



# Kennzahlen

## Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	2021	Veränderung	2020	2019
Gesamtleistung <sup>1</sup>	471,0	-1,6%	478,6	678,0
Umsatzerlöse	278,3	51,8%	183,3	242,0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	60,1	-3,4%	62,3	70,5
Nettogewinn	43,7	7,3%	40,8	50,1

## Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	31.12.2021	Veränderung	31.12.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	1.494,5	8,9%	1.372,0	1.316,4
Eigenkapital	550,6	14,0%	482,9	462,5
Eigenkapitalquote	36,8%	1,65 PP	35,2%	35,1%
Nettoverschuldung <sup>2</sup>	381,0	-20,5%	479,1	442,4
Liquide Mittel	423,3	71,2%	247,2	212,4

## Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

	31.12.2021	Veränderung	31.12.2020	31.12.2019
Gewinn pro Aktie (in €) <sup>3</sup>	4,50	2,6%	4,39	6,16
Gewinn pro Aktie vor Hybridkapitalzinsen (in €) <sup>4</sup>	5,65	6,0%	5,33	7,10
Aktienkurs (in €)	43,30	20,9%	35,80	47,20
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	323,5	20,9%	267,5	352,7
Dividende je Aktie (in €) <sup>5</sup>	2,25	2,3%	2,20	2,20
Ausschüttungsquote <sup>6</sup>	50,0%	-0,2 PP	50,2%	35,7%
Mitarbeiter	355	4,7%	339	389

<sup>1</sup> Die Gesamtleistung entspricht den Umsätzen sowohl der vollkonsolidierten als auch der at-equity konsolidierten Unternehmen sowie den Verkaufserlösen bei Share Deals entsprechend der Höhe der Beteiligung von UBM.

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

<sup>3</sup> Gewinn pro Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen (geänderte Berechnung ab 2020, Vergleichswert des Vorjahres angepasst).

<sup>4</sup> Gewinn pro Aktie vor Abzug von Hybridkapitalzinsen.

<sup>5</sup> Die Dividendenzahlung erfolgte im folgenden Geschäftsjahr, die Dividende bezieht sich auf den Bilanzgewinn des Vorjahres. Dividendenvorschlag 2021 vorbehaltlich Zustimmung der Hauptversammlung.

<sup>6</sup> Dividende im Verhältnis zum Gewinn pro Aktie nach Abzug der Hybridkapitalzinsen.



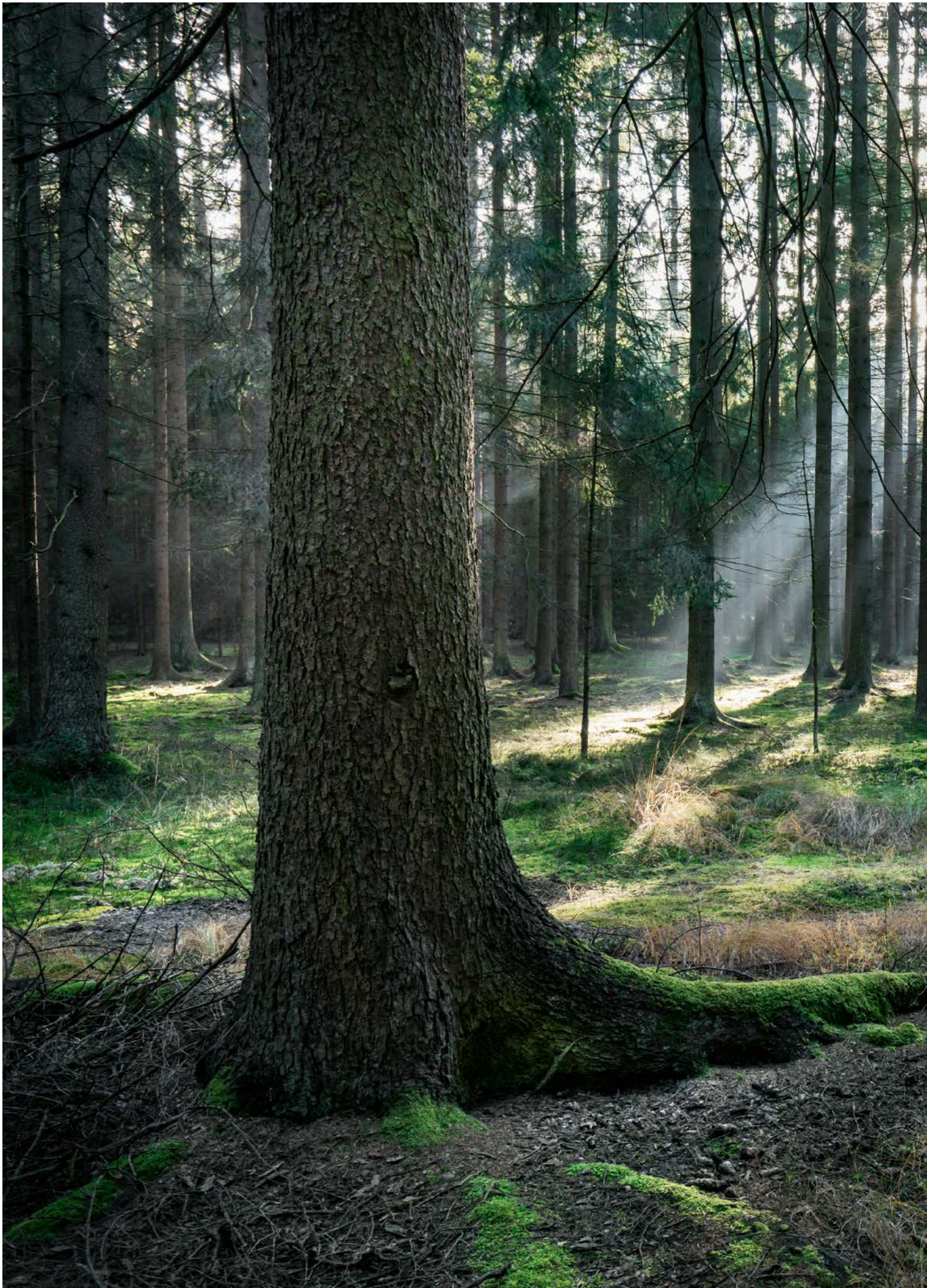
# Inhalt

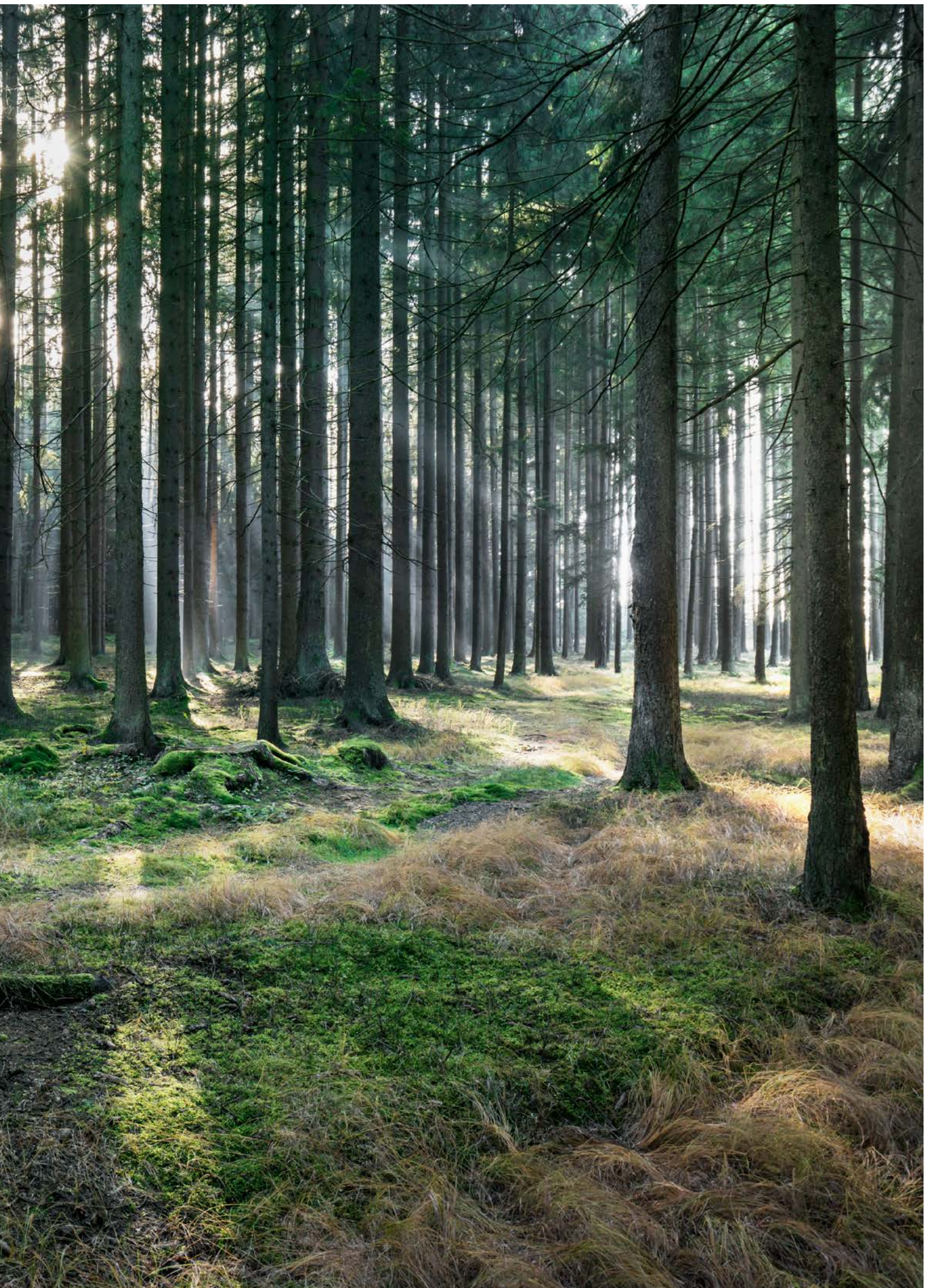
4	Vorwort des Vorstandes
7	Mission Statement
8	Epilog
20	Green Building
36	Green Financing
48	Green Thinking
68	Architektur - 3XN
80	Über UBM
81	Highlights
84	Investor Relations
88	Corporate Governance
106	Konzernlagebericht
132	Konzernabschluss

**green  
building**

**green  
financing**

**green  
thinking**





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

2021 fiel für die UBM wesentlich erfolgreicher aus, als man es im zweiten Jahr der Pandemie hätte erwarten können. Es wäre uns nämlich zu einfach erschienen, am Jahresanfang mit Hinweis auf über ein Jahr ohne Akquisitionsmöglichkeiten zu sagen, dass aufgrund mangelnder Forward Sales das Ergebnis leiden würde. Stattdessen ist es uns gelungen, eine Reihe von Projekten zu identifizieren, die wir, ohne sie selber umzusetzen, gewinnbringend in diesem Jahr verkaufen konnten. So sind wir auch in der Lage, eine Rekorddividende vorzuschlagen, ohne die 50 Prozent Ausschüttungsquote des Vorjahres zu verändern.

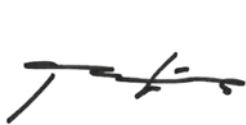
Das Jahr 2021 markiert auch eine Zeitenwende bei der UBM, wovon die in diesem Geschäftsbericht abgedruckten Gespräche, Zeugnis ablegen. Mit unserer konsequenten Ausrichtung auf Holzbau und ESG haben wir das klare Bestreben, etwas gesellschaftlich wirklich Relevantes zu leisten. Dem Themenkomplex „Environment Social Governance“ (ESG) widmen wir auch in diesem Jahr wieder einen umfassenden und eigenständigen Bericht.

Mit der Umsetzung unseres Anspruchs, der größte Holzbau-Developer in Europa zu werden, nutzen wir den größten Hebel, der unserer Branche zur CO<sub>2</sub>-Reduktion und damit zum Kampf gegen die Erderwärmung zur Verfügung steht. Bei der Produktion des beim Bau verwendeten Stahls und Betons fallen nämlich jährlich 2,1 Milliarden Tonnen CO<sub>2</sub> an. Das ist so viel, wie der gesamte Flug-, Schiff- und Bahnverkehr zusammen produzieren. Gelingt es der Development-Branche, die Menge an Stahl und Beton durch den alternativen Einsatz von Holz wesentlich zu reduzieren, leistet sie einen Beitrag, wie ihn sonst wohl nur die Automobilbranche zu leisten imstande ist. Ganz konsequent richten wir aber auch unsere Finanzierung auf Grün aus, und unser nachhaltiges Denken schlägt sich genauso in der Personalentwicklung nieder. Mit *green. smart. and more.* haben wir in der UBM zu einer neuen Geisteshaltung gefunden.

Leider ist es in einem Geschäftsbericht, der im Frühjahr 2022 publiziert wird, unumgänglich, auf den Krieg in der Ukraine einzugehen. Auch wenn die UBM ihr Engagement in Russland 2021 beendet hat, wird dieser Konflikt Auswirkungen auf ganz Europa haben, wenn nicht sogar zu einer neuen Weltordnung führen. Wir haben zwar in den letzten beiden Jahren gelernt, mit Unsicherheiten zu leben, dennoch sind wir mit einer neuen Dimension konfrontiert, deren Auswirkungen noch nicht abschätzbar sind. Die UBM ist mit einem Eigenkapital von rund € 550 Mio. und liquiden Mitteln von mehr als € 400 Mio. für einen Immobilien-Entwickler sehr konservativ aufgestellt. Trotzdem gilt es, die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf unser Leben und unsere Geschäftstätigkeit mit höchster Aufmerksamkeit zu beobachten.

Damit bleibt nur noch, uns bei unseren Kunden, Investoren, Lieferanten und Behörden für das der UBM entgegengebrachte Vertrauen zu bedanken – ebenso wie bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr unermüdliches Engagement. Das Jahr 2022 schaut nicht weniger herausfordernd aus. Mit Ihrer fortgesetzten Unterstützung sollte es uns aber gelingen, diesen Herausforderungen erneut gewachsen zu sein.

Der Vorstand



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



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO

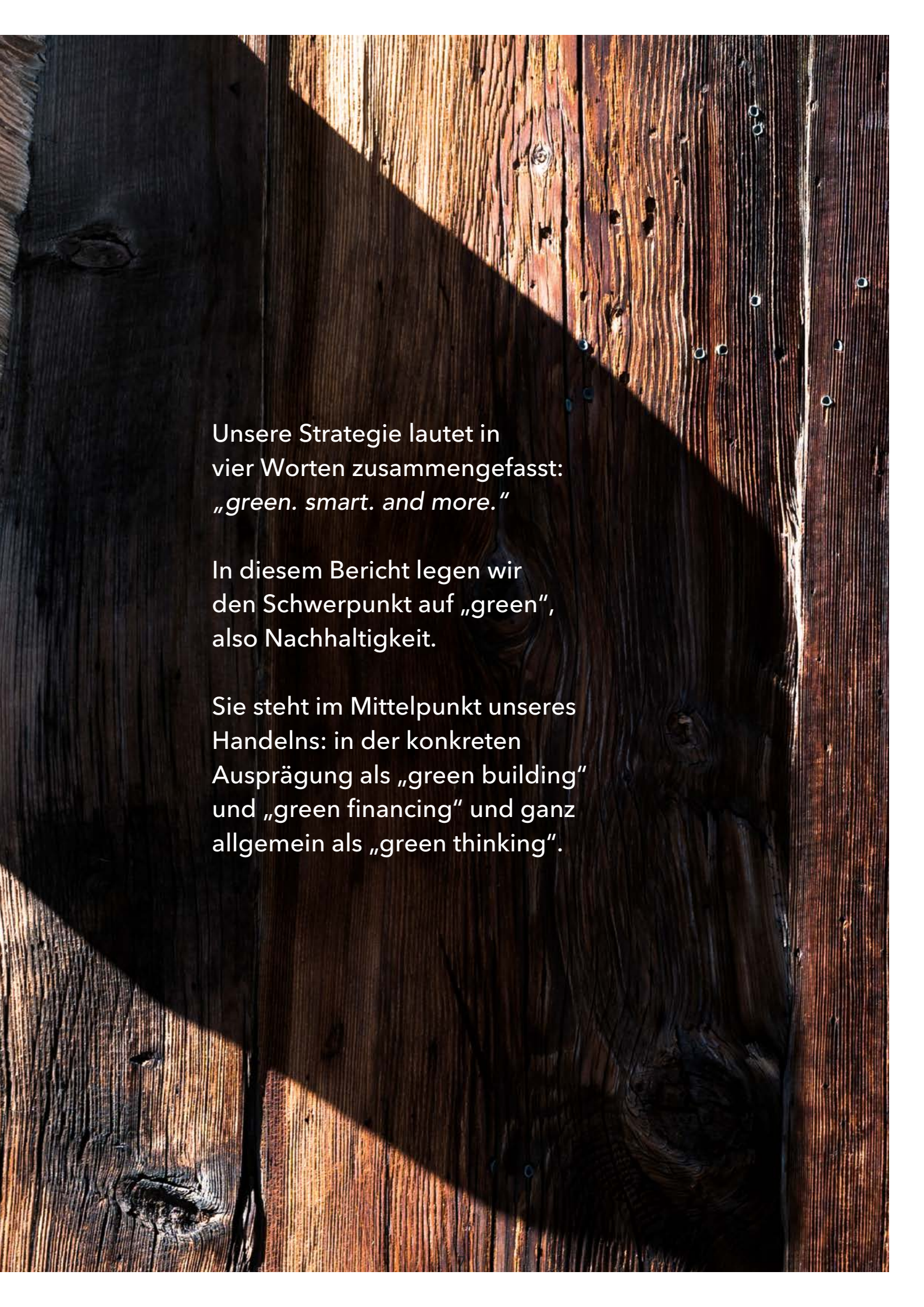


**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO









Unsere Strategie lautet in vier Worten zusammengefasst: „green. smart. and more.“

In diesem Bericht legen wir den Schwerpunkt auf „green“, also Nachhaltigkeit.

Sie steht im Mittelpunkt unseres Handelns: in der konkreten Ausprägung als „green building“ und „green financing“ und ganz allgemein als „green thinking“.

### Wirtshaus

In Sulden am Ortler verwandelte Messner einen vom Verfall bedrohten Bauernhof in das Restaurant „Yak & Yeti“.



### Panorama

Der Ort bietet einen umwerfenden Blick auf den 3.905 Meter hohen Ortler, den höchsten Berg Südtirols.

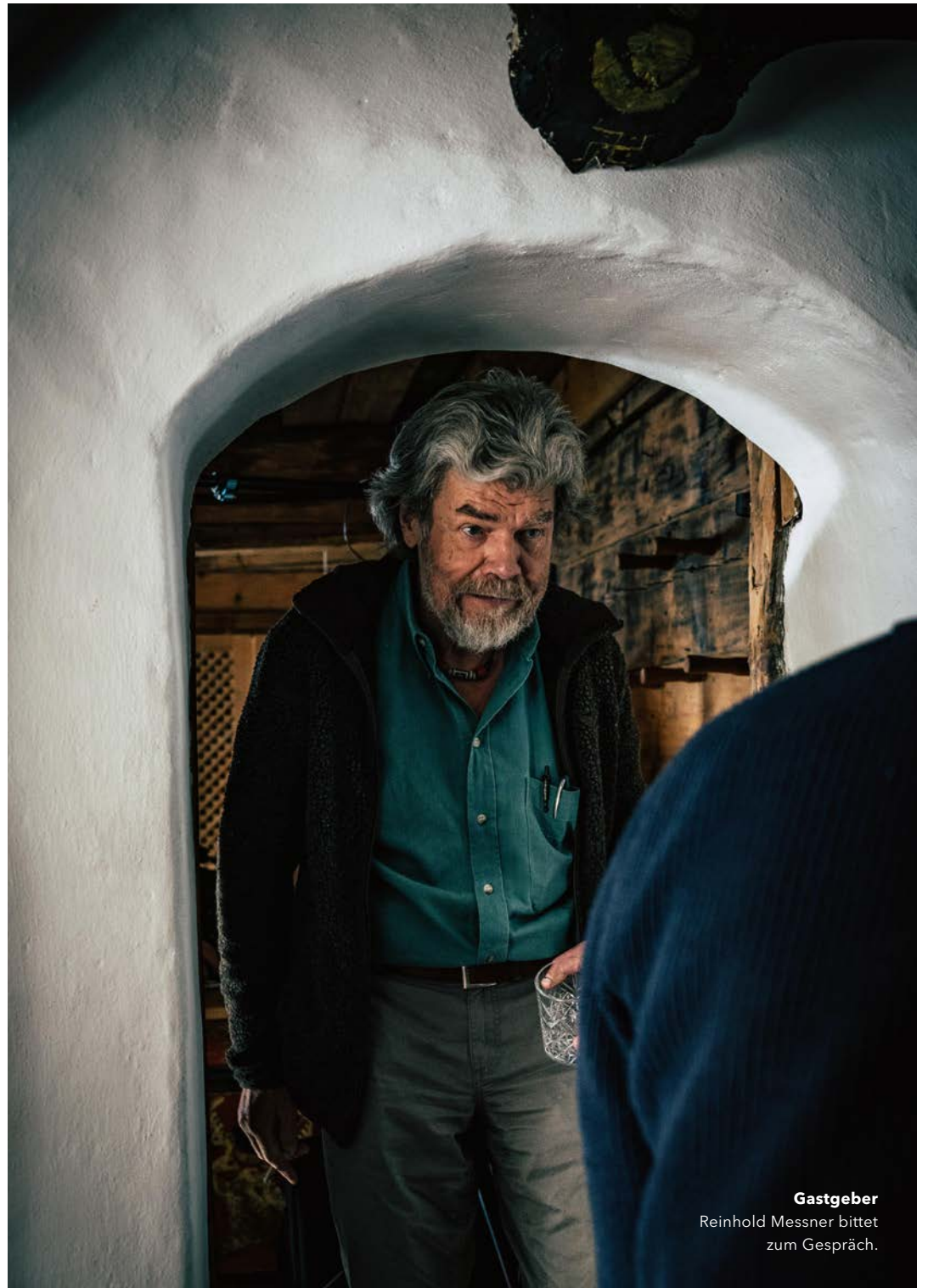


### Wildleben

Zwischen dem Restaurant und dem Messner Mountain Museum tummeln sich 19 tibetische Yaks.



**S**ÜDTIROL, 19. JÄNNER 2022  
Die knorrige Stube im mehr als 400 Jahre alten Bauernhof in Sulden am Ortler war der Treffpunkt eines Gipfelgesprächs der besonderen Art. Was sich die Bergsteigerlegende Reinhold Messner und UBM-CEO Thomas G. Winkler beim UBM Klimaschutzdialog zu sagen hatten? Deutlich mehr, als man vielleicht vermuten würde!



**Gastgeber**  
Reinhold Messner bittet  
zum Gespräch.

A blurred background image of a person looking out a window at a landscape. The person is in the foreground, slightly out of focus, wearing a dark blue jacket. The window shows a view of a landscape with mountains and a body of water under a hazy sky.

**» Nachhaltigkeit  
ist kein Modethema.  
Nachhaltigkeit  
ist eine Haltung.«**

Thomas G. Winkler

A black and white photograph of Reinhold Messner. He is an older man with long, wavy, grey hair and a full grey beard. He is wearing a dark, textured jacket over a button-down shirt. He is looking slightly to the left of the camera with a serious expression. The background is a light-colored, textured wall with some dark frames visible on the left side.

**» Nur die Summe  
von Haltung und  
Technologie wird uns  
weiterbringen. «**

Reinhold Messner



**N**ur wenigen Menschen war es vergönnt, den Planeten Erde aus eigenem Erleben aus so vielen extremen Perspektiven betrachten zu können, wie Reinhold Messner. Am 17. September 1944 in Brixen geboren, tat er dies vom Gipfel des Mount Everest ebenso wie vom Südpol, aus der Wüste Gobi gleichermaßen wie aus dem Plenarsaal des Europäischen Parlaments. Das schärft den Blick auf Umwelt, Mensch und Tier.



## » Es gibt in meinem Leben nur einen einzigen Punkt, wo sich die Politik an mir orientieren könnte, und das ist der Verzicht.«

Reinhold Messner


**Frage:** Der Titel eines aktuellen Buches heißt „Ändert sich nichts, ändert sich alles“. Herr Messner, als ehemaliges Mitglied des Europäischen Parlaments sind Sie mit politischen Prozessen bestens vertraut. Wird die Politik den Klimawandel in den Griff bekommen?

**Reinhold Messner:** Letztlich müssen wir Bürger die Probleme lösen. Und wir müssen die globale Erwärmung stoppen, keine Frage. Das wird aber insofern schwierig, als China, Indien und vermutlich auch die USA nicht bereit sind, die notwendigen Eingriffe zu fordern. In Europa haben wir die Chance, in der Thematik ein positives Momentum zu schaffen, dem andere Länder hoffentlich folgen werden. In den letzten 200 Jahren haben wir durch die Industrialisierung und den Verbrauch riesiger Mengen an fossilen Brennstoffen großen Wohlstand erreicht, dabei aber die Erde langsam aufgeheizt. Ich glaube zwar nicht, dass die Menschheit durch eine galoppierende globale Erwärmung untergehen wird. Wir werden durch den Klimawandel aber mehr und mehr Probleme wie Überflutungen oder verheerende Stürme bekommen, die sehr kostspielig sind. Ich bin nicht hysterisch. Und ich bin 77 Jahre alt und habe nicht mehr viel zu befürchten. Aber für unsere Kinder und Kindeskiner wird das Leben deutlich schwieriger, auch weil ihnen nicht mehr so viel billige Energie zur Verfügung stehen wird. Um die globale Erwärmung nicht noch weiter zu steigern, müssen wir den CO<sub>2</sub>-verursachenden Energieverbrauch

drosseln. Und diese Herausforderung ist für die Politik schwer zu lösen.

**Sie haben sich als Extrembergsteiger immer an der Unmöglichkeit gemessen. Erst die Auflehnung dagegen hat Sie zu Höchstleistungen angespornt. Kann das nicht auch in der Klimakrise eine Chance für die Menschheit sein?**

**Messner:** Es gibt in meinem Leben nur einen einzigen Punkt, wo sich die Politik an mir orientieren könnte, und das ist der Verzicht. Mein Erfolg als Alpinist und Abenteurer lag in der Kunst, verzichten zu können. Ich war ja kein wohlhabender Mensch, sondern bin aus bescheidenen Verhältnissen gekommen. Ich hätte niemals Expeditionen, wie sie in den 70er-Jahren üblich waren, finanzieren können. Bei der Expedition am Nanga Parbat, zu der ich 1970 eingeladen war, hatten wir acht Tonnen Ausrüstung und 18 Mann dabei. Die Expedition hat in heutigem Geld eine knappe halbe Million Euro gekostet, so viel hätte ich unmöglich aufbringen können. Fünf Jahre später bin ich mit meinem Partner Peter Habeler mit nur 200 Kilogramm Gepäck im Alpinstil auf einen anderen Achttausender gegangen. Der Verzicht auf Sauerstoffgeräte war nicht nur eine sportliche Herausforderung. Dieser Verzicht machte die Expeditionen auch um ein 30-Faches billiger. Wenn ich 1978 am Mount Everest Sauerstoffgeräte eingesetzt hätte, hätte ich Helfer gebraucht, die selbst wieder Sauerstoffgeräte gebraucht hätten. 1978 brauchte man pro Mann allein 50 Kilogramm an Sauerstoffausrüstung, um auf den Everest zu gelangen.

A photograph of a wooden interior, likely a church or a historical building. The walls are made of dark, weathered wood. In the center, a wooden crucifix is mounted on the wall. To the right of the crucifix, there is a decorative metal piece, possibly a coat of arms or a religious symbol. In the foreground, a lamp with a white shade is visible, casting light on the wall. The overall atmosphere is dim and historical.

**» Ich möchte  
dieses Gebäude  
erhalten,  
und zwar so,  
wie es  
früher war.«**

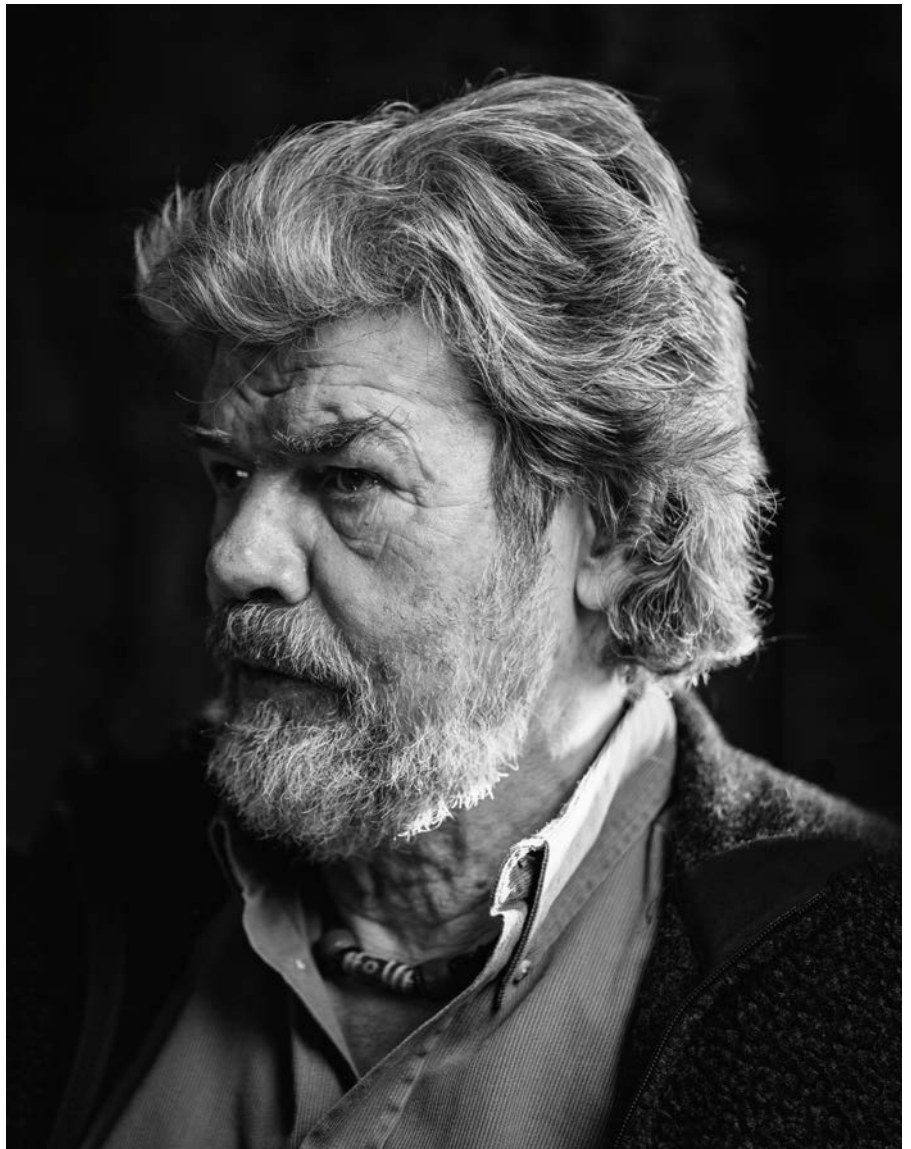
Reinhold Messner

Ich bin davon überzeugt, dass das Erfolgsmodell in der Bewältigung der Klimakrise der Verzicht ist. Dieser Verzicht muss aber freiwillig sein und darf nicht aufgezwungen werden, sonst funktioniert das nicht. Ich war nie gescheiter und besser als die anderen, aber vielleicht kreativer. Mein Schlüssel zum Erfolg war der Verzicht, mit dem ich viel erfolgreicher wurde als andere ohne diesen Verzicht.

