





Nicht-finanzieller Bericht

- 72 Nachhaltigkeit bei UBM
- 77 Umwelt
- 88 Mitarbeiter
- 92 Soziales und Compliance

nachhaltigkeit.

Nachhaltigkeit bei UBM

Der Unternehmenserfolg der UBM baut darauf, dass alle Mitarbeiter ein gemeinsames Ziel – die Steigerung des Unternehmenswerts – verfolgen. Dieses gemeinsame Ziel, die Arbeit im Team und die Identifikation mit dem Unternehmen sind entscheidend für den Erfolg. Grundlage dafür ist, nachhaltig zu wirtschaften und sich damit auch als verlässlicher Partner für Investoren, Generalunternehmer und Lieferanten zu erweisen. Sämtliche Entscheidungen, die im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Immobilienentwicklung stehen, haben Auswirkungen auf das globale Klima der nächsten Dekaden. Vor diesem Hintergrund misst UBM sozialen und ökologischen Aspekten einen besonderen Stellenwert bei. Die Initiativen im Umwelt- und Sozialbereich stellen keinen Selbstzweck dar, sondern sind integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie. Seit mehr als zehn Jahren ist umweltbewusstes Planen und Bauen fest in der DNA von UBM verankert. Auf den effizienten Einsatz von Ressourcen im laufenden Betrieb wird ebenso geachtet wie auf soziale Belange und Compliance. Nachhaltiges und verantwortungsvolles Handeln ist die Basis für den wirtschaftlichen Erfolg – und wirtschaftlicher Erfolg ist wiederum die Basis für nachhaltiges Handeln.

Schwerpunkte

Um nachhaltiges Handeln im Unternehmen zu verankern, setzt UBM folgende Schwerpunkte:

- Bewusstsein für Nachhaltigkeit bei allen Stakeholdern und vor allem bei den Mitarbeitern schärfen
- Immobilien verantwortungsvoll entwickeln
- Konzernstandorte und gepachtete Hotels energiesparend betreiben
- Mitarbeiter fördern und ein Arbeitsumfeld für Kreativität und Engagement schaffen
- Verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung
- Soziale Verantwortung nach innen und nach außen wahrnehmen

Initiativen 2019

UBM verfolgt das Ziel, nachhaltiges Denken und Handeln noch stärker im Alltag der Mitarbeiter zu integrieren. So wurde 2019 die Initiative „one future. one environment.“ ins Leben gerufen. Im Rahmen dieser Initiative wurden sowohl Fakten und Tipps zu Nachhaltigkeitsthemen aufbereitet als auch ein Ideenwettbewerb für alle Mitarbeiter veranstaltet. Daraus entstanden einige UBM-Leuchtturmprojekte: Mit der Umsetzung der Gewinneridee wurde noch im selben Jahr begonnen – so wird in Wien ein Wohnprojekt in Holzbaweise mit einer begleitenden Studie umgesetzt. Über dieses Projekt wird im Kapitel Umwelt im Detail berichtet. Auf Initiative der Mitarbeiter fanden auch erstmals „Social Days“ statt, im Rahmen derer sich die Mitarbeiter während der Arbeitszeit einen Tag lang für ein soziales Projekt engagieren konnten. Ein weiteres Leuchtturmprojekt in puncto nachhaltige Immobilienentwicklung ist die Hotelentwicklung in Kattowitz, die unter dem Motto „Clean & Green“ steht. Auch über dieses Projekt wird im Kapitel Umwelt im Detail berichtet. Mit der jährlichen Weihnachtsspende von UBM, die diesmal an ein Kinderhilfsprojekt der Caritas in Osteuropa ging, verfolgt UBM weiterhin den Gedanken „Spenden statt Weihnachtsgeschenke“.

Geplante Initiativen 2020

Auf Basis der aktuellen Entwicklungen und der Dynamik im Bereich Umwelt und Ressourcenschonung ergeben sich große Chancen für UBM. Daher soll das Thema Nachhaltigkeit zukünftig noch tiefer als integraler Bestandteil im Geschäftsmodell verankert werden. 2020 wird dazu eine „one future policy.“ erarbeitet, die auf einer strukturierten Stakeholderbefragung sowie auf deren Analysen beruhen wird. Darauf aufbauend strebt UBM eine Neudefinition bzw. Konkretisierung der quantitativen Nachhaltigkeitsziele an. In Folge sollen die relevanten Geschäftspartner durch einen Verhaltenskodex auch stärker an die UBM-Nachhaltigkeitsziele gebunden werden. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Umsetzung der bereits gestarteten Leuchtturmprojekte und die Unterstützung weiterer Eigeninitiativen der Mitarbeiter. Da diese primär den Erfolg der Nachhaltigkeitsinitiativen und des gesamten Unternehmens bestimmen, soll insbesondere in deren Kompetenz und auch in Sozialbelange investiert werden.

Im Jahr 2019 wurden im Bereich Nachhaltigkeit zahlreiche Fortschritte erzielt. Der Anspruch von UBM liegt darin, sich in allen wesentlichen Bereichen weiter zu verbessern. Dies ist kein Selbstzweck, sondern geschieht aus Verantwortung für den Erfolg des Unternehmens und aus Verantwortung gegenüber den Geschäftspartnern und Mitarbeitern sowie für ein faires Wirtschaften im Einklang mit der Umwelt und der Gesellschaft.

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) orientierte. Seit 2018 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.

Die vorliegende nicht-finanzielle Erklärung enthält die geforderten Angaben gemäß § 267a Abs 1-3 UGB bzw. § 243b Abs. 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.

Berichtsstruktur

Der Aufbau der nicht-finanziellen Erklärung richtet sich nach den für UBM wesentlichen Themenbereichen und gliedert sich in die drei Abschnitte Umwelt, Mitarbeiter sowie Soziales und 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, der Belang Korruption und Bestechung dem Kapitel Soziales und Compliance zugeordnet. Da das Thema Energieverbrauch und Emissionen als wesentlichstes Thema identifiziert wurde, kommt dem Kapitel Umwelt im

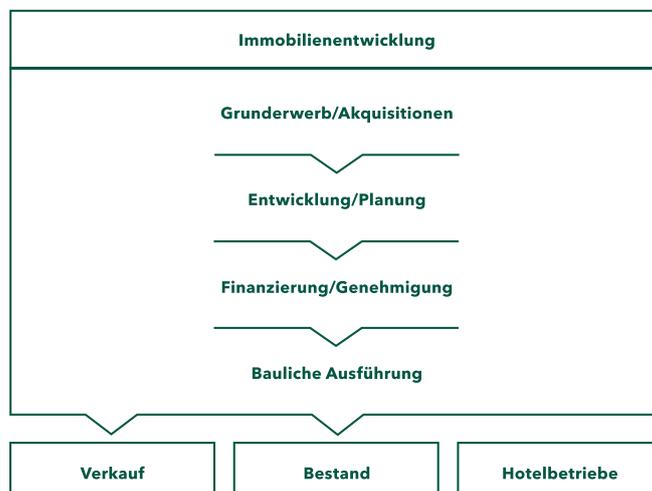
Bericht besondere Aufmerksamkeit zu. Am Ende der nicht-finanziellen Erklärung findet sich eine Tabelle mit Zielen und Maßnahmen, die alle Nachhaltigkeitsaspekte übersichtlich zusammenfasst.

Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

UBM 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 europäische Metropolen wie Wien, Berlin, München oder Prag 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. Nachhaltigkeit ist dabei ein wichtiger

Phasen der Wertschöpfungskette



Aspekt. 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 zwischen Verkauf und Vermietung, wobei durch den forcierten Umbau von UBM zu einem reinen Immobilienentwickler der Verkauf den Regelfall darstellt. Historisch begründet befinden sich auch einige Bestandsimmobilien im Portfolio des Unternehmens. 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. Somit fungiert UBM 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 Konsultanten wie z. B. Architekten, Bauphysiker, Gutachter und Statiker, also Vertreter aller notwendigen planungsbedingten Fachgebiete. Sobald ein Projekt in die Realisierung übergeht, treten 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.

