einführung der DSGVO (EU-Datenschutzgrundverordnung) am 25. Mai 2018 – bei UBM höchste Priorität. Die vertrauliche Behandlung und der Schutz personenbezogener Daten sind eine Selbstverständlichkeit. UBM trägt mit einem eigenen Umsetzungsprojekt dafür Sorge, dass alle neuen gesetzlichen Regelungen konzernweit fristgerecht eingehalten werden. In einem dreistufigen Prozess (Datenerhebungsphase, Gap-Analyse, Umsetzung) wurden die notwendigen Maßnahmen implementiert. Im Vordergrund standen u.a. die Anpassung bestehender Verträge mit Dienstleistern bzw. Auftragsverarbeitern, die Überarbeitung der Internetseiten und die Finalisierung der internen Dokumentation. Um bei allen Mitarbeitern Sensibilität für dieses wichtige Thema zu wecken, wurden eigene Konzernrichtlinien zum Thema Datenschutz erlassen, Schulungen durchgeführt und maßgeschneiderte Informationen für jeden Mitarbeiter zur Verfügung gestellt. UBM ist somit DSGVO-compliant und wird es auch bleiben: In Zukunft werden interne Datenverarbeitungen und Prozesse einer regelmäßigen Prüfung unterzogen. Laufende Mitarbeiterschulungen und kontinuierliche Befragungen sollen das Bewusstsein für Datensensibilität schärfen und den Fokus auf Datenschutz bewahren.

## Maßnahmen und Ziele 2019 - 2020

Themenfeld	Ziele	Maßnahmen
<b>Allgemein</b>		
CSR-Management und -Strategie professionalisieren	Konzernweite Verankerung der Nachhaltigkeitsstrategie	Stakeholder-Dialoge, Green Table, Executive Committee, etc.
Datenmanagement	Ausbau, Optimierung und Erweiterung des internen Berichts- und Monitoringsystems	Verankerung der zu erhebenden Indikatoren bei den wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen Status-quo-Erhebungen von Datenquellen und Datenzielen
<b>Immobilienentwicklung</b>		
Bestand und Neubau	Ausweitung der Gebäudezertifizierungen	Zertifizierung aller in Entwicklung befindlichen Projekte in der Assetklasse Gewerbe Weitergehende Prüfung der Ausweitung von Gebäudezertifizierungen auf Wohn- und Bestandsimmobilien
Implementierung der UBM Sustainability Benchmarks	Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance von Gebäuden - bei Objekten der Assetklasse Gewerbe in Hinblick auf die Bereiche: <b>Energie</b> ■ Reduktion des CO <sub>2</sub> -Anteils ■ Konstruktion und Nutzung ■ Erhöhung des Einsatzes von erneuerbarer Energie ■ Reduktion des Wasserverbrauchs <b>Mikroklima und Biodiversität</b> <b>Mobilität</b> ■ Personenverkehr (öffentlich/nicht öffentlich) <b>Responsible Sourcing</b>	Verankerung von technischen Anforderungen, Benchmarks und Zielwerten: ■ LCA- und LCC-Bewertungen ■ Wasserkonzepte mit Schwerpunkte auf Versickerung ■ Bewusste Dachflächengestaltung ■ Fokus auf Außenraumgestaltung im Hinblick auf die Biodiversität ■ Begrenzung der Bodenversiegelung ■ Fahrradstellplätze ■ Integration neuer Mobilitätsformen
Ökologische Baustoffe & Materialien	Erhebung und Bewertung der Produktgruppen und -volumina	Definition der Produktgruppen sowie die Einführung der Datenerhebung Alle Rohstoffe, die dauerhaft ins Gebäude eingebracht werden, müssen legal geerntet und gehandelt sein. Dies betrifft Hölzer/Holzprodukte und Natursteine. Bewertung der ökologischen Auswirkungen bei Immobilienentwicklungen der Assetklasse Gewerbe > Lifecycle Assessment

Themenfeld	Ziele	Maßnahmen
<b>Bestandsobjekte/Konzernstandorte</b>		
Energiemanagement	Gezielte Optimierung des Energieeinsatzes und der Kostensenkung	Durchführung der Erhebung und Maßnahmensetzung gemäß dem Energiedienstleistungsgesetzes
<b>Hotels</b>		
Ressourcenverbrauch	Sensibilisierung für besseren Umgang mit Energie sowie Einsparungspotenziale während des Zyklus einer Immobilie	Aufforderung der Gäste und Mitarbeiter zum ressourcenschonenden Umgang (Energie, Wasser und Abfall) mittels Leitfaden
	Evaluierung von Einsparungspotenzialen während des Lebenszyklus einer Immobilie	Umsetzung von Einsparungsmaßnahmen
<b>Mitarbeiter</b>		
Mitarbeiter	Erhöhung der Mitarbeiterzufriedenheit	Weiterführende Dialoge mit Mitarbeitern
	Sensibilisierung für besseren Umgang mit Energie	Bewusstseinsförderung zum ressourcenschonenden Umgang durch Initiierung des „Nachhaltigkeitstages“
<b>Compliance</b>		
Anti-Korruptionsrichtlinie zur Korruptionsprävention	Umsetzung bzw. Implementierung der Richtlinie in die Konzernprozesse	Überwachung der Umsetzung Fortlaufende Schulung der Mitarbeiter zum Thema Korruptionsprävention mittels E-Learning Tool
Datenschutzrichtlinie		Überwachung der Umsetzung