**Was kann ein Immobilien-Developer tun, um die Erderwärmung einzudämmen?**

**Thomas G. Winkler:** Viel mehr, als ich ursprünglich selbst gewusst habe. Weil 38 Prozent des globalen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes auf die Errichtung und den Betrieb von Gebäuden zurückzuführen ist. Wir haben uns auch schon vor der Pandemie mit alternativen Bauformen zur konventionellen Stahl-Beton-Bauweise auseinandergesetzt. Mit der Pandemie wurde uns aber bewusst, dass es zu einem radikalen Strategiewechsel kommen muss, nämlich hin zur kompromisslosen Nachhaltigkeit. Und Nachhaltigkeit heißt in unserem Fall Holzbau bei der Errichtung von Gebäuden und erneuerbare Primärenergie beim Betrieb, in erster Linie Geothermie. Wo immer es bei neuen Projekten möglich ist, bauen wir mit Holz und betreiben mit erneuerbarer Energie. Dazu haben wir uns selbst verpflichtet.

**Messner:** Noch vor tausend Jahren hat man hier in den Alpen mit den



Ressourcen gebaut, die es vor Ort gab. Die Bauern haben ihren eigenen Kalk gebrannt, haben Lehm und Steine aus der unmittelbaren Umgebung genommen. Alles andere war aus Holz. Und diese Häuser haben 500, 600, 800 Jahre lang gehalten. Das ist die beste Bauweise. An diese Bauweise mit heutiger Technologie wieder anzuknüpfen ist nicht nur schlau, es ist ökologisch sauber. Dass die UBM auf Holzbau setzt, ist ein guter Schritt!

**Winkler:** Diese Bauernstube hier in Sulden, in der wir sitzen, ist ja das beste Beispiel. Die Balken und Bretter

**Reinhold Messner**

ist Extrembergsteiger, Abenteurer, Buchautor, Museumsgründer und ehemaliges Mitglied des Europäischen Parlaments. Er stand als Erster ohne Zuhilfenahme von Flaschensauerstoff auf allen 14 Achttausendern, durchquerte zu Fuß die Antarktis, Grönland und die Wüste Gobi. Seit den 1980er-Jahren engagiert er sich für den Umweltschutz, von 1999 bis 2004 vertrat er die italienischen Grünen im Europäischen Parlament. 2006 eröffnete er das **Messner Mountain Museum (MMM)** auf Schloss Sigmundskron mit mittlerweile fünf Zweigstellen.

## » Ich glaube, dass Upcycling einer der Schlüssel zur Lösung der Klimakrise ist.«

Reinhold Messner

an der Decke und an den Wänden sind uralt. Wenn Holz nicht nass wird, hält es tausend Jahre und länger.

### Hat man als Extrembergsteiger und Antarktis-Durchquerer einen anderen Blick auf die Welt?

**Messner:** Ja, ich habe einen anderen Blick auf die Welt, und ich bin unendlich dankbar, dass ich all diese Reisen machen durfte. Ich bin beispielsweise 92 Tage lang durch das Eis der Antarktis gegangen und habe dabei verstanden, welches Potenzial in der Antarktis liegt. Die Dolomiten, die Kletterfelsen meiner Jugend, sind vor ungefähr 500 Millionen Jahren im Ozean als Korallenriffe entstanden. Das ist eine Unendlichkeit im Vergleich zur Menschenzeit. Die Natur, die Erde, der Kosmos – das ist eine existente Größe. Aber die Menschheit – das ist eine vergehende Größe. Die Menschheit ist auf ihr Ende ausgerichtet. Früher oder später wird die Menschheit verschwunden sein. Weil früher oder später die Sonne keine Energie mehr geben oder umgekehrt so viel Energie geben wird, dass wir Menschen auf der Erde nicht mehr leben können. Die Menschen haben eine ganz schmale klimatische Bandbreite, in der sie leben können. Der Eisbär zum Beispiel kann 30 Tage ohne Fresen bleiben und im Eiswasser schwimmen. Ohne Infrastruktur schafft es der Mensch bei minus 50 Grad nicht einmal eine Stunde, auf einer Eisscholle neben dem Eiswasser zu überleben.

### Können Unternehmen heutzutage das Thema Nachhaltigkeit ausklammern?

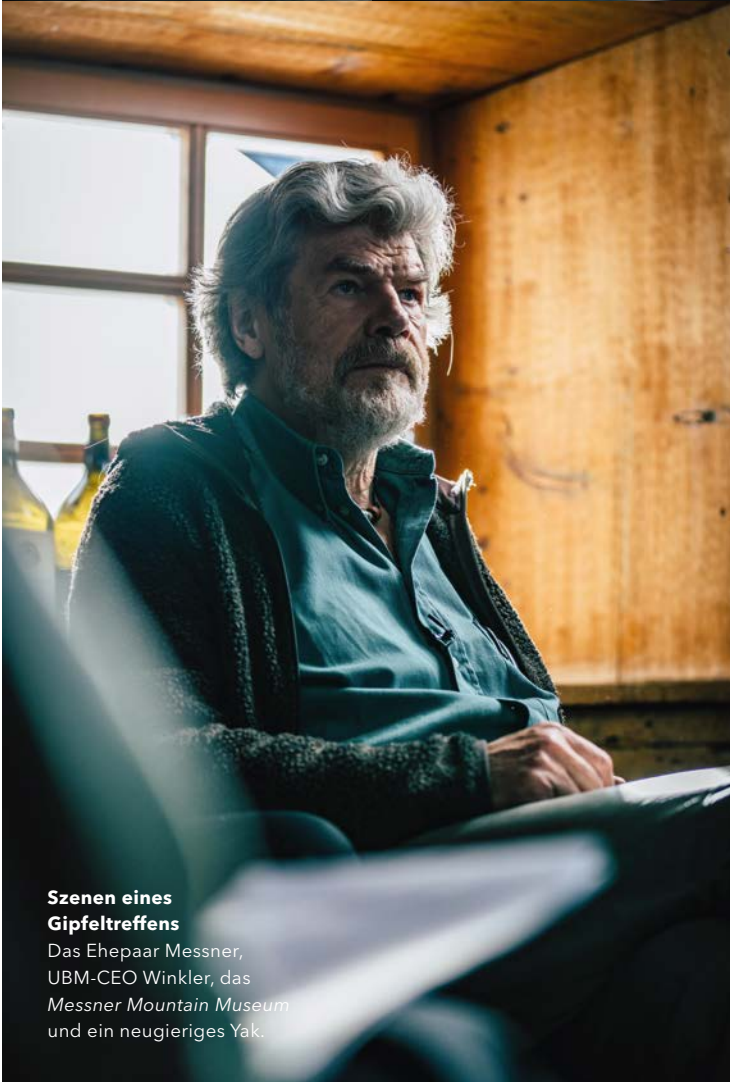
**Winkler:** Nein. Kein Unternehmen kann wirtschaftlich erfolgreich sein, ohne nachhaltig zu sein. Nachhaltigkeit ist auch kein Modethema, wie manche noch immer glauben, Nachhaltigkeit ist eine Haltung. Und die Nachhaltigkeit ist nach Europa gekommen, um zu bleiben. Außerdem ist es in Europa gelungen, die Geldströme in diese Richtung zu lenken, indem nachhaltiges Verhalten belohnt wird. Das hilft enorm.

### Viele Experten sagen, dass es zum Erreichen der Klimaziele ein zirkuläres statt unseres linearen Wirtschaftssystems braucht. Was bedeutet dieses Prinzip der Kreislaufwirtschaft für die Immobilienbranche?

**Winkler:** Auch das ist keine neue Erkenntnis. Früher wäre man nie auf die Idee gekommen, etwas wegzuwerfen, was man noch einem anderen Zweck zuführen konnte. Wenn ich aber nicht weiß, welche Materialien in einem Gebäude überhaupt stecken, dann kann ich sie beim Abriss das Gebäude nur zerkleinern und als Straßenbefestigungsmaterial verwenden oder verfeuern. Das sind aber sicherlich die zwei unintelligentesten Arten, wie man mit Ressourcen in einer endlichen Welt umgehen sollte. Daher ist die Kreislaufwirtschaft

zwingend mit dem Gedanken der Nachhaltigkeit verbunden und der Tatsache geschuldet, dass wir in einer endlichen Welt leben und daher alles so oft wie möglich wiederverwenden sollten.

**Messner:** Hier in Südtirol, im oberen Pustertal, steht eine alte Bergstation einer aufgelassenen Lifтанlage, gebaut mit sehr viel Beton und Stahl. Die Besitzer dieser Bergstation und ich haben die Idee entwickelt, dieses Gebäude in ein Museum umzuwandeln. Weil der Abbau des Betons und des Stahls und die Lieferung ins Tal sehr teuer und kompliziert wären und letztlich alles auf dem Sondermüll landen würde. Das Land Südtirol hat uns bisher aber keine Genehmigung für dieses Museumsprojekt erteilt. Laut Gesetz muss die Bergstation nämlich abgebaut werden, weil unser Gesetz es nicht erlaubt, dass etwas am Berg stehen bleibt, was nicht gebraucht wird. Das ist richtig und verrückt zugleich. Wir würden das Gebäude upcyclen, alles wiederverwenden, was vor 30 Jahren mit viel Arbeit errichtet wurde. Ich glaube, dass Upcycling einer der Schlüssel zur Lösung der Klimakrise ist. Oder dieses Bauernhaus hier in Sulden, in dem wir dieses Gespräch führen – ich habe es vor einigen Jahren um drei Euro erworben, weil es absolut kaputt war. Mein Architekt hat damals gesagt: Herr Messner, das hat keinen Sinn, das müssen wir niederreißen und neu aufbauen. Ich habe aber gesagt:



**Szenen eines Gipfeltreffens**  
Das Ehepaar Messner,  
UBM-CEO Winkler, das  
Messner Mountain Museum  
und ein neugieriges Yak.



Die beiden Stuben kann ich nirgendwo kaufen, beide sind mehr als 500 Jahre alt. Ich möchte das Gebäude erhalten, und zwar so, wie es früher war. Die Sanierung kostete zwar Geld, aber weniger, als wenn man das Gebäude neu errichtet hätte.

**Winkler:** In der Immobilienbranche nennen wir das Refurbishment. Das ist immer nachhaltiger als der Abriss. Und das ist die Zukunft unserer Branche.

**Werden wir alle unser Leben ändern müssen, oder können wir darauf vertrauen, dass der technologische Fortschritt die Klimakrise entschärft?**

**Winkler:** Es ist kein Entweder-oder, sondern ein Sowohl-als-auch.

Wir werden beides brauchen. Das spiegelt sich auch in unserer Konzernstrategie *green. smart. and more. wider.* Das „green“ steht dabei für eine veränderte Lebensweise, eine Haltung. Das „smart“ hingegen ist der technologische Fortschritt, den wir brauchen. Ganz konkret: Das „green“ steht bei der UBM für Holzbau und Geothermie, das „smart“ für energiereduzierende Sensorik und Standardisierung.

**Messner:** Ich bin auch der Meinung, dass uns nur die Summe von Haltung und Technologie weiterbringen wird. Die Technologie hat die Menschheit bisher gerettet. In der Pandemie war es zum Beispiel rasch möglich, einen Impfstoff zu generieren. Leider haben viele diese Möglichkeit nicht genutzt und sich nicht impfen lassen.

Hätten alle, die sich impfen lassen dürfen, sich auch impfen lassen, hätten wir diese Pandemie wohl schon hinter uns.


**Herr Messner, Sie haben in den letzten Jahrzehnten mehr als 50 Bücher geschrieben. Welches Buch ist noch nicht geschrieben?**

**Messner:** Meine Frau Diane und ich schreiben gerade an einem Buch, wo wir über den Verzicht als freiwillige positive Anregung sinnieren. Wie heißt der Untertitel, Diane, den hast doch du erfunden?

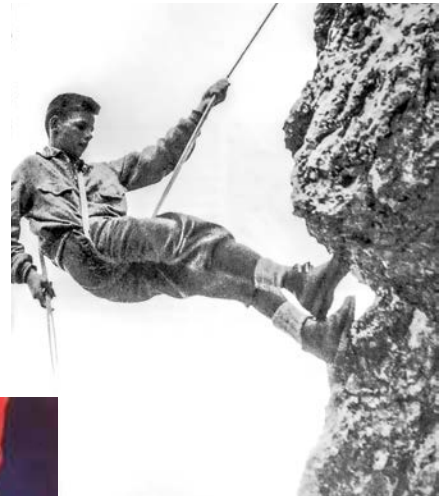
**Diane Messner:** Verzicht als positiver Wert für ein gelingendes Leben. Durch Reinhold habe ich Verzicht zu schätzen gelernt. Das fängt im Kleinen an, etwa beim Einkaufen oder Kochen. Wir leben Verzicht im Alltag, wir üben täglich Verzicht, den freiwilligen Verzicht.

**Winkler:** Ich habe mit dem Begriff so meine Probleme. Ich bin lieber für Disziplin und glaube, dass auch das, gepaart mit Analytik und Überlegtheit, zum Erfolg führen kann. Verzicht muss immer freiwillig und aus Leidenschaft erfolgen.

Moderation:  
**Gertraud Gerst**



**Mount Everest, 1978.**  
Mit Partner Peter Habeler.  
Erste Besteigung ohne  
zusätzlichen Sauerstoff.



**Dolomiten, Südtirol,  
1960.** Der junge  
Reinhold Messner  
beim Abseilen in der  
Geisler-Puez-Gruppe.



**Brüssel, 2001.**  
Als parteiloser Kandidat für die  
Grünen Südtirols (Verdi/Grüne/Vërc)  
im Europäischen Parlament.



**Mount Everest, Tibet, 1980.**  
Solo-Besteigung ohne  
zusätzlichen Sauerstoff.



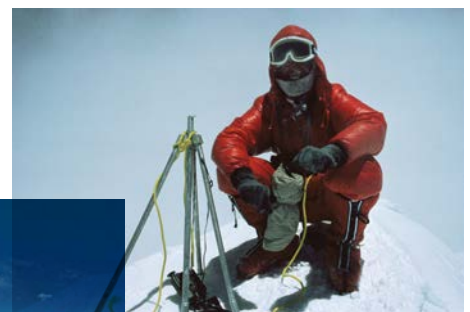
**Gasherbrum I, Pakistan, 1975.**  
Erste Besteigung eines  
Achttausenders im Alpinstil.



**Dolomiten, Südtirol, 1974.**  
Reinhold Messner vor  
den Cirsipitzen.



**Nanga Parbat, Pakistan, 1978.**  
Als erster Mensch bewältigte  
Messner einen Achttausender von  
der Basis bis zum Gipfel  
im Alleinangang.



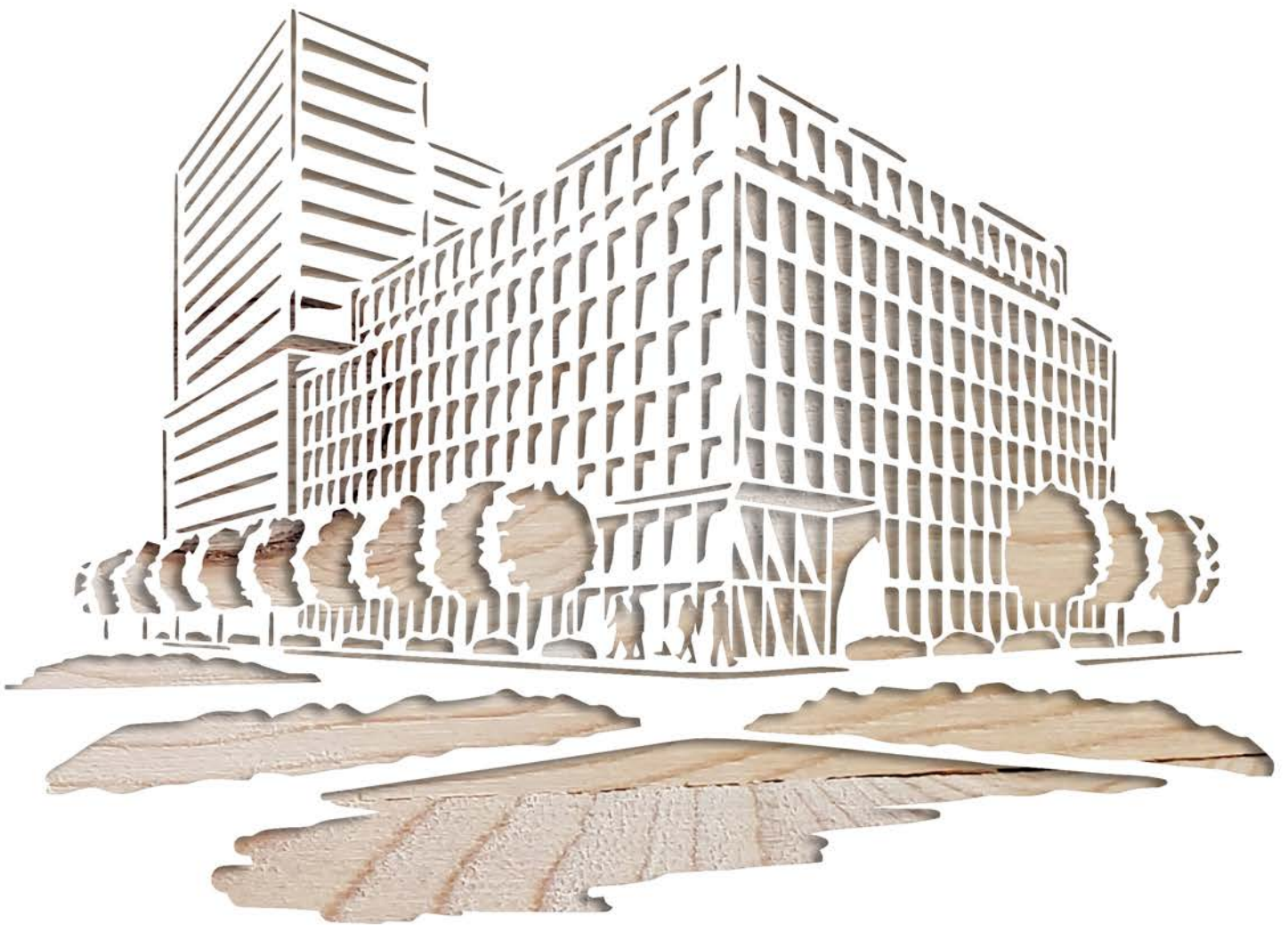
**Mount Everest, Nepal, 1978.**  
Aufstieg über die Südroute  
ohne Sauerstoffmaske.

# green building

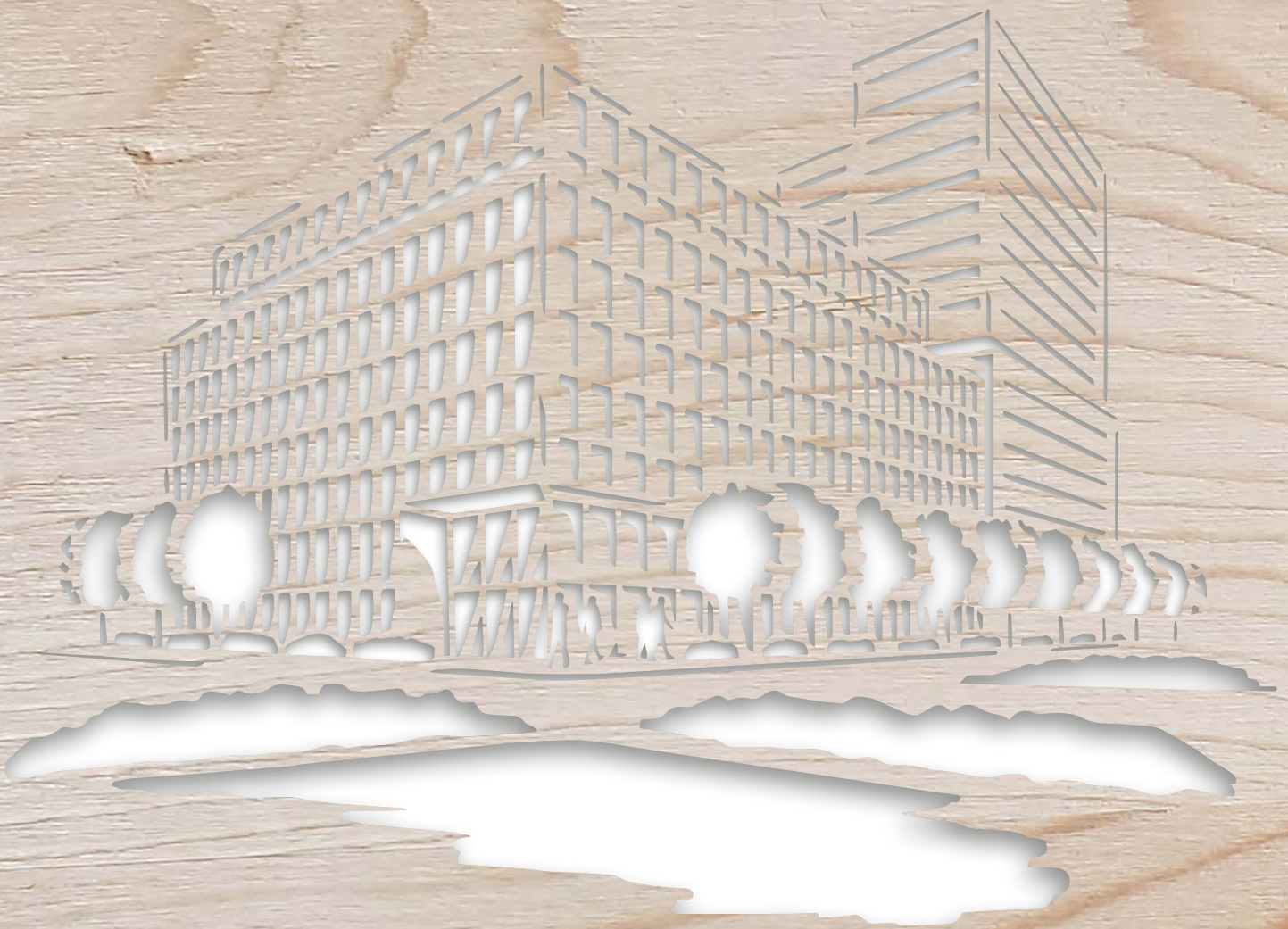
Umweltbewusstsein, Ressourceneffizienz und langfristige Wertschöpfung schreiben wir bei jedem UBM-Projekt ganz oben ins Lastenheft. Ganzheitlich verstehen wir *green building* - und wir betreiben es konsequent vom ersten Planungsschritt an. Das gilt auch für den Bau und späteren Betrieb unserer Objekte bis hin zur Revitalisierung.


Wir bleiben dem Nachhaltigkeitsgedanken auch von der Materialwahl bis zum Energiemanagement entlang des gesamten Lebenszyklus unserer vielfach prämierten Gebäude treu. Dabei ist *green building* für uns Anspruch und Methode zugleich.





**Timber Pioneer**  
Frankfurts erstes Bürohaus  
in Holz-Hybrid-Bauweise.



A close-up photograph of a light-colored wooden surface, likely a piece of European spruce. The wood grain is characterized by wavy, concentric patterns. A prominent knot is visible on the left side, showing a circular cross-section of the tree's growth rings. The wood has a natural, slightly textured appearance with subtle variations in tone from light beige to a warm tan.

**Die Europäische Fichte** (*Picea abies*) ist seit langem eine der wichtigsten Wirtschaftsbaumarten und für die Forstwirtschaft der bedeutendste Holzlieferant. Das Holz der Fichte ist leicht, weich und relativ elastisch sowie tragfähig. Die Bearbeitung des frischen wie auch des trockenen Holzes ist maschinell und handwerklich mit allen Werkzeugen schnell und werkzeugschonend durchführbar. Fichtenholz wird als Rundholz, Schnittholz, Furnier sowie in Form verklebter Bauelemente (Konstruktionsvollholz, Brettschichtholz) angeboten. Es ist das mit Abstand meistverwendete Bau- und Konstruktionsholz im Hoch- und Tiefbau, zum Beispiel für dachtragende und andere Konstruktionen im Industrie-, Sportstätten-, Wasser- und Brückenbau.



**Timber Pioneer, Frankfurt.**  
15.000 Quadratmeter  
vermietbare Fläche im  
boomenden Europaviertel.

## Holzbau ist der größte Hebel

Unser Grundgedanke bei *green building* ist ebenso einfach wie durchschlagend. Allein die Produktion des im Hochbau eingesetzten Betons und Stahls ist für sechs Prozent aller CO<sub>2</sub>-Emissionen weltweit verantwortlich.

Das klingt überschaubar, ist aber tatsächlich genauso viel wie der globale Flug-, Schiff- und Bahnverkehr zusammengekommen. Genau hier haben wir als Developer einen sehr wirkungsvollen Hebel in der Hand. Denn jedes Mal, wenn es uns gelingt, Holz als Baumaterial einzusetzen, verkleinern wir den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck unserer Gebäude - und wir tragen zur Eindämmung der von Menschen verursachten Erderwärmung bei.

### Eine gute Bilanz

Die UBM geht bei *green building* einen konsequenten Weg. Wir beziehen von der Standortsuche und vom ersten Entwurf an wesentliche Umwelt- und Klimaaspekte mit ein. Wo immer es bautechnisch möglich ist, nehmen wir Holz als Baustoff, und wir nutzen Geothermie oder Solarenergie und Begrünung. Damit reduzieren wir die CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer Projekte schon vom Start weg spürbar. Wertvolle Ressourcen wie Energie und Wasser werden geschont. Und nicht zu vergessen: Energieverbrauch und damit Betriebskosten sinken dadurch signifikant. Gebäude, die UBM „green“ entwickelt, baut und betreibt, sind also

in mehrfacher Hinsicht sehr lohnende Investments. Dank *green building* gehen Ökologie und Ökonomie bei UBM Hand in Hand.

### Für ein besseres Klima, außen und innen

Allein die Wahl von Holz als Baustoff erlaubt eine schnellere und umweltfreundlichere Bauweise. Ein harmonischeres Wohn- und Arbeitsklima liefert ein in Holzbauweise errichtetes Gebäude gleich mit. Dies sind allesamt Eigenschaften, die in Sachen Nachhaltigkeit, Kostendruck und Lebensqualität deutlich zu Buche schlagen. Wie konsequent und erfolgreich die UBM Development den Holzbau inzwischen nutzt, zeigen auch schon erste Referenzprojekte sehr anschaulich.

### Erster in Frankfurt

Dass es mit Holz auch hoch hinausgehen kann, zeigt das achtgeschossige UBM-Leuchtturmprojekt in Frankfurt am Main. In einem boomenden Viertel der Metropole entsteht der „Timber Pioneer“ mit rund 15.000 Quadratmeter vermietbarer Fläche. Er ist Frankfurts erstes Bürohaus in Holz-Hybrid-Bauweise und direkt neben dem ebenfalls von der UBM Development entwickelten F.A.Z. Tower gelegen. „Unser“ Timber Pioneer wartet mit überzeugenden Zahlen auf. Rund 1.500 Kubikmeter FSC-zertifiziertes Fichtenholz werden hier verbaut. Das speichert langfristig etwa 1.500 Tonnen CO<sub>2</sub> im Gebäude.

Allein bei der Herstellung desselben Volumens an Zement würden 900 Tonnen CO<sub>2</sub> anfallen. Der hochmoderne Holz-Hybrid-Bau punktet mit enormen Einsparungen im Vergleich zur konventionellen Bauweise. Konkret sind das fast ein Drittel beim Transport wegen des bis zu 70 Prozent leichteren Materials, 40 Prozent beim Gewicht der Gesamtkonstruktion, circa 50 Prozent bei der Bauzeit durch vorgefertigte Module sowie beeindruckende 80 Prozent bei der CO<sub>2</sub>-Bilanz des Rohbaus. Und: Dank geringerer Wandstärke werden drei Prozent mehr Nutzfläche erzielt.

Holz rechnet sich also bereits in der Bauphase. Darüber hinaus leistet es noch etwas fast Unbezahlbare. Es fördert das Wohlbefinden und die Gesundheit in Wohnungen und Büros nachhaltig - und ohne zusätzlichen Aufwand. Denn Holz vermittelt mehr als jedes andere Baumaterial ein Gefühl von Wärme und Behaglichkeit. Zudem reguliert es Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit besser. Auch seine Dämmeigenschaften sind ausgesprochen gut, und in Verbindung mit einer ökologischen Haustechnik ist die Wahl von Holz eine rundum gesunde Investition.

#### **Das erste Stadtquartier Europas aus Holz**

Wie wegweisend die UBM den Holzbau vorantreibt und ihn mit innovativen Energiequellen koppelt, zeigt die Entwicklung des Wiener LeopoldQuartiers. Hier können wir alle Register ziehen, denn wir gestalten ein ganzes Viertel von Grund auf neu. Es entsteht das erste Stadtquartier Europas in Holzbauweise - und das in einer einzigartigen Lage; umgeben vom grünen Augarten, dem belebten Donaukanal und dem pulsierenden Herz der Stadt - dem

ersten Bezirk in Wien. UBM setzt auch ein deutliches Zeichen durch die ausschließliche Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Geothermie. Den gesamten Energiebedarf für Wärme und Kälte gewinnen wir direkt am Baufeld selbst. Ein ausgeklügeltes Netz von rund 250 geothermischen Erdsonden liefert jährlich circa 4.800 MWh Heiz- und Kühlenergie. Das LeopoldQuartier bezieht seine Energie zu 100 Prozent aus erneuerbaren Quellen. Und sein Betrieb wird daher annähernd CO<sub>2</sub>-frei sein. Ein intelligentes Zusammenspiel aus modernster Sensorik und digitaler Gebäudeautomatisierung reduziert überdies den Energiebedarf nachhaltig und erheblich.

Last, but not least punktet das LeopoldQuartier auch durch seine sogenannte „Grüne Mitte“. Die erweiterten Grünflächen im Innenhofbereich, die auch teilweise eine Entsiegelung darstellen, bilden eine neue grüne Lunge mitten im zweiten Wiener Gemeindebezirk. Überdies schützt die semiintensive, biodiverse Bepflanzung der Dächer vor großer Hitzebildung und trägt so zu einem angenehmeren Stadtklima bei.

#### **Größter Holzbau-Entwickler Europas**

Seit 2019 forciert die UBM den Holzbau. Dabei folgen wir einem klaren Fahrplan, der uns an die europäische Spitze der Entwickler von Holzbauprojekten führen soll. So ist es nur folgerichtig, dass wir schon jetzt eine Vielzahl unterschiedlichster Projekte in Österreich, Deutschland und Tschechien in der Pipeline haben. Ein detailliertes Bild über den Zuschnitt und den aktuellen Stand aller Projekte liefert unsere UBM Roadmap.





# Roadmap Holzbau in der UBM

## 2019

### Interner Ideenwettbewerb „one future“.

Sieger des Wettbewerbs: Vergleich von Holzbauweise und Stahlbetonbauweise anhand des Projekts *barany.7* mit zwei identen Bauteilen (inkl. Studie in Kooperation mit der FH Campus Wien, Studiengang Green Building). Das Projekt ist mittlerweile umgesetzt und der CO<sub>2</sub>-neutrale Bauteil 3 in Holzbauweise, so wie alle anderen Bauteile auch, an den Käufer übergeben.

## 2020

Ausgelöst durch die Pandemie kam es zu einer fundamentalen Neuausrichtung der UBM mit dem Anspruch, zum größten Holzbau-Developer in Europa zu werden. Umsetzung des gewonnenen Know-hows in Form eines Holz-Hybrid-Bürohauses – Start des Projekts *Timber Pioneer*, des ersten Holz-Hybrid-Bürohauses in Frankfurt am Main.

## 2021

In der Holzbau-Planung wurde die 100.000-m<sup>2</sup>-Marke bereits überschritten.