Nachhaltigkeitsprozess und relevante Themen - „What really matters!“

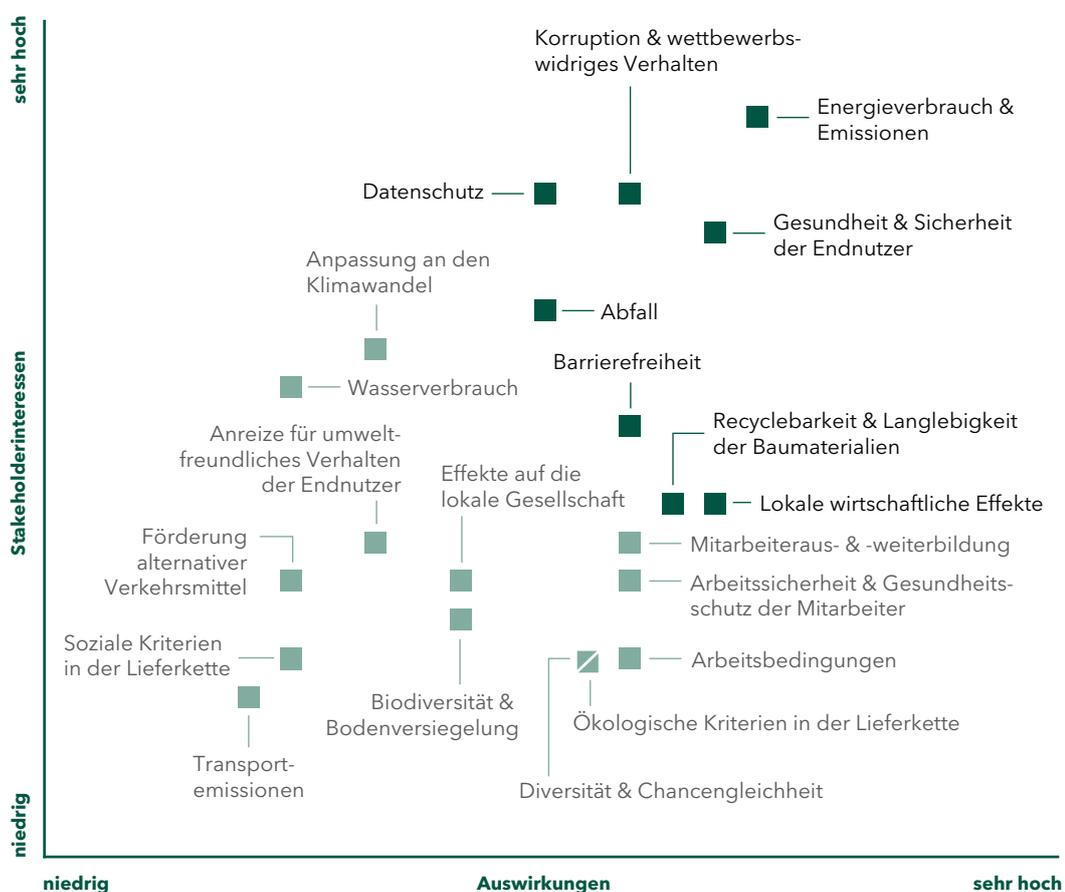
Die Nachhaltigkeitsstrategie und die gesetzten Nachhaltigkeitsschwerpunkte basieren auf der Analyse der Erfordernisse der Stakeholder. Ziel der Maßnahmen ist es, Nachhaltigkeit als festen Bestandteil des Geschäftsmodells zu implementieren, und damit in das übergeordnete Unternehmensziel einzuzahlen - die Steigerung des Unternehmenswerts.

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

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

Auf Basis der Wesentlichkeitsanalyse wurden die relevanten Nachhaltigkeitsthemen den laut Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) zu behandelnden Aspekten zugeordnet (Tabelle siehe Seite 95). Es wurden alle Themen als wesentlich eingestuft, die sowohl hinsichtlich Stakeholderinteressen als auch Auswirkungen als hoch eingeschätzt wurden (siehe Wesentlichkeitsmatrix). Zusätzlich werden die Themen Mitarbeiteraus- und -weiterbildung, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sowie Arbeitsbe-

Wesentlichkeitsmatrix 2019



dingungen im Bericht näher beleuchtet. Diese Themen betreffen die für den Unternehmenserfolg wahrscheinlich wichtigste Stakeholdergruppe, die Mitarbeiter, und werden hinsichtlich ihrer Auswirkung als hoch eingeschätzt.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Kapitel Umwelt. 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 in die Geschäftsbereiche

Immobilienentwicklung, Bestands- bzw. Konzernimmobilien sowie Hotelbetrieb unterteilt.

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.

Stakeholder

Kapitalgeber bzw. Aktionäre, Immobilieninvestoren, Nutzer bzw. Endkunden, Hotelbetreiber, Geschäftspartner und Lieferanten, Mitarbeiter bzw. das Executive Committee, der Aufsichtsrat und Branchenvertretungen stellen die wesentlichen Stakeholdergruppen von UBM dar. 2017 wurden Repräsentanten der relevanten Stakeholdergruppen gebeten, eine Themenpriorisierung in Bezug auf die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen von UBM vorzunehmen. Diese Repräsentanten wurden dazu angehalten, mit den entsprechenden Stakeholdern laufend im Dialog zu stehen, um etwaige Anpassungen bei der Themenpriorisierung vorzunehmen. Die 2017 und 2018 durchgeführten Dialoge wurden 2019 im Rahmen von Interviews und persönlichen Befragungen vertieft, aber noch nicht in einer strukturierten Form dokumentiert.

UBM engagiert sich zudem bei diversen Organisationen und Branchenvertretungen, um einen intensiven Austausch mit den Stakeholdern zu gewährleisten. So ist das Unternehmen seit 2019 auch Mitglied des ICG (Institut für Corporate Governance) und nimmt damit auch an der Social-Impact-Investment-Initiative des ICG teil. Darüber hinaus ist UBM Mitglied bei den Hotel Management Associates (HAMA) und der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI). Aktiv beteiligt sich das Unternehmen auch an der Arbeitsgruppe „Verknappung von Grund und Boden“ der IG Lebenszyklus.

Auf Basis der intensiven Dialoge mit den relevanten Stakeholdergruppen findet die Wesentlichkeitsmatrix auch im Jahr 2019 Anwendung. UBM hat sich für 2020 das Ziel gesetzt, den Dialog mit ihren Stakeholdern zur weiteren Identifizierung und Konkretisierung der wesentlichen Themen in 2020 zu intensivieren und plant, dazu eine strukturierte Stakeholder-Befragung durchzuführen.



Umwelt

Die Auswirkungen des Klimawandels sind in den vergangenen Jahrzehnten deutlicher geworden. Trotz der nach wie vor bestehenden Unsicherheiten über Tempo, Ausmaß und konkrete Folgen ist der Trend messbar und betrifft zunehmend den Alltag. Der Immobiliensektor birgt ein immenses ökologisches Potenzial, da Gebäude über ihren Lebenszyklus hinweg eine große Menge an Emissionen verursachen. Die Planung und Entwicklung neuer Immobilien haben daher bedeutende Auswirkungen auf das globale Klima. Dieser hohen Verantwortung ist sich UBM bewusst und versucht, ihr im Sinne einer ökologisch ganzheitlichen Projektentwicklung gerecht zu werden.

Durch den strategischen Umbau zum reinen Immobilienentwickler forciert UBM weiterhin den Verkauf von Bestandsimmobilien. Ende 2019 waren mehr als 70 % des Immobilienportfolios Entwicklungsprojekte. Daher liegt der Schwerpunkt der Aktivitäten und der Berichterstattung sowie der gesetzten Ziele und Maßnahmen im Bereich Immobilienentwicklung. UBM hat erkannt, dass die Entwicklung nachhaltiger Gebäude ein enormes Potenzial hat, um einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten zu können. Zudem ist die Nachfrage nach nachhaltig entwickelten Immobilien bei allen Stakeholdern und Personen mit Interesse an der ökologischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Performance eines Unternehmens gestiegen.

Für UBM spielen ökologische Themen wie energie- und ressourcenschonendes sowie schadstoff- und flächensparendes Bauen eine zentrale Rolle. Von erheblicher Bedeutung ist auch die Reduktion der CO₂-Emissionen, des Abfallaufkommens durch den Einsatz von recyclingfähigen Baumaterialien und der Bodenversiegelung. Die soziale Dimension der Nachhaltigkeit in Form der Bewahrung von Sicherheit und Gesundheit (Sick-Building-Syndrom) der Immobiliennutzer nimmt den gleichen Stellenwert ein wie die ökologische Dimension.

Key matters

Auf Basis der Wesentlichkeitsmatrix ergeben sich im Umweltbereich folgende, für UBM substantielle Themen:

- Energieverbrauch und CO₂-Emissionen
- Gesundheit und Sicherheit der Nutzer
- Recyclebarkeit und Langlebigkeit der Materialien
- Bodenversiegelung
- Abfall

Die nicht-finanziellen Indikatoren wie der Energieverbrauch und die dazugehörigen CO₂-Emissionen werden in allen Geschäftsbereichen – Immobilienentwicklungen, Konzern- und Bestandsimmobilien und Hotels – dargestellt. Das Thema Abfall betrifft hauptsächlich den Bereich Hotelbetrieb und findet sich daher nicht im Kapitel Immobilienentwicklung und Bestandsimmobilien wieder. Das Thema Recyclebarkeit und Langlebigkeit von Materialien wird hingegen nur im Kapitel Immobilienentwicklung betrachtet.

Auswirkungen und Risiken

Gebäude sind für einen großen Teil der schädlichen Treibhausgase verantwortlich. Immobilien und die dazugehörige Infrastruktur führen zu Bodenversiegelung und Eingriffen in den Naturhaushalt. Sowohl in ihrer Errichtung als auch im Betrieb sind Immobilien ressourcenintensiv.

Die Wertschöpfungskette von UBM bildet den gesamten Lebenszyklus von Immobilien ab. Die Aktivitäten des Unternehmens beeinflussen somit sowohl Umwelt und Gesellschaft als auch den Lebensraum über einen langen Zeitraum. Wesentliche Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit auf die Umwelt und das Ökosystem entstehen in folgenden Bereichen:

- Boden
- Rohstoffe
- Energie
- Wasser
- Abfall
- Emission von CO₂ und Schadstoffen

UBM ist sich ihrer Verantwortung bewusst und will in ihrer Tätigkeit die negativen Auswirkungen auf die Umwelt möglichst gering halten.

Neben den unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt stellen die sich ändernden heterogenen regulatorischen Anforderungen im Bereich Ökologie große Anforderungen an die Geschäftstätigkeit. Dies gilt sowohl für den gesetzlichen Rahmen als auch für die Änderungen von Normen und Zertifizierungsanforderungen. Das Nichteinhalten der jeweiligen Regelwerke kann zu wesentlichen Verzögerungen im Projektablauf, Änderungskosten und Wertreduktion der entwickelten Immobilien führen.