---

### PROJEKTE ERRICHTET:

**Baranygasse (AT, Wien)**  
**1.190 m<sup>2</sup>**

---

### PROJEKTE IN UMSETZUNG:

**Timber Pioneer (DE, Frankfurt)**  
**15.000 m<sup>2</sup>**

- Baugenehmigung erhalten
- Holzbaufirma beauftragt
- Start Holzbau Q2/2022

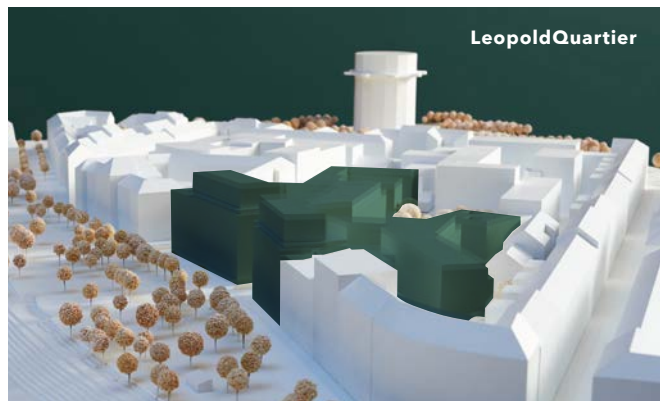


**LeopoldQuartier (AT, Wien)**  
**75.000 m<sup>2</sup>**

- Gesamtheitlich nachhaltige Quartiersentwicklung
- Gesamte Heiz- und Kühlenergie wird am eigenen Campus über Geothermie und Grundwasserbrunnen gewonnen
- Großteil des für die Wärmepumpen notwendigen Stroms wird über Photovoltaikanlagen gewonnen
- Quartierszertifizierung über DGNB
- Erste europaweite Quartiersentwicklung in Holzbauweise
- Alle Bauteile werden in Holzbauweise errichtet
- Baugenehmigung noch offen

**Village im Dritten (AT, Wien)**  
**12.500 m<sup>2</sup>**

- Holz-Hybrid-Bauweise bei Baufeld 05
- Zertifizierung aller Baufelder nach DGNB und klimaaktiv sowie HBP (Holistic Building Program)
- Quartierszertifizierung nach DGNB
- Baugenehmigung noch offen



**PROJEKTE IN DER PIPELINE:**

**Timber Factory, Baubergstraße (DE, München)**  
**55.000 m<sup>2</sup>**

- Holz-Hybrid-Bauweise
- Einsatz von Photovoltaik und Geothermie
- mind. KfW-Standard 40

**Bogner Gründe (DE, München)**  
**23.000 m<sup>2</sup>**

- zertifizierter Holzbau angestrebt
- Photovoltaik angestrebt
- Urban Gardening

**Arcus City (CZ, Prag)**  
**7.525 m<sup>2</sup>**

- Holzbauweise
- Zertifizierung BREEAM „Sehr gut“ angestrebt




**» Mit dem Holzbau  
entdecken wir im Prinzip  
gerade etwas wieder,  
was wir eigentlich schon  
längst wissen.«**

Hermann Kaufmann







» Holz als Baustoff  
für große konstruktive  
Aufgaben hat sich  
seit Jahrhunderten  
bewährt.«

Martin Löcker

Wenn der „Holzpapst“ **Hermann Kaufmann** und UBM-COO **Martin Löcker** ins Fachsimpeln kommen, spielt der Faktor Zeit eine untergeordnete Rolle. Ein höchst spannender Dialog zum Thema Holzbau wurde es allemal!



**S**owohl Hermann Kaufmann als auch Martin Löcker wurde der Werkstoff Holz buchstäblich in die Wiege gelegt. Der eine wuchs als Sohn einer Zimmermannsfamilie im Bregenzerwald auf, der andere ist gelernter Tischler und stammt aus einer Familie von Waldbauern aus der Steiermark. Kaufmann arbeitete schon von klein an in der elterlichen Zimmerei mit. Eine perfekte Grundlage für ein ausführliches Gespräch zum Thema Holz!

Frage: In der Immobilienwirtschaft ist Nachhaltigkeit das Gebot der Stunde. Was macht eigentlich eine nachhaltige Immobilie aus?

**Hermann Kaufmann:** Der Hauptfokus von Nachhaltigkeit ist der sorgsame Umgang mit Rohstoffen und Energie. Es geht um die Minimierung von Energie- und Materialverbrauch bei der Erstellung und um die Minimierung des Energieverbrauchs im Betrieb. Es geht aber auch um die soziale Nachhaltigkeit. Uns Architekten ist dann auch noch die Architekturqualität besonders wichtig, weil wenn die hoch ist, ist die Lebensdauer des Gebäudes entsprechend lang.

Schließlich soll natürlich schadstoffarm gebaut werden, und die Gebäude sollen auch wieder rückbaubar sein.

**Martin Löcker:** Der Begriff Nachhaltigkeit kommt ursprünglich aus der Forstwirtschaft, wo der Baum, den du heute pflanzt, von der nächsten oder übernächsten Generation geerntet wird und alles, was du erntest, vor 60 und mehr Jahren gepflanzt wurde. Umgelegt auf die Immobilien, heißt das, dass unsere Gebäude dann nachhaltig sind, wenn sie jetzt richtig gebaut werden und auch in 30, 60 oder mehr Jahren ihre Berechtigung haben und für den Menschen relevant bleiben. Was macht es also aus? Heute ressourcenschonend bauen, morgen ressourcenschonend betreiben. Übermorgen: aus Sicht der Nutzer, des Stadtraums sowie des sozialen Umfelds attraktiv sein und die Funktion erfüllen. Irgendwann soll es schließlich ressourcenarm in den Stoffkreislauf zurückkehren können. Die Zwanzigerjahre des 21. Jahrhunderts sind unsere Chance, den ressourcenschonenden, CO<sub>2</sub>-sparenden und menschlichen Aspekt in den Vordergrund zu bringen.

# » Das Bauen von Holzhochhäusern ist ungefähr so sinnvoll, wie Formel 1 zu fahren. Aber wie in der Formel 1 sind die Weiterentwicklungen entscheidend.«

Hermann Kaufmann

**Kaufmann:** Um es etwas profaner auszudrücken – das Klima hat uns jetzt endlich den ersten Tritt in den Arsch gegeben. Jetzt kann man fast nicht mehr anders, als auf diesen Zug aufzuspringen.

**Löcker:** Dazu kommt, dass der europäische Green Deal mit der Taxonomie-Verordnung und die neue Corporate Sustainability Reporting Directive ganz massiv die Finanzströme in Richtung Nachhaltigkeit lenken. Das macht uns Wirtschaftstreibende doppelt so kreativ und doppelt so schnell.

## Ist der Baustoff Holz tatsächlich die Antwort auf die Herausforderungen des 21. Jahrhunderts?

**Kaufmann:** Wenn der Hauptmassenbaustoff eines Gebäudes durch einen nachwachsenden Rohstoff, also durch Holz, ersetzt wird, hat das unmittelbar einen positiven Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz und auf den Ressourcenverbrauch. In Mitteleuropa schwimmen wir buchstäblich in Holz. Daher liegt es auf der Hand, dass dieses Material zuerst stofflich umgesetzt wird, bevor es in Hilfsprodukten wie Papier verschwindet oder gar verbrannt wird, wodurch das in ihm gebundene CO<sub>2</sub> wieder entweicht.

**Löcker:** Ein Gebäude durchlebt normalerweise drei Phasen – Bau, Nutzung und Abbruch.

Für den nachhaltigen Bau gilt: Wenn wir die größte Masse des Baumaterials durch ein nachwachsendes und CO<sub>2</sub>-positives Material – also Holz – ersetzen, haben wir hier den größten CO<sub>2</sub>-Hebel. Holz erfüllt fünf der sechs in der EU-Taxonomie festgeschriebenen Kriterien. Das kann sonst kein anderer Baustoff. Holz zwingt uns geradezu, in höherer Vorfertigung und Systematisierung zu arbeiten, was zusätzlich Ressourcen schont. Bei der Nutzung und dem Betrieb von Gebäuden trägt Holz allerdings nicht zur Ressourcenschonung bei. Dort setzen wir auf erneuerbare Energien und geringen Verbrauch. Für Heizung, Kühlung und Versorgung insbesondere auf Geothermie und Photovoltaik. Wir arbeiten sehr intensiv daran, „smarte“ Gebäude zu errichten, die grundsätzlich weniger Energie und Ressourcen verbrauchen. Und zum Dritten setzen wir ganz klar weiterhin auf Green-Building-Zertifizierungen. Damit ist für unsere Kunden transparent und nachvollziehbar, welche Qualität unsere Gebäude und Entwicklungen haben.

**Kaufmann:** ESG, Taxonomie und der Green Deal der EU geben hier wohl den Takt an.

**Löcker:** Das Thema gewinnt enorm an Relevanz. Einerseits müssen wir den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck unserer Gebäude in der Errichtung nachweisen, und andererseits beginnen unsere Kunden

## Univ.-Prof. Arch. DI Hermann Kaufmann

gilt als Pionier der Holzkonstruktion und wird oft als „Holzpapst“ tituliert. Wie kaum ein anderer hat der Sohn einer alteingesessenen Zimmermannsfamilie aus der Holzregion Vorarlberg den konstruktiven Holzbau vorgebracht. Er studierte in Innsbruck und Wien. Seine Entscheidung, Architektur zu studieren, wurde von seinem Onkel Leopold Kaufmann unterstützt, der als bedeutender Protagonist des Vorarlberger Architekturdiskurses und Vordenker auf dem Gebiet des Holzbaus angesehen wird. Bei ihm erlernte Hermann Kaufmann als Praktikant auch die Grundlagen und das Handwerkszeug des Berufes. Seit der Gründung seines Büros HK Architekten in Schwarzach 1983 hat er mit seinem Team in Europa und Übersee zahlreiche Bauten in Holzbauweise realisiert. Er unterrichtete in Österreich, Liechtenstein und Deutschland, zuletzt als Professor für „Entwerfen und Holzbau“ an der Technischen Universität München. Kaufmann ist die treibende Kraft für viele Forschungsinitiativen, Ausstellungen und grundlegende Fachbücher zum Holzbau. Seine Haltung als Architekt ist geprägt von den Ideen der klassischen Moderne im Rahmen einer tiefen Auseinandersetzung mit dem gebauten Kontext. Zentrale Themen seiner Arbeiten sind das Ausloten der Möglichkeiten des modernen Holzbaus wie auch die Suche nach umfassenden Antworten im Bereich der Nachhaltigkeit des Bauens.

## » Die Zwanzigerjahre des 21. Jahrhunderts sind unsere Chance, den ressourcenschonenden, CO<sub>2</sub>-sparenden und menschlichen Aspekt in den Vordergrund zu bringen.« Martin Löcker

- die Nutzer der Wohnungen ebenso wie die Mieter von Büros -, zu fragen: Wie entsteht das Gebäude eigentlich? Was habt ihr für den Klimaschutz getan? Sind eure Lieferketten in Ordnung, und welche Baustoffe verwendet ihr? Unsere anderen Kunden wiederum, die Investoren, fragen nicht nur danach, sondern verlangen auch Nachweise.

### Wirklich neu ist der Holzbau ja nicht.

**Löcker:** Der Holzbau hat eine extrem lange Tradition, insbesondere in Mitteleuropa und in Skandinavien. Wenn man sich Dachstühle von gotischen Kirchen ansieht - da sind vor Jahrhunderten richtige Ingenieurkunstwerke entstanden! Auch Kanada und die nördlichen US-Bundesstaaten haben eine lange Holzbautradition. 1905 wurde zum Beispiel in Vancouver mit dem Landing Building ein siebengeschossiges Bürogebäude in Holz errichtet. Einige dieser Gebäude - immerhin bis zu neun Stockwerke hoch - sind heute noch in der Funktion. Holz als Baustoff für große konstruktive Aufgaben hat sich seit Jahrhunderten bewährt.

**Kaufmann:** Ich bin immer wieder ganz ergriffen, wenn ich im süddeutschen Raum diese mittelalterlichen Lagerhäuser sehe, die an die acht Geschosse haben. Mit dem Holzbau entdecken wir im Prinzip gerade etwas wieder, was wir eigentlich schon längst wissen.

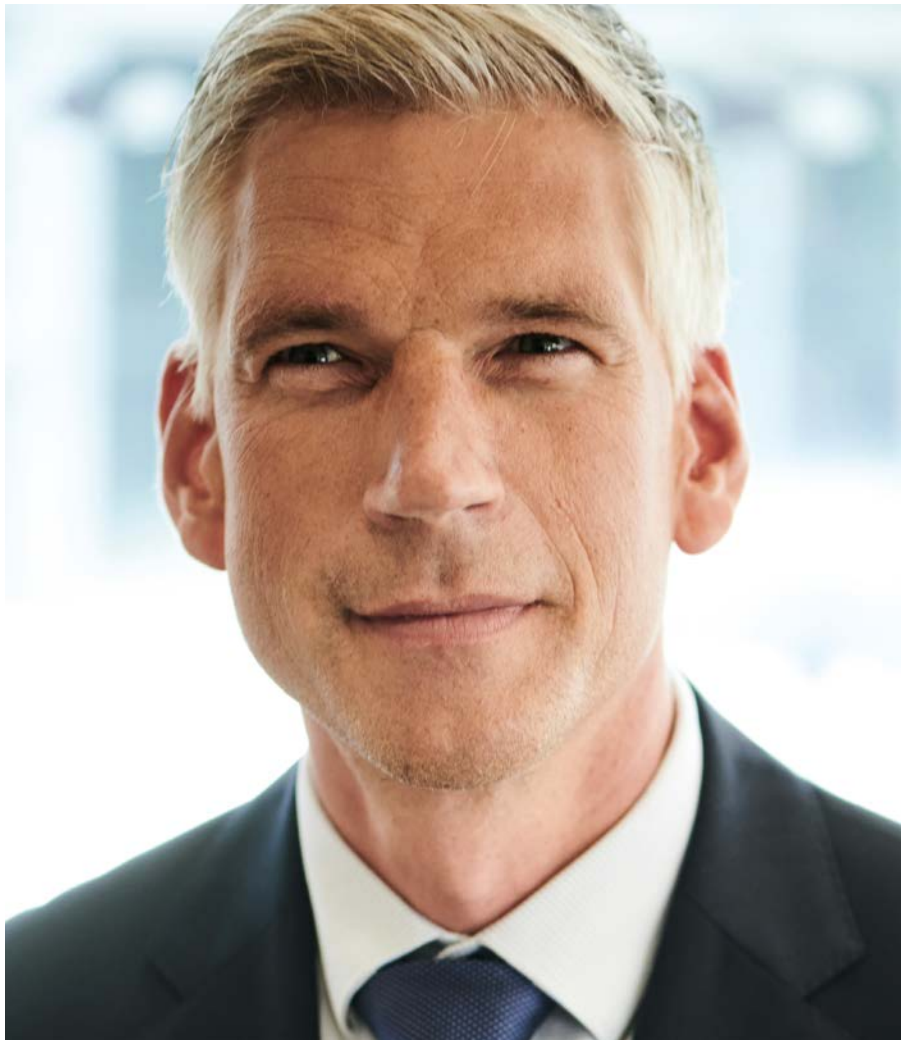
### Wo hat der moderne Holzbau seine Grenzen?

**Kaufmann:** Bei bestimmten Anforderungsprofilen ist der Einsatz von Holz schwierig. Es ist uns zum Beispiel nicht gelungen, ein Laborgebäude in Holz zu errichten, weil es dort extrem schwingungsarme Decken braucht. Da hat der Baustoff Holz schon seine Grenzen. Aber die Grenzen werden immer weiter gesteckt.

**Löcker:** Die UBM hat derzeit Holzbauprojekte mit über 100.000 Quadratmetern in Planung. Und natürlich kommt man im Einsatz von Holz da und dort an seine Grenzen, die aber im Moment in der Genehmigungslage zu finden sind und nicht in der technischen Machbarkeit. Wir sollten Holz dort einsetzen, wo es auch wirklich seine Stärken hat: Holz ist auf Zug und Druck belastbar, es ist leicht, es ist in Außenwänden und in Innenwänden tragend wie nicht tragend einsetzbar. Nicht ideal ist Holz hingegen im Zusammenhang mit Feuchtigkeit, bei hohen akustischen Beanspruchungen und starken Schwingungsbeanspruchungen. Wenn man diese drei Schwachpunkte berücksichtigt, kann man Holz fast überall einsetzen.

**Kaufmann:** Ein ganz wesentlicher Vorteil von Holz ist auch die Möglichkeit der Vorfertigung und das schnelle und sichere Bauen.

**Löcker:** Die Vorfertigung im Holzbau und die damit verbundene Digitalisierung, aber auch die Qualitätssicherung sind ein riesiger Vorteil! Holzbau ist damit ein Katalysator für die Digitalisierung. Aber die Produktion in warmen und trockenen Hallen



kann auch eine Antwort auf die Themen Arbeitsbedingungen und Facharbeitermangel sein, die uns auf den Baustellen zunehmend vor große Herausforderungen stellen. Darüber hinaus erfordert der Holzbau wesentlich weniger Transporte und produziert weniger Müll auf den Baustellen, nämlich um bis zu 80 Prozent weniger Transporte und um ebenfalls bis zu 80 Prozent weniger Abfall. Jeder LKW, der nicht in die Innenstadt von Wien oder Frankfurt fahren muss, ist eine Entlastung. Jeder Arbeitsunfall, der nicht passiert, ist ein Gewinn. Und natürlich ist auch jeder Baumangel, der aufgrund der Vorfertigung und der Qualitätssicherung erst gar nicht entsteht, ein Vorteil.

**Funktioniert das Entwickeln von Holzbauten gleich wie jenes von Gebäuden in konventioneller Stahl-Beton-Bauweise?**

**Löcker:** Der Ablauf von großen Projekten in Holzbauweise erfordert

ein spezielles Know-how. Projektabläufe müssen nicht nur neu gedacht, sondern auch neu umgesetzt werden. Wir als UBM sind nunmehr das dritte Jahr intensiv am Holzthema dran und haben jetzt ein ganzes Team an Holzexperten in die UBM aufgenommen. Wir haben in den letzten Jahren eine steile Lernkurve hingelegt und sind sehr froh, dass wir jetzt diese Kompetenzen inhouse haben. Dadurch können wir beim Holzbau von der Konzeption bis zur Umsetzung auch die gewünschte Qualität sicherstellen.

**Kaufmann:** Der Flaschenhals ist derzeit das Angebot an entsprechenden Fachkräften. Da ist es sicher hilfreich, dass sich die UBM rechtzeitig mit dem Thema auseinandergesetzt hat und es ihr daher wahrscheinlich besser gelingt, die notwendigen Experten an Bord zu holen.

**Würde mehr in Holz gebaut werden, wenn es mehr Fachkräfte und mehr Spezialfirmen gäbe?**

**DI Martin Löcker**

ist COO der UBM und gelernter Tischler. Der gebürtige Steirer hat an der Technischen Universität Graz Wirtschaftsingenieurwesen/Bauwesen studiert. An der European Business School in München erwarb er einen postgradualen Abschluss in Immobilienökonomie. Seit 2007 hat er diverse Führungspositionen im UBM-Konzern inne und verantwortet das operative Geschäft.

**Kaufmann:** Das ist definitiv so. Wenn diese Branche total fit und leistungsfähig wäre, würde viel mehr in Holz gebaut werden. Die UBM ist da im Moment sicher ein Pionier an vorderster Front, sie weiß genau, wer was anbietet und mit wem man reden kann und mit wem nicht.

**Löcker:** Ein Engpass sind im Moment sicherlich die Kapazitäten der ausführenden Unternehmen. Man sieht aber auch, welche Engpässe es dann relativ rasch nicht mehr gibt. Vor einem Jahr haben alle darüber gesprochen, dass der Holzpreis explodieren und Holzbau nicht mehr leistbar sein wird. Das ist nicht passiert. Der Holzpreis hat sich nach einer spekulativen Phase wieder auf ein Niveau eingependelt, auf dem der Rohstoff zu einem sinnvollen Preis erhältlich ist.

**Fast monatlich werden im Holzbau neue Rekorde gebrochen, es wird immer höher gebaut, längst werden Holzhochhäuser mit mehr als 100 Metern Höhe geplant. Wohin geht hier die Reise?**

**Kaufmann:** Das Bauen von Holzhochhäusern ist ungefähr so sinnvoll, wie Formel 1 zu fahren. Aber wie in der Formel 1 sind auch im Holz-Hochhausbau die Weiterentwicklungen entscheidend. Sobald man merkt, hoppla, mit dem Baustoff Holz können wirklich große Objekte gebaut werden, wird er für etwas kleinere Objekte umso attraktiver.

**Löcker:** Die Vision ist, in Mitteleuropa die urbane Verdichtung und die

urbane Weiterentwicklung mit dem Baustoff des 21. Jahrhunderts zu bauen, mit Holz. Der sinnvollste Einsatz von Holz ist sicher unterhalb der jeweiligen Hochhausgrenze, in Gebäuden bis zu 50 Meter Höhe ist Holz der richtige Baustoff. Wenn wir dieses Potenzial ausschöpfen, dann sind wir als Projektentwickler im nächsten Jahrzehnt mehr als genug beschäftigt. Eines ist klar - wir können mit dem Holzbau nicht die Welt retten. Aber wir haben mit ihm den größten Hebel als Developer in der Hand. Und wenn wir diesen Hebel so weit bewegen, wie wir ihn bewegen können, dann haben wir extrem viel erreicht.

**Ist der moderne Holzbau gekommen, um zu bleiben?**

**Kaufmann:** Wenn wir vernünftig mit unseren Holzressourcen umgehen und Holz nicht verbrennen und nicht verschleudern, sondern stofflich umsetzen, dann wird der Holzbau bleiben.

**Löcker:** Holz ist *der* Baustoff des 21. Jahrhunderts. Er war auch schon der Baustoff vieler anderer Jahrhunderte und ist dann ein Jahrhundert etwas in den Hintergrund gerückt. Aber jetzt ist Holz wieder da - und bleibt da!

Moderation:  
**Karl Abentheuer**

# Kaufmann



**2018:** Hermann Kaufmann mit seinen Büropartnern (von links: Christoph Dünser, Hermann Kaufmann, Stefan Hiebeler und Roland Wehinger)



**1972:** mit Vater Ernst auf der Baustelle



**2020:** auf einer ausgesetzten Zinne an der Kanisfluh



**2014:** mit Studenten des 2. Semesters bei einer praktischen Übung



**2017:** beim Abseilen vom Klippern im Bregenzerwald



**Sri Lanka:** eine von 14 Studentenbaustellen im Rahmen der Professur

# green financing


Als an der Wiener Börse notiertes Unternehmen mit Tochtergesellschaften in Deutschland, Österreich, Tschechien und Polen ist die UBM Development auch auf dem internationalen Kapitalmarkt kontinuierlich präsent. UBM-Aktien sind im Wiener Prime Market gelistet, dem Segment mit den höchsten Transparenzanforderungen.

Entsprechend unserer Strategie „*green. smart. and more.*“ positionieren wir uns auch am Kapitalmarkt als verantwortungsvoller Developer über *green financing*.







The image shows a detailed view of a wooden surface, likely a piece of larch wood. The wood grain is characterized by distinct, concentric growth rings that vary in color from light tan to a deep reddish-brown. A small, dark knot is visible in the lower-left quadrant. The overall texture is smooth and natural.

**Die Europäische Lärche** (*Larix decidua*) hat ihre natürlichen Verbreitungsgebiete in den Alpen und einigen Gebieten der Karpaten. Lärchenholz hat einen hellen und schmalen Splint, der Farbton des Kernholzes variiert stark von hellbraun bis intensiv rotbraun. Er dunkelt kräftig nach. Die dunklen Jahresringe sind im Lärchenholz sehr deutlich von den helleren Wachstumsschichten abgegrenzt. Sie bilden im geschnittenen Lärchenholz eine kontrastreiche Struktur aus, die entweder prägnante Streifen oder eine zungenförmige Maserung aufweist. Das Holz ist nicht so feuchtigkeitsempfindlich wie andere Holzarten, daher eignet es sich auch gut zur Verarbeitung im Outdoor-Bereich.

# Die EU-Taxonomie ist ganz auf unserer Linie

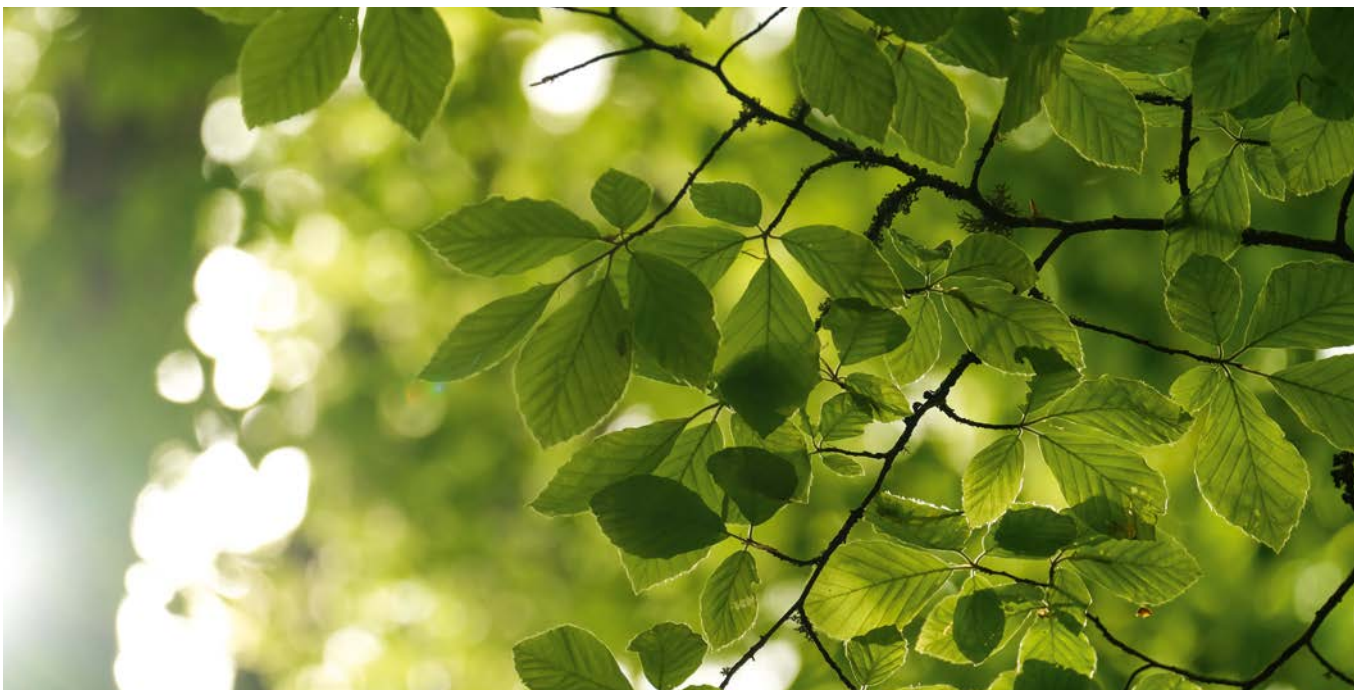
Europaweit verbindliche Maßstäbe zur Einschätzung der ökologischen Nachhaltigkeit unserer Investitionen sehen wir als Gelegenheit und wertvolle Richtschnur. Denn die konkreten Kriterien der EU-Taxonomie können wir bei der Entwicklung und Finanzierung unserer Projekte direkt einfließen lassen. Natürlich liegt der Ehrgeiz der UBM Development darin, diese Vorgaben hier und da noch zu übertreffen. Denn so erweisen wir uns als vorausschauender Partner und glaubwürdiger Akteur auf dem Weg zu einem klimaneutralen Europa, wie es der „Grüne Deal“ fest schreibt.

## Grüne Finanzierung, schwarze Zahlen

Die Finanzierung der UBM steht generell auf drei Säulen. Neben den Eigenkapitalinvestoren bedienen wir uns durch Anleiheemissionen am Kapitalmarkt für Fremdkapitalinvestoren. Als drittes Tool nutzen wir auch die klassische Kreditfinanzierung. Im Geschäftsjahr 2021 haben wir die Umstellung der verschiedenen Finanzierungsformen auf green financing in den Mittelpunkt gestellt. Dies gelang vor allem durch die Emission von zwei Anleihen mit Nachhaltigkeitsbezug. Insgesamt wurde innerhalb eines Monats eine Viertelmilliarde Euro emittiert. Wegen der großen Nachfrage mussten die Bücher bei beiden Anleihen binnen weniger Stunden geschlossen werden.

## Top-ESG-Ratings sind doppelt wertvoll

Um unser green financing fundiert, marktgerecht und nachvollziehbar zu machen, stellen wir uns diversen ESG-Ratings. Dazu lassen wir uns jährlich von EcoVadis sowie ISS ESG, zwei international renommierten ESG-Agenturen, bewerten. Bei EcoVadis zählt die UBM Development zu den besten zwei Prozent in der Immobilien- und Baubranche und zu den besten fünf Prozent insgesamt. Angesichts von über 75.000 evaluierten Unternehmen weltweit ist dies beachtlich. Von EcoVadis wurden wir mit der Goldmedaille ausgezeichnet. Bei ISS ESG gehören wir zu den besten drei Unternehmen unserer Branche in Österreich und Deutschland. Bereits im ersten Halbjahr 2021 wurde die UBM von der ISS ESG in den Prime Status erhoben. Auf diese Auszeichnungen sind wir besonders stolz, denn sie beweisen, dass unsere Strategie „green. smart. and more.“ auch effektiv umgesetzt wird.



**Sustainability-Linked Anleihen**  
Die Volumina von 150 beziehungsweise 100 Millionen Euro wurden jeweils innerhalb weniger Stunden platziert.

**Wir nehmen uns selbst in die Pflicht**

Bereits im Mai 2021 konnten wir eine Senior Anleihe mit einem Volumen von 150 Millionen Euro an der Wiener Börse emittieren. Dieses Angebot richtete sich an Privatanleger und institutionelle Investoren. Die Anleihe wird mit einem Kupon von 3,125 Prozent verzinst und ist endfällig. Mit dem Nachhaltigkeitsbezug verpflichten wir uns als emittierendes Unternehmen, einen bestimmten Schwellenwert im ESG-Rating zu erreichen. Falls dies nicht gelingen sollte, leisten wir eine Erhöhung des Rückzahlungsbetrages um 10 Basispunkte pro Jahr.

Nicht ohne einen gewissen Stolz sei angemerkt: Wir waren die Ersten in Österreich, die dieses Anleiheprodukt für Privatanleger auf den Markt gebracht haben, und wir werden diese Art der Finanzierung auch in Zukunft forcieren.

**Grüner geht es (fast) nicht**

Bereits im Juni 2021 konnte die UBM dann noch eine Hybridanleihe mit einem Volumen von 100 Millionen Euro platzieren. Dieses Angebot richtete sich ausschließlich an institutionelle Investoren. Es handelt sich um eine hybride Teilschuldverschreibung mit unbegrenzter Laufzeit, die auch wieder an der Wiener Börse notiert. Ihre unbegrenzte Laufzeit ist an einen Zins-Step-up-Mechanismus geknüpft, der nach fünf Jahren eine Erhöhung von 500 Basispunkten bei Nichtrückzahlung durch die UBM vorsieht. Das Hybridkapital kann nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) als Eigenkapital ausgewiesen werden.

Die Anleihe wird mit einem Kupon von 5,5 Prozent verzinst. Der Nachhaltigkeitsbezug sorgt wie bei der Senior Anleihe dafür, dass sich die UBM Development verpflichtet, einen Schwellenwert des ESG-Ratings zu erreichen. Ansonsten fällt eine Erhöhung des Rückzahlungsbetrages um 15 Basispunkte pro Jahr an.

Mit beiden Anleihen konnten wir in kürzester Zeit insgesamt 250 Millionen Euro am Kapitalmarkt auf green financing umstellen. Betrachtet man die Bilanzsumme der UBM von 1,6 Milliarden Euro, gibt es wohl wenige Unternehmen, die „grüner“ sind.

**In Gedanken immer einen Schritt weiter**

Neben Sustainability-Linked Anleihen, die unsere allgemeine Konzernfinanzierung bedienen, sehen wir auch „Green Bonds“ als attraktive Tools für green financing. Zu beachten ist hier allerdings, dass klassische „Green Bonds“ zweckgebunden sind. Als Emittentin muss die UBM hier nachweisen, dass ein gewisser Prozentsatz der Mittel, meist knapp unter 100 Prozent, ausschließlich für ein grünes Projekt verwendet wird.

Als nächsten Schritt zu noch mehr green financing sehen wir die Umstellung unserer Kreditfinanzierungen. Denn immer mehr unserer Immobilienentwicklungen erreichen ein hohes Niveau an Nachhaltigkeit, werden zertifiziert und qualifizieren sich für „Green Loans“.

Dieses attraktive Finanzierungs-Tool wird die UBM insbesondere bei der Realisierung des Wiener LeopoldQuartiers nützen. Generell sind wir in Sachen green financing stets bemüht, ganz vorne dabei zu sein, und stehen in regem Austausch mit unseren Banken. Denkt man sie gemeinsam zu Ende, werden aus ersten Ideen und Anregungen erfahrungsgemäß schneller handfeste und erfolgreiche Rechenmodelle für eine noch grünere Zukunft.

**» Man kann nicht  
*green. smart. and more.* sein,  
ohne auch die Kapitalströme  
entsprechend  
grün auszurichten.«**

Patric Thate





**»Der Green Deal  
verändert definitiv  
das wirtschaftliche  
Umfeld und  
auch die Rolle  
der Banken.«**

Peter Lennkh

**Peter Lennkh** ist als Vorstand der RBI Marktführer bei nachhaltigen Anleihen, UBM-CFO **Patric Thate** branchenweit Vorreiter bei der Emission entsprechender Finanzprodukte.



#### Mag. Peter Lennkh

begann seine berufliche Laufbahn 1988 bei der Raiffeisen Zentralbank Österreich AG im Bereich International Finance. Nach einem Engagement bei der Creditanstalt Leasing kehrte er 1992 zur RZB zurück und verantwortete in der Folge den Aufbau der Netzwerkbanken in Tschechien, Russland und der Ukraine. Von 1997 bis 2004 leitete er in der RZB unter anderem die Bereiche Trade and Export Finance sowie Corporate Customers. 2004 wurde er zum Mitglied des Vorstands der Raiffeisen International Bank Holding AG mit Zuständigkeit für Corporate Customer Business und Networkbank Coordination bestellt. Seit 2010 ist Peter Lennkh Mitglied des Vorstands der Raiffeisen Bank International AG. Von 2010 bis 2013 war er mit dem Networkbank Management betraut und seit 2013 verantwortet er den Bereich Corporate Banking.

**W**enn sich RBI-Vorstand Peter Lennkh und UBM-CFO Patric Thate zum Thema Green Financing austauschen, tun sie das auf fachlicher Augenhöhe. Die RBI hat 2021 bei derartigen Transaktionen als Konsortialführer insgesamt 9,8 Milliarden Euro aufgestellt, die UBM mit zwei Emissionen immerhin 250 Millionen Euro. Und das soll es sowohl für das Bankinstitut als auch den Immobilien-Developer noch lange nicht gewesen sein.

**Frage: Mit dem Europäischen Green Deal wollen die EU-Mitgliedstaaten bis 2050 klimaneutral werden. Die Taxonomie soll diesen Wandel beschleunigen. Ist das Thema Green Financing schon voll im Bankensektor angekommen?**

**Peter Lennkh:** Ja, das Thema ist angekommen, da gibt es keinen Zweifel. Der Green Deal verändert definitiv das wirtschaftliche Umfeld und auch die Rolle der Banken. Wir befinden uns mitten in einem Transformationsprozess, der im vergangenen Jahr deutlich an Fahrt aufgenommen hat. Es kann sich praktisch keine Bank, die im Kommerzkundengeschäft tätig ist, davon abkoppeln. Wir haben in der RBI die Bedeutung des Themas schon frühzeitig erkannt, wir übernehmen Verantwortung und unterstützen unsere Kunden mit unserem Know-how dabei.

**Green Financing ist auch schon in der UBM angekommen. Was hat dafür den Ausschlag gegeben?**

**Patric Thate:** Man kann nicht *green. smart. and more.* sein, ohne auch die Kapitalströme entsprechend grün auszurichten. Wir haben uns daher auch kapitalseitig grün aufgestellt und zwei Anleihen mit Nachhaltigkeitsbezug begeben, eine Hybrid-Anleihe und einen Bond mit einem Volumen von insgesamt 250 Millionen Euro. Nur im operativen Geschäft ohne entsprechende Finanzierung grün zu sein ist zu wenig.

**Wie groß ist das Volumen an grünen Finanzierungen, das von der RBI abgewickelt wird?**

**Lennkh:** Zum Jahresende 2021 lag der Bestand an ausbezahlten ESG-konformen Kundenkrediten in der RBI AG, also in der Konzernzentrale in Wien, bei 2,6 Milliarden Euro, das sind rund



# »Die Taxonomie birgt auch massive Chancen für alle Marktteilnehmer, gleich welcher Größe oder Branche.«

Peter Lennkh

zehn Prozent des hier in Wien vergebenen Gesamtkreditvolumens. Wir haben ambitionierte Ziele: Bis 2025 wollen wir den Anteil der aus Wien vergebenen Unternehmenskredite für ESG-konforme Investitionen auf rund ein Drittel steigern. Aber wir reden hier ja nicht nur von Krediten, sondern auch über nachhaltige Anleihen und Schuldscheindarlehen. Wir waren 2021 bei 25 derartigen Transaktionen zur Konsortialführung mandatiert und haben damit insgesamt 9,8 Milliarden Euro aufgestellt. Laut Bloomberg lag der RBI-Konzern bei nachhaltigen Anleihen sowohl nach Volumen als auch nach Anzahl der Transaktionen in Österreich und CEE an erster Stelle.

## **Für die UBM ist eine Viertelmilliarde an grünen Anleihen ein erhebliches Volumen. Kommt da noch mehr?**

**Thate:** Ja, natürlich. Wir haben ständig Refinanzierungsbedarf und wollen als Unternehmen auch operativ wachsen. Daher werden wir den eingeschlagenen Pfad weiter beschreiten und auch weitere grüne Finanzprodukte begeben.

## **Welche Investoren haben sich für die nachhaltigen Produkte interessiert? Worauf hat sich deren Interesse fokussiert?**

**Lennkh:** Die Finanzindustrie soll eine Schlüsselrolle bei der Finanzierung und somit der Zielerreichung des Europäischen Green Deals spielen. Dazu werden ESG-Komponenten in Zukunft in die Kreditrisikoprozesse der Banken Eingang finden. Tatsächlich

spielen sie bereits jetzt eine gewichtige Rolle bei Investitionsentscheidungen institutioneller Investoren sowohl auf der Eigen- als auch auf der Fremdkapitalseite. Und auch das Interesse der Privatanleger an nachhaltigen Finanz- und Anlageprodukten ist deutlich gestiegen. Ganz generell sehen wir, dass sich Investoren neben dem Fokus auf ein spezielles Finanzprodukt mittlerweile verstärkt für die Gesamtentwicklung eines Unternehmens unter ESG- und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten interessieren.

## **Unterscheiden sich bei der UBM die Investoren der ESG-Anleihen von den bisherigen Anleihezeichnern?**

**Thate:** Beide Anleihen waren sehr schnell hoch überzeichnet, das heißt, die Nachfrage war sehr groß. Außerdem haben wir eine sehr gute Retailnachfrage gehabt. Das zeigt, dass das Thema Green Financing auch schon bei den „Endkonsumenten“ angekommen ist. Bei den institutionellen Anlegern wiederum hatten wir einen etwas höheren ausländischen Anteil als früher.

## **Die Taxonomie hat großen Einfluss auf die globale Wirtschaft. Schlittert Europa nicht gegenüber Ländern wie China, Indien oder den USA in einen Wettbewerbsnachteil?**

**Lennkh:** Das kann man so nicht sagen. Die Taxonomie birgt auch massive Chancen für alle Marktteilnehmer, gleich welcher Größe oder Branche. Denken Sie an neue Geschäftsfelder etwa im Bereich klimafreundlicher

Fahrzeuge oder nachhaltiger Landwirtschaft. Der Investitionsbedarf für die anstehende Transformation ist immens. Die Europäische Kommission schätzt allein den privaten und öffentlichen Investitionsbedarf im Zusammenhang mit dem Green Deal auf 2,6 Billionen Euro in diesem Jahrzehnt. Und um eine Verlagerung von Treibhausgasemissionen in nichteuropäische Länder zu verhindern, sollen CO<sub>2</sub>-intensive Importprodukte ab 2026 mit Zöllen versehen sein.

## **Die Taxonomie wird sehr viele Produkte und Dienstleistungen verteuern. Zahlt nicht am Ende der europäischen Endverbraucher die Zeche?**

**Lennkh:** Das kann sein. Es ist durchaus möglich, dass sich höhere Produktionsstandards und neu gestaltete Lieferketten auch auf die Bepreisung von Produkten und Dienstleistungen auswirken werden. Ich bin aber sicher, dass die mittel- und langfristigen Kosten eines ungebremsst fortschreitenden Klimawandels die Kosten der Transformation hin zu mehr Nachhaltigkeit deutlich übersteigen würden. Diese Transformation schafft Wert, und daher sollten wir als Gesellschaft auch bereit sein, in sie zu investieren.

## **Es ist in den Bedingungen der UBM-ESG-Anleihen vorgesehen, dass 10 beziehungsweise 15 Basispunkte pro Jahr mehr Zinsen gezahlt werden müssen, sollten die hochgesteckten Ziele nicht erreicht werden. Ist das nicht eine riskante Konditionierung für einen Finanzvorstand?**

# » Das Thema *Green Financing* ist auch schon bei den Endkonsumenten angekommen.«

Patric Thate

**Thate:** Es war und ist ein kalkulierbares Risiko, und die Entscheidung ist mir somit nicht schwergefallen, weil die Zeit für Green Financing einfach reif war. Und das Wichtigste – es hat funktioniert, und es hat sich gelohnt.

**Die Finanz- und Kapitalmärkte mobilisieren und lenken das Kapital für den klimaneutralen Umbau der Wirtschaft. Welche Rolle spielen dabei die Banken?**

**Lennkh:** Banken sind Intermediäre, also ein Zwischenglied, eine Verbindung zwischen Geldangebot und -nachfrage. Seit dem Pariser Klimaabkommen hat ihre Rolle wesentlich an Bedeutung gewonnen, denn wir finanzieren die wirtschaftliche Transformation entweder direkt oder arrangieren bei entsprechend großen Investitionsvolumina die erforderlichen Finanzierungen. Und es ist offensichtlich, dass enorme Investitionen in diesen Umbau fließen werden. Somit werden die Banken einen zentralen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten.

**Gibt es für die europäische Wirtschaft im Allgemeinen und die Immobilienbranche im Speziellen überhaupt eine Alternative zu nachhaltigen Finanzierungen?**

**Thate:** Ich glaube nicht. Natürlich hätten wir als UBM noch eine Zeitlang so weitermachen können wie bisher. Ich glaube aber, dass wir den Zeitpunkt für die Umstellung auf Green Financing sehr gut gewählt haben und uns damit auch einen Wettbewerbsvorteil verschaffen konnten.

Die Mitbewerber werden früher oder später auch auf Green Financing umstellen müssen oder haben damit zumindest schon begonnen. Als Early Mover haben wir hier aber sicher einen Wettbewerbsvorteil. Außerdem haben wir auch bezüglich Reporting und Transparenz unsere Hausaufgaben gemacht.

**Die Taxonomie ist ein auf Freiwilligkeit basierendes Klassifizierungssystem für grüne Finanzprodukte. Soll es im Gegenzug eine verpflichtende Klassifizierung „schmutziger“ Finanzprodukte geben?**

**Lennkh:** Das glaube ich nicht. Um das Ziel einer nachhaltigen Wirtschaft zu erreichen, wird es nicht ausreichen, sich ausschließlich auf grüne Investitionen zu fokussieren. Ich denke, es wird genauso wichtig sein, Geschäftsmodelle und Regionen zu unterstützen, bei denen die Transformation – aus heutiger Sicht – länger dauert und schwieriger ist.

**Herr Thate, wie sehen Sie das?**

**Thate:** Ich halte auch nichts davon, Unternehmen an den Pranger zu stellen. Es gibt Branchen wie beispielsweise die Stahlindustrie oder die Luftfahrtindustrie, die ihren CO<sub>2</sub>-Abdruck nicht so einfach reduzieren können, weil es die dafür notwendigen technischen Innovationen in großem Umfang noch nicht gibt. Ich halte aber viel davon, die Finanzierung transparent zu machen und Unternehmen auch aufzufordern, diese offen-

zulegen. Dann kann sich jeder Investor selbst seine Meinung bilden.

**Die Umsetzung der Taxonomie erfordert in Unternehmen einen erheblichen Administrationsaufwand, vor allem für kleinere Unternehmen ist das eine große Herausforderung. Führt das nicht fast zwangsläufig zu einer Konsolidierung, weil sich das nur große Unternehmen leisten können und wollen?**

**Lennkh:** Herausfordernd wird es jedenfalls. Die neue Corporate Sustainability Reporting Directive bringt eine massive Ausweitung des Umfangs, der Granularität und der Verbindlichkeit der Offenlegung. Heute sind davon in der EU 11.000 Unternehmen betroffen, künftig werden es knapp 50.000 sein. Man muss aber die Kirche im Dorf lassen: Selbst mit dieser beachtlichen Ausweitung der Berichtspflicht sind nur 0,2 Prozent aller in der EU ansässigen Unternehmen erfasst. Für Klein- und Mittelbetriebe etwa ist nach wie vor Freiwilligkeit vorgesehen, wenngleich auf europäischer Ebene gerade intensiv daran gearbeitet wird, auch für sie einen proportionalen Reporting-Ansatz zu entwickeln. Eines ist klar: Es ist nicht für jedes Unternehmen sinnvoll, die dafür erforderliche Expertise im Haus zu haben, es wird viel Know-how von extern nachgefragt. Die RBI hat dieses Wissen, und wir können unsere Kunden mit umfassender Beratung bei der Transformation unterstützen.

**Mit wie viel Aufwand ist die Ausrichtung auf Green Financing bei der UBM verbunden?**

**Dipl.-Ök. Patric Thate**

ist seit 2017 Finanzvorstand der UBM und verantwortlich für die erfolgreiche und erheblich verbesserte finanzielle Positionierung der UBM sowie den daraus resultierenden Wettbewerbsvorteil. Zuvor war Thate bereits beratend für die UBM und in leitenden Finanzfunktionen für die *Lenzing AG* und die *Deutsche Telekom* tätig.



**Thate:** Der administrative Aufwand ist erheblich, und die Anforderungen sind hoch. Wir haben darauf reagiert, indem wir uns sowohl von den Systemen her als auch personell verstärkt haben. Wir lassen uns auch freiwillig prüfen. Das alles kostet viel Arbeit. Aber wenn man grün sein und nicht bloß Greenwashing betreiben will, muss man diesen Aufwand in Kauf nehmen.

**Abschließend: Vor welche Herausforderungen wird der Bankensektor bei Thema Green Financing gestellt?**

**Lenkh:** Da gibt es einige, aber wenn ich diese jetzt nenne, dann möge das

bitte nicht mit Wehklagen verwechselt werden. Wir sind uns wie erwähnt unserer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst, und um diese nach außen transparent und nachvollziehbar zu machen, braucht es einfach ein Regelwerk. Eine der Herausforderungen besteht darin, dass wir - vom Regulator verpflichtet - von unseren Kunden Daten anfordern müssen, die diese entweder noch nicht haben oder deren Bereitstellung einen hohen Aufwand verursacht. Das ist für beide Seiten keine erfreuliche Angelegenheit. Wir brauchen diese Daten aber, weil wir Kennzahlen in Bezug auf die Übergangsrisiken, die physischen Risiken sowie Maßnahmen,

die gegen den Klimawandel gesetzt werden, offenlegen müssen. Darunter fällt auch die Green Asset Ratio, die den Anteil von der Taxonomie entsprechenden Krediten aufzeigt. Der Aufwand kann aber auch positive Nebeneffekte haben. Wir planen, aus diesen regulatorischen Anforderungen einen Kundennutzen abzuleiten und damit Ansatzpunkte für neues Geschäft zu generieren.

Moderation:  
**Karl Abentheuer**


# green thinking

Echte Veränderungen beginnen im Kopf.  
Bei jedem einzelnen von uns ist das so. Und es ist auch bei Unternehmen der Fall. Deshalb werden wir bei der UBM nicht müde, unsere vielfältigen Initiativen für den Klimaschutz klar zu formulieren, nachvollziehbar zu begründen und deutlich zu propagieren.

*green thinking* betrachten wir als Gebot der Stunde und, intern wie extern, als einen ebenso dringlichen wie wertvollen Denkanstoß. Schließlich können Immobilienentwickler wie die UBM hier weitaus mehr positiven Einfluss nehmen, als vielen bekannt ist.







**Der europäische Walnusbaum** (*Juglans regia*) wurde in römischer Zeit in den Mittelmeerländern verbreitet und gelangte so auch in unsere Regionen. Seit vielen Jahren gehören der Walnusbaum und der Schwarznussbaum (*Juglans nigra*) zu den begehrtesten Hölzern für die Verarbeitung im Möbelbau. Das Holz der *Juglans regia* hat eine karamellfarbene bis dunkelbraune Färbung und die Maserung eine besonders feine Zeichnung. Es ist hart und sehr beständig.



**UBM Tag**  
Ein „grünes“  
Event für über  
200 Kolleginnen  
und Kollegen.



**Climate Impact Day**  
Ein Fahrradservice  
als Dankeschön.



## Das Big Picture sehen

Fast acht Milliarden Menschen leben derzeit auf unserer Erde und brauchen ein Dach über dem Kopf. Angesichts dieser großen Zahl verwundert es wenig, dass die Errichtung und der Betrieb von Gebäuden annähernd 40 Prozent des weltweiten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes verursachen. Das ist ein höherer Anteil, als der gesamte Verkehr, das Automobil inbegriffen, oder irgendein anderer großer Industriezweig einnimmt.

### Holz schafft bessere Zukunftsaussichten

Developer wie die UBM haben natürlich in erster Linie Gestaltungsspielraum bei der Entwicklung und Errichtung von Gebäuden. Weltweit fallen in diesem Bereich jährlich insgesamt 3,6 Milliarden Tonnen CO<sub>2</sub> an. Über zwei Milliarden Tonnen davon werden durch die Produktion der Baustoffe Beton und Stahl verursacht. Ersetzt man beide, zumindest teilweise, durch Holz, ist das ein enormer Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion.

### Geothermie und Solarenergie mitdenken

Dass der Löwenanteil des Energieverbrauchs von Gebäuden durch deren meist Jahrzehnte andauernden Betrieb verursacht wird, ist leicht nachvollziehbar. Wir ziehen bereits bei der Entwicklung alle Register für regenerative Formen der Primärenergie-Versorgung.

Wo immer es technisch möglich ist, planen wir die Nutzung

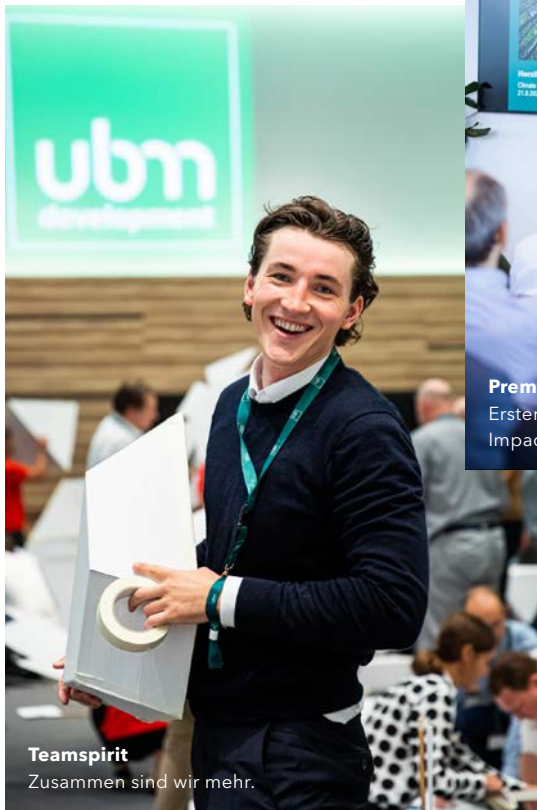
von Geothermie und Solarenergie mit ein. Durch effiziente Wärmedämmung, ausgeklügelte Haustechnik und die smarte Steuerung von Systemen wie Klima-, Licht- oder Belüftungsanlagen erschließen wir ein wichtiges Energie-sparpotenzial. Dadurch sind nach dem heutigen Stand der Technik Reduktionen von bis zu 20 Prozent möglich.

### Immer mehr Materialien mehrfach nutzen

Bei Immobilienentwicklungen ist die frühe Planungsphase auch der Schlüssel zu einer funktionierenden Kreislaufwirtschaft. Hier kann die UBM einige wirkungsvolle Stellschrauben nutzen. Zum Beispiel legen wir großen Wert darauf, für Bauteilaufbauten wie Außenwände, Zwischendecken oder Fußböden sehr langlebige und recyclingfähige Materialien zu wählen. In akribischen Life Cycle Assessments evaluieren wir deren unterschiedliche Lebens- und Erneuerungszyklen.

Dieses besondere Augenmerk sorgt später dafür, dass bei Revitalisierungen oder Abrissarbeiten nur selten eine Deponierung nötig ist. Die Materialien werden größtenteils vor Ort getrennt und zu ihrem möglichst nah gewählten Recyclingort transportiert. Ein Aufwand, der sich lohnt: Aus rund 95 Prozent aller Materialien, die beim Abriss anfallen, können wieder neue Baumaterialien entstehen.





**Teamspirit**  
Zusammen sind wir mehr.



**Premiere**  
Erster Climate  
Impact Day.



**Aktionstag**  
Stärkt das Bewusstsein  
und bietet Lösungen.

### **Wir entwickeln auch uns selbst immer weiter**

*green thinking*, so wie wir es in der UBM verstehen, ist auch eine Frage der Haltung. Das setzt einen konzernweiten und nachhaltigen Lernprozess voraus. Glücklicherweise ist die UBM groß genug, um in der Zentrale in Wien wie auch bei ihren Länder-Töchtern die zeitlichen, räumlichen und finanziellen Voraussetzungen für intensive Schulungs- und Fortbildungsangebote zu schaffen. Und sie ist klein genug, dass sich alle mit Entwicklungsarbeit befassten Mitarbeiter alle zwei Jahre zu dem inzwischen beliebten „UBM Tag“ treffen können.

### **Auch diesmal kein Tag wie jeder andere**

Dank einer kurzen Lockerung der COVID-19-Bestimmungen gegen Ende Oktober 2021 konnten wir unseren diesjährigen „UBM Tag“ in Wien abhalten. Mehr als 200 Kolleginnen und Kollegen aus Polen, Tschechien, Deutschland, den Niederlanden und Österreich folgten unserer Einladung in das von der UBM entwickelte Novotel Wien Hauptbahnhof. Bei der ebenso unterhaltsamen wie lehrreichen zweitägigen Zusammenkunft ging es darum, „*green. smart. and more.*“ mit noch mehr Leben zu füllen. Die bunte Mischung aus Teamaufgaben, Vorträgen und Events wurde durch Statements der UBM-Vorstände zu den Kernthemen von 2021, *green building*, *green financing* und *green thinking*, abgerundet.

Die Veranstaltung selbst war bis ins letzte Detail „grün“ organisiert. Um den „UBM Tag“ entsprechend den Kriterien des Österreichischen Umweltzeichens als „Green Meeting“ lizenzieren zu können, musste eine lange Liste an Anforderungen erfüllt werden - von der umweltfreundlichen Anreise über das Verbot von Plastik-Badges bis hin zur Verwendung von Eiern beim Catering, die ausschließlich von Hühnern aus Freilandhaltung stammten. Auch auf die traditionellen Give-aways wurde verzichtet. Stattdessen erhielt jeder Mitarbeiter einen Spendengutschein.

### **Bewusstsein stärken und Lösungen identifizieren**

Eine Premiere war für uns der „Climate Impact Day“ am 21. September. Der vom Start-up Glacier organisierte österreichische Klimaschutz-Aktionstag will in der Wirtschaft das Bewusstsein für den Klimaschutz stärken und animiert dazu, Nachhaltigkeit fix in der Unternehmenskultur zu verankern. Er bietet die Möglichkeit, sich mit Nachhaltigkeit zu befassen, Lösungen zu identifizieren und umzusetzen, um das Bewusstsein für den Klimaschutz zu stärken.

Bei der UBM wurden die Mitarbeiter animiert, mit dem Fahrrad zur Arbeit zu kommen. Als kleines Dankeschön wurden die Zweiräder von einer Profi-Werkstatt gratis gewartet. Die Aktion fand Anklang - insgesamt 267 Kilometer wurden nach Wien und von Wien weg geradelt und nicht mit dem Auto zurückgelegt.

**» Wir Immobilienentwickler  
sind gefordert,  
unserer gesellschaftlichen  
Verantwortung gerecht  
zu werden.«**

Thomas G. Winkler



# » Wir müssen in die Höhe bauen! «

**Jane Goodall**, weltweit führende Primaten-Forscherin und UN-Friedensbotschafterin, spricht mit UBM-CEO **Thomas G. Winkler** über Klimaschutz, Biodiversität, die Zukunft des Planeten – und was zu tun ist, um die Erde vor dem Kollaps zu bewahren.

Jane Goodall





**E**s kommt nicht alle Tage vor, dass sich eine weltberühmte Tier- und Umweltschützerin und der CEO eines international tätigen Immobilienentwicklers zum Gespräch über Klimaschutz verabreden. Und wer meint, dies müsse zwangsläufig in Kontroversen münden, irrt. Denn die folgende Zusammenfassung beweist: Die legendäre Forscherin Jane Goodall und UBM-CEO Thomas G. Winkler verstanden sich blendend.

**Frage: Jane, Ihr jüngstes Buch trägt den Titel „Das Buch der Hoffnung“. Gibt es angesichts des Klimawandels und all der anderen bedrohlichen Entwicklungen denn wirklich noch Hoffnung für unseren Planeten?**

**Jane Goodall:** Mit dem Klimawandel, dem Verlust der Artenvielfalt und jetzt auch noch einer Pandemie erleben wir sicherlich ziemlich düstere Zeiten. Noch gibt es ein Zeitfenster, in dem wir beginnen können, die Entwicklung umzukehren. Aber dieses Zeitfenster ist nicht sehr groß. Die Hoffnung liegt

im Handeln. Deshalb müssen wir alle jetzt aktiv werden. Aber, ganz ehrlich gesagt: Es kommt darauf an, was wir tun. Und natürlich tragen große Unternehmen auch eine besonders große Verantwortung.

**Thomas, was denken Sie über den Klimawandel und die Maßnahmen, die dagegen ergriffen werden sollten? Dieses Ziel liegt Ihnen und Jane ja gleichermaßen am Herzen.**

**Thomas G. Winkler:** Ich stimme Jane voll und ganz zu: Der Handlungsspielraum ist sehr gering, aber er existiert. Ich muss eingestehen, dass ich erst vor kurzem erkannt habe, dass wir als Immobilienentwickler hier massiv Einfluss nehmen können. Immerhin werden 38 Prozent der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen durch den Bau und den Betrieb von Gebäuden verursacht. Das ist mehr, als jede andere Branche emittiert. Deshalb haben wir uns eingehend damit beschäftigt, wie wir als Immobilienentwickler am meisten bewirken können. Ungefähr ein Viertel dieser 38 Prozent, nämlich 3,5 Milliarden Tonnen, stammen aus

der Produktion von Stahl und Beton, die für die Errichtung von Gebäuden benötigt werden. Unser Ansatz besteht darin, einen Teil dieser Menge an Stahl und Beton durch Holz zu ersetzen, wodurch potenziell eine Milliarde Tonnen oder sogar mehr an CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden werden können. Das ist enorm!

**Was ist Ihre Meinung dazu, Jane? Für den Bau wird Holz benötigt. Sie haben sich aber gegen die Abholzung von Wäldern ausgesprochen. Ist das also überhaupt miteinander vereinbar?**

**Goodall:** Nun, es kommt darauf an, welche Art von Holz verwendet wird und ob dieses aus einer Plantage oder aus sorgfältig kontrollierter Forstwirtschaft stammt. Wirklich schlimm ist es, wenn es aus einem ursprünglichen, langsam gewachsenen Wald geschlagen wird. Und das kommt leider vor. Viele Unternehmen verwenden Hartholz aus Urwäldern und zerstören damit den Lebensraum von Milliarden und Abermilliarden von Lebewesen.

**Das ist aber nicht, was die UBM tut, oder?**

**Winkler:** Nein. Wir haben das Glück, vor allem in Deutschland und Österreich aktiv zu sein. Deutschland ist zu rund 30 Prozent und Österreich sogar fast zur Hälfte mit Wald bedeckt. Und es wachsen mehr Bäume nach, als verarbeitet werden.

**Und soweit ich weiß, verwenden Sie Brettsperrholz, aber keinesfalls Tropenholz oder Ähnliches ...**

**Winkler:** Das würde ja überhaupt keinen Sinn ergeben. Wir verwenden Holz für den Bau und können daher mit fast jeder Holzart arbeiten, die es gibt. Außerdem ist es natürlich auch kostengünstiger, jenes Holz zu verwenden, das in den Ländern, in denen wir tätig sind, wächst.

## »Der Weg zum Ziel liegt im Handeln.«

Jane Goodall

**Es geht aber nicht nur um die Errichtung von Bauwerken, sondern auch um deren Betrieb. Was können Bauherren im Hinblick auf die Emissionen tun, die von Gebäuden während ihrer gesamten Lebensdauer ausgehen?**

**Winkler:** Drei Viertel der Emissionen entstehen während der Lebensdauer eines Gebäudes, das heißt über mehr als 30 Jahre. Hier ist unser Einfluss als Bauherr begrenzt, denn wir wollen diese Gebäude an einen Investor verkaufen – möglichst mit Gewinn. Entscheidend für die Umwelt ist jedenfalls die Versorgung mit grüner Primärenergie. Und weil wir hier, im nicht eben sonnenverwöhnten Deutschland und Österreich leben, haben wir uns primär für Geothermie entschieden. Das ist im Grunde die Energie, die man aus der Erdkruste gewinnt, indem man die dort

**Dr. Jane Goodall, DBE**  
Gründerin des  
Jane Goodall Instituts  
& UN-Friedensbotschafterin

Geboren am 3. April 1934, wuchs sie an Englands Südküste auf und entwickelte eine spezielle Liebe zu Tieren. Ihr großer Traum: Afrikas Tierwelt zu erforschen. Weil es an Geld fürs Studium fehlte, arbeitete sie in Jobs von Sekretärin bis Kellnerin, um eine Überfahrt nach Kenia zu finanzieren. Im Alter von 23 Jahren endlich vor Ort, beeindruckte sie den berühmten Anthropologen Louis Leaky derart mit ihrem Wissen, dass er die junge Frau in die Region „Gombe“ (in Tansania) entsandte, um das Verhalten von Schimpansen zu studieren. Das Abenteuer geriet zum Start ihrer großen Karriere: Goodalls wegweisende Erkenntnisse ebneten den Weg zur akademischen Laufbahn. In den 1960er Jahren machte sie ihren Doktor an der Universität Cambridge und publizierte in „National Geographic“. 1977 gründete sie das Jane Goodall Institute für Erforschung und Schutz wilder Tiere. Seit 1991 motiviert Goodall mit ihrem „Roots and Shoots“-Programm junge Menschen in aller Welt zu Projekten zum Schutz von Mensch, Tier und Natur. 2002 zur UN-Friedensbotschafterin ernannt und 2004 von der Queen zur „Dame of the British Empire“ erhoben, engagiert sich Goodall nach wie vor weltweit für Tier-, Arten- und Klimaschutz. Ihr Credo: Es ist noch nicht zu spät, die Welt zu retten.