UBM sieht diese Herausforderungen als Chance, durch Kompetenz und vorausschauende Tätigkeit sowohl für das Unternehmen als auch für die Stakeholder einen Mehrwert zu schaffen.

Managementansatz

Das Thema Nachhaltigkeit ist für UBM fester Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Eine gleichwertige Betrachtung der ökologischen, sozialen und ökonomischen Dimensionen gehört zur täglichen Arbeit eines Immobilienentwicklers. Aus dieser Überlegung heraus definiert UBM das Thema Nachhaltigkeit ganzheitlich. Im Zuge dessen können sechs Managementansätze abgeleitet werden:

1. Implementierung in Prozesse

Das Kerngeschäft von UBM ist die Immobilienentwicklung. Die nachhaltige Entwicklung einer Immobilie benötigt aber auch Unterstützung durch Hilfsmittel und Qualitätsmanagementinstrumente, um die Aspekte und Kriterien der Nachhaltigkeit in die vorhandenen, immobilienbezogenen Prozesse zu implementieren.

2. Konsequente Zertifizierung

Zur transparenten und einheitlichen Darstellung nachhaltiger Immobilien ist es erforderlich, die ökologische Qualität zu bewerten und zu bemessen. Zertifizierungsmaßnahmen stellen dabei ein wichtiges Messinstrument dar. UBM bedient sich dieser Bewertungsmethoden, um die Nachhaltigkeitsperformance der entwickelten Gebäude abbilden zu können. Daher werden sämtliche Neubauten in den Assetklassen Hotel und Büro zertifiziert.

UBM geht einen Schritt weiter und nimmt erstmals die Zertifizierung eines denkmalgeschützten Bauwerks, dem Sugar Palace in Prag, in Angriff. Denn die Revitalisierung von Altbauten ist eine zentrale Aufgabe, um Nachhaltigkeit und mit ihr die Energieeffizienz im Immobiliensektor signifikant zu verbessern.

UBM geht einen Schritt weiter und nimmt erstmals die Zertifizierung eines denkmalgeschützten Bauwerks, dem Sugar Palace in Prag, in Angriff. Denn die Revitalisierung von Altbauten ist eine zentrale Aufgabe, um Nachhaltigkeit und mit ihr die Energieeffizienz im Immobiliensektor signifikant zu verbessern.

3. Sustainability Benchmarks

Da im Zuge von Projektentwicklungen die Grundlagen für die ökologische Ausrichtung von Gebäuden geschaffen werden, hat UBM mit der Prozesslandschaft „Green Building“ Vorgaben definiert. Durch die Verankerung der UBM Sustainability Benchmarks setzt sich das Unternehmen konkrete Ziele, z. B. die Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energieträgern, die Reduktion des Energieverbrauchs sowie der CO₂-Emissionen in der Herstellung und Nutzung von Gebäuden. Einen weiteren Hebel bildet die konsequente, lebenszyklusorientierte Planung, durch die Umweltauswirkungen und der Verbrauch von endlichen Ressourcen über alle Lebensphasen eines Gebäudes hinweg auf ein Minimum reduziert werden können. Daher sollen als erster Schritt ab 2020 Energieaudits initiiert werden, welche die wesentlichen Energieflüsse im Gebäude offenlegen und so Energieeffizienzpotenziale identifizieren. Durch gezieltes Messen und Monitoring der Energieflüsse - dies wir im Hotelbetrieb bereits seit einigen Jahren vollzogen - und die Umsetzung der daraus abgeleiteten Optimierungsmaßnahmen kommt UBM seiner ökologischen Verantwortung nach.

Alle Nachhaltigkeitsziele sind in den UBM Sustainability Benchmarks (siehe Ziel- und Maßnahmenmatrix Seite 94) abgebildet. Der 2019 von der EU erlassende „Green Deal“ unterstützt ebenfalls die von UBM angestrebten nachhaltigen Entwicklungsziele. Der „Green Deal“ umfasst einen Fahrplan mit Maßnahmen, um den effizienten Umgang mit Ressourcen zu fördern, den Klimawandel aufzuhalten und gegen den Verlust von Biodiversität vorzugehen.

4. Bestandsimmobilien und Hotelbetrieb optimieren

Um die Umweltbelastungen im Hotelbetrieb und während der Gebäudenutzung so gering wie möglich zu halten, müssen sowohl die Mitarbeiter als auch die Nutzer für den Schutz der Umwelt motiviert werden. Dabei stehen Bemühungen im Fokus, die in erster Linie auf die Reduzierung des Ressourcenverbrauchs – sei es die Wassernutzung, der Verbrauch von Energie oder die Vermeidung bzw. das Recycling von Abfall – abzielen.

5. Awareness bei Mitarbeitern

Damit Nachhaltigkeit im Unternehmen wirklich gelebt werden kann, ist das Commitment aller Mitarbeiter erforderlich. Dazu braucht es Vorbilder, Engagement und Begeisterungsfähigkeit. Wenn Mitarbeiter die wirtschaftlichen Chancen eines Nachhaltigkeitsmanagements sehen, tragen sie eigenverantwortlich zu dessen Umsetzung bei. Durch die Einbeziehung aller Mitarbeiter wird die Wahrnehmungsfähigkeit für Zukunftstrends erhöht, die wiederum für den wirtschaftlichen Erfolg eines Unternehmens entscheidend sind. UBM hat sich daher das Ziel gesetzt, das Thema Nachhaltigkeit im Hinblick auf Umwelt- und Sozialbelange fest im Alltag der Mitarbeiter zu integrieren und dahingehende Initiativen zu fördern.

Des Weiteren will UBM durch das Initiieren sogenannter Leuchtturmprojekte – neben dem eigentlichen Zweck der Immobilienentwicklung – auch ein nachhaltiges Zeichen setzen.

6. Leuchtturmprojekte 2019

Die folgenden zwei Leuchtturmprojekte von UBM beweisen, dass nachhaltige und umweltfreundliche Projektentwicklung schon längst nicht mehr nur bei Bewohnern und Gästen mit hohem Umweltbewusstsein auf Interesse stößt. Denn natürliche Materialien sind bereits in der Design-Szene angekommen. Die innovativen Konzepte steigern die Attraktivität der Hotels und Wohnbauten bei Hotelgästen oder Bewohnern zusätzlich.

Wohnbau aus Holz

UBM setzt erstmalig ein Wohngebäude in Holzbauweise um. Beim Projekt barany.7 in Wien wird einer von sieben Baukörpern in Holz errichtet. Neben den positiven Umweltauswirkungen sollen mit dem Projekt die Vorteile des Holzbaus im 1:1-Vergleich mit der konventionellen Bauweise gezeigt werden. Begleitet wird das Projekt durch eine Studie der FH Wien.

Es wird erwartet, dass der Energieverbrauch und damit die Kosten in einem Holzbaukörper geringer sind. Darüber hinaus kann Holz das Raumklima auf natürliche Weise regeln und somit für das Wohlbefinden der Bewohner sorgen. Weitere Effekte des Holzbaus ergeben sich in Bezug auf die Ressourcenschonung: Holzbauten verlängern den Kohlenstoffspeicher aus dem Wald. Jeder Kubikmeter verbautes Holz bindet langfristig eine Tonne CO₂, die andernfalls bei Verfall des Baums wieder freigesetzt werden würde. Außerdem trägt jedes Haus aus Holz dazu bei, dass Emissionen aus der Herstellung anderer, CO₂-intensiver Baustoffe wie Beton oder Stahl vermieden werden. Bei der Errichtung des Holzhauses im Projekt barany.7 werden etwa 300 m³ massives Brettsperrholz verbaut. Das bedeutet, dass in diesem Haus 300 Tonnen CO₂ gebunden sind, was einem Schadstoffausstoß von zehn PKW über einen Zeitraum von 18 Jahren entspricht. Ein anderes Zahlenspiel zeigt Folgendes: Ein Kubikmeter Holz speichert bzw. bindet eine Tonne CO₂, während ein Kubikmeter Stahlbeton in der Herstellung eine Tonne CO₂ verursacht. Auch wirtschaftlich gesehen bringt der Holzbau Vorteile mit sich. Die wesentlich verkürzte Bauzeit, die aufgrund der leichten Bauweise im Holzbau ermöglicht wird, führt zu einer schnelleren und damit kostengünstigeren Baustellenabwicklung. Im Holzbau ist es darüber hinaus möglich, die Bauteile schlanker zu halten, wodurch mehr Wohnfläche generiert werden kann. UBM hat das vielfältige Potenzial des Holzbaus erkannt und wird die Ergebnisse der Studie in ihren weiteren Immobilienentwicklungen berücksichtigen.

„Green & Clean“ in Kattowitz

Ein weiteres Leuchtturmprojekt ist das Hotelprojekt Mercure Mlynska in Kattowitz. Als Kontrastpunkt zum Image von Kattowitz als Industriestadt setzt UBM eine moderne Hotelentwicklung unter dem Motto „Clean & Green“ um. Mit diesem Projekt beweist UBM, dass Kundenerlebnis und Nachhaltigkeit nicht im Gegensatz zueinander stehen. Beispielsweise setzt das Hotel im Interior Design auf kurze Lieferwege, stylisch recycelte Möbel und natürliche Materialien wie Holz oder Kork. Im weiteren Hotelbetrieb zeichnet sich die Nachhaltigkeit beispielsweise durch die Verwendung lokaler Speisen, die Reduzierung von Plastikverpackungen und die Bereitstellung von Mehrweg-Wasserflaschen aus. Diese Nachhaltigkeitsinitiativen werden – insbesondere bei Menschen mit einem höheren Umweltbewusstsein, deren Anteil in unserer Gesellschaft kontinuierlich steigt – zu einer höheren Kundenzufriedenheit beitragen.