# » Entscheidend für die Umwelt ist jedenfalls die Versorgung mit grüner Primärenergie.«

Thomas G. Winkler

herrschenden Temperaturunterschiede nützt. Deshalb prüfen wir nun bei jedem neuen Projekt, ob es mit Erdwärme „befeuert“ werden kann. Das macht einen großen Unterschied. Außerdem bemühen wir uns, „intelligente“ Bauten zu schaffen, die es ermöglichen, den Energieverbrauch zu kontrollieren und zu minimieren. Wir können sie sogar zu „lernenden“ Gebäuden machen, die beispielsweise erkennen, dass die Heizung in einer Arztpraxis jeden Mittwoch gedrosselt werden kann, weil es eigentlich drei Stunden dauert, bis die Raumtemperatur tatsächlich absinkt. Derlei hilft, Energie zu sparen.

**Wie wir alle wissen, wird Wohnraum benötigt und werden die Städte immer dichter. Wie kann man zu Umweltschutz und Erhaltung der Artenvielfalt beitragen, aber trotzdem Wohnraum schaffen, der auch für sozial weniger gut gestellte Menschen erschwinglich ist?**

**Goodall:** Wir müssen in die Höhe bauen! Aktuell gibt es hier bekanntlich einige erstaunliche Projekte. Die sind ziemlich teuer, bieten aber die Möglichkeit der Begrünung. Allorts entstehen lebendige grüne Wände. Und so kann man sich eine Stadt mit vielen sehr hohen, aber grünen Gebäuden vorstellen – fast so, als würde man auf einen Wald mit emporschwachsenden Ranken blicken. Und natürlich holt all das Grün die Natur in die Stadt. Es ist erwiesen, dass sich der Aufenthalt in der Natur positiv auf unsere geistige und körperliche

Gesundheit auswirkt, weshalb auch das Pflanzen von Bäumen in der Stadt stark an Bedeutung gewonnen hat.

**Winkler:** Wir schaffen sozusagen unsere eigenen Ökosysteme in den urbanen Ballungsräumen. Begrünung sorgt für Wohlbefinden und die nötige Abkühlung der Städte. Denn in vielen Regionen dieser Welt sind wir mit Temperaturen konfrontiert, die es in der Vergangenheit nicht gab. Wir Immobilienentwickler sind gefordert, unserer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spielen uns dabei in die Hände, weil die Investitionen in diese grünen Projekte fließen werden. Schließlich muss man heutzutage in Europa – und ich denke, Europa hat hier eine Vorreiterrolle – über die CO<sub>2</sub>-Belastung, den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck, der durch die eigenen Investitionen entsteht, Bericht erstatten. Und in dem Moment, in dem man darüber berichtet, denkt man darüber nach und sucht nach Investitionen mit geringerem CO<sub>2</sub>-Ausstoß.

**Goodall:** Ja, und außerdem beginnen große Unternehmen wie BlackRock, Gelder von Unternehmen zurückzuhalten, die nicht so agieren. Und wie Sie wissen, spielt auch der Druck der Verbraucher eine Rolle. Sie sagen: „Ich will dieses Haus nicht kaufen, es ist total umweltschädlich“; „Ich werde es nicht kaufen, auch wenn es billiger als ein anderes ist“. Und: „Ich will ein Haus, von dem ich glaube, dass es das bestmögliche ist.“ Diese Entwicklung beginnt Wirkung zu zeigen.



**Winkler:** Ehrlich gesagt war es nicht der Druck der Verbraucher, sondern jener der Investoren. Diese fragten plötzlich nach dem ESG-Rating, dem Umwelt-, Sozial- und Governance-Rating für dieses oder jenes. Und wir hatten Glück, denn wir hatten bereits einen ziemlich guten Standard etabliert. Am wichtigsten war es allerdings, zu klären, wie wir einen wirklich großen Effekt erzielen können. Und das gelingt, indem wir Stahl und Beton durch Holz ersetzen.

**Wenn Sie, Thomas, mit Kunden sprechen, und Sie, Jane, mit Menschen, die einfach nicht überzeugt sind und sagen: „Klimawandel und der Planet sind mir eigentlich egal, ich lebe jetzt, und es interessiert mich nicht, was nach mir kommt.“ – Mit welchem Argument, das Sie vorbringen, können Sie Ihr Gegenüber am ehesten zumindest zum Nachdenken bringen?**

**Goodall:** Ich gehe auf die Menschen zu, indem ich Geschichten erzähle. Denn ich finde es sinnlos, mit ihnen zu streiten, weil sie sowieso nicht zuhören werden. Wenn man aber im Gespräch ein wenig über sie erfährt und eine Geschichte erzählen kann, die ihr Herz erreicht, dann hat man vielleicht Erfolg.

**Winkler:** Das stimmt. Am Ende des Tages geht es ums Erzählen von Geschichten. Man muss die Menschen begeistern. In unserem Fall für den Holzbau. Und dass es sich auch kommerziell lohnt, ist natürlich auch ein wichtiges Argument. Schließlich verfolgen wir einen Weg, der sich auch aus wirtschaftlicher Sicht rentiert. Und dies hilft auch dem Planeten, ist also eine sehr positive Entwicklung.

**Dieses Gespräch klingt ganz so, als gäbe es tatsächlich noch Hoffnung. Trifft das zu?**

#### **Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.**

ist seit 2016 Vorstandschef der UBM. Der gebürtige Salzburger studierte Rechtswissenschaften in Salzburg sowie Kapstadt und gilt als ausgewiesener Kapitalmarkt-Experte. Während seiner internationalen Karriere blieb er Österreich über Aufsichtsratsmandate stets verbunden. Stationen seiner Laufbahn umfassen Führungspositionen im *Deutsche Telekom Konzern*, bei *Lenzing*, *Magna* und *Maculan*. Sein Ziel: Die UBM Development soll zum größten Developer von Holzbauten in Europa werden.

## » Noch gibt es ein Zeitfenster, in dem wir beginnen können, die Entwicklung umzukehren.«

Jane Goodall

**Winkler:** Ja, ich bin überzeugt, dass es immer Hoffnung gibt. Wer meint, es gäbe keine mehr, hat mein Mitgefühl. Aber die meisten Menschen kann man durchaus vom Gegenteil überzeugen.

**Goodall:** Und wenn man die Hoffnung verliert, wenn alle Leute sie aufgeben, sind wir verloren. Denn ohne Hoffnung wird man apathisch und tut nichts. Für mich ist sie wie ein kleiner Lichtschimmer am Ende eines langen, sehr dunklen Tunnels, in dem man sich gerade befindet. Das ist Hoffnung. Ich meine, im Moment ist unser Planet in einer schlechten Verfassung. Aber es hilft nicht, auf unserer Seite des Tunnels zu verharren und zu hoffen, dass das Licht zu uns kommt. Wir müssen wirklich hart arbeiten und unter all den Hindernissen, die zwischen uns und dem kleinen Licht stehen, hindurchkriechen, über sie hinwegklettern und sie umgehen. Dann werden wir es schaffen.

### Jeder kann etwas tun, oder?

**Goodall:** Ja, jeder kann jeden Tag etwas tun. Und wenn man damit anfängt, fühlt man sich gut - und will mehr. Je mehr man tut, desto besser fühlt man sich. Und man beginnt, andere zum Mitmachen zu inspirieren. Der Weg zum Ziel liegt also im Handeln.

**Winkler:** Stimmt. Ich finde es großartig, wie leicht sich unsere Mitarbeiter zur Beschäftigung mit diesen Problemen motivieren lassen. Viel leichter als bei vielen anderen Themen, die wir initiiert haben. Die Menschen wollen

sich engagieren, wollen aktiv mitwirken. Beginnen kann man im kleinen und im großen Rahmen. Wie erwähnt haben wir beschlossen, herauszufinden, wo wir die größte Wirkung erzielen können. Dies hält uns allerdings nicht davon ab, auch Abfall zu trennen und vielleicht nicht mit dem Auto, sondern mit anderen Transportmitteln zur Arbeit zu kommen.

### Die UBM will Europas größter Entwickler von Holzbauten werden. Werden andere Immobilien-Developer Ihrem Beispiel folgen?

**Winkler:** Ich denke ja. Die Gründe dafür sind viel zu zwingend, um ignoriert zu werden. Aber man muss eine kritische Masse aufbauen. Und wie bei allem in der Geschichte der Menschheit ist aller Anfang immer etwas schwierig. In Business-School-Sprache ausgedrückt: Einstiegsbarrieren stören mich nicht, weil sie uns einen gewissen Vorsprung verschaffen. Aber wenn man weiß, dass man - abgesehen von ein paar Kindergärten oder Universitätsgebäuden - fast bei null anfängt, ist das machbar. Es ist ein Ziel, das man seinen Leuten setzt, weil sie Spitzenleistungen erbringen wollen. Und wenn man aus einem kleinen Land kommt, ist es sogar noch wichtiger, herausragend zu sein und sich in einem speziellen Bereich eine Vorreiterrolle zu erarbeiten.

Moderation:  
**Elisabeth Schneyder**



# Jane Goodall



**Geboren am 3. April in London.** als ältere von zwei Schwestern. Der Vater ist Ingenieur, die Mutter Schriftstellerin. Im Alter von fünf Jahren Umzug der Familie nach Bournemouth an der Südküste Englands. Ihre Lieblingsbücher sind "Tarzan" und "Dr. Dolittle".



**Chile 2013.** Jane Goodall hält die Hand eines Klammeraffen während ihres Besuchs im Zentrum für Rehabilitation und Primaten-Rettung in Penaflo, 36 Kilometer südwestlich von Santiago.



**1957 Die erste Reise nach Afrika.** Auf Einladung einer Schulfreundin reist Jane zum ersten Mal nach Kenia. Der Anthropologe Louis Leakey, Direktor des Kenya National Museum, engagiert sie als Assistentin und wird ihr Mentor.

**Kigoma, 22. Dezember 1965.** Jane Goodall erscheint im Fernseh-special „Miss Goodall and the World of Chimpanzees“, ursprünglich auf CBS ausgestrahlt. Ort: Gombe Stream Nationalpark, Tansania.

**Tansania 1971.** Jane Goodall mit ihrem ersten Ehemann, dem niederländischen Filmmacher Hugo van Lawick, und Sohn Hugo, geboren 1967. 1974 wurde die Ehe geschieden.



**Washington DC 1985.** Der World Wildlife Fund kündigt den Start einer internationalen Kampagne an, mit der eine Million Dollar zur Rettung der wildlebenden Primaten der Erde gesammelt werden soll.



**New York City, UN-Hauptquartier, 2016.** Jane Goodall, UN-Friedensbotschafterin, und Schauspieler Leonardo DiCaprio in der Generalversammlung vor der Friedensglocken-Zeremonie der Vereinten Nationen.



**Tansania 1965.** Der berühmte Forscher Louis Leakey schickte Jane Goodall in eine entlegene Region am Tanganjikasee, um das Verhalten von Schimpansen zu erforschen. „Ich hatte keine so ausgeprägte Vorstellung, was ich wirklich wollte, außer in Afrika zu leben und zu lernen.“  
Bild unten: Jane Goodall mit „David Greybeard“



**Gundi Wentner** berät als Partnerin bei Deloitte Consulting Unternehmen bei der Suche nach und Auswahl von Führungskräften, UBM-COO **Martina Maly-Gärtner** zählt das Personalwesen zu ihren Agenden. Die perfekte Schnittmenge für ein aufschlussreiches Gespräch!

**» Vor allem junge Leute  
achten auf den  
gesellschaftlichen Impact.«**

Gundi Wentner

**» Wir müssen mehr bieten  
als das Büro der Vergangenheit,  
um Gemeinschaft und  
Loyalität zu fördern.«**

Martina Maly-Gärtner





**» Man kann ganz klar beobachten, dass Unternehmen, die auf Diversität setzen, erfolgreicher sind.«**

Gundi Wentner

**H**at die Pandemie neue Anforderungen an das Management gestellt? Wie können Führungskräfte via Videokonferenzen führen? Warum sind Frauen im Top-Management noch immer deutlich unterrepräsentiert? Was wollen und suchen junge Talente? Kurz vor Weihnachten trafen sich Personalberaterin Gundi Wentner und Personalchefin Martina Maly-Gärtner im Headquarter der UBM Development AG zu einem kreativen Gedankenaustausch.

**Frage:** Corona hat neue Anforderungen an das Management gestellt. Laut einer Umfrage von Deloitte haben Persönlichkeit und emotionale Intelligenz an Stellenwert gewonnen. Schlägt sich das schon in den Personalgesprächen nieder?

**Gundi Wentner:** Grundsätzlich haben sich die Anforderungen an Führungskräfte nicht verändert. Führungskräfte werden nach zwei Kriterien bewertet, ihren fachlichen Fähigkeiten und ihren Führungskompetenzen. Die Führungskompetenzen sind durch die Pandemie nicht wichtiger geworden, aber sichtbarer. Entsprechende Defizite treten klarer zutage. Ich bin immer erstaunt darüber, wie oberflächlich in vielen Organisationen die Auswahlverfahren für Führungspositionen

sind. Viele Führungskräfte werden primär nach Selbstähnlichkeit rekrutiert. Und dieses Defizit bei der Auswahl rächt sich oftmals später bitter.

**Martina Maly-Gärtner:** Die Fachkompetenzen in einem Recruiting-Interview abzugreifen, ist relativ einfach. Herausfordernder ist es aber, in dieser sehr kurzen Zeit die Persönlichkeit des Kandidaten auszuloten. Hier ist es wichtig, die richtigen Fragen zu stellen, um auch auf die Ebene der emotionalen Intelligenz sowie Persönlichkeit kommen zu können.

**Wentner:** Ein unstrukturiertes Interview hat sicher die geringste Validität. Wir verwenden bei Auswahlverfahren ein ganzes Set an psychologischen Testverfahren oder Simulationsmodelle, wo bestimmte Arbeitssituationen durchgespielt werden.

#### **Ist Führen in Zeiten der Pandemie schwieriger geworden?**

**Maly:** Es ist ein anderes Führen. Die Herausforderung liegt darin, ein Gefühl von Zusammengehörigkeit zu transportieren, obwohl es weniger oder keinen persönlichen Kontakt gibt. Kommunikation ist noch viel wichtiger geworden, wie oft, wie intensiv spreche ich mit meinen Mitarbeitern. Und natürlich ist Empathie gefordert, zu verstehen, wie es den Mitarbeitern geht und welche Tools sie brauchen, um Ihre Ziele erreichen zu können. Wenn einem das nicht

gelingt, läuft man Gefahr, die Loyalität der Mitarbeiter zu verlieren.

**Wentner:** Womit haben Ihre Führungskräfte am meisten gekämpft?

**Maly:** Teamwork ist ein Eckpfeiler von High Performance. Der Zusammenhalt des Teams wurde vor große Herausforderungen gestellt. Deshalb haben wir versucht, diese Gemeinschaft, diese Community, diese Motivation nach Monaten des erzwungenen Home Office wieder erlebbar zu machen. Wir haben uns bemüht, die Mitarbeiter so früh wie möglich ins Office zurück zu „locken“. Ausschließlich im Home Office zu arbeiten, ist sicher kein Performance Driver. Dazu müssen wir im Büro aber das gewisse „Mehr“ bieten, das „and more“ unserer Strategie „green. smart. and more.“. Wir müssen mehr bieten als das Büro der Vergangenheit, um Gemeinschaft und Loyalität zu fördern. Nur ein schöner Schreibtisch und eine funktionierende IT reichen nicht mehr. Denn die Loyalität zum Unternehmen nimmt im Home Office sicher ab.

**Wentner:** Ich bin total Ihrer Meinung, dass es klug, richtig und die Aufgabe eines Unternehmens ist, den Mitarbeitern einen Arbeitsplatz anzubieten, an dem sie gut arbeiten und auch Gemeinschaft erfahren können. Bei uns wollten gerade die jungen Mitarbeiter unbedingt wieder ins Büro zurück, um diese Gemeinschaft leben

#### **Dr. Gundi Wentner**

ist Partnerin und geschäftsführende Gesellschafterin bei **Deloitte Consulting** und berät Top Executives und Aufsichtsräte bei der Suche nach und Auswahl von Führungskräften, bei Leadership Assessments und Talentmanagement. In Vorträgen und Publikationen spricht sie häufig zu Leadership, Bildungs- und Frauenthemen. Wentner studierte Rechtswissenschaften an der Universität Graz und absolvierte ein Postgraduate-Studium an der **John Hopkins University**. Nach fünf Jahren Banktätigkeit - bei der **Chase Manhattan Bank** in Wien und London - gründete sie gemeinsam mit Christian Havranek ein Institut für Unternehmensberatung. Seit Juli 2002 ist dieses Unternehmen in die Deloitte-Gruppe integriert.

## » Auf politischer Ebene ist in Deutschland und Österreich noch viel zu tun. In Norwegen etwa ist es ganz normal, dass eine Frau mit Kind arbeiten geht.«

Martina Maly-Gärtner

zu können. Ganz generell geht es am modernen Arbeitsmarkt um Flexibilität, wobei die Abgrenzung zwischen Arbeitswelt und Privatleben eine große Herausforderung ist.

**Maly:** Ein weiterer Punkt, der für das Büro spricht, ist sicher die Kreativität durch gegenseitige Anregung. Die bleibt bei Remote Work oft auf der Strecke.

**In einer aktuellen Studie von Deloitte geht es um die „Kraft der Organisation“. Was genau verstehen Sie darunter?**

**Wentner:** Es geht darum, den Menschen Zusammenhalt zu bieten und Sinn bei der Arbeit, um „Purpose“.

**Die UBM hat sich Nachhaltigkeit auf ihre Fahnen geschrieben. Wie kommt das beim Recruiting an?**

**Maly:** Nachhaltigkeit steht bei vielen Kandidaten ganz oben auf der Prioritätenliste, unsere neue strategische Ausrichtung kommt am Arbeitsmarkt extrem gut an. Ob es das Thema Holzbau ist oder die Entwicklung „smarter“, intelligenter Immobilien – all das begeistert vor allem junge Jobbewerber.

**Wentner:** Genau darum geht es vielen jungen Leuten – einen Sinn in der Arbeit zu finden und einen Beitrag zur Gesellschaft zu leisten. Vor allem junge Leute achten auf diesen

gesellschaftlichen Impact, neben den eigenen Entwicklungsmöglichkeiten.

**Die EU Taxonomie fordert künftig Diversity. Gemäß einer Umfrage von Deloitte sind aber nur 33 Prozent der Führungspositionen mit Frauen besetzt. Welche Voraussetzungen müssen in Unternehmen und auf politischer Ebene geschaffen werden, um hier weitere Fortschritte zu erzielen?**

**Wentner:** Ein Problem dabei ist sicher die Rekrutierung nach Selbstständigkeit, die Systeme reproduzieren sich. Dabei kann man ganz klar beobachten, dass Unternehmen, die auf Diversität setzen, erfolgreicher sind.

**Maly:** Es ist aber auch auf politischer Ebene noch viel zu tun. Das Thema Kinderbetreuung ist nach wie vor nicht gelöst, da müssen in Deutschland und Österreich erst noch die passenden Strukturen geschaffen werden. In Norwegen etwa ist es ganz normal, dass eine Frau mit Kind arbeiten geht, da gibt es aber auch die notwendige Infrastruktur.

**Wentner:** Österreich und Deutschland sind auf diesem Feld total rückständig. Das beginnt bei der Betreuung von Kleinkindern und geht hin bis zum Schulabschluß im 18. Lebensjahr. Haben wir Ganztagschulen in Österreich? Nein! In manchen skandinavischen Ländern gehen die Kinder zu Schuljahresbeginn mit der Schultasche in die Schule – und nehmen



diese dann das ganze Schuljahr über nie wieder mit nach Hause, weil alles Schulische in der Schule erledigt wird. In Deutschland und Österreich sind Kinder und Vollzeitberufstätigkeit nur schwer miteinander zu vereinbaren. Und Teilzeit wiederum ist für Frauen die Karrierefalle schlechthin. Die politischen Rahmenbedingungen sind eine Katastrophe. Ich würde zum Beispiel die Karenzzeit neu regeln und festlegen, dass die volle Karenzzeit nur dann möglich ist, wenn der Mann die Hälfte davon nimmt.

**Maly:** Es ist noch immer nicht bei vielen Unternehmen angekommen, dass es bereits nachgewiesen ist, dass die Kombination von Frau und Mann wesentlich zum Unternehmenserfolg beiträgt, schon allein aufgrund


der unterschiedlichen Persönlichkeiten und Verhaltensmuster, die Frauen und Männer mit sich bringen. Ich versuche immer darauf zu achten, dass eine gute Balance in den Teams hergestellt wird.

**Wentner:** In Gruppen von Menschen mit unterschiedlichem Hintergrund – und das Geschlecht ist nun einmal ein starkes Unterscheidungsmerkmal – wird etwa besser zugehört, weil man neugierig ist.

Moderation:  
**Karl Abentheuer**

**Martina Maly-Gärtner,  
MRICS**

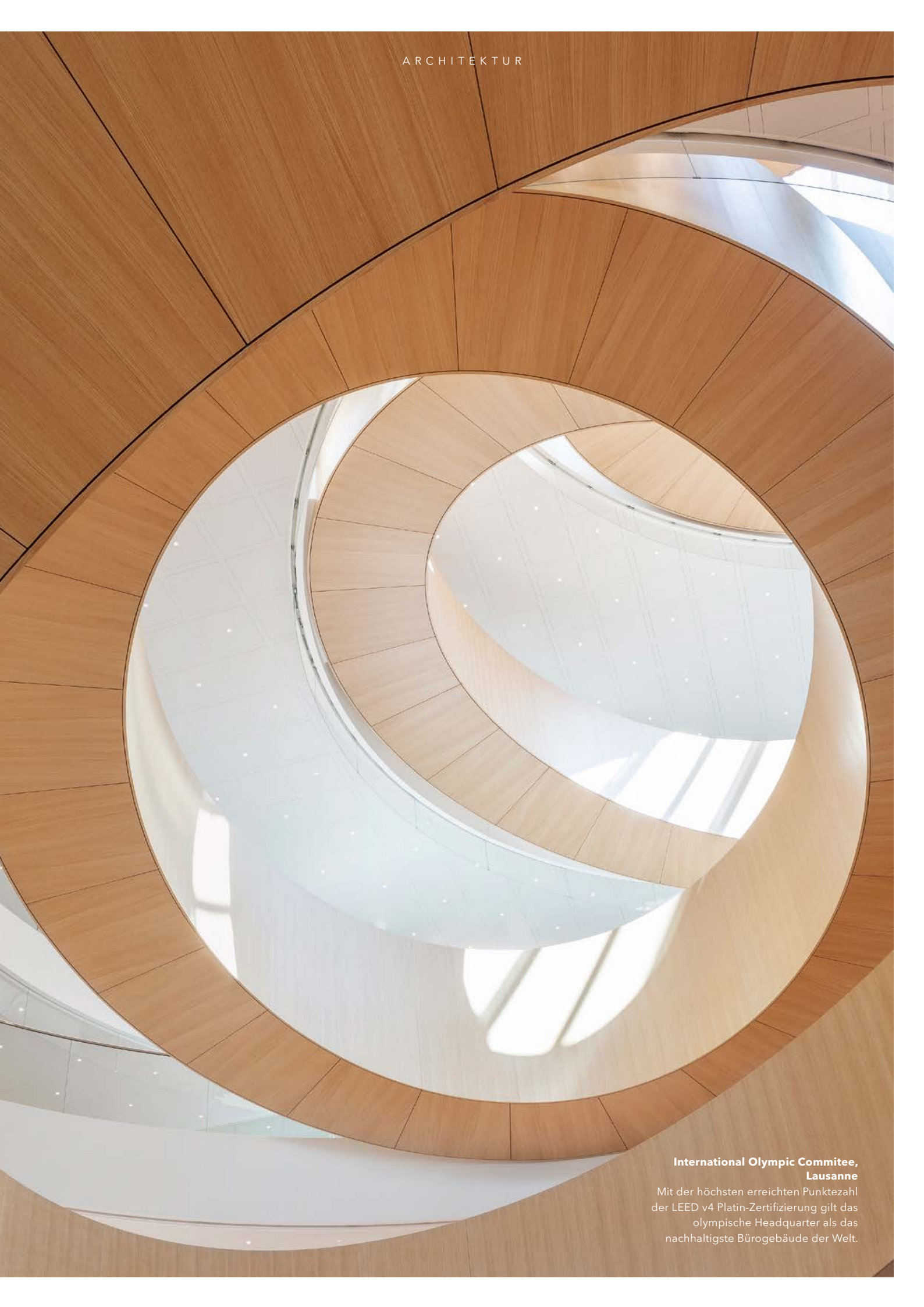
ergänzt seit 1. September 2021 als COO den Vorstand der UBM Development AG. Im Rahmen ihrer internationalen Berufstätigkeit war sie seit 2018 als COO für das Hotelportfolio und die Strategie-Entwicklung der *Arabella Hospitality* mit Sitz in Deutschland verantwortlich. Davor hat sie 8 Jahre lang das auf Europa konzentrierte Tourismusberatungs- und Hotelentwicklungs-Unternehmen *Michaeler & Partner* in Wien als Managing Director geleitet. Darüber hinaus verfügt Maly-Gärtner über 10 Jahre operative Hotelmanagement-Erfahrung in Amerika, dem Nahen Osten und Europa bei international renommierten Hotelketten.



# » Ein Hochhaus upcyclen, das ist radikale Nachhaltigkeit.«

Das dänische Architekturbüro **3XN** betreibt unter dem Namen **GXN** eine eigene Firma für Zukunftsforschung und grüne Innovation. Firmengründer **Kim Herforth Nielsen** und Innovationschef **Kåre Poulsen** sprechen im Interview über Behavioural Design, den Markttreiber CO<sub>2</sub> und ihr radikales Hochhaus-Projekt in Sydney.



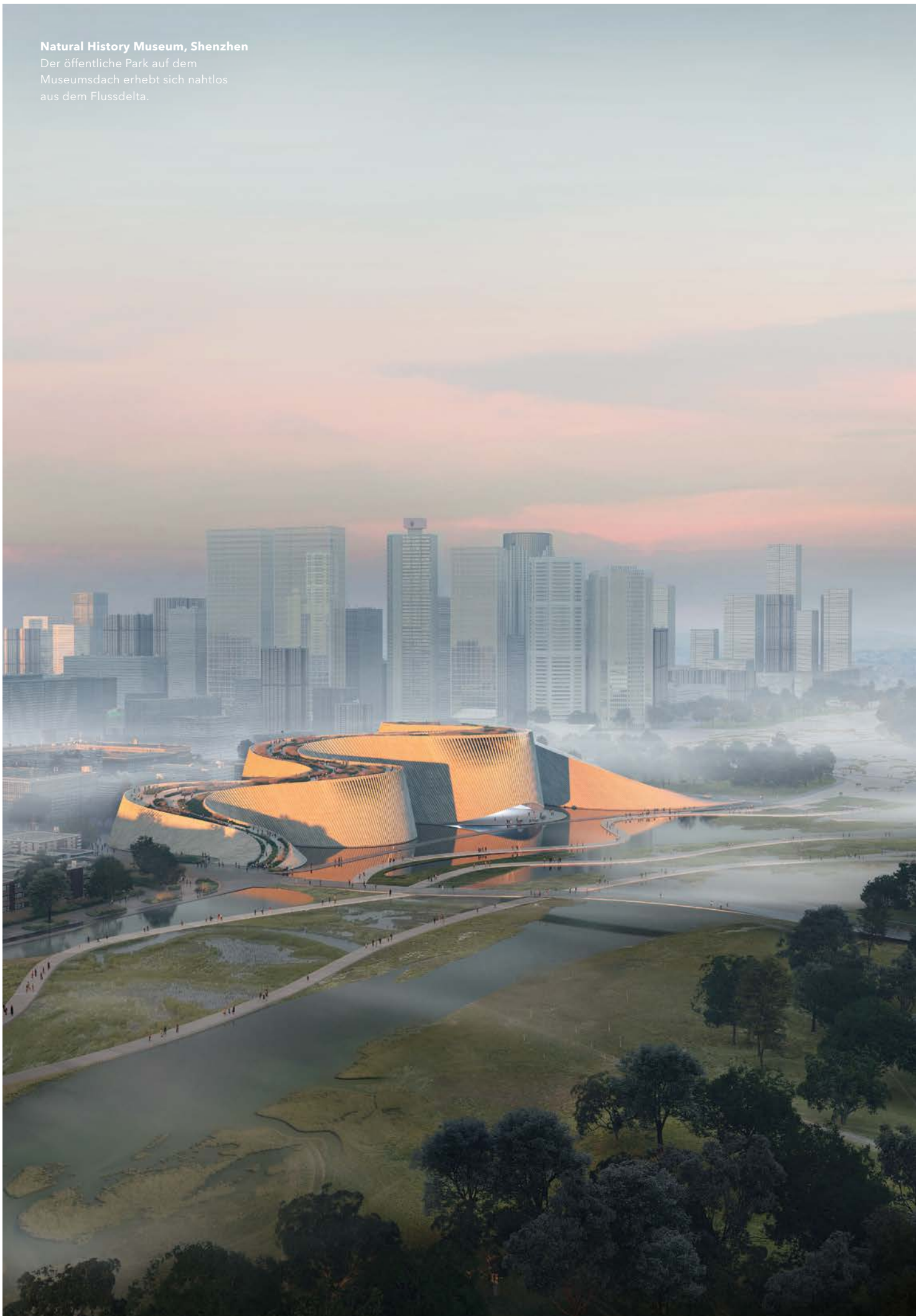


**International Olympic Committee,  
Lausanne**

Mit der höchsten erreichten Punktezahl der LEED v4 Platin-Zertifizierung gilt das olympische Headquarter als das nachhaltigste Bürogebäude der Welt.

**Natural History Museum, Shenzhen**

Der öffentliche Park auf dem  
Museumsdach erhebt sich nahtlos  
aus dem Flussdelta.



Ihre Büros liegen auf einer Insel des Kopenhagener Stadtteils Holmen, direkt am Kanal. Hier, in den denkmalgeschützten Bootshäusern am Kanonbådsvej, wurden früher Kanonenboote gebaut, bevor die Anlage zur hippen Office-Location umgebaut wurde. „Das sind alles Holzhäuser, zum Teil über 200 Jahre alt“, sagt Kim Herforth Nielsen. „Da soll noch jemand sagen, dass Gebäude aus Holz nicht lange halten.“

Gemeinsam mit zwei Kollegen hat er 1986 das Architekturbüro 3XN gegründet. Weil sich alle denselben Nachnamen teilen, leiteten sie daraus den Firmennamen ab. „3XN, dreimal Nielsen“, lüftet der Chefarchitekt das Rätsel. Seither steht der Name für innovative, nachhaltige Architektur, die gemäß dem eigenen Design-Leitsatz „Form follows behaviour“ den Menschen und sein Verhalten in den Mittelpunkt stellt.

Ein Paradebeispiel ihres Schaffens findet man knapp drei Kilometer weiter nördlich, am Tor zum neuen Stadtentwicklungsgebiet Nordhavn. Hier wurde 2013 die UN City eröffnet, eine sternförmige Landmark, die auch heute noch zu den nachhaltigsten Gebäuden Dänemarks zählt. Mit dem Entwurf für das Naturkundemuseum in Shenzhen schaffen sie einen weiteren Superlativ auf der internationalen Bühne der Architektur.

Mit der Gründung der grünen Denkfabrik GXN im Jahr 2007 setzten sie dazu an, die Architektur zukunftsfähig zu machen. „Von uns gesammelte Forschungsdaten fließen zurück in die Designarbeit von 3XN“, erklärt GXN-Innovationschef Kåre Poulsgaard den Synergieeffekt.

### Wie kam es zu der Entscheidung, die grüne Forschungsabteilung GXN vom restlichen Unternehmen zu trennen?

**Kim Herforth Nielsen:** In erster Linie ist es mit einem separaten Unternehmen einfacher, die Finanzen zu kontrollieren. Am Anfang war es ein Riesen-Investment, aber schon nach wenigen Jahren war GXN finanziell unabhängig. Heute verdienen wir damit Geld. GXN beschäftigt 20 Forscher, und ich glaube nicht, dass es viele andere Architekturbüros gibt, die ihre eigene Forschungsabteilung haben.



#### 3XN Office, Kopenhagen

Das Architekturbüro zählt an seinem Kopenhagener Standort mehr als 100 Mitarbeiter, die in den restaurierten Bootshäusern am Kanonbådsvej freien Blick aufs Wasser haben.

### Welches Ziel verfolgt die Forschungsabteilung?

**Kåre Poulsgaard:** Manche Dinge sind im normalen Rahmen von Architekturprojekten schwer umzusetzen. Bei GXN haben wir die Möglichkeit, neue Ideen zu erforschen und neue Technologien auszuprobieren, was wir dann im größeren Maßstab in 3XN-Projekte einfließen lassen. Genau hier wird es spannend. Wir möchten sichergehen, dass wir mit unserer Arbeit etwas bewirken. Abgesehen von der beratenden Tätigkeit für 3XN arbeiten wir zur Hälfte an externen Forschungs-

projekten, zusammen mit Universitäten, neuen Tech-Start-ups und anderen Partnern.

**Nielsen:** Bei großen Investitionen wie Immobilienprojekten sind Kunden in der Regel nicht sehr experimentierfreudig. Unsere Forschung von GXN hilft uns dabei, Experimente zu wagen, weil wir unsere Entscheidungen besser begründen können. Wir können spannendere Architektur machen, weil wir mehr darüber wissen, was funktioniert und was nicht.

### Sie vertreten den Designansatz

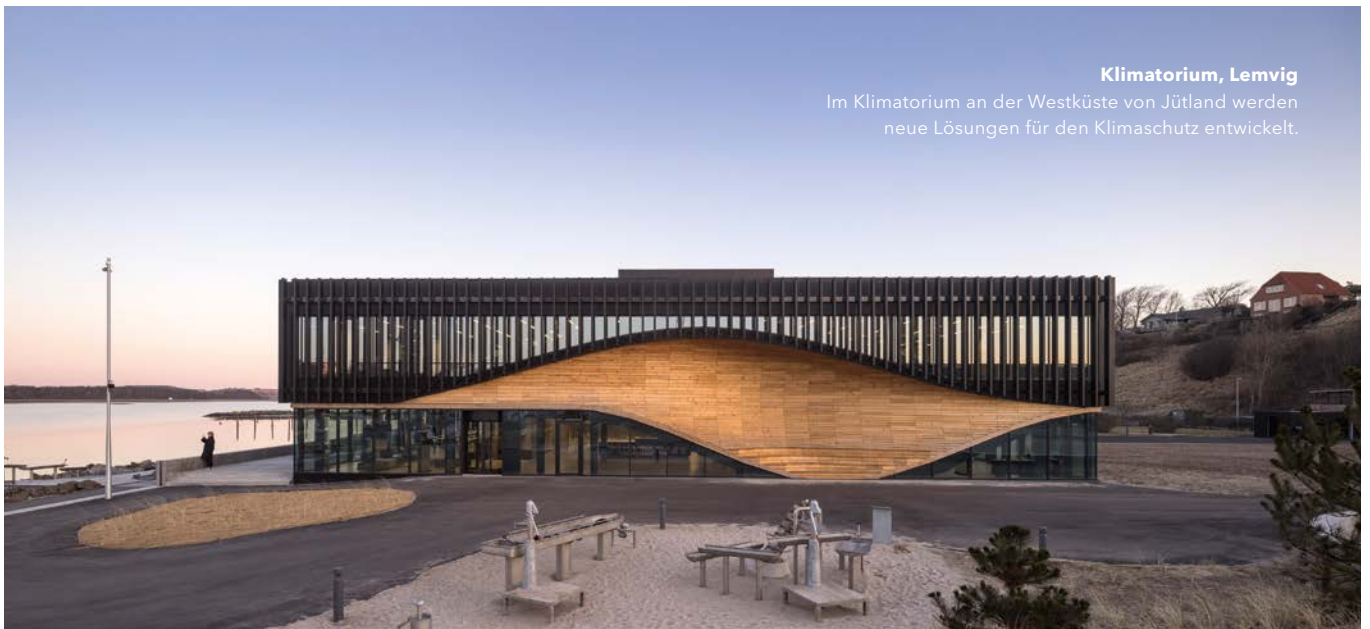
### „Form follows behaviour“. Können Sie das ausführen?

**Nielsen:** Wir entwerfen kein skulpturales Gebäude und bestücken es dann mit Funktionen, wir machen es genau umgekehrt. Ich finde, das Spannendste am Designen ist die Überlegung, was im und um das Gebäude herum passieren wird. Wie werden sich die Menschen in diesem Gebäude verhalten? Das ist die Frage, die wir uns vor jedem Designprozess stellen. Das Verhalten, das wir erreichen möchten, ist formgebend im Design. So können wir uns und

#### Natural History Museum, Shenzhen

Die großzügige Museumslobby bildet das Herzstück des kulturellen Megaprojekts.





### Klimatorium, Lemvig

Im Klimatorium an der Westküste von Jütland werden neue Lösungen für den Klimaschutz entwickelt.



unseren Kunden viel genauer erklären, warum es so und nicht anders aussieht. Denn das Design ist für die Menschen optimiert.

**Poulsgaard:** Ein Forschungsaspekt spielt hier auch mit hinein. Ich bin von meiner Ausbildung her Anthropologe, und als ich erfahren habe, dass die meisten Architekten nicht dazukommen, ihre Gebäude nach Fertigstellung zu analysieren, war ich ein bisschen sprachlos, weil da so viel Information und Wissen brachliegen. Unser Ansatz bei 3XN und GXN ist es, die fertiggestellten Projekte daraufhin anzuschauen, wie das Design, die Ideen und Strategien wirken und wie die Menschen das Gebäude tatsächlich nutzen. Indem wir qualitative Daten sammeln und sie in den Designprozess rückführen, schließen wir die Feedbackschleife und werden so zu besseren Designern.

**Wo kommt bei diesem Konzept des Verhaltensdesigns die Nachhaltigkeit ins Spiel?**

**Nielsen:** Nachhaltigkeit ist ein Bestandteil von allem, was wir machen. Wir betrachten die Sache immer ganzheitlich. Es geht nicht nur um Energie, Materialien und ein grünes Gebäude als solches, es geht auch darum, wie das Gebäude auf die Menschen darin und davor reagiert.

Man kann ein Bauwerk schaffen, das zwar einen ökologischen Standard erfüllt, aber seine Funktion nicht. Deshalb versuchen wir beim Design alles mitzudenken. An das Verhalten zu denken ist eine andere Form der Nachhaltigkeit.

**Das Ergebnis Ihres Ansatzes ist bisweilen sehr skulptural. Können Sie ein Beispiel nennen, bei dem die Nachhaltigkeit die Form bestimmt hat?**

**Nielsen:** Das olympische Hauptquartier in Lausanne zum Beispiel. Beim Gebäude, ebenso wie beim Olympischen Komitee, geht es um Bewegung. Wir haben dabei informationsbasiert mit digitalem Design gearbeitet. Die ganze Fassade ist so geformt und optimiert, dass direkte Sonneneinstrahlung minimiert wird. Gleichzeitig gibt es drinnen viel Tageslicht und

Ausblick nach draußen. Diese facettierte Fassade ist sehr nachhaltig. In der neuen LEED-v4-Zertifizierung hat es 93 von 100 Punkten erhalten, damit ist das IOC-Gebäude bis dato das nachhaltigste der Welt.

**Was war die Idee hinter Ihrem Hotelprojekt Green Solution House auf der dänischen Insel Bornholm?**

**Poulsgaard:** Das Projekt hatte in Sachen Nachhaltigkeit eine interessante Entstehungsgeschichte. Unser Kunde wollte das kreislauffähige Bauen zu einer Hotelerfahrung machen. Teil des Designauftrags war, so viele nachhaltige Ideen wie möglich zu testen. Am Ende haben wir 70 grüne Lösungen im ganzen Haus integriert, von optimiertem Design und Photovoltaikanlage bis hin zu begrünten Wänden und



**Quay Quarter Tower, Sidney**

Für den 205 Meter hohen Wolkenkratzer upcyclten die Architekten ein in die Jahre gekommenes Hochhaus.

Regenwasseraufbereitung. Zuletzt ist ein neuer Trakt in Holzbauweise hinzugekommen. Durch die Kohlenstoffspeicherung von Holz können wir die Gesamtemissionen deutlich reduzieren.

**Nielsen:** Das Green Solution House ist ein Up-cycling-Projekt, bei dem wir so viel wie möglich vom Bestand verwendet haben, um Abfall zu vermeiden. Zudem ist es auch ein smartes Gebäude. Die Hotelgäste können sehen, wie viel Energie sie verbrauchen, was sie zum richtigen Verhalten anstoßen soll. So können sie sehen, wie sie selbst zum Designfaktor werden.

**Zeitgenössische Bauten - wie das Klimatorium in Lemvig von 3XN - bieten im Innen- wie im Außenbereich öffentlichen Raum, und sogar als Teil der Fassade. Was sind die Überlegungen dazu?**

**Nielsen:** Das ist genau unsere Philosophie, wenn wir von Architektur und Verhalten sprechen. Es geht darum, was ein Gebäude drinnen und draußen mit Menschen macht. Je großzügiger man mit der Umgebung sein kann, desto besser wird das Ergebnis ausfallen, sowohl für das Gebäude selbst als auch für seine öffentliche Wahrnehmung. Wie wir sagen: Es gibt keinen Grund, irgendetwas zu bauen, wenn es den Ort nicht besser macht.

**Einige der „nachhaltigsten Gebäude“ standen zuletzt in der Kritik. Obwohl sie über die höchsten ökologischen Zertifizierungen verfügen, ist ihre Bilanz der verbauten Emissionen enorm. Wie denken Sie darüber?**

**Poulsgaard:** Wir beobachten gerade, dass der Fokus auf verbaute Emissionen rasant zunimmt.





Immer mehr Kunden verlangen, dass wir den Messwert in unser Design integrieren. Wir versuchen durch Design- und Materialentscheidungen die operativen und die verbauten Emissionen zu reduzieren. Im Moment wird diese Nachfrage vom Markt bestimmt, der auf einen absehbar steigenden CO<sub>2</sub>-Preis reagiert. Es gibt Großmieter und Developer, die das Ziel verfolgen, bis 2030 klimaneutral zu sein. Jeder in der Branche muss lernen, Emissionen zu reduzieren. Dieser Fokus wird sich in den kommenden Jahren weiter verstärken.

**Das heißt, der Markt ist den ökologischen Standards weit voraus?**

**Nielsen:** Ja, das ist der Fall. In dieser Hinsicht entwickelt sich London gerade sehr rasant. Wir haben soeben eine Anfrage eines großen Developers bekommen, und die erste Frage war: Was ist Ihre CO<sub>2</sub>-Strategie? Das ist zum einen, weil sie ihre Klimaziele erfüllen müssen. Zum anderen, weil es diesbezüglich ein großes Bewusstsein der Mieter gibt. In London zeichnet sich gerade ein starker Trend hin zur Nachhaltigkeit ab. Letzten Endes wird diese Pandemie auch positive

Entwicklungen nach sich ziehen, da wir Arbeitsplätze und Gebäude neu denken müssen.

**Poulsgaard:** Wir sehen einen Trend in Richtung hochwertiger Büros, ausgelöst durch die geänderten Bedürfnisse des Office-Marktes. Dabei sind CO<sub>2</sub>-Reduktion und Nachhaltigkeit für die Mieter Teil dieser Hochwertigkeit, zusammen mit Behaviour, zugänglichem Grünraum und mehr Frischluft.

**Experten sagen, man muss über den gewohnten Zeitrahmen von Architekturprojekten hinausdenken.**





**International Olympic Committee, Lausanne**

Die Fassade ist ein Paradebeispiel für parametrisches Design und vermittelt die Dynamik eines Athleten in Bewegung.

### Wie weit kann und soll ein Architekt vorausdenken?

**Poulsgaard:** Ein Gebäude ist nicht fertig, wenn die Bauarbeiten abgeschlossen sind. Der Designzugang von 3XN beruht auf Langlebigkeit und Adaptierbarkeit, sodass ein Gebäude an unterschiedliche Nutzungen angepasst werden kann. Generell geht es darum, langfristiger zu denken, wie sich Verhalten, Materialien und künftige Bedürfnisse entwickeln. Wir können ein Gebäude kreislauffähig designen, sodass es wieder zerlegt und die Materialien wiederverwendet



**IOC, Lausanne**

Der Innenraum verbindet alle Ebenen miteinander und steht für Gemeinschaftssinn und Transparenz innerhalb der Organisation.

werden können. Zugleich müssen diese Informationen für künftige Generationen gesichert werden.

**Nielsen:** Wir arbeiten derzeit an Londons nachhaltigstem Hochhaus. Bei einem so großen Projekt vergehen sechs bis zehn Jahre, bis es fertig ist. Für den Kunden ist es extrem wichtig, dass das Gebäude bei seiner Eröffnung am Puls der Zeit ist. Daher wurde auch GXN beauftragt, um einen Blick in die Zukunft zu werfen. Sie wollen wissen, wohin sich die Welt entwickelt. Bei GXN können wir sogenannte Futurologie-Reporte erstellen. Wir schultern diese Verantwortung

größtenteils selbst, da es unser Design mitbestimmt.

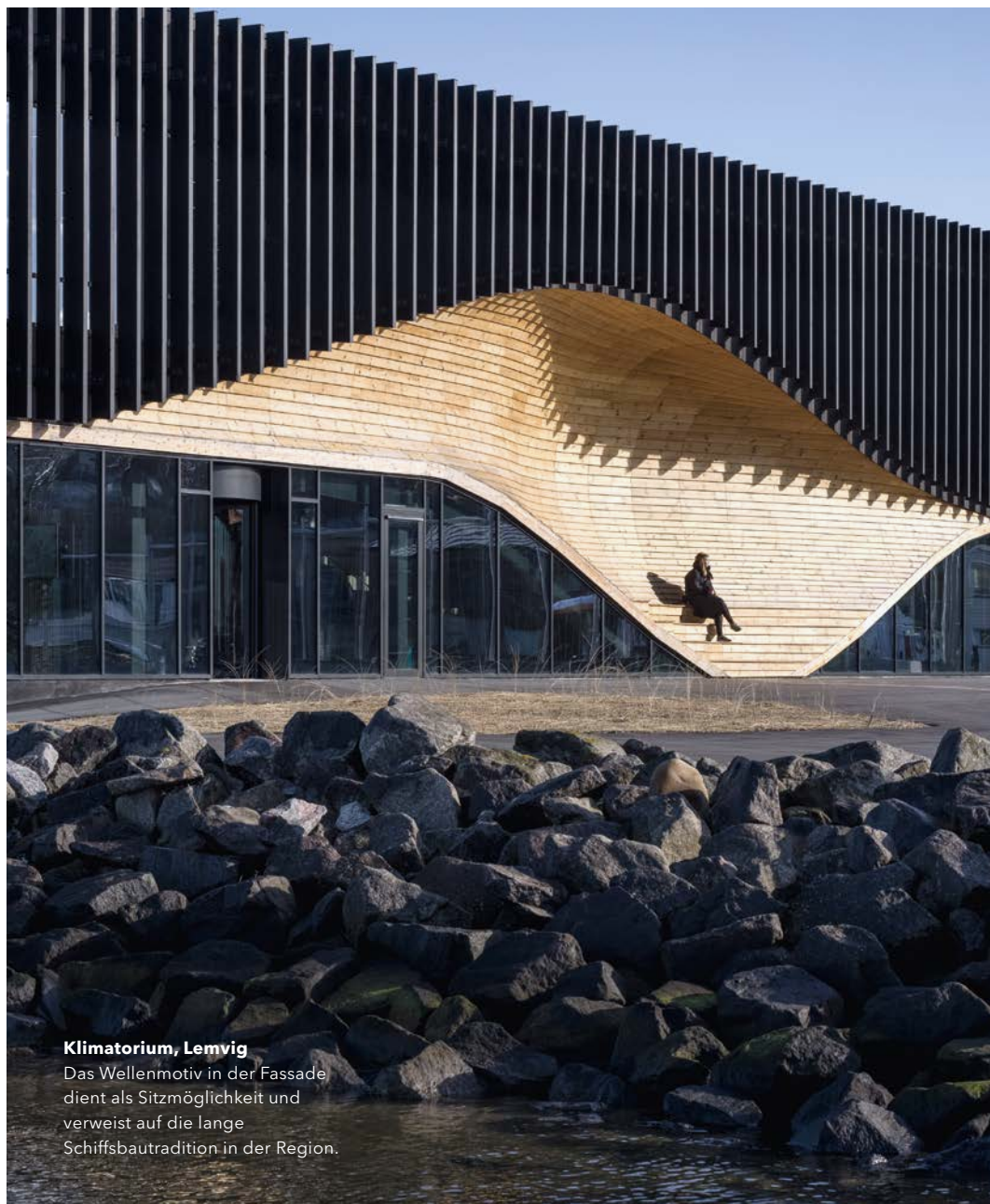
**Müssen wir die Immobilien-Entwicklung neu denken?**

**Nielsen:** Wir müssen unser Verhalten ändern, aber das ist nicht unbedingt etwas Schlechtes. Es braucht neue Ideen, die zugleich mehr Qualität bringen. Wir schließen gerade unser erstes Hochhausprojekt in Sydney ab, den 205 Meter hohen *Quay Quarter Tower*. Wir haben ein bestehendes Hochhaus upgecycelt, indem wir auf die Struktur aufgebaut und die Nutzungsfläche verdoppelt haben.

Es war ein Akt radikaler Nachhaltigkeit, die Betonstruktur zu erhalten, anstatt sie abzureißen und von vorne zu beginnen.

**Sie haben Ressourcen gespart. Hat es auch Kosten gespart?**

**Nielsen:** Ja, wir haben zugleich sechs bis neun Monate an Abbruch- und Bauzeit gespart, was mehreren Millionen Dollar entspricht. Es war also nicht schwer, den Kunden davon zu überzeugen. Allerdings war es ihm und den Maklern wichtig, während der Bauarbeiten den Neubau zu bewerben und weniger die



**Klimatorium, Lemvig**  
Das Wellenmotiv in der Fassade dient als Sitzmöglichkeit und verweist auf die lange Schiffsbautradition in der Region.



**Kim Herforth Nielsen, MAA**  
Der Gründer und Creative Director des preisgekrönten dänischen Architekturbüros 3XN/GXN ist auch international als Gastdozent an verschiedenen Akademien und Universitäten tätig.



**Kåre Poulsen, DPhil**  
Der Head of Innovation des Unternehmens GXN ist Doktor der Anthropologie und arbeitet gemeinsam mit einem multidisziplinären Team an grünen Lösungen und kreislauffähigem Design.

Upcycling-Geschichte. Aber wenn man das Hochhaus jetzt betritt, ist natürlich vom alten Gebäude nichts zu sehen. Ganz abgesehen von der Nachhaltigkeit war diese Lösung auch sinnvoller, schneller und kostengünstiger.

**Poulsen:** Was wir brauchen, ist ein kultureller Wandel in der gebauten Umwelt. Wir müssen weg von der Beurteilung eines einzigen Parameters, nämlich von Kosten und Nutzen, hin zu einer Vielzahl von Parametern, wie Kreislauffähigkeit, CO<sub>2</sub>-Bilanz, Wohlbefinden und gesellschaftlichem Mehrwert. Wenn wir diese von Beginn an in den Entscheidungsprozess miteinbeziehen, können die kreativen Köpfe beim Design zu Lösungen kommen, die auf mehrere Faktoren optimiert sind.

**Als Teil des Netzwerks Circle House Lab arbeiten Sie daran, den Übergang in der Immobilienbranche zur Kreislaufwirtschaft voranzutreiben. Wie machen Sie das?**

**Poulsen:** Circle House Lab sollte den Weg für einen branchenweiten Push in Richtung kreislauffähiges Bauen in Dänemark ebnen. Das Lab entstand aus Circle House, einem sozialen Wohnbaukonzept und Leuchtturmprojekt für kreislauffähiges Bauen. Es ist komplett nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip entworfen, sodass es ohne großen Wertverlust in seine Einzelteile zerlegt werden kann. Um dieses System produktreif zu

machen, arbeiteten GXN und 3XN mit über 60 verschiedenen Partnern aus der Wertschöpfungskette zusammen. Jeder hat einen Teil des Puzzles. Wenn wir alle Teile neu zusammenfügen wollen, müssen sich alle an einen Tisch setzen und ihre Perspektive erläutern.

Circle House Lab arbeitet eng mit dem dänischen Normungsinstitut zusammen, um die Entwicklung neuer europäischer Standards für zirkuläres Bauen zu unterstützen.

**Skandinavien ist ein Early Adopter des Ingenieur-Holzbaus. Warum ist das so?**

**Nielsen:** Der Holzbau boomt nicht nur in Skandinavien, auch in Frankreich und der Schweiz. Wir bauen gerade den Tilia Tower in Lausanne, ebenfalls ein Hochhaus. Aber ich denke, wir haben in Skandinavien ein starkes Augenmerk auf Nachhaltigkeit. Dänemark hat selbst kaum Ressourcen. Die einzigen, die wir haben, sind die Entwicklung und der Verkauf von grünen Technologien. Dänemark verkauft Know-how, und in dieser Stoßrichtung müssen wir weitermachen.

**Warum wird nicht alles aus Holz gebaut?**

**Nielsen:** Holz hat natürlich seine Grenzen, aber es wird sich mehr und mehr durchsetzen. Wir haben gerade eine relativ große Produktion von Holzgebäuden in vielen verschiedenen

Ländern. Aber man muss ganzheitlich denken und es dort einsetzen, wo es Sinn ergibt. Wo dies nicht der Fall ist, muss man auf Stahl und Beton zurückgreifen. Man muss alles abwägen.

**Poulsen:** Die Dinge entwickeln sich gerade sehr schnell, deshalb haben wir im Büro eine Holzbaugruppe eingerichtet. Zu der gehören Architektur-Designer, Bauplaner und GXN-Experten für zirkuläres Design. Damit wollen wir sichergehen, dass wir auf dem neuesten Stand sind und alle an einem Strang ziehen.

**Wenn Sie ein Traumprojekt wählen könnten, welches wäre das?**

**Nielsen:** Ein Traumprojekt ist für mich eines, das großen Einfluss und eine positive Wirkung auf die Menschen hat. Den richtigen Kunden und die richtige Gelegenheit für ein Projekt zu bekommen, das in vieler Hinsicht ein Gamechanger sein kann. Zum Glück bekommen wir solche Projekte von Zeit zu Zeit. Das Upcycling-Hochhaus war so eines, und jetzt steht es als neue Ikone in Sydney.

Moderation:  
**Gertraud Gerst**

# Über UBM

## Fokus

- Wohnen und Büro
- Europäische Metropolen
- green. smart. and more.

## Pipeline

- € 2,2 Mrd. (anteiliger Wert über die nächsten vier Jahre)
- 100% in Wohnen und Büro
- Rund 90% davon in Deutschland und Österreich

## Börse

- Prime Market Listing an der Wiener Börse sichert maximale Transparenz
- Top Management (Executive Committee) mit € 5 Mio. investiert
- Syndikat Ortner und Strauss mit rund 39% Kernaktionär

## Track Record

- Verlässlicher Dividenden-Zahler
- Nachhaltige Ertragsentwicklung über Jahrzehnte
- Fast 150-jährige Unternehmensgeschichte



### UBM kauft Münchner Firmenzentrale des Sportmodehersteller Willy Bogner

UBM Development entwickelt auf dem 12.000 Quadratmeter großen Areal im Osten Münchens ein weiteres Großprojekt und verfolgt damit konsequent die strategische Ausrichtung auf Wohnen in europäischen Metropolen.

## Highlights 2021



### Martina Maly-Gärtner zum Mitglied des Vorstandes nominiert

Ende April nominiert der Aufsichtsrat der UBM Development AG Martina Maly-Gärtner zum vierten Mitglied des Vorstandes. Frau Martina Maly-Gärtner wird in der UBM für Hotels sowie Human Resources und Versicherungen verantwortlich sein.

### ESG-Rating der UBM Development AG auf Prime Status erhöht

Die Ratingagentur ISS ESG erhöht das ESG-Rating der UBM Development AG auf das Level C+, das den Prime Status bedeutet. UBM Development ist damit das nachhaltigste Unternehmen innerhalb der Branche in Deutschland und Österreich.

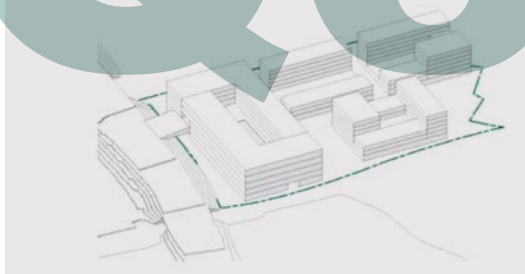
Ausgezeichnet mit:



**UBM Development verkauft Rankency**  
 Eineinhalb Jahre vor Fertigstellung verkauft UBM das Wohnbauprojekt Rankency im Rahmen eines Forward Deals um rund € 33 Mio. an einen von der Investmentgesellschaft GalCap verwalteten Fonds.



# Q3



**UBM erwirbt den ehemaligen Firmensitz der Aufzugfirma Gall + Heckelmann**

Mit einer 6.500 Quadratmeter großen Grundstücksfläche zieht UBM damit ein weiteres Großprojekt in München an Land.

**Projekt in Potsdam an die Patrizia AG verkauft**

UBM Development verkauft 126 Micro-Apartments und rund 1.200 Quadratmeter Gewerbefläche in Potsdam an die Patrizia AG. Der Kaufpreis für den fünfgeschossigen Neubau, der zusammen mit einem Münchner Family Office errichtet wurde, beträgt € 36,2 Mio.





**Baugenehmigung für Timber Pioneer in Frankfurt erhalten**

Mit dem Timber Pioneer realisiert UBM in Zusammenarbeit mit der Paulus Immobiliengruppe Frankfurts erstes Bürohaus in Holz-Hybrid-Bauweise mit rund 14.100 Quadratmeter Bürofläche und rund 1.000 Quadratmeter Retailfläche.



**UBM und JPI verkaufen Projekt Kelsenstraße**

UBM und JPI verkaufen die Liegenschaft in der Kelsenstraße im 3. Wiener Gemeindebezirk im Zuge eines Share Deal um € 51,5 Mio. an eine Projektgesellschaft der Soulier Real Estate.

# Aktie

## Entwicklung der Börsen

Die internationalen Aktienmärkte wurden auch im Jahr 2021 durch die weiterhin andauernde COVID-19-Pandemie geprägt. Trotz der Widrigkeiten durch steigende Inflationsraten und weltweite Lieferengpässe waren die internationalen Aktienmärkte robust und haben eine starke Entwicklung gezeigt. Anknüpfend an den Kursaufschwung im Jahr 2020 folgten 2021 weltweit neue Höchststände. Im Jahresverlauf breitete sich auf den Finanzplätzen Zuversicht aus, die sich in der sehr positiven Entwicklung des internationalen Index MSCI World widerspiegelt. Kurskorrekturen durch neu auftretende Virusmutationen taten der Jahresendrallye keinen Abbruch, sodass der MSCI World das Gesamtjahr 2021 mit einem Plus von 20,1 % abschloss. Anfang des Jahres 2022 befanden sich die Aktienmärkte auf einem Allzeithoch.

Das Herabsetzen des Leitzinses in den USA auf 0,00-0,25 % durch die Federal Reserve als Antwort auf die COVID-19-Pandemie befeuerte den amerikanischen Kapitalmarkt auf ein Allzeithoch. Während der Dow Jones Industrial Index im Berichtsjahr um 20,2 % stieg, verzeichnete der S&P 500 Aktienindex einen noch stärkeren Anstieg um 26,9 %. Die europäischen Märkte folgten weitgehend dem internationalen Verlauf und erreichten dank Endjahresrallye ein Allzeithoch im Dezember. So beendete der gesamteuropäische Index EURO STOXX 50 das Jahr mit einem Plus von 21 %.

Der deutsche Leitindex DAX schloss das Berichtsjahr mit einem Plus von 15,8 % und damit etwas schlechter als der gesamteuropäische Index ab. Die Entwicklung des ATX übertraf die der internationalen Indizes. Nach einer negativen Entwicklung im Vorjahr erholte sich der ATX 2021 schnell, und es folgte eine sehr starke Kursentwicklung im Berichtsjahr. Der ATX erzielte im Jahresverlauf den höchsten Stand seit 14 Jahren mit 3.928 Punkten. Das Gesamtjahr schloss der österreichische Leitindex mit einem Plus von 38,9 % gegenüber dem Vorjahresresultimowert ab.

## Entwicklung der UBM-Aktie

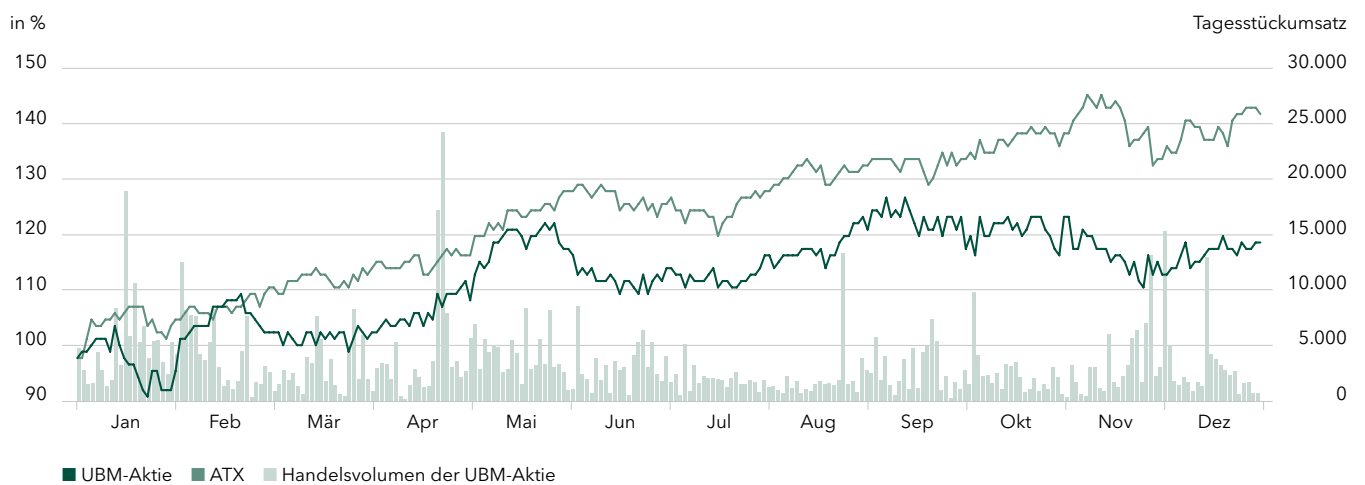
Nach einem leichten Anstieg zum Jahresanfang auf € 38,5 Mitte Januar verzeichnete die UBM-Aktie bis Ende Januar einen Rückgang auf das Jahrestief von € 34,5. Bis Mitte Februar erfolgte ein deutlicher Anstieg, der in einem Kursstand von € 40,2 gipfelte. Danach erlebte die Aktie einen kleinen Abschlag und lag Ende März fast wieder auf Jahresanfangsniveau bei einem Kurs von € 37,2. Ab diesem Zeitpunkt entwickelte sich die UBM-Aktie konstant positiv und notierte Ende April wieder über € 40,0. Diesen starken positiven Trend setzte der Aktienkurs auch im Mai fort und lag zum Ende des Monats bei € 44,5. Über die Sommermonate erfuhren die Aktien einen geringen Abschlag und pendelten sich ab Mitte des Jahres bei einem Kurs von € 41,5 ein. Ab Mitte August setzte sich der positive Aufwärtstrend des Jahres fort, bis am 7. September das Jahreshoch von rund € 46 erreicht wurde. Die Aktie zeigte im vierten Quartal wenig Volatilität und bewegte sich seitwärts. Nach einem marginalen Rückgang Anfang November verzeichnete die UBM-Aktie zum Jahresende nochmals einen leichten Aufwärtstrend. Das Jahr 2021 schloss die Aktie mit einem Kurs von € 43,3 ab, was einem Anstieg von 21 % seit Ende Dezember 2020 entspricht. Die Börsenkapitalisierung betrug zum Jahresultimo € 323,5 Mio.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der UBM-Aktie lag für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2021 bei 2.955 Aktien pro Tag (2020: 5.601). Der Gesamtstückumsatz belief sich auf 743.089 Stück.