Grundsätzlich werden bereits seit Jahren alle Büro- und Hotelgebäude auf Basis international anerkannter Nachhaltigkeitssysteme zertifiziert. Für das Hotel Mlynska sollen mit LEED Platinum besondere Maßstäbe gesetzt werden. UBM versucht bei diesem Projekt, in allen Sphären ganzheitlich nachhaltig zu agieren. In einem ersten Schritt betrifft das den Planungs- und Bauprozess. In der zweiten Phase wird darauf geachtet, den Betrieb auf Nachhaltigkeit auszurichten. Abschließend ist auch das nachhaltige Gästerlebnis mitzudenken.

Für das Projekt in Kattowitz sind für alle Aspekte bereits konkrete Maßnahmen geplant. Das Hotel wird eine mit Grünpflanzen bestückte Fassade erhalten, die durch ein eigenes Regenwasser-Auffangsystem bewässert wird und damit das Mikroklima positiv beeinflusst. In einer Kohleindustriestadt wie Kattowitz ist dieser Aspekt von besonderer Bedeutung. Die massive Außenflächenbegrünung führt zudem zu einer Reduktion der Lautstärke für das in der Nähe des Bahnhofs gelegene Hotel und sorgt damit für erhöhtes Wohlbefinden bei den Gästen. Elektrizität für das Gebäude soll durch Solarpaneele gewonnen und die Lifte mit besonderen Energiesparmechanismen betrieben werden. Im Hinblick auf moderne Mobilitätsformen werden E-Tankstellen mitgeplant.

Immobilienentwicklung

Für UBM bedeutet Nachhaltigkeit die universelle Zielvorgabe, mit der Umwelt und den ökonomischen, sozialen und kulturellen Werten – auch im Hinblick auf künftige Generationen – verantwortungsbewusst und langfristig orientiert umzugehen. Nachhaltigkeit ist ein unverzichtbares Qualitätsmerkmal einer Immobilie, das den gesamten Lebenszyklus und die gesamte Wertschöpfungskette umfasst und unter anderem auch zur Verbesserung des baulichen und soziokulturellen Umfelds für die Menschen beitragen soll.

Die Immobilienentwicklung ist unter ökologischen Gesichtspunkten von hoher Relevanz. Das Ziel von UBM ist es, die Auswirkungen ihrer Tätigkeit in allen Projektphasen und unter Berücksichtigung aller relevanten Stakeholdergruppen zu optimieren:

- Schutz der menschlichen Gesundheit
- Schutz der Ressourcen
- Schutz des Ökosystems

Zertifizierungen

Dies wird unter anderem durch die Zertifizierungen der entwickelten Gebäude messbar gemacht. Für UBM gilt seit Jahren, dass sämtliche Neubau-Projektentwicklungen in den Bereichen Hotel und Office nachhaltig geplant, gebaut und einer Nachhaltigkeitszertifizierung unterzogen werden. Dabei kommen folgende Systeme zur Anwendung:

- DGNB
- LEED
- BREEAM

Aktuell befinden sich bis 2023 insgesamt 18 Gewerbeprojekte in der Pipeline, die Nachhaltigkeitszertifizierungen unterzogen werden.

Folgende Projekte konnten 2019 erfolgreich abgeschlossen werden:

- Holiday Inn Gdansk City Centre (inkl. Office)
- Holiday Inn Hamburg Berliner Tor
- Super 8 by Wyndham Hamburg Mitte
- Wohnprojekt QBC 6.2., Wien
- Wohnprojekt The Brick, Hamburg
- Wohnprojekt Storchengrund, Wien
- Wohnprojekt Anders Wohnen, München
- Logistikprojekt IBC Business Center, Unterpremstätten

Im Jahr 2019 wurden Projekte in einem Gesamtausmaß von 70.043 m² (BGF) fertiggestellt, davon entfielen 42.172 m² bzw. ca. 60 % auf gewerbliche Assetklassen (Hotel, Büro, Sonstige) und 28.260 m² bzw. ca. 40 % auf die Assetklasse Wohnen.

Der hohe Wohnungsanteil führte zu einer Reduktion der Zertifizierungsquote von 79 % auf 52 % der fertiggestellten Flächen. Betrachtet man ausschließlich die gewerblichen Assetklassen, so konnte eine Zertifizierungsquote von ca. 93 % erreicht werden.

UBM hat 2019 entschieden, ihre Zertifizierungen auch auf den Bereich Umbauten und denkmalgeschützte Gebäude auszuweiten, um ihre Expertise in Sachen Nachhaltigkeit auch in diesem wesentlichen Bereich auszubauen. So werden folgende Gebäuderenovierungen und Umbauten einer Zertifizierung unterzogen:

- Sugar Palace, Prag (5-Sterne-Hotel Andaz by Hyatt): Baujahr 1916, LEED V4 Major Renovation
- Kneuterdijk, Den Haag (4-Sterne-Superior-Hotel, Voco by IHG): Baujahr 1923/1998, BREEAM In-Use
- Kelsenstraße, Wien (Hotel, Long Stay/Office): Baujahr 1992, DGNB

Im Bereich Wohnungsbau ist die Gebäudezertifizierung am Markt noch nicht adäquat positioniert. UBM erfüllt in diesem Bereich den unternehmenseigenen Anspruch an Nachhaltigkeit durch Erfüllung der jeweiligen lokalen Energieverordnungen und Regelwerke wie z. B. die kfw Förderbedingungen in Deutschland. Im Zuge der Erarbeitung der UBM-„one future policy.“ in 2020 will das Unternehmen auch im Bereich Wohnungsbau seine Entwicklungen noch nachhaltiger und marktgerechter gestalten.

Zertifizierungen

	2019	2018
Realisierte Projekte - alle Assetklassen (Anzahl)	8	12
BGF gesamt ¹ (m ²)	70.431	158.215
BGF zertifiziert (%)	59	79
BGF zertifiziert (m ²)	39.010	124.758
BGF nicht zertifiziert (m ²)	31.421	33.458
Zertifizierungen ² (Anzahl)	4	8
DGNB	3	5
LEED	3	3
BREEAM	0	0

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

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

Energieverbrauch und Emissionen

Den Energieverbrauch und die damit verbundenen Emissionen zu reduzieren, stellt einen Schwerpunkt bei jeder nachhaltigen Gebäudeplanung dar. Durch Maßnahmen wie der Verwendung von energieeffizienten Materialien für die Gebäudehülle oder dem Einsatz von energieeffizienten Techniken lassen sich Energiebedarf und CO₂-Emissionen von Gebäuden vom Bau über die Instandhaltung bis zum Rückbau der Gebäudekonstruktion verringern.

Um begrenzte Ressourcen zu schonen, muss zuerst der gebäudeseitige Energiebedarf durch eine effiziente Gebäudehülle und durch Anlagentechnik minimiert werden. Darüber hinaus sollen die Nutzer der Immobilienentwicklungen mit ins Boot geholt werden. Denn im energiebewussten Nutzerverhalten liegt ein nicht unbeträchtliches Potenzial zur Energieeinsparung und zur damit verbundenen Reduktion der CO₂-Emissionen. Durch strategische Kombination von Projektentwicklung und Vorgaben für energiesparendes Nutzerverhalten will UBM zur nachhaltigen Bewusstseinsbildung beitragen.

Die Energieintensität der Projektentwicklungen 2019 lag im Durchschnitt bei 103 kWh/m² und damit unter dem Niveau des Vorjahres. Bei der Assetklasse Wohnen erreichte die Energieintensität maximal 73 kWh/m². Bei den Gewerbeimmobilien, bei Hotel, Büro und Mix lag der Wert erwartungsgemäß höher und betrug im Durchschnitt 137 kWh/m².

Die ausgewiesene Intensität der Treibhausgas-Emissionen (THG) stieg im Vergleich zu 2018 um 2 kg/m² an. Dieser

leichte Anstieg von 25 kg/m² im Jahr 2018 auf 27 kg/m² ist im Wesentlichen auf zwei Faktoren zurückzuführen: Im Jahr 2019 wurden auch Logistikimmobilien entwickelt, die im Durchschnitt eine höhere THG-Intensität haben als andere Gewerbeimmobilien wie Hotel und Büro, die primär von UBM entwickelt werden. Zudem variieren die CO₂-Emissionsfaktoren regional, da die vorherrschenden Energieträger nach Ländern abweichen. Der CO₂-Emissionsfaktor z. B. für gekauften Strom, der in Polen hauptsächlich aus Kohle produziert wird, fällt deutlich höher aus als der Wert in Österreich oder Deutschland. 2019 befand sich auch ein Projekt aus Polen im Projektmix, wodurch die Intensität der THG-Emissionen im Periodenvergleich anstieg.