Die UBM-Aktie notiert seit 10. April 1873 an der Wiener Börse. Seit 22. August 2016 sind die Aktien von UBM im prime market, dem Top-Segment der Wiener Börse mit den höchsten Transparenzstandards, gelistet. Außerdem sind die Aktien im österreichischen Immobilienindex IATX enthalten.



**Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen 2021**



**Kennzahlen der UBM-Aktie**

(in €)	2021	2020	2019
Kurs per Jahresultimo	43,30	35,80	47,20
Jahreshöchstkurs	45,90	50,00	47,90
Jahrestiefstkurs	34,50	23,60	34,20
Ergebnis je Aktie <sup>1</sup>	4,50	4,39	6,16
Dividende je Aktie	2,25 <sup>2</sup>	2,20	2,20
Dividendenrendite (in %) <sup>3</sup>	5,2%	6,1%	4,7%
Ausschüttungsquote (in %) <sup>4</sup>	50,0%	50,2%	35,7%
Marktkapitalisierung (in € Mio., Stand 31.12.)	323,5	267,5	352,7
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	9,6	8,2	7,7
Anzahl der Aktien (gewichteter Durchschnitt)	7.472.180	7.472.180	7.472.180

<sup>1</sup> Gewinn pro Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen (geänderte Berechnung ab 2020, Vergleichswerte der Vorjahre angepasst)

<sup>2</sup> vorbehaltlich Zustimmung der Hauptversammlung

<sup>3</sup> bezogen auf den Kurs per Jahresultimo

<sup>4</sup> Dividende im Verhältnis zum Gewinn pro Aktie nach Abzug der Hybridkapitalzinsen

## Analystencoverage

Die folgenden Investmenthäuser veröffentlichten 2021 regelmäßig Einschätzungen und Analysen zu UBM: Baader Bank, Erste Group, Hauck & Aufhäuser, M.M. Warburg & CO, Raiffeisen Bank und SRC Research. Mit Ende Dezember gab es von allen sechs Investmenthäusern Kaufempfehlungen für die UBM-Aktie. Das Kursziel für die UBM lag auf Basis des Analystenkonsensus bei € 53,80.

## Aktionärsstruktur

Das Grundkapital von UBM betrug zum 31. Dezember 2021 € 22.416.540 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat aus IGO-Industries-Gruppe und Strauss-Gruppe hielt zum Stichtag weiterhin 38,8 % der ausstehenden Aktien. Zusätzlich hielt die IGO-Industries-Gruppe außerhalb des Syndikats 6,8 % an UBM. 5,0 % wurden vom Privatinvestor Jochen Dickinger gehalten. Insgesamt befanden sich 49,4% der Aktien im Streubesitz, darin sind Anteile des Vorstands und Aufsichtsrats von 3,9% inkludiert. Der weitere Streubesitz entfiel zum größten Teil auf Investoren aus Österreich (53%). Der Anteil deutscher Investoren lag bei 32%. Rund 6% verteilten sich auf die übrigen europäischen Länder, und 9% entfielen auf sonstige Investoren.

## Dividendenpolitik

UBM verfolgt eine verlässliche Dividendenpolitik, die von Kontinuität geprägt ist und die zukünftige Ertragskraft des Unternehmens berücksichtigt. So hat nicht nur die Dividendenausschüttung, sondern auch die dafür notwendige Hauptversammlung zum gewohnten Zeitpunkt im ersten Halbjahr 2021 stattgefunden. Der konkrete Dividendenvorschlag wird in der Regel mit der Veröffentlichung des Jahresergebnisses vorgelegt. Für das Jahr 2021 schlägt UBM eine Rekorddividende von € 2,25 vor (2020: € 2,20). Die Ausschüttungsquote beläuft sich damit unverändert auf 50 % (2020: 50 %). Das Unternehmen lässt so seine Aktionäre am besser als erwarteten Geschäftsjahr 2021 partizipieren. Auf Basis des Schlusskurses von € 43,30 per 31. Dezember 2021 lag die Dividendenrendite bei 5,2%.

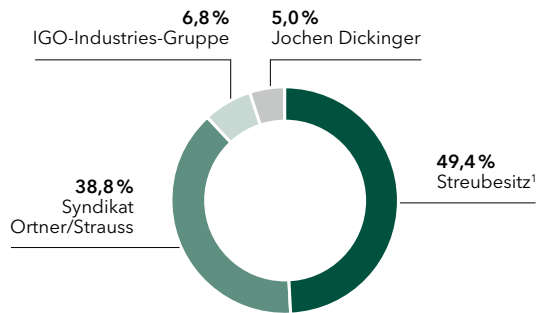
## Anleihen

Zum Bilanzstichtag hatte UBM vier ausstehende Anleihen, hinzu kommen drei Hybridanleihen, sowie fünf Schuld-scheindarlehen bzw. Inhaberschuldverschreibungen österreichischen Rechts. Im Mai 2021 wurde eine fünfjährige Sustainability-Linked Anleihe (UBM-Anleihe 2021-2026) mit einem Gesamtvolumen von € 150 Mio. und einem jährlichen Kupon von 3,125% erfolgreich begeben. Im Rahmen dieser Neuemission gab es auch ein Umtauschangebot, bei dem ein Nominalbetrag von rund € 68,9 Mio. der UBM-Anleihe 2017-2022 in die neue Sustainability-Linked UBM-Anleihe 2021-2026 getauscht wurde. Im Juni 2021 hat UBM eine tief nachrangige Sustainability-Linked Anleihe (Hybridanleihe) mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 100 Mio. und einem jährlichen Kupon von 5,50 % begeben. Die Anleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit mit einer vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit der Emittentin nach fünf Jahren. Gleichzeitig wurden € 47,1 Mio. der Hybridanleihe von 2018 vorzeitig rückgekauft.

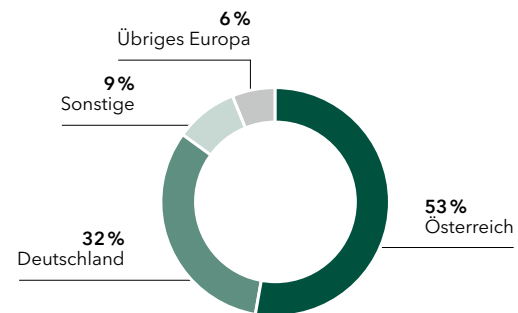
## Investor Relations

Für UBM stehen der kontinuierliche Dialog und transparente, zeitnahe Information im Zentrum der Kommunikationsstrategie. Beides zielt darauf ab, dass sich alle Anleger ein faires und realistisches Bild des Unternehmens machen können. Das gilt auch und insbesondere in einem schwierigen Marktumfeld. In ihrer Investor-Relations-Arbeit fokussiert UBM den Kontakt zu bestehenden Investoren sowie die Gewinnung neuer, möglichst langfristig orientierter Investoren. In der Vergangenheit nahm die UBM neben zahlreichen Meetings mit Investoren und Analysten in den wichtigsten europäischen Finanzzentren teil. Im Jahr 2021 wurden diese Meetings fast ausschließlich virtuell abgehalten. Zusätzlich wurden sowohl die Pressekonferenz zum Jahresergebnis 2020 als auch die 140. Hauptversammlung virtuell abgehalten. Darüber hinaus berichtet das Unternehmen im Rahmen von vierteljährlichen Telefonkonferenzen für Analysten, institutionelle Investoren und Banken sowie mittels Presseaus-sendungen und Social Media umfassend über den Geschäfts-verlauf.

**Aktionärsstruktur (in %)**



**Regionale Verteilung des Streubesitzes (in %)<sup>2</sup>**



<sup>1</sup> inkl. Vorstand und Aufsichtsrat (3,9%) – davon Thomas G. Winkler 75.000 Stück, Martin Löcker 15.786 Stück, Patric Thate 10.000 Stück, Martina Maly- Gärtner 1.200 Stück  
<sup>2</sup> geografischer Split exkl. 3,9% Vorstand und Aufsichtsrat

**Anleihen 2022**

Anleihe	Laufzeit	Nominale (in € Mio.)	Kupon	Zinszahlungs-termin
3,125% Sustainability-linked UBM-Anleihe	2021-2026	150,0	3,125%	21.05.
2,750% UBM-Anleihe	2019-2025	120,0	2,75%	13.11.
3,125% UBM-Anleihe	2018-2023	120,0	3,125%	16.11.
3,25% UBM-Anleihe	2017-2022	81,1	3,25%	11.10.
Inhaberschuldverschreibung	2021-2026	3,0	3,00%	02.02.
Inhaberschuldverschreibung	2021-2026	4,0	3,00%	30.03.
Inhaberschuldverschreibung	2021-2025	0,5	3,00%	17.12.
Inhaberschuldverschreibungen	2020-2025	21,5	3,00%	17.12.
Schuldscheindarlehen	2020-2025	30,0	3,00%	17.12.
5,50% Sustainability-linked Hybridanleihe	unbegrenzte Laufzeit	100,0	5,50%	18.6.
5,50% Hybridanleihe	unbegrenzte Laufzeit	52,9	5,50%	1.3.
6,00% Hybridanleihe	unbegrenzte Laufzeit	25,3	6,00%	nach HV

**Finanzkalender 2022**

Nachweisstichtag Hauptversammlung	6.5.2022
141. ordentliche Hauptversammlung, Wien	16.5.2022
Handel ex Dividende	19.5.2022
Record Date Dividende	20.5.2022
Zahltag Dividende	23.5.2022
Veröffentlichung Q1-Bericht 2022	25.5.2022
Veröffentlichung Halbjahresbericht 2022	25.8.2022
Veröffentlichung Q1 - 3-Bericht 2022	24.11.2022



## Corporate-Governance-Bericht

- 90 Bericht des Aufsichtsrats
- 92 Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex
- 92 Comply-or-Explain-Katalog
- 94 Mitglieder des Vorstands
- 95 Vorstand
- 96 Aufsichtsrat
- 100 Ausschüsse des Aufsichtsrats
- 102 Frauenförderung
- 103 Diversitätskonzept
- 103 Vergütung

## Bericht des Aufsichtsrats

Mit einem Ergebnis von rund € 44 Mio. nach Steuern liegt die UBM über den Erwartungen, die man am Anfang des zweiten Pandemie-Jahres haben durfte. Dies ist einerseits auf den entschlossenen Verkauf von Projekten zurückzuführen, ohne diese selbst umzusetzen. Andererseits ist die konsequente Ausrichtung auf green, smart, and more, dafür verantwortlich. Ein erfolgreicher strategischer Wandel setzt aber auch eine solide finanzielle Basis voraus. UBM ist aktuell mit einer Eigenkapitalquote von knapp 37 % finanziell so stark aufgestellt wie noch nie.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand laufend und umfassend über die Fortschritte bei der Umsetzung der Strategie informiert. Darüber hinaus wurde die strategische Ausrichtung des Unternehmens stetig evaluiert und mit dem Vorstand diskutiert. Der Aufsichtsrat hat alle dafür notwendigen Beschlüsse ausführlich geprüft und ohne Gegenstimme beschlossen. In diesem Sinn hat der Aufsichtsrat die Entwicklung der Gesellschaft im Rahmen der ihm zukommenden Aufgaben aktiv begleitet und unterstützt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat gemäß § 81 AktG laufend durch mündliche und schriftliche Berichte zeitnah und umfassend über den Gang der Geschäfte, über die Geschäfts- und Finanzlage des Konzerns und seiner Beteiligungen, über Personal- und Planungsfragen sowie über Investitions- und Akquisitionsvorhaben. Neben der Strategie wurden die künftige Geschäftspolitik und das Risikomanagement mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Der Aufsichtsrat fasste in fünf Sitzungen die jeweils erforderlichen Beschlüsse. Für die zustimmungspflichtigen Geschäfte gemäß § 95 Abs. 5 AktG wurden die erforderlichen Genehmigungen eingeholt; in dringenden Fällen in Form schriftlicher Stimmabgabe. Die durchschnittliche Präsenzrate in den Aufsichtsratssitzungen betrug 98 %.

Der mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 25. Februar 2021 neu eingerichtete ESG-Ausschuss hielt im Geschäftsjahr 2021 zwei Sitzungen ab. In der Sitzung am 22. April 2021 wurden die Ausschussvorsitzende und deren Stellvertreterin gewählt. Zusätzlich berichtete der Vorstand über den gegenwärtigen Stand im Zusammenhang mit allen ESG-Themen in der UBM, die diesbezüglichen Ratings sowie den ESG Bericht 2020 und

gab einen Ausblick über die zukünftige Entwicklung der UBM in diesen Bereichen. In der Sitzung am 1. Dezember 2021 wurde ein Rückblick auf das Jahr 2021 und die Bearbeitung der ESG-Themen in der UBM gegeben. Zusätzlich wurde die interne Aufgabenverteilung im Zusammenhang mit ESG in der UBM, die Möglichkeiten im Zusammenhang mit ESG-Ratings, der Ausblick und die Weiterentwicklung sowie die damit verbundenen Maßnahmen und Ziele erörtert.

Der Nominierungsausschuss trat im Geschäftsjahr 2021 einmal zusammen. In seiner Sitzung vom 22. April 2021 befasste er sich mit der Bestellung von Martina Maly-Gärtner, MRICS, zum Mitglied des Vorstands sowie der Verlängerung der Vorstandsverträge von Mag. Thomas G. Winkler, Dipl.-Ök. Patric Thate und DI Martin Löcker.

Der Vergütungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2021 zwei Sitzungen ab. In der Sitzung am 26. März 2021 wurde die Festsetzung der Jahresboni für alle Mitglieder des Vorstands besprochen. In der Sitzung am 24. Juni 2021 wurde die Gewährung eines Leistungsbonus für die Vorstandsmitglieder Dipl.-Ök. Patric Thate und DI Martin Löcker erörtert.

Der Prüfungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2021 fünf Sitzungen ab. Am 22. Februar 2021 fand die erste Sitzung gemäß C-Regel 81a des Österreichischen Corporate Governance Kodex ohne Beisein des Vorstands statt, in welcher die Prüfungsplanung, die Prüfungsschwerpunkte und die wechselseitige Kommunikation zwischen (Konzern-)Abschlussprüfer und dem Prüfungsausschuss erörtert wurden. In der Sitzung vom 26. März berichtete der Wirtschaftsprüfer im Beisein des Vorstands über den Stand der Prüfung des Jahres- bzw. Konzernabschlusses zum 31.12.2020. Am 22. April 2021 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2020 unter Beiziehung des Abschlussprüfers statt. In derselben Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem auch mit der Wahl des Abschlussprüfers für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021, dem Revisionsplan 2021 und dem Bericht des Vorstands zu den Related Party Transactions 2020 sowie über das Risikomanagement. In der unter Beiziehung des Abschlussprüfers stattgefundenen Prüfungs-

ausschusssitzung am 21. September 2021 befasste sich der Prüfungsausschuss unter anderem mit dem Bericht des Vorstands über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Revisionsystems und des Risikomanagements (Fraud) sowie der Compliance (Corruption) im Sinne der C-Regeln 18 und 18a des Österreichischen Corporate Governance Kodex sowie der Prüfungsplanung von Einzel- und Konzernabschluss. In der letzten Sitzung des Geschäftsjahres, am 1. Dezember 2021, befasste sich der Prüfungsausschuss mit dem Bericht des Vorstandes über die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements der Gesellschaft.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 der UBM Development AG samt Anhang und Lagebericht sowie der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 und der Konzernlagebericht wurden von der BDO Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, geprüft. Die Prüfung aufgrund der Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie der vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise ergab, dass die Buchführung und der Jahres- und Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und zu wesentlichen Beanstandungen kein Anlass gegeben war. Der Lagebericht und der Konzernlagebericht stehen im Einklang mit dem Jahres- und Konzernabschluss. Die genannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat daher einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahres- und Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2021 erteilt.

Sämtliche Abschlussunterlagen, der Corporate-Governance-Bericht, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer wurden am 7. April 2022 im Prüfungsausschuss eingehend mit dem Prüfer behandelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021, den Lagebericht, den Corporate-Governance-Bericht sowie den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands nach intensiver Erörterung und Prüfung gebilligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 ist damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben weiters den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2021 sowie den Konzernlagebericht gebilligt.



Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung an. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung, in der die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021 erfolgt, wird daher den Beschlussvorschlag über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von € 2,25 je Aktie vorsehen.

Als Vorsitzender des Aufsichtsrats erlaube ich mir vor dem Hintergrund des Ukraine-Krieges einige persönliche Anmerkungen. Die Ereignisse der letzten Wochen bringen erhebliche Unsicherheit und erschweren die Einschätzung der Zukunft, auch wenn kein direktes Engagement der UBM in den am Krieg beteiligten Ländern besteht. Ich kann Ihnen aber versichern, dass UBM auf einem sicheren und stabilen Fundament steht und auch für die Zukunft bestens gerüstet ist. Der erfolgreiche Umgang mit Unsicherheiten wurde in den letzten zwei Jahren der COVID-19-Pandemie bereits unter Beweis gestellt.

Der Aufsichtsrat dankt den Kunden und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen und ihre Verbundenheit zu UBM sowie dem Vorstand und allen Mitarbeitern von UBM Development für den unermüdlichen Einsatz und die ausgezeichnete Arbeit im abgelaufenen Jahr.

Mit den besten Wünschen,

**Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS**  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Wien, im April 2022

# Governance

## Bekanntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

Die UBM Development AG versteht Corporate Governance als gesamtheitliches Konzept im Kontext einer verantwortungsvollen und transparenten Unternehmensführung sowie der damit verbundenen umfassenden Kontrolle. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten im Interesse des Unternehmens und seiner Beschäftigten eng zusammen und befinden sich in ständiger Evaluierung und Abstimmung hinsichtlich der strategischen Ausrichtung. Ein stetiger Dialog mit den relevanten Interessengruppen schafft Vertrauen und legt damit die Basis für eine zukunftsfähige Unternehmensentwicklung. Ein zentrales Anliegen von UBM ist es, die Standards einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Unternehmensführung fortzuführen und weiterzuentwickeln.

Der UBM-Konzern hat sich im August 2016 mit einer gemeinsamen Verpflichtungserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) bekannt. Gemäß § 267b UGB hat UBM als börsennotiertes Mutterunternehmen, dessen Aktien zum Handel auf einem geregelten Markt im Sinn des § 1 Z 2 BörseG 2018 zugelassen sind, einen Corporate-Governance-Bericht auf konsolidierter Basis aufzustellen. Da dem UBM-Konzern kein börsennotiertes Tochterunternehmen angehört, können sich die notwendigen Angaben auf die in § 243c UGB angeführten und an den passenden Stellen des vorliegenden Corporate-Governance-Berichts eingefügten Angaben beschränken. Seit 22. August 2016 notieren die Aktien von UBM im prime market, dem Premium-Segment der Wiener Börse, wodurch UBM auch formal zur Einhaltung erhöhter Transparenz-, Qualitäts- und Publizitätskriterien verpflichtet ist. UBM bekennt sich - unter Hinweis auf die im nachstehenden Comply-or-Explain-Katalog angeführten Abweichungen - zur Einhaltung der im Österreichischen Corporate Governance Kodex festgelegten Verhaltensregeln und sieht darin eine wesentliche Voraussetzung für verantwortungsbewusste Unternehmensführung. Der vom Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance veröffentlichte Österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Internetseite des Arbeitskreises für Corporate Governance

unter [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at) verfügbar und öffentlich zugänglich.

Dieser Corporate-Governance-Bericht wird als Teil des Geschäftsberichts auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.ubm-development.com](http://www.ubm-development.com) im Submenü Investor Relations/Finanzberichte bzw. unter Corporate Governance veröffentlicht. Entsprechend der C-Regel 36 des Corporate Governance Kodex führte der Aufsichtsrat auch im Geschäftsjahr 2021 eine Selbstevaluierung in Form der Aussendung eines Fragebogens durch, der sich vor allem mit der Effizienz der Tätigkeit des Aufsichtsrats sowie seiner Organisation und Arbeitsweise auseinandersetzte. Die ausgewerteten Ergebnisse wurden anschließend im Aufsichtsrat diskutiert.

## Comply-or-Explain-Katalog

**C-Regel 27:** Im Hinblick auf die C-Regel 27 des Österreichischen Corporate Governance Kodex sieht die aktuelle Vergütungspolitik der Gesellschaft im Sinn der maßgebenden Rechtsvorschriften vor, dass die Vergütung der Vorstandsmitglieder jeweils fixe und variable Bestandteile enthält. Die variablen, erfolgsorientierten Vergütungskomponenten tragen dabei den Interessen der Aktionäre an einer positiven Weiterentwicklung des Unternehmens Rechnung und sollen die Motivation des Vorstands erhöhen, Maßnahmen zu einer nachhaltigen, langfristigen und risikobewussten Optimierung des Konzernergebnisses zu setzen. Die jährliche variable Vergütung ist abhängig von der Erreichung der vom Aufsichtsrat festzulegenden Parameter, bei denen sich der Aufsichtsrat entweder an finanziellen oder nicht-finanziellen Kriterien oder an einer Kombination von beiden orientiert. Dass nichtfinanzielle Kriterien bei der Bemessung der Höhe der variablen Vergütung nicht zwingend in jedem Fall mitzuberücksichtigen sind, soll dem Gedanken der Objektivierung sowie der Transparenz und klaren Nachvollziehbarkeit der Vergütung Rechnung tragen. Die Möglichkeit, variable Vergütungsbestandteile zurückzufordern, wurde in der Vergütungspolitik nicht umgesetzt, weil dies einerseits gesetzlich nicht zwingend verlangt ist, und andererseits ein Rückforderungsrecht bei der Auszahlung auf der Grundlage von offenkundig falschen Daten sich bereits aus dem allgemeinen Zivilrecht ergeben kann.



**C-Regel 27a:** Die Vorstandsverträge aus der Zeit vor Umsetzung der aktuellen Vergütungspolitik im Sinne der maßgebenden Rechtsvorschriften sehen keine ausdrückliche Regelung vor, wonach Abfindungszahlungen bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund mehr als zwei Jahresgesamtvergütungen nicht überschreiten und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags abgelten. Ebenso ist derzeit nicht vorgesehen, dass bei vorzeitiger Beendigung des Vorstandsvertrags aus einem vom Vorstandsmitglied zu vertretenden wichtigen Grund keine Abfindung zu zahlen ist. Die Vorstandsverträge enthalten keine Regelungen, wonach im Fall des vorzeitigen Ausscheidens eines Vorstandsmitglieds die Umstände des Ausscheidens und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft berücksichtigt werden sollen. Bei Abschluss der bisherigen Vorstandsverträge stand die Einhaltung der C-Regel 27a des Österreichischen Corporate Governance Kodex noch nicht im Vordergrund. Bei dem im Jahr 2021 abgeschlossenen Neuvertrag für ein viertes Vorstandsmitglied wurde die C-Regel 27a des Österreichischen Corporate Governance Kodex allerdings erstmals umgesetzt.

**C-Regel 38:** Das Anforderungsprofil und die Grundlagen des Besetzungsverfahrens für Vorstandsmitglieder werden anlassbezogen definiert. Der Aufsichtsrat definiert im Fall einer Bestellung eines Vorstandsmitglieds ein jeweiliges Anforderungsprofil, wobei hier in erster Linie auf die Qualifikation, Erfahrung und Kenntnis des Geschäftsfelds des Kandidaten besonderes Augenmerk gelegt wird. Auf ein formal definiertes Besetzungsverfahren und ein allgemeines Anforderungsprofil wird im Interesse der Gesellschaft verzichtet. Dies könnte Kandidaten, trotz herausragender Qualifikationen und hervorragender Kenntnis des Geschäftsfelds, von der Bestellung zum Vorstandsmitglied ausschließen.

**C-Regel 39:** Die Einrichtung eines Dringlichkeitsausschusses erscheint sowohl im Hinblick auf die homogene Geschäftstätigkeit, wie sie die UBM Development AG ausübt, als auch im Hinblick auf die vergleichsweise geringe Anzahl an Aufsichtsratsmitgliedern nicht erforderlich. Zur Entscheidung in dringenden Fällen wird die Möglichkeit von Umlaufbeschlüssen genutzt.

**C-Regel 49:** Der Abschluss von Verträgen mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten, wird gesetzeskonform und gemäß L-Regel 48 des Österreichischen Corporate Governance Kodex vom Aufsichtsrat genehmigt. Die Veröffentlichung von Gegenstand und Entgelt solcher zustimmungspflichtigen Verträge wird jedoch aufgrund der damit zusammenhängenden Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse nicht vorgenommen. Im Übrigen enthält der Anhang zum Konzernabschluss der UBM Development AG Angaben zu sog. „related party transactions“ (Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen), in welchen die Entgelte für Leistungen von Unternehmen angeführt werden, in denen Mitglieder des Aufsichtsrats außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat der UBM Development AG eine Organfunktion wahrnehmen bzw. an denen sie beteiligt sind.

**C-Regel 83:** Die UBM Development AG hat sich für Zwecke der Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements entschlossen, einen Wirtschaftsprüfer, der nicht gleichzeitig auch ihr Abschlussprüfer ist, zu beauftragen. Dies mit dem Ziel, unterschiedliche Prüfungsaufträge mit gesonderten Prüfungsgegenständen auf unterschiedliche Fachgutachter zu verteilen. Durch das dadurch umgesetzte Vier-Augen-Prinzip wird insbesondere auch die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers noch weiter hervorgehoben. In diesem Sinne wurde in einem Ausschreibungsprozess PwC Wirtschaftsprüfung GmbH als Bestbieter ausgewählt und anschließend mit der Beurteilung des Risikomanagementsystems beauftragt.

## Mitglieder des Vorstands

**Mag. Thomas G. Winkler** wurde 1963 in Salzburg, Österreich, geboren. Er schloss im Jahr 1985 das Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Salzburg, Österreich, ab und erwarb 1987 den Master of Laws (LLM) an der University of Cape Town, Südafrika. Nach dem Studium begann er seine Laufbahn bei der Erste Bank AG (vormals Girozentrale), ab 1990 war er Prokurist, Leiter Investor Relations und Unternehmenssprecher bei der Maculan Holding AG. In den Jahren 1996 bis 1998 übernahm er die Position des Vizepräsidenten und Leiters Sonderprojekte bei der Magna (Europe) Holding AG. Von 1998 bis 2001 war er als Leiter des Zentralbereichs Investor Relations bei der Deutschen Telekom AG in Bonn tätig und wechselte anschließend zu T-Mobile International AG & Co. KG, wo er als Mitglied des Vorstands für den Bereich Finanzen verantwortlich zeichnete. Im Zeitraum 2007 bis 2009 war Thomas G. Winkler als selbstständiger Berater in London tätig. Von 2010 bis 2013 übernahm er die Position des Finanzvorstands der Lenzing AG. Von 2012 bis 2015 war er zusätzlich im Aufsichtsrat der ÖIAG Österreichische Industrieholding AG tätig, zuletzt als stellvertretender Vorsitzender. Ebenfalls bis April 2015 war er Vorsitzender des Audit Committee und unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats der Bashneft JSOC. Seit 2014 ist er als Senior Advisory Board Member bei Minsait, Spanien, tätig. Mit 1. Juni 2016 übernahm Thomas G. Winkler den Vorstandsvorsitz der UBM Development AG. Er ist als Vorstandsvorsitzender und CEO verantwortlich für Strategy & Corporate Development, Investor Relations & ESG, Corporate Communications, Transactions & Market Research sowie Legal & Compliance.

**DI Martin Löcker** wurde 1976 in Leoben, Österreich, geboren. Er schloss 2000 das Studium des Wirtschaftsingenieurwesens/Bauwesens an der Technischen Universität Graz, Österreich, ab und erwarb 2005 einen postgraduellen Abschluss in Immobilienökonomie an der European Business School in München, Deutschland. 2001 trat er in den Dienst der PORR Gruppe und ihrer Tochtergesellschaft UBM AG, wo er für Projekte in Österreich, Frankreich und Deutschland verantwortlich war. Außerdem hat er seit 2007 Führungspositionen bei der UBM Development AG und UBM Development Deutschland GmbH (vormals: Münchner Grund) inne. Seit 1. März 2009 ist

er Mitglied des Vorstands. Gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands ist Martin Löcker verantwortlich für Project Acquisition Controlling, Operational Project Controlling, Technical Competences, Green Building, Quality Management sowie den neu geschaffenen Bereich Timber Construction.

**Dipl.-Ök. Patric Thate** wurde 1973 in Bergisch Gladbach, Deutschland, geboren. Nach dem Studium der Wirtschaftswissenschaften an den Universitäten Wuppertal und Nottingham startete er 1999 seine Karriere bei der in Bonn ansässigen Deutschen Telekom, wo er bis Ende 2010 in diversen Führungspositionen im Finanzbereich tätig war. Danach leitete er bis 2015 als Vice President Global Finance den gesamten Finanzbereich der Lenzing AG, Österreich. Darüber hinaus war Patric Thate an internationalen Kapitalmarkttransaktionen maßgeblich beteiligt, unter anderem am Re-IPO der Lenzing AG. Zuletzt war Patric Thate Leiter Finanzen und Mitglied des Executive Committee der UBM Development AG. Seit 1. Juli 2017 ist er Finanzvorstand von UBM und für die Bereiche Financial Controlling & Reporting, Accounting & Consolidation, Treasury, Tax sowie IT verantwortlich.

**Martina Maly-Gärtner, MRICS**, wurde 1975 in Wien geboren und sammelte zu Beginn ihrer Karriere über zehn Jahre operative Hotelmanagement-Erfahrung in Amerika, dem Nahen Osten und Europa bei international anerkannten Hotelketten. Im Anschluss hat sie acht Jahre lang das auf Europa konzentrierte Tourismusberatungs- und Hotelentwicklungs-Unternehmen Michaeler & Partner in Wien als Managing Director geleitet. Im Rahmen ihrer internationalen Berufstätigkeit war sie seit 2018 als COO für das Hotelportfolio und die Strategie-Entwicklung der Arabella Hospitality mit Sitz in Deutschland verantwortlich. Seit 1. September 2021 ergänzt sie als COO den Vorstand der UBM Development AG. Gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands ist Martina Maly-Gärtner verantwortlich für Hotel Operations, Human Resources, Work Safety sowie Versicherungen.

## Vorstand

Gemäß § 6 der Satzung von UBM besteht der Vorstand aus zwei bis sechs Mitgliedern. Im Geschäftsjahr 2021 bestand der Vorstand bis zum 31. August aus drei Personen. Durch die Bestellung von Martina Maly-Gärtner, MRICS, besteht der Vorstand seit 1. September aus vier Personen. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen und stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen. Ist ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt, so gibt seine Stimme bei Stimmgleichheit den Ausschlag (Dirimierungsrecht). Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit (jeweils für höchstens fünf Jahre) ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa bei grober Pflichtverletzung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht. Der Vorstand hat die Geschäfte nach Maßgabe der Bestimmungen des Aktiengesetzes, der Satzung, der sonstigen Gesetze sowie der Geschäftsordnung zu führen. Der Aufsichtsrat bestimmt unter Aufrechterhaltung der Gesamtverantwortung des Vorstands die Verteilung der Geschäfte im Vorstand. Zur Vornahme der in § 95 Abs. 5 AktG in der jeweils geltenden Fassung angeführten Geschäfte bedarf der Vorstand der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats. Soweit in § 95 Abs. 5 AktG gesetzlich vorgesehen, legt der Aufsichtsrat Betragsgrenzen fest, bis zu welchen seine Zustimmung nicht erforderlich ist. Darüber hinaus kann der Aufsichtsrat Geschäftsarten, die zusätzlich zu den gesetzlich vorgesehenen Fällen (§ 95 Abs. 5 AktG) seiner Zustimmung bedürfen, bestimmen. Der Aufsichtsrat hat eine entsprechende Geschäftsordnung für den Vorstand zu erlassen.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über seine Tätigkeit zu berichten.