Bodenversiegelung und Mikroklima

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche nimmt täglich zu, rund die Hälfte davon ist versiegelt. Ein versiegelter Boden kann jedoch seine ursprünglichen Aufgaben - unter anderem filtert und speichert er Wasser - nicht erfüllen. Der Boden kann im befestigten Zustand z. B. die Wassermassen bei Starkregen nicht aufnehmen, wodurch das Risiko von Hochwasser steigt. Die Folgen von Flächenversiegelungen und der Klimawandel bedingen in den kommenden Jahren eine Vielzahl baulicher Maßnahmen, wie z. B. die Erhöhung der Bauwerksdichte und Windfestigkeit von Dächern und Fassadenverkleidungen, eine ausreichende Entwässerung etc. Daher legt UBM den Fokus auf die Vermeidung der weiteren Umwandlung von naturbelassenen oder nicht bebauten Flächen in versiegelte Flächen und auf Flächenrecycling. Bei reinen Greenfield-Entwicklungen nimmt u. a. der bewusste Umgang mit Boden- und Freiraumflächen einen hohen Stellenwert ein und kann

Energiekennzahlen Immobilienentwicklung

	2019	2018
Gesamter berechneter Energieverbrauch (kWh)	7.243.201	17.048.231
BGF der Immobilienentwicklungen (m ²)	70.431	158.215
Berechnete Energieintensität (kWh/m²)	103	108
Direkte THG-Emissionen (t)	1.920	3.934
Intensität der THG-Emissionen (kg/m²)	27	25
Grundstücksfläche (m ²)	21.796	62.458

somit einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zum Erhalt der biologischen Vielfalt leisten.

2019 wurde das Areal von sieben Grundstücken mit einer Fläche von 18.718 m² flächenrecycelt. Insgesamt wurde bei den 2019 entwickelten Projekten ein Gebiet in der Größe von 25.884 m² bebaut, wobei der Anteil der reinen Greenfield-Entwicklungen mit 7.166 m² bei 28% liegt. Somit zeigt sich, dass UBM Brownfield-Entwicklungen forciert, um auch die städtebauliche und soziokulturelle Situation am Projektstandort verbessern zu können.

Recyclebarkeit und Langlebigkeit der Materialien

Zentrale Ziele des nachhaltigen Bauens sind die Ressourcenschonung, die Reduzierung von umweltbelastenden Abfällen und die Rückführung von Materialien in den Stoffkreislauf. Daher soll beim Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen ein hohes Maß an Recyclingfähigkeit sichergestellt werden, was bereits in der Planungsphase, u. a. bei der Konstruktions- und Materialwahl, von Bedeutung ist. Je einfacher ein Gebäude wieder in seine Bestandteile zerlegt werden kann, umso besser ist die Eigenschaft der „Rückbaubarkeit“ zu beurteilen. Diese Betrachtung der schadlosen Rückführung eines Gebäudes in den Energie- und Baustoffkreislauf wird für zukünftige Gebäude unumgänglich sein. Durch das weltweite Bevölkerungswachstum verstärkt sich der Druck auf die natürlichen Ressourcen. Die rohstofforientierte Kreislaufwirtschaft wird auch in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen.

Mit diesem Hintergrundwissen startete UBM mit ihrer Kernkompetenz, der Hotelentwicklung, in der Stadt Kattowitz ein Projekt, in dem „Clean & Green“ an erster Stelle steht. In diesem Projekt manifestiert sich die nachhaltige Denkweise – vom Einbau energieeffizienter Techniken über die Auswahl natürlicher Materialien bis hin zum Einsatz von Recyclingmöbeln (Details zum Projekt siehe Seite 80).

Konzernstandorte

UBM verfügt über angemietete Büroflächen an insgesamt 22 Standorten. Das Headquarter befindet sich in Wien. UBM ist nach der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz sowie der Richtlinie (EU) 2018/2002 dazu verpflichtet, alle vier Jahre ein Energieaudit durchzuführen. 2019 wurden die Standorte in Deutschland einem externen Energieaudit unterzogen. Im Jahr 2020 wird die Auditierung in Österreich erfolgen. Durch Ressourcenschonung in Form der Revitalisierung des Headquartiers konnte der ökologische Fußabdruck bereits reduziert werden. Um in Zukunft den ökologischen Fußabdruck auch an den anderen Standorten zu verringern, werden laufend Maßnahmen entwickelt. Dazu zählen die Anbringung von energiesparenden LED-Beleuchtungen, konsequente Mülltrennung oder auch zeitgemäße Büroräume.

Energieverbrauch und Emissionen

Um die Transparenz zu erhöhen, wird die Datenerhebung aller Konzernstandorte laufend weiterentwickelt. Aufgrund teilweiser pauschaler Nebenkostenabrechnungen der Mietverträge liegen nicht für alle Standorte verlässliche Daten für 2019 vor. Die ausgewiesenen Werte beziehen sich daher nicht auf alle Standorte von UBM. Die erhobenen Daten beziehen sich auf die Verbräuche der Niederlassungen in Polen, Tschechien, Rumänien und des Headquartiers in Wien. Im Jahr 2019 belief sich der Gesamtenergieverbrauch der betrachteten Standorte auf 650.050 kWh und verringerte sich damit um 44.923 kWh. Dies entspricht einer Energieintensität

von 108 kWh/m². Die Intensität aller THG-Emissionen bezieht sich in der Berichtsperiode auf 38 kg/m². Der Anstieg der Energieintensität und der Intensität aller THG-Emissionen lässt sich auf den Sachverhalt zurückführen, dass in der letzten Berichtsperiode über einen Zeitraum von sechs Monaten das alte UBM-Headquarter im Florido Tower angemietet war, aber nicht genutzt wurde und entsprechend nur geringen Energieverbrauch verursachte. Bereinigt um diesen Effekt ist die Energieintensität 2019 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Verkehr

Zusätzlich stellen die Reiseaktivitäten der Mitarbeiter einen wesentlichen Bestandteil des betrieblichen CO₂-Fußabdrucks dar. UBM hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um die Reisetätigkeiten insgesamt auf das notwendige Maß zu reduzieren und auch bei der Auswahl der Verkehrsmittel ressourcenschonend zu agieren. Das Unternehmen hat eine „think before you travel policy“, die Teil der gruppenweit gültigen Reiserichtlinie ist. Diese beinhaltet den Grundsatz, dass die Planung und die Durchführung von Reisen stets unter betrieblicher Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit zu erfolgen haben. Aus der Policy geht auch hervor, dass Mitarbeiter bei kürzeren Strecken Zug- anstatt Flugverbindungen zu nutzen haben. Mitarbeiter, die häufig innerhalb eines Landes reisen müssen, werden durch Vorteilscards der Bahn unterstützt. Durch die Ausstattung vieler Konferenzräume in den wesentlichen Niederlassungen mit einem hochwertigen Videokonferenzsystem wird das Reiseaufkommen zusätzlich reduziert.

Energiekennzahlen Konzernstandorte

	2019	2018
Gesamter Energieverbrauch (kWh)	650.050	694.973
BGF der Gebäude (m ²)	6.043	7.541
Energieintensität (kWh/m²)	108	92
Direkte und indirekte THG-Emissionen (Scope 1/2) (t)	230	253
Direkte THG-Emissionen (Scope 1) (t)	5	6
Intensität der THG-Emissionen (kg/m²)	38	34

Bestandsimmobilien

Als „Pure Play Developer“ liegt das Kerngeschäft der UBM in der Immobilienentwicklung mit Fokus auf Errichtung effizienter Neubauten. Das Planen und Bauen nachhaltiger Gebäude erfordert jedoch eine ganzheitliche Sichtweise. Für UBM ist es daher wichtig, den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zu betrachten. Der Lebenszyklus eines Bauwerks setzt sich aus der Produktphase – vor Lebensbeginn des Gebäudes –, der Bau- und Nutzungsphase sowie dem Lebensende des Gebäudes zusammen, wobei die Nutzung den größten Anteil im Lebenszyklus einnimmt. Daher ist es neben einer modernen Energietechnik und einem optimal geplanten Gebäude wichtig, dieses nachhaltig und energiesparend zu betreiben. So können zukünftig CO₂-Emissionen und Kosten gesenkt werden.

Energieverbrauch und Emissionen

Während der Portfoliowert des Bestandsportfolios Ende Dezember 2018 noch bei € 370 Mio. lag, reduzierte sich dieser im Jahresverlauf per Ende 2019 auf € 336 Mio. Nach Verkäufen weiterer Liegenschaften in Österreich liegt der Schwerpunkt des Bestandsportfolios nunmehr in Polen und Tschechien. Im Zuge der Verkäufe reduzierte sich die BGF der Objekte von 192.912 m² auf insgesamt 181.963 m². Der Klimawandel lässt die Temperaturen überall ansteigen, in Europa war es im vergangenen Jahr so warm wie noch nie. Der erhöhte Kühlbedarf stellt u. a. einen Grund für den Anstieg des Gesamtenergieverbrauchs dar, der 2019 um

42.077 kWh auf 27.328.434 kWh anstieg. Die Steigerung lässt sich aber auch durch die höhere Auslastung der Galary Tartary, einem Fachmarktzentrum in Lublin, erklären.

Die Reduktion des Gasverbrauchs führte zu niedrigeren direkten THG-Emissionen, die von 219 t in 2018 auf 173 t in 2019 fielen. Dennoch stieg die Intensität aller THG-Emissionen von 96 kg/m² auf 104 kg/m², was wiederum auf den Einfluss der länderspezifischen und brennstoffbezogenen CO₂-Emissionsfaktoren zurückgeführt werden kann. Da in Polen und Tschechien hauptsächlich gekaufter Strom für den Gebäudebetrieb eingesetzt wird und der Verbrauch gestiegen ist, sollen im Sinne einer laufenden Energieeffizienzoptimierung die Objekte in Polen und Tschechien einem externen Energieaudit unterzogen werden. Ziel ist es, mögliche Ursachen eines erhöhten Energieverbrauchs festzustellen, daraus Maßnahmen abzuleiten und in weiterer Folge umzusetzen.

Energiekennzahlen Bestandsobjekte

	2019	2018
Gesamter Energieverbrauch (kWh)	27.328.434	27.290.835
Erdgas (kWh)	813.676	989.987
Strom (kWh)	18.591.756	18.233.439
Fernwärme (kWh)	7.923.002	8.067.408
BGF der Gebäude (m ²)	181.963	192.912
Energieintensität (kWh/m²)	150	141
Indirekte THG-Emissionen (Scope 2) (t)	18.934	18.209
Intensität der THG-Emissionen (kg/m²)	104	96

Hotelbetrieb

Der Hotelbetrieb stellt für UBM einen wesentlichen Bereich dar, um die Verantwortung gegenüber der Umwelt wahrzunehmen. Das Unternehmen richtet hier den Fokus auf die Ressourcenschonung. Wesentliche Parameter sind dabei der Energie- und Wasserverbrauch, die Energieherkunft sowie die Themen Müll und Recycling.

Die Tochtergesellschaft UBM hotels, an der UBM 50 % hält, zeichnet seit Mitte 2019 für 13 Hotelbetriebsgesellschaften mit rund 3.000 Zimmern verantwortlich. Im Bericht werden jedoch lediglich 9 Hotels betrachtet – jene, die zu 100 % von UBM hotels gehalten werden. Für den Betrieb aller Hotels bestehen Management- oder Franchiseverträge mit namhaften internationalen Hotelketten, die auch die Hotelmanager stellen. Jede Hotelkette verfügt über diverse Managementsysteme, die u. a. auf nachhaltige Betriebsführung ausgerichtet sind, wie z. B. das Green-Engage-Programm der IHG-Kette. So stellt UBM hotels sicher, dass die Geschäftspartner entsprechende Standards implementieren und damit eine nachhaltige Bewirtschaftung der Hotels gewährleisten können. Unabhängig davon wird bereits seit mehreren Jahren in allen neu gebauten Hotels das Mess- und Überwachungssystem von EUDT installiert. Die Nachrüstung der bestehenden Hotels wird sukzessive verfolgt, denn nur durch gezieltes

Monitoring können die Haustechnikabteilungen von UBM und die Betreiber die Prozesse genau verfolgen, Einsparungspotenziale erkennen und die notwendigen Maßnahmen umsetzen. Zusätzlich wird jedes Jahr ein Training mit Technikern von EUDT sowie UBM für die Haustechniker der Betreiber organisiert, um eine bestmögliche Nutzung des Systems zu ermöglichen.

Energieverbrauch und Emissionen

Die Energie- und Emissionsbilanzierung sieht UBM als festen Bestandteil einer nachhaltigen Hotelführung. Dabei gilt es, neben dem Energie- und Wasserverbrauch auch den CO₂-Fußabdruck des Hotels je Gast und Übernachtung durch modernste Technik und gezielte Initiativen möglichst gering zu halten. Der Energieverbrauch ist ein entscheidender Produktionsfaktor, der hohe Kosten und CO₂-Emissionen verursacht. Im Rahmen des IHG-Green-Engage-Programms wird 2020 erstmals die Reduktion des CO₂-Fußabdrucks als Zielwert für Hotels aufgenommen. Dadurch werden Maßnahmen wie der Umstieg auf LED-Beleuchtung forciert. Die Jahresziele werden für jedes Hotel individuell mit Anfang 2020 festgelegt. Auch die Hotelgruppen Radisson und Kempinski haben in diesem Bereich ihre Maßnahmen erweitert und bieten nun Green bzw. Carbon Neutral Meetings an, um den CO₂-Fußabdruck zu reduzieren.

Kennzahlen Hotelbetrieb

	2019	2018
Gesamter Energieverbrauch (kWh)	18.165.573	16.729.279
Nächtigungen (Anzahl)	769.421	675.879
Energieintensität (kWh/Nächtigung)	24	25
Direkte THG-Emissionen (Scope 1) (t)	17	14
Indirekte THG-Emissionen (Scope 2) (t)	6.748	6.338
Intensität der THG-Emissionen (kg/Nächtigung)	8	9
Wasserverbrauch gesamt (l)	119.967.730	114.488.990
Wasserverbrauch (l/Nächtigung)	156	169
Ungefährliche Abfälle (m ³)	9.628	7.573
Gefährliche Abfälle (m ³)	0	0

Die erhobenen Daten der Hotelbetriebe wiesen bei Energieverbrauch und Emissionen absolut zwar eine Erhöhung auf, die jedoch auf den Anstieg der Nächtigungen um 12% auf 769.421 zurückzuführen war. So wurde das Holiday Inn Gdansk City Centre in Betrieb genommen und das Holiday Inn München Leuchtenbergring lief das erste gesamte Jahr unter Vollbetrieb. Das Holiday Inn in München war im ersten Halbjahr 2018 aufgrund der Um- und Neubauarbeiten nur im Teilbetrieb geöffnet.

Setzt man die Energie- und Emissionskennzahlen in Relation zu den Nächtigungen, so konnten in beiden Bereichen Verbesserungen erzielt werden. Die Energieintensität pro Nächtigung sank von 25 kWh/Nächtigung auf 24, obwohl der Gesamtenergieverbrauch von 16,7 Mio. kWh in 2018 auf 18,2 Mio. kWh anwuchs. Auch die Intensität der THG-Emissionen reduzierte sich in der Berichtsperiode von 9 auf 8 kg/Nächtigung.

Wasser

Wassereffizienz spielt insbesondere bei Hotelentwicklungen eine erhebliche Rolle. Über den Einbau von wassersparenden Armaturen bis hin zur Grauwasseraufbereitung gibt es eine breite Palette an Wassereinsparungsmöglichkeiten. Bei den von UBM entwickelten Hotels wird gemäß den UBM Sustainability Benchmarks der bewusste Umgang mit der Ressource Wasser forciert. Da bereits standardmäßig wassersparende Armaturen in den Hotels zum Einsatz kommen, wird erstmals im Hotel in Kattowitz der Einsatz von Techniken zum Wasserrecycling geprüft.

Der Wasserverbrauch sank 2019 von 169 Liter pro Nächtigung auf 156 Litern pro Nächtigung und liegt weit unter dem Wert der DEHOGA, die den Wasserbedarf für ein 3-Sterne-Hotel mit 250 Liter pro Nächtigung ausweist.

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 erneut, dass auf diesem Gebiet weitere Initiativen erarbeitet und umgesetzt werden sollen. Beispielsweise muss eine konsequente Trennung in unterschiedliche Wertstofffraktionen – Papier, Kunststoff und Restmüll – nicht nur in den Gästezimmern, sondern auch in den nicht öffentlichen Bereichen sowie den Stubenwägen des Housekeeping-Personals ermöglicht werden.

2019 wurde von mehreren Hotelgruppen, u. a. auch der IHG, die Umstellung von Amenities in den Gästebädern auf nachfüllbare Seifen-, Duschgel- und Shampoospender als Standard eingeführt. Somit erfolgt die Umstellung auch in den Hotels von UBM mit dem Geschäftspartner IHG.

Mitarbeiter

Mitarbeiter zu rekrutieren, weiterzuentwickeln und ihnen eine Zukunftsperspektive zu eröffnen, gehört zu den zentralen Aufgaben des Managements. UBM fördert dabei die Interessen ihrer Mitarbeiter, denn sie stellen ein wertvolles Kapital dar. UBM ist sich der hohen Verantwortung gegenüber der Belegschaft bewusst und schafft entsprechende Rahmenbedingungen für eine Arbeitsumgebung mit individuellen Entfaltungsmöglichkeiten.

UBM bietet ihren Mitarbeitern zahlreiche Möglichkeiten, sich innerhalb des Unternehmens zu vernetzen – wie zum Beispiel am gruppenweiten UBM-Tag, der alle zwei Jahre stattfindet. Ziel des zweitägigen Events ist es, den Wissensaustausch und die offene Unternehmenskultur über Fachbereiche und Ländergrenzen hinweg zu fördern. Für 2020 ist ein UBM-Tag geplant, bei dem die Werte des Unternehmens gemeinsam geschärft und als Grundlage für die Arbeitsweise der Mitarbeiter verankert werden. Auch die „Competence Days“ dienen der Vernetzung und dem Wissensaustausch der Mitarbeiter. Erstmals fanden 2019 ein „Residential Day“, ein „Finance Day“ und ein „Communication/Marketing Day“ statt.

UBM fördert eine offene Kommunikation. Eine moderne Bürogestaltung sowie die UBM-Lounge mit Lounge-Möbeln, Tischfußball und Dart stehen den Mitarbeitern des UBM-Headquarters nicht nur zum Mittagessen, sondern auch zur Kommunikation zur Verfügung. Der grüne Innenhof samt Gartenmöbeln dient in der wärmeren Jahreszeit demselben Zweck.

Auswirkungen und Risiken

Potenzielle Risiken in Bezug auf die Mitarbeiter sind sparten-spezifisch verschieden. Im Bereich Gesundheit sind beispielsweise Mitarbeiter auf der Baustelle aufgrund der Unfallgefahr einem höheren Risiko ausgesetzt als im Asset Management. Daher achtet UBM auf die Einhaltung des Arbeits- und Gesundheitsschutzes und die Schaffung hoher Arbeitsstandards. Durch den Ausbruch der COVID-19-Pandemie sind die Mitarbeiter zusätzlichen Risiken ausgesetzt. Maßnahmen zum Gesundheitsschutz (z. B. Zurverfügungstellung von Desinfek-

tionsmittel, Homeoffice während der von den Regierungen verordneten Ausgangsbeschränkungen) wurden umgehend umgesetzt, die weitere Entwicklung wird laufend evaluiert. Auch der demografische Wandel stellt eine Herausforderung dar, der UBM mit gezielten Recruiting- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie mit effizientem Wissensaustausch und Wissensweitergabe entgegenwirkt.

Managementansatz

UBM fördert Qualifikation und Vielfalt innerhalb des Unternehmens. Das Unternehmen setzt sich dabei aktiv und nachhaltig für ein gesundheitsförderndes und diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld sowie für eine Kultur der gegenseitigen Anerkennung und Wertschätzung ein. UBM behandelt alle Mitarbeiter gleich – ohne Differenzierung nach Geschlecht, gesellschaftlicher Herkunft, sexueller Orientierung, Nationalität, Religion oder Alter. Jeder Form der Diskriminierung wird entschieden entgegengetreten. Für UBM stellt Diversität einen hohen Wert dar. Auch die Chancengleichheit hat einen hohen Stellenwert im Unternehmen. Im Zuge der Geschlechtergleichstellung gibt es demzufolge keine Gehaltsunterschiede zwischen Männern und Frauen bei gleicher Tätigkeit und Qualifikation. Das Unternehmen arbeitet verstärkt daran, die Frauenquote zu erhöhen – insbesondere im technischen Bereich und in Führungspositionen.

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 erfolgt unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und orientiert sich gleichzeitig an marktüblichen Standards.

Folgende Initiativen wurden 2019 schwerpunktmäßig gesetzt:

- „one competence.“ – Vernetzung und Wissensaustausch durch „Competence Days“ etc.
- Recruiting – gezielt junge, qualifizierte Mitarbeiter („Millenials“)
- Förderung der Aus- und Weiterbildung

Zahlen und Fakten

UBM Development wies zum 31. Dezember 2019 einen Beschäftigungsstand von 389 Mitarbeitern auf. Im Vergleich zum Jahr 2018 bedeutet dies einen Mitarbeiterzuwachs von 7 %. Per 31. Dezember 2019 waren 334 Mitarbeiter im Development und 55 Mitarbeiter im Hotelbetrieb beschäftigt.

Betrachtet man die Anzahl der Mitarbeiter im Development nach Ländern, verzeichnete Deutschland erneut den größten Zuwachs. Wie bereits im Vorjahr liegt dies im aktuell größten Projektportfolio begründet, das zusätzlichen Personaleinsatz erfordert. Auch in Tschechien und Polen gab es im Jahr 2019 einen leichten Mitarbeiterzuwachs.

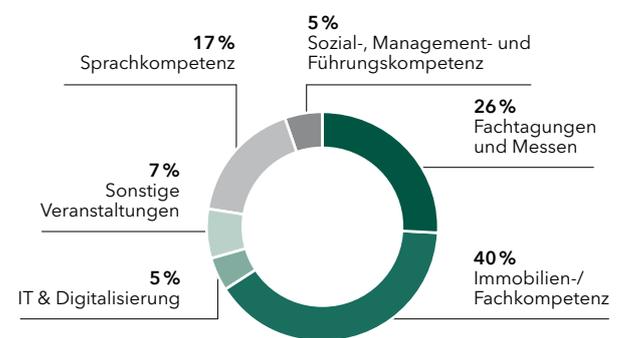
Rund 13% der Mitarbeiter nutzen die Möglichkeit zur Teilzeitarbeit, 91% davon sind Frauen. Ein Blick auf die Altersstruktur zeigt, dass der größte Beschäftigungsanteil bei einem Alter von über 50 Jahren liegt. Vor diesem Hintergrund wurden im Jahr 2019 verstärkt Potenzialträger aufgenommen. Im Vergleich zum Vorjahr lässt sich daher ein deutlicher Personalzuwachs bei den 20-30 sowie den 30-40-jährigen Mitarbeitern erkennen.

Aus- und Weiterbildung - „one competence.“

Die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter ist einer der Schwerpunkte der Personalstrategie. Ein fester Bestandteil der Personalentwicklung ist das jährliche Mitarbeitergespräch, auf dessen Basis sowohl eine Zielvereinbarung erfolgt als auch mögliche Schulungs- und Fortbildungsmaßnahmen vereinbart werden.

UBM bietet Weiterbildungsmaßnahmen aktiv an, gleichzeitig wird die eigenverantwortliche Weiterentwicklung der Mitarbeiter gefördert und unterstützt. Insgesamt nahmen wie schon im Vorjahr rund 60 % aller Development-Mitarbeiter an Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen teil. Jeder dieser Mitarbeiter absolvierte an durchschnittlich 5,2 Tagen Schulungsmaßnahmen. Obwohl die Schulungstage im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken sind, nahm die Anzahl der besuchten Schulungen um knapp 10 % zu. Über 40 % der Schulungen können 2019 dem Bereich Immobilien-Fachkompetenz zugeordnet werden, während der Anteil im Vorjahr bei 25 %

Anzahl der Schulungen 2019 nach Ausbildungskategorie



lag. Darüber hinaus besuchten die Mitarbeiter nationale und internationale Fachtagungen sowie Messen und absolvierten Aus- und Weiterbildungen in den Bereichen Sozial-, Management- und Führungskompetenz, IT und Digitalisierung sowie Sprachkompetenz. Bei UBM werden sowohl interne als auch externe Weiterbildungsmaßnahmen in Anspruch genommen.

Mitarbeiter nach Art der Beschäftigung und Geschlecht

	2019	2018
Mitarbeiter gesamt	389	365
Mitarbeiter Hotel	55	52
Mitarbeiter Development	334	313
Mitarbeiter weiblich	144	148
Mitarbeiter männlich	190	165
Vollzeit gesamt	281	267
Vollzeit weiblich	95	105
Vollzeit männlich	186	162
Teilzeit gesamt	43	46
Teilzeit weiblich	39	43
Teilzeit männlich	4	3
In Karenz ¹	10	-

¹ 2018 nicht erhoben

Altersgruppen im Development

	2019	2018
Anzahl der Mitarbeiter im Alter von 20 bis 30 Jahren	38	27
Anzahl der Mitarbeiter im Alter von 30 bis 40 Jahren	91	83
Anzahl der Mitarbeiter im Alter von 40 bis 50 Jahren	97	115
Anzahl der Mitarbeiter von über 50 Jahren	108	88

Mitarbeiter nach Ländern

	2019	2018
Österreich	137	138
Deutschland	115	96
Polen	39	36
Tschechien	34	32
Sonstige	9	11

Gesundheit und Vereinbarkeit von Beruf und Privatem

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 wurden daher an einen externen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) übergeben. Damit soll auf neutraler Ebene die Einhaltung des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes gewährleistet werden. Der SiGeKo führt im Zuge seines Tätigkeitsfelds regelmäßig Baustellenbesuche durch und fertigt detaillierte Berichte an. 2019 lag die Unfallquote bei null. Im Hotelbereich verpflichtet UBM die Hotelbetreiber vertraglich dazu, das Hotel nach gesetzlichen Vorgaben zu führen. Hierzu zählen die Einhaltung der Sicherheits- und Brandschutzbestimmungen ebenso wie die Bereitstellung eines Betriebsarztes. Zudem ist der Betreiber gesetzlich verpflichtet, Arbeitsunfälle zu dokumentieren.

Die Gesundheit ihrer Mitarbeiter ist für UBM ein wesentliches Anliegen. Deshalb werden auch hier Förderungsmaßnahmen gesetzt. Dazu zählen neben der Schaffung gesundheitsgerechter Arbeitsplätze auch aktive Präventionsprojekte. Allen Mitarbeitern steht im Headquarter in Wien ein Bewegungsraum zur Verfügung, in dem regelmäßig gesundheitsfördernde Angebote wie Pilates, Yoga oder Boxen angeboten werden. 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.

Darüber hinaus bietet das Unternehmen eine Gleitzeitregelung an, um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu fördern.

Menschenrechte und Arbeitsbedingungen

UBM hat einen Ethikkodex 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. Es erfolgt zwar keine strukturierte Überprüfung der Einhaltung, alle Mitarbeiter werden jedoch angehalten, auffällige Verstöße zu melden.

Soziales und Compliance

Eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung hat für UBM höchste Priorität. Dabei wird auf alle Stakeholder Rücksicht genommen und damit der sozialen Verantwortung Rechnung getragen. 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 Ethikkodex 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 die 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 dient der langfristigen Absicherung des unternehmerischen Erfolgs und der Reputation. Dabei werden im Bereich Soziales und Compliance folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Sozialinitiativen wie „Social Days“ oder „Spenden statt Weihnachtsgeschenke“
- Antikorruption
- KYC-Checks bei allen Geschäftspartnern ohne Wertgrenzen
- Datenschutz

Ab 2020 sollen die UBM-Geschäftspartner noch stärker in die Nachhaltigkeitsinitiativen des Unternehmens eingebunden werden. Bei der Vergabe von Bauleistungen achtet UBM bereits heute darauf, auch die Nachhaltigkeitsperformance

der Geschäftspartner zu berücksichtigen. UBM misst dem korrekten Umgang mit Geschäftspartnern, Kunden, Behörden und sonstigen Stakeholdern eine hohe Bedeutung zu. Die lückenlose Einhaltung der Vorschriften und Gesetze spielt dabei eine wesentliche Rolle. In 2020 soll ein Verhaltenskodex für Geschäftspartner erstellt werden, der diese an die Einhaltung von Arbeitnehmerbelangen und sonstigen nachhaltigkeitsrelevanten Themen auch vertraglich bindet.

Sozialinitiativen

Auf Initiative der Mitarbeiter fanden 2019 erstmals „Social Days“ statt. Während der Arbeitszeit konnten sich Mitarbeiter einen Tag lang für ein soziales Projekt engagieren. Insgesamt nahmen fast 50 Mitarbeiter an der Aktion teil und unterstützen beispielsweise sozial Bedürftige bei ihrem Umzug (Projekt der neunerimmo) oder halfen bei der Gartenarbeit bei einem Sozialprojekt der Caritas und beim „e.motion Lichtblickhof“. Diese Initiative soll 2020 weitergeführt werden. Mit der jährlichen Weihnachtsspende von UBM, die diesmal an ein Kinderhilfsprojekt der Caritas in Osteuropa ging, verfolgt das Unternehmen weiterhin den Gedanken „Spenden statt Weihnachtsgeschenke“.

Lokale wirtschaftliche Effekte

Durch die Immobilienentwicklung und den Hotelbetrieb ergeben sich positive Auswirkungen 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 z. B. der Ausbau der öffentlichen Nahverkehrsmittel, entstehen.

Gesundheit der Endnutzer und Barrierefreiheit

Die bauökologische Prüfung der eingesetzten Materialien stellt eine Verpflichtung gegenüber Gebäudenutzern und 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 von UBM 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 gemäß dem System der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen belegen diese Bemühungen. In diesem System hat eine Nichterfüllung des Kriteriums der Barrierefreiheit einen Zertifizierungsausschluss zur Folge. Bei den letzten Hotelentwicklungen wurden die im System verankerten Mindestanforderungen, die auch die gesetzlichen Anforderungen widerspiegeln, übererfüllt.

Antikorruption

Das größte Compliance-Risiko von UBM liegt in 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. Zeitnah zum Eintritt in das Unternehmen werden Mitarbeiter von der Compliance-Abteilung geschult. Zudem gibt es regelmäßige E-Learnings zu diversen Themenbereichen. Mitarbeiter, die Zugang zu vertraulichen Informationen haben, müssen zudem schriftlich die Geheimhaltung von sensiblen Daten zusichern. 2019 wurden einige Mitarbeiter aus den ständigen Vertraulichkeitsbereichen als permanente Insider gelistet. Projektbezogene Vertraulichkeitsbereiche bestehen weiterhin. UBM verfügt außerdem über ein Whistleblowing-System, das es Mitarbeitern und Externen ermöglicht, anonym Auffälligkeiten oder Verstöße an den Compliance-Beauftragten zu melden. UBM verfügt über folgende Richtlinien und überprüft regelmäßig deren Einhaltung: Kartell- und Wettbewerbsrecht, Hausdurchsuchungen, Emittenten-Compliance-Richtlinie, Antikorruption, Compliance-Handbuch, Ethikkodex, Vermeidung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, Interessenkonflikte, Richtlinie Internes Kontrollsystem sowie Datenschutz. In Ergänzung der Richtlinie zur Vermeidung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung erging 2019 die Arbeitsanweisung „Geldwäschrprävention“. Mit dieser Arbeitsanweisung wurden Vorgaben zur Geschäftspartneridentifizierung und zu den Sorgfaltspflichten definiert („know your customer“).

Zudem wurde ein Geldwäschebeauftragter bestellt.

Datenschutz

UBM verpflichtet sich zum vertrauensvollen und verantwortungsbewussten Umgang mit personenbezogenen Daten. Dies bedeutet vor allem, dass sämtliche Verwendungen personenbezogener Daten im Einklang mit den anwendbaren Datenschutzgesetzen - insbesondere der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und deren nationaler Begleitgesetzgebung - erfolgen. Interne Datenverarbeitungen und Prozesse werden 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
Allgemein		
CSR-Management und -Strategie professionalisieren	Konzernweite Verankerung der Nachhaltigkeitsstrategie	Strukturierte Stakeholderbefragungen Neudefinition bzw. Konkretisierung der quantitativen Nachhaltigkeitsziele
Datenmanagement	Ausbau, Optimierung und Erweiterung des internen Berichts- und Monitoringsystems	Weitergehende Definition und Verankerung der zu erhebenden Indikatoren bei den Konzernstandorten Tiefere Verankerung der Datenerhebung, speziell des Indikators Abfall im Hotelbetrieb
Immobilienentwicklung		
Bestand und Neubau	Ausweitung der Gebäudezertifizierungen	Zertifizierung aller Gewerbeimmobilien - Neubau und Refurbishments Integration von Gebäudebewertungssystemen, z. B. klimaaktiv bei der Assetklasse Wohnen
Implementierung der UBM Sustainability Benchmarks	Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance von Gebäuden im Hinblick auf die Bereiche: <ul style="list-style-type: none"> ■ Wassereffizienz ■ Energie ■ Mikroklima und Biodiversität ■ Mobilität Personenverkehr (öffentlich/nicht öffentlich) 	Technische Anforderungen, Benchmarks und Zielwerte: <ul style="list-style-type: none"> ■ LCA- und LCC-Bewertungen ■ Reduktion des CO₂-Anteils in Konstruktion und Nutzung ■ Erhöhung des Einsatzes von erneuerbarer Energie - Anteil an der Gesamtenergie und Reduktion des Endenergiebedarfs ■ Reduktion des Frischwasserverbrauchs und Nutzung von Grauwasser ■ Fokus auf Außenraumgestaltung und Dachgestaltung u. a. im Hinblick auf die Biodiversität ■ Begrenzung der Bodenversiegelung und Recycling von Flächen ■ Integration neuer Mobilitätsformen in Form von Ladestationen für PKWs und Fahrräder sowie Stellplätze für Carsharing-Anbieter
Ökologische Baustoffe & Materialien	Responsible Sourcing	Alle Hölzer, Holzprodukte und Natursteine, die dauerhaft ins Gebäude eingebracht werden, müssen legal geerntet und gehandelt sein.
	Materialökologie	Minimierung der Risiken für die lokale Umwelt durch Einhaltung der Anforderungen des Kriteriums ENV 1.2 - Qualitätsstufe 3 bzw. 4 (DGNB)
Bestandsobjekte/Konzernstandorte		
Energiemanagement	Gezielte Optimierung des Energieeinsatzes und der Kostensenkung	Durchführung von Energieaudits sowie der Maßnahmensetzung gemäß dem nationalen Gesetz

Themenfeld	Ziele	Maßnahmen
Hotels		
Ressourcenverbrauch	Sensibilisierung der Gäste und der Mitarbeiter	Leitfaden für Mitarbeiter und Gäste bzgl. ressourcenschonendem Umgang (Energie, Wasser und Abfall)
	Evaluierung von Einsparungspotenzialen während des Lebenszyklus einer Immobilie	Schaffung eines gästeorientierten Anreizsystems für die Ressourcenschonung während des Aufenthalts Umsetzung von Einsparungsmaßnahmen
Mitarbeiter		
Mitarbeiter	Demografischem Wandel im Unternehmen entgegenwirken	Recruiting von Potenzialträgern/High Potentials
	Effizientere HR-Prozesse	Implementierung professioneller HR Tools
Compliance		
Antikorruptionsrichtlinie 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	Umsetzung bzw. Implementierung der Richtlinie in die Konzernprozesse	Überwachung der Umsetzung Fortlaufende Schulung der Mitarbeiter mittels E-Learning Tool
Geldwäscheprävention	Vermeidung Geldwäsche/Terrorismusfinanzierung	Laufende KYC-Geschäftspartnerüberprüfung
Geschäftspartner	Einhaltung von Arbeitnehmerbelangen und sonstigen nachhaltigkeitsrelevanten Themen	Verhaltenskodex für Geschäftspartner
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	

Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der vorliegende zusammengefasste gesonderte konsolidierte nicht-finanzielle Bericht die gemäß § 267a Abs 1-3 UGB bzw. § 243b Abs. 1-3 UGB geforderten Angaben enthält, die für das Verständnis des Geschäftsverlaufs, des Geschäftsergebnisses, der Lage der UBM-Gruppe sowie der Auswirkungen ihrer Tätigkeit erforderlich sind und sich mindestens auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, auf die Achtung der Men-

schenrechte sowie auf die Bekämpfung von Korruption und Bestechung beziehen. Die Angaben umfassen eine Beschreibung des Geschäftsmodells der UBM-Gruppe, eine Beschreibung der in Bezug auf diese Belange verfolgten Konzepte einschließlich angewandter Due Diligence-Prozesse, die wesentlichen Risiken, die wahrscheinlich negative Auswirkungen auf die Belange haben werden, und die Handhabung dieser Risiken, sowie die Ergebnisse aus den Konzepten und die wichtigsten nicht-finanziellen Leistungsindikatoren, die für die konkrete Geschäftstätigkeit von Bedeutung sind.

Wien, am 16. April 2020

Der Vorstand



DI Martin Löcker



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



Dipl.-Ök. Patric Thate