Die Vorstandsmitglieder haben ihre Tätigkeit hauptberuflich auszuüben und die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters zu führen. Sie haben die Geschäfte so zu leiten, wie das Wohl der Gesellschaft unter Berücksichtigung der Interessen der Aktionäre und der Arbeitnehmer sowie des öffentlichen Interesses es erfordert. Die Mitglieder des Vorstands dürfen ohne Zustimmung des Aufsichtsrats keine andere Erwerbstätigkeit ausüben und keine Organfunktionen in von der Gesellschaft nicht konsolidierten Unternehmen übernehmen.

UBM wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten; mit gesetzlichen Einschränkungen kann UBM auch durch je zwei Prokuristen vertreten werden. Allfällige stellvertretende Vorstandsmitglieder stehen hinsichtlich der Vertretungsmacht ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

Die nachstehende Auflistung zeigt die Mitglieder des Vorstands, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer erstmaligen Bestellung und das voraussichtliche Ende ihrer Mandatsperiode.

### **Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften:**

Mag. Thomas G. Winkler war bis Jahresende 2021 als Senior Advisory Board Member bei Minsait by Indra Business Consulting S.L.U. (Spanien) tätig. Die Vorstandsmitglieder Martina Maly-Gärtner, MRICS, DI Martin Löcker und Dipl.-Ök. Patric Thate üben keine Aufsichtsratsmandate oder vergleichbaren

### **Mitglieder des Vorstands**

Name	Geburtsdag	Position	Mitglied seit	bestellt bis
Mag. Thomas G. Winkler	24.6.1963	Vorstandsvorsitzender	1.6.2016	20.4.2026
DI Martin Löcker	13.3.1976	Vorstandsmitglied	1.3.2009	20.4.2026
Dipl.-Ök. Patric Thate	25.5.1973	Vorstandsmitglied	1.7.2017	20.4.2026
Martina Maly-Gärtner	3.1.1975	Vorstandsmitglied	1.9.2021	30.4.2026

Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus.

#### **Leitungs- und Aufsichtsmandate bei wesentlichen Tochtergesellschaften:**

Die Vorstandsmitglieder Mag. Thomas G. Winkler, Martina Maly-Gärtner, MRICS, Dipl.-Ök. Patric Thate und DI Martin Löcker nahmen zwar Leitungsfunktionen in einzelnen Projektgesellschaften, jedoch keine Leitungs- und Aufsichtsmandate in wesentlichen Tochtergesellschaften wahr.

#### **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat von UBM setzt sich aus den von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zusammen. Weiters gehören dem Aufsichtsrat die gemäß § 110 Abs. 1 ArbVG entsandten Mitglieder an. Gemäß § 9 der Satzung von UBM beträgt die Zahl der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder mindestens drei und höchstens zwölf. Im Jahr 2021 bestand der Aufsichtsrat von UBM aus acht von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zuzüglich vier weiterer Mitglieder, welche vom Betriebsrat als Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat entsandt wurden.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden, falls die Hauptversammlung nicht bei der Wahl für einzelne oder für alle der von ihr zu wählenden Mitglieder einen kürzeren Zeitraum beschließt, für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, wird hierbei nicht mitgerechnet. Die Wiederwahl - auch ausscheidender Aufsichtsratsmitglieder - ist zulässig. Scheiden gewählte Mitglieder vor dem Ablauf der Funktionsperiode aus, so bedarf es der Ersatzwahl erst in der nächsten Hauptversammlung. Eine Ersatzwahl durch eine außerordentliche Hauptversammlung ist jedoch innerhalb von sechs Wochen vorzunehmen, wenn die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter drei sinkt. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Funktionsperiode des vorzeitig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds, falls die Hauptversammlung bei der Wahl nichts anderes beschließt.

Die Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats kann vor Ablauf der Funktionsperiode von der Hauptversammlung widerrufen werden. Der Beschluss bedarf einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats kann sein Amt unter Einhaltung einer Frist von 21 Tagen auch ohne wichtigen Grund durch schriftliche Mitteilung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats niederlegen. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, im Fall einer Amtsniederlegung durch den Vorsitzenden dessen Stellvertreter, kann einer Kürzung der Frist zustimmen.

Mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds kann gleichzeitig ein Ersatzmitglied gewählt werden, welches mit sofortiger Wirkung in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn das Aufsichtsratsmitglied vor dem Ablauf seiner Amtszeit aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Werden mehrere Ersatzmitglieder gewählt, ist bei der Wahl die Reihenfolge zu bestimmen, in der sie für aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Mitglieder nachrücken. Ein Ersatzmitglied kann auch für mehrere bestimmte Aufsichtsratsmitglieder gewählt werden, sodass es in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn eines dieser Mitglieder vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erlischt, sobald ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied bestellt ist, spätestens jedoch mit Ablauf der restlichen Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds. Ist das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erloschen, weil ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied gewählt wurde, so bleibt es Ersatzmitglied für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder, für die es gewählt wurde.

Der Aufsichtsrat wählt alljährlich nach der ordentlichen Hauptversammlung aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen oder zwei Stellvertreter. Im Fall von zwei Stellvertretern wird vom Aufsichtsrat die Reihenfolge der Stellvertretung festgelegt. Die Funktionsperiode dauert bis zur Beendigung der nächsten ordentlichen Hauptversammlung. Scheidet im Laufe der Amtszeit der Vorsitzende oder einer der gewählten Stellvertreter aus seinem Amt aus, hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für den Ausgeschiedenen vorzunehmen. Erhält bei einer Wahl niemand die einfache Mehrheit, so erfolgt eine Stichwahl zwischen den Personen,

welche die meisten Stimmen erhalten haben. Ergibt die Stichwahl Stimmgleichheit, so entscheidet das Los. Scheidet im Laufe einer Funktionsperiode der Vorsitzende oder einer seiner Stellvertreter aus seinem Amt aus, hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für den Ausgeschiedenen vorzunehmen. Der Vorsitzende und die Stellvertreter können ihre jeweiligen Funktionen jederzeit unter Einhaltung einer Frist von 14 Tagen schriftlich an den Aufsichtsrat zurücklegen, auch ohne, dass sie gleichzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheiden.

Jeder Stellvertreter des Vorsitzenden hat, wenn er in Vertretung des Vorsitzenden handelt, die gleichen Rechte und Pflichten wie dieser. Dies gilt auch für das Dirimierungsrecht bei Beschlussfassungen und bei Wahlen. Sind der Vorsitzende und dessen Stellvertreter an der Ausübung ihrer Obliegenheiten verhindert, so hat diese Obliegenheit für die Dauer der Verhinderung das an Lebensjahren älteste Aufsichtsratsmitglied zu übernehmen. Willenserklärungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse sind vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats – im Fall seiner Verhinderung von einem seiner Stellvertreter – abzugeben.

Der Aufsichtsrat gibt sich im Rahmen der gesetzlichen und der durch die Satzung aufgestellten Bestimmungen eine Geschäftsordnung. Beschlüsse des Aufsichtsrats über seine Geschäftsordnung bedürfen neben den allgemeinen Beschlusserfordernissen der Zustimmung der einfachen Mehrheit der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder.

Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bilden. Ihre Aufgaben und Befugnisse sowie ihre allfällige Geschäftsordnung werden vom Aufsichtsrat festgelegt. Den Ausschüssen kann auch die Befugnis zu Entscheidungen übertragen werden. Die Ausschüsse können auf Dauer oder für einzelne Aufgaben bestellt werden. Die Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat haben das Recht, für Ausschüsse des Aufsichtsrats Mitglieder mit Sitz und Stimme nach dem in § 110 Abs. 1 ArbVG festgelegten Verhältnis namhaft zu machen. Dies gilt nicht für Sitzungen und Abstimmungen, die die Beziehungen zwischen der Gesellschaft und Mitgliedern des Vorstands betreffen, ausgenommen Beschlüsse auf Bestellung oder

Widerruf der Bestellung eines Vorstandsmitglieds sowie auf Einräumung von Optionen auf Aktien der Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse regelmäßig in Sitzungen. Der Aufsichtsrat hat, so oft es die Interessen der Gesellschaft erfordern, mindestens aber vierteljährlich, eine Sitzung abzuhalten. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 fünf ordentliche Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Der Vorsitzende bestimmt die Form der Sitzung, die Form der Beschlussfassung außerhalb von Sitzungen und das Verfahren zur Stimmenausschüttung. Die Vorstandsmitglieder nehmen an allen Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse mit beratender Stimme teil, sofern der Vorsitzende der Sitzung nichts anderes bestimmt.

Ein Aufsichtsratsmitglied kann ein anderes schriftlich mit seiner Vertretung bei einer einzelnen Sitzung betrauen. Ein so vertretenes Mitglied ist bei der Feststellung der Beschlussfähigkeit einer Sitzung nicht mitzuzählen. Das Recht, den Vorsitz zu führen, kann nicht übertragen werden. Ein Aufsichtsratsmitglied, das verhindert ist, an einer Sitzung des Aufsichtsrats oder seiner Ausschüsse teilzunehmen, ist berechtigt, seine schriftlichen Stimmabgaben zu den einzelnen Punkten der Tagesordnung durch ein anderes Mitglied des betreffenden Gremiums überreichen zu lassen.

Nach den Vorschriften der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn alle Mitglieder des Aufsichtsrats ordnungsgemäß eingeladen wurden und wenn mindestens drei Aufsichtsratsmitglieder, darunter der Vorsitzende oder ein Stellvertreter, an der Beschlussfassung teilnehmen. Über einen Verhandlungsgegenstand, der nicht auf der Tagesordnung steht, kann der Aufsichtsrat nur dann einen Beschluss fassen, wenn alle Aufsichtsratsmitglieder anwesend oder vertreten sind und kein Mitglied der Beschlussfassung widerspricht. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltung gilt nicht als Stimmabgabe. Bei Stimmgleichheit – auch bei Wahlen – entscheidet der Vorsitzende (Dirimierungsrecht). Jeder Stellvertreter des Vorsitzenden, wenn er in Vertretung des Vorsitzenden handelt, sowie der Vorsitzende eines Ausschusses hat das Dirimierungsrecht bei Beschlussfassungen und bei Wahlen.

**Mitglieder des Aufsichtsrats**

Name	Geburtsdatum	Position	Mitglied seit	bestellt bis
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS <sup>1</sup>	27.11.1960	Vorsitzender	14.4.2011	HV 2024
DI Iris Ortner <sup>2</sup>	31.8.1974	stellvertretende Vorsitzende	14.4.2011	HV 2024
Dr. Susanne Weiss <sup>3</sup>	15.4.1961	Mitglied	15.1.2015	HV 2024
DI Klaus Ortner <sup>4</sup>	26.6.1944	Mitglied	15.1.2015	HV 2024
Dr. Ludwig Steinbauer <sup>3</sup>	26.10.1965	Mitglied	15.1.2015	HV 2024
Mag. Paul Unterluggauer	28.4.1967	Mitglied	15.1.2015	HV 2024
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas <sup>3</sup>	10.7.1954	Mitglied	15.1.2015	HV 2024
Dipl.-Kff. Birgit Wagner <sup>3</sup>	9.1.1972	Mitglied	29.5.2019	HV 2024
Dipl.-Ök. Anke Duchow	19.1.1968	Mitglied	27.5.2019	n/a <sup>5</sup>
Martin Kudlicska	14.2.1972	Mitglied	30.6.2016	n/a <sup>5</sup>
Hannes Muster	28.11.1967	Mitglied	30.6.2016	n/a <sup>5</sup>
Günter Schnötzing	20.8.1973	Mitglied	30.6.2016	n/a <sup>5</sup>

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

<sup>2</sup> DI Iris Ortner ist seit 18.09.2014 stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats und war bereits von 2.7.2003 bis 5.5.2010 Mitglied des Aufsichtsrats.

<sup>3</sup> unabhängiges Mitglied, das nicht Anteilseigner mit einer Beteiligung von mehr als 10% ist (C-Regel 54)

<sup>4</sup> DI Klaus Ortner war bereits von 18.3.2000 bis 14.5.2014 Mitglied des Aufsichtsrats.

<sup>5</sup> gemäß § 110 Abs. 1 ArbVG am 30.6.2016 sowie am 27.05.2019 vom Betriebsrat entsandt

**Personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats**

Die Auflistung oben zeigt die in der Hauptversammlung des Geschäftsjahrs 2019 neu gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer ersten Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats sowie das voraussichtliche Ende ihrer Amtsperiode. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft übten zum 31. Dezember 2021 weitere Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus, die in der Tabelle auf Seite 100 dargestellt werden.

**Leitlinien für die Unabhängigkeit**

Die C-Regel 53 des Österreichischen Corporate Governance Kodex sieht vor, dass die Mehrheit der von der Hauptversammlung gewählten oder von Aktionären aufgrund der Satzung entsandten Mitglieder des Aufsichtsrats von der Gesellschaft und deren Vorstand unabhängig sein soll. Ein Aufsichtsratsmitglied ist als unabhängig anzusehen, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen.

Auf dieser Grundlage legt der Aufsichtsrat von UBM die Kriterien der Unabhängigkeit, welche auf der Website von UBM öffentlich zugänglich sind, wie folgt fest:

- a) Das Aufsichtsratsmitglied war in den vergangenen fünf Jahren nicht Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter von UBM oder eines Tochterunternehmens von UBM.
- b) Das Aufsichtsratsmitglied unterhält und unterhielt im letzten Jahr zu UBM oder einem Tochterunternehmen von UBM kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat, jedoch nicht für die Wahrnehmung von Organfunktionen im Konzern. Konzernsachverhalte sowie die bloße Ausübung der Tätigkeit eines Vorstandsmitglieds oder Geschäftsführers durch ein Aufsichtsratsmitglied führen in der Regel nicht dazu, dass das betreffende Unternehmen als „Unternehmen, an dem ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat“ anzusehen ist, sofern nicht nach den Umständen zu vermuten ist, dass das Aufsichtsratsmitglied aus einem Geschäft mit diesen Unternehmen einen unmittelbaren persönlichen Vorteil zieht. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Aufsichtsrat gemäß L-Regel 48 des Österreichischen Corporate Governance Kodex führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.
- c) Das Aufsichtsratsmitglied war in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer von UBM oder Beteiligter oder Angestellter der prüfenden Prüfungsgesellschaft.
- d) Das Aufsichtsratsmitglied ist nicht Vorstandsmitglied in einer anderen Gesellschaft, in der ein Vorstandsmitglied von UBM Aufsichtsratsmitglied ist.
- e) Das Aufsichtsratsmitglied gehört nicht länger als 15 Jahre dem Aufsichtsrat an. Dies gilt nicht für Aufsichtsratsmitglieder, die Anteilseigner mit einer unternehmerischen Beteiligung sind oder die Interessen eines solchen Anteilseigners vertreten.
- f) Das Aufsichtsratsmitglied ist kein enger Familienangehöriger (direkte Nachkommen, Ehegatten, Lebensgefährten, Eltern, Onkel, Tanten, Geschwister, Nichten, Neffen) eines Vorstandsmitglieds von UBM oder von Personen, die sich in einer in den vorstehenden Punkten a) bis e) beschriebenen Position befinden.

Nach diesen Kriterien haben sich die Aufsichtsratsmitglieder Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender), Dipl.-Kff. Birgit Wagner, Dr. Ludwig Steinbauer, Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas und Dr. Susanne Weiss als unabhängig erklärt.

**Funktionen des Aufsichtsrats**

Name	Gesellschaft	Funktion
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS	PORR Bau GmbH PORR GmbH & Co. KGaA PORR SUISSE AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats Vorsitzender des Aufsichtsrats Verwaltungsratspräsident
DI Iris Ortner	ELIN GmbH PORR AG <sup>1</sup> ÖBAG TKT Engineering Sp. z.o.o. (Polen) Blue Code International AG (Schweiz)	Vorsitzende des Aufsichtsrats Aufsichtsratsmitglied Aufsichtsratsmitglied stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats Aufsichtsratsmitglied
Dr. Susanne Weiss	ROFA AG PORR AG <sup>1</sup> Wacker Chemie AG <sup>1</sup> Spielvereinigung Unterhaching Fußball GmbH & Co. KGaA	Vorsitzende des Aufsichtsrats Aufsichtsratsmitglied Aufsichtsratsmitglied Aufsichtsratsmitglied
DI Klaus Ortner	ELIN GmbH PORR AG <sup>1</sup>	Aufsichtsratsmitglied stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Dr. Ludwig Steinbauer	Klinikum Austria Gesundheitsgruppe GmbH	Aufsichtsratsmitglied
Mag. Paul Unterluggauer	ELIN GmbH	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas	PORR AG <sup>1</sup> Wolfgang Denzel Holding AG Bankhaus Denzel AG Wolfgang Denzel AG Wolfgang Denzel Auto AG	Aufsichtsratsmitglied Aufsichtsratsmitglied Aufsichtsratsmitglied Aufsichtsratsmitglied Aufsichtsratsmitglied
Dipl.-Kff. Birgit Wagner	-	-
Dipl.-Ök. Anke Duchow	-	-
Martin Kudlicska	-	-
Hannes Muster	-	-
Günter Schnötzing	-	-

<sup>1</sup> börsennotiert

**Ausschüsse des Aufsichtsrats**

Die Satzung von UBM sieht vor, dass der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Ausschüsse bilden kann. Zur Unterstützung und effizienten Behandlung von komplexen Sachverhalten waren im Geschäftsjahr 2021 der Prüfungsausschuss, der Nominierungsausschuss und der Vergütungsausschuss eingerichtet. Zusätzlich hat der Aufsichtsrat am 25. Februar 2021 einen ESG-Ausschuss eingerichtet.

**Prüfungsausschuss:** Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses gehören (i) die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses sowie die Erteilung von Empfehlungen oder Vorschlägen zur Gewährleistung seiner Zuverlässigkeit, (ii) die Überwachung der Wirksamkeit des unternehmensweiten internen Kontrollsystems, gegebenenfalls des internen Revisionssystems, und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft, (iii) die Überwachung der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung unter Einbeziehung von Erkennt-



nissen und Schlussfolgerungen in den Berichten, die von der Abschlussprüferaufsichtsbehörde (APAB) gemäß § 4 Abs. 2 Z 12 Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz (APAG) veröffentlicht werden, (iv) die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers), insbesondere im Hinblick auf die für UBM erbrachten zusätzlichen Leistungen (es gelten Art. 5 der VO (EU) Nr. 537/2014 und § 271a Abs. 6 UGB), (v) die Erstattung des Berichts über das Ergebnis der Abschlussprüfung an den Aufsichtsrat und die Darlegung, wie die Abschlussprüfung zur Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung beigetragen hat, sowie die Rolle des Prüfungsausschusses dabei, (vi) die Prüfung des Jahresabschlusses und die Vorbereitung seiner Feststellung, die Prüfung des Vorschlags für die Gewinnverteilung, des Lageberichts und des Corporate-Governance-Berichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat, (vii) die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts, des konsolidierten Corporate-Governance-Berichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat, und (viii) die Durchführung des Verfahrens für die Auswahl des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers) unter Bedachtnahme auf die Angemessenheit des Honorars sowie die Empfehlung für seine Bestellung an den Aufsichtsrat (es gilt Art 16 der VO (EU) Nr. 537/2014).

Der Prüfungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2021 fünf Sitzungen ab. Am 22. Februar 2021 fand die erste Sitzung des Prüfungsausschusses gemäß C-Regel 81a des Österreichischen Corporate Governance Kodex ohne Beisein des Vorstands statt, in welcher die Prüfungsplanung, die Prüfungsschwerpunkte und die wechselseitige Kommunikation zwischen (Konzern-)Abschlussprüfer und dem Prüfungsausschuss erörtert wurden. In der Sitzung vom 26. März berichtete der Wirtschaftsprüfer im Beisein des Vorstands über den Stand der Prüfung des Jahres- bzw. Konzernabschlusses zum 31.12.2020. Am 22. April 2021 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2020 unter Beiziehung des Abschlussprüfers statt. In derselben Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem auch mit der Wahl des Abschlussprüfers für den Jahres- und Konzernabschluss zum

31. Dezember 2021, mit dem Revisionsplan 2021 und dem Bericht des Vorstands zu den Related Party Transactions 2020 sowie über das Risikomanagement. In der unter Beiziehung des Abschlussprüfers stattfindenden Prüfungsausschusssitzung am 21. September 2021 befasste sich der Prüfungsausschuss unter anderem mit dem Bericht des Vorstands über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Revisionssystems und des Risikomanagements (Fraud) sowie der Compliance (Corruption) im Sinne der C-Regeln 18 und 18a des Österreichischen Corporate Governance Kodex sowie der Prüfungsplanung von Einzel- und Konzernabschluss. In der letzten Sitzung des Geschäftsjahres, am 1. Dezember 2021, befasste sich der Prüfungsausschuss mit dem Bericht des Vorstands über die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements. Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender), DI Iris Ortner, Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas (Finanzexperte) und Dr. Susanne Weiss.

**Nominierungsausschuss:** Dem Nominierungsausschuss kommen folgende Aufgaben zu: (i) Vorbereitung von Vorstandsbestellungen inklusive Nachfolgeplanung: Der Nominierungsausschuss hat vor Bestellung von Mitgliedern des Vorstands unter Berücksichtigung der Unternehmensausrichtung und der Unternehmenslage das jeweils erforderliche Anforderungsprofil für den Vorstand zu definieren und die Entscheidung des Gesamtaufwandsrats vorzubereiten; (ii) Erstellung von Wahlvorschlägen zur Besetzung frei werdender Mandate im Aufsichtsrat: Der Nominierungsausschuss befasst sich mit der Planung der Besetzung von Aufsichtsratsmandaten. Der Nominierungsausschuss unterbreitet dem Gesamtaufwandsrat Besetzungsvorschläge, welche aufgrund eines Beschlusses des Gesamtaufwandsrats der Hauptversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen sind. Bei Besetzungsvorschlägen ist auf die fachliche und persönliche Qualifikation der Aufsichtsratsmitglieder sowie auf eine im Hinblick auf die Struktur und das Geschäftsfeld von UBM fachlich ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu achten. Weiters sind Aspekte der Diversität des Aufsichtsrats im Hinblick auf die Vertretung beider Geschlechter und die Altersstruktur sowie die Internationalität der Mitglieder angemessen zu berücksichtigen. Es ist auch darauf zu achten,

dass niemand als Aufsichtsratsmitglied vorgeschlagen wird, der rechtskräftig wegen einer gerichtlich strafbaren Handlung verurteilt worden ist, die seine berufliche Zuverlässigkeit in Frage stellt.

Der Nominierungsausschuss trat im Geschäftsjahr 2021 einmal zusammen. In seiner Sitzung vom 22. April 2021 befasste sich der Nominierungsausschuss mit der Bestellung von Martina Maly-Gärtner, MRICS, zum Mitglied des Vorstands sowie mit der Verlängerung der Vorstandsverträge von Mag. Thomas G. Winkler, Dipl.-Ök. Patric Thate und DI Martin Löcker. Der Nominierungsausschuss besteht aus folgenden Aufsichtsratsmitgliedern: Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender), DI Iris Ortner und Dr. Susanne Weiss.

**Vergütungsausschuss:** Dem Vergütungsausschuss kommen im Sinn der maßgebenden Rechtsvorschriften und im Hinblick auf die aktuelle Vergütungspolitik folgende Aufgaben zu: (i) Befassung mit den Angelegenheiten der Vergütung der Vorstandsmitglieder und dem Inhalt von Anstellungsverträgen mit Vorstandsmitgliedern, insbesondere Festlegung und Umsetzung der Grundsätze für die Vergütung der Vorstandsmitglieder im Sinne der C-Regeln 27 (insbesondere Festlegung eines Kriterienkatalogs für variable Vergütungsbestandteile), 27a und 28 des Österreichischen Corporate Governance Kodex; (ii) Überprüfung der Vergütungspolitik für Vorstandsmitglieder in regelmäßigen Abständen; (iii) Zustimmung zur Übernahme von Nebentätigkeiten durch Vorstandsmitglieder.

Der Vergütungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2021 zwei Sitzungen ab. In der Sitzung am 26. März 2021 wurde die Festsetzung der Jahresboni für alle Mitglieder des Vorstands besprochen. In der Sitzung am 24. Juni 2021 wurde die Gewährung eines Leistungsbonus für die Vorstandsmitglieder Dipl.-Ök. Patric Thate und DI Martin Löcker erörtert. Der Vergütungsausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern: Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender), DI Iris Ortner und Dr. Susanne Weiss (Vergütungsexpertin).

**ESG-Ausschuss:** Der ESG-Ausschuss befasst sich mit der Analyse von Nachhaltigkeitskriterien und Corporate-Social-

Responsibility-Konzepten im Unternehmensprozess, insbesondere Festlegung maßgeblicher Environmental-, Social- und Governance-Faktoren (ESG), die im Einzelnen durch Branchenzugehörigkeit und Geschäftsmodell des Unternehmens bestimmt werden und regionalen Einflüssen unterliegen; ESG zielt auf die Berücksichtigung von Faktoren ab, die aus dem Einfluss auf oder durch die Umwelt (ökologisch), aus sozialen und gesellschaftlichen Einflüssen sowie aus der Unternehmensverfassung und -führung resultieren. Der ESG-Ausschuss übernimmt zusätzlich die Aufsicht und Beratung zu einem ESG-Maßnahmenkatalog mit klarer Zuordnung der Verantwortlichkeiten auf Vorstands- und Aufsichtsratsebene sowie die Überwachung und Prüfung der gesetzten ESG-Maßnahmen, wie insbesondere Auswirkungen von Beschaffungs- und Entwicklungsprozessen auf Ökosysteme, Nutzung von Ressourcen, die unmittelbare und mittelbare Nachbarschaft sowie gute Unternehmensführung.

Der ESG-Ausschuss hielt im Geschäftsjahr 2021 zwei Sitzungen ab. In der Sitzung am 22. April 2021 wurden die Ausschussvorsitzende und deren Stellvertreterin gewählt. Zusätzlich berichtete der Vorstand über den gegenwärtigen Stand im Zusammenhang mit allen ESG-Themen in der UBM, die diesbezüglichen Ratings sowie den ESG-Bericht 2020 und gab einen Ausblick über die zukünftige Entwicklung der UBM in diesen Bereichen. In der Sitzung am 1. Dezember 2021 wurde ein Rückblick auf das Jahr 2021 und die Bearbeitung der ESG-Themen in der UBM gegeben. Zusätzlich wurden die interne Aufgabenverteilung im Zusammenhang mit ESG in der UBM, die Möglichkeiten im Zusammenhang mit ESG-Ratings, der Ausblick und die Weiterentwicklung sowie die damit verbundenen Maßnahmen und Ziele erörtert. Der ESG-Ausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern: DI Iris Ortner (Vorsitzende), Dr. Susanne Weiss (stellvertretende Vorsitzende), Dipl.-Kff. Birgit Wagner und Dipl.-Ök. Anke Duchow.

## Frauenförderung

UBM arbeitet verstärkt daran, den Frauenanteil in ihrer Organisation zu heben. Im Vergleich zu anderen Unternehmen

der Immobilienbranche schneidet UBM konzernweit per 31. Dezember 2021 mit 24 Frauen (per 31. Dezember 2020: 24) in leitenden Positionen (Aufsichtsräte, Geschäftsführer, Prokuristen und leitende Angestellte der UBM Development AG sowie deren Tochtergesellschaften) positiv ab. Als nachhaltig wirtschaftender Konzern orientiert sich UBM an gesellschaftsrelevanten Themen wie der Chancengleichheit am Arbeitsplatz. Um die nachhaltige Verankerung der Chancengleichheit herzustellen, liegt der Fokus von UBM im Führungskräfte-Recruiting sowie in der Belegschaft insbesondere auf der Suche nach geeigneten Kandidatinnen. Im Jahr 2021 waren von den konzernweit 65 neu eingestellten Mitarbeitern 38 Frauen und 27 Männer (exkl. Hotelmitarbeiter). Es bestehen keine Gehaltsunterschiede zwischen Männern und Frauen bei gleicher Tätigkeit und gleicher Ausbildung. Bereits bei den Stellenausschreibungen werden Frauen konkret angesprochen. Um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu unterstützen, bietet das Unternehmen konzernweit flexible Arbeitszeiten mittels Gleitzeitregelung an.

UBM setzt sich aktiv und nachhaltig für ein diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld sowie für eine Kultur der wechselseitigen Anerkennung und Wertschätzung aller Beschäftigten ein. Das Unternehmen behandelt seine Mitarbeiter gleich – ohne Differenzierung nach Geschlecht, gesellschaftlicher Herkunft, sexueller Orientierung, Nationalität, Religion oder Alter. Jeder Form von Diskriminierung wird entschieden entgegengetreten.

### **Diversitätskonzept im Zusammenhang mit der Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat verfolgt hinsichtlich der Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat kein gesondertes Diversitätskonzept. UBM arbeitet verstärkt daran, den Anteil der weiblichen Mitarbeiter in der Gesamtbelegschaft und in leitenden Positionen zu erhöhen. Zudem erfolgt bei Mitarbeitenden – unabhängig von Funktion und Ebene – keinerlei Differenzierung nach Geschlecht, gesellschaftlicher Herkunft, sexueller Orientierung, Nationalität, Religion oder Alter. Vor diesem Hintergrund hält der Aufsichtsrat die Festlegung von Diver-

sitätszielen bei einem Kontrollorgan für nicht zweckmäßig und zielführend. Bildungs- und Berufshintergrund spielen insoweit eine wesentliche Rolle, als die jeweilige für ein Aufsichtsratsmandat in Frage kommende Person in der Lage sein muss, das Mandat auch optimal auszuüben. Diese Voraussetzungen werden ebenfalls nicht abstrakt im Vorhinein definiert, sondern vielmehr im jeweiligen konkreten Fall individuell beurteilt. Bei der Vorbereitung von entsprechenden Vorschlägen an die Hauptversammlung sind daher ausschließlich die Kompetenz und der konkrete Bedarf in der jeweiligen Besetzungssituation ausschlaggebend. Dasselbe gilt nach Auffassung des Aufsichtsrats auch für die Besetzung des Vorstands.

## **Vergütung**

### **Vergütung der Vorstandsmitglieder**

Die Vergütung des Vorstands von UBM setzt sich in Umsetzung der Vergütungspolitik im Sinn der maßgebenden Rechtsvorschriften aus erfolgsunabhängigen (Fixum, Pensionskasse/Mitarbeitervorsorge), erfolgsbezogenen Komponenten (variabler Leistungsbonus), Einmalzahlungen und Abfindungen für ausscheidende Vorstandsmitglieder zusammen.

**Fixbezüge:** Die Höhe des Fixbezugs des jeweiligen Vorstandsmitglieds richtet sich nach dem Verantwortungsbereich gemäß Geschäftsverteilungsplan. Für etwaige Nebentätigkeiten von Vorstandsmitgliedern bedarf es der Zustimmung des Aufsichtsrats. Das Fixum wird als erfolgsunabhängige Grundvergütung monatlich anteilig als Gehalt ausgezahlt. Die Vorstandsmitglieder erhalten zusätzlich Nebenleistungen in Form von Sachbezügen (Dienstwagennutzung, Telefon, Reisespesen), die allen Vorstandsmitgliedern prinzipiell in gleicher Weise zustehen. Die Steigerung der Fixbezüge von Vorstandsmitgliedern gegenüber dem Vorjahr basiert auf einem angebotenen Lohnverzicht im Geschäftsjahr 2020 in Höhe eines Monatsgehalts während der dreimonatigen Kurzarbeit der Mitarbeitenden im Zuge des ersten Lockdowns der Corona-Krise. Im Geschäftsjahr war ein derartiger Verzicht nicht sachgerecht, da auch die Mitarbeitenden keine coronabedingten Gehaltsreduktionen erfahren haben.

**Vergütung der Vorstandsmitglieder 2021 (in €)**

Name	Gehalts- bezug	variable Vergütung <sup>1</sup>	Sonder- bonus	Barablöse LTIP	Sachbezüge	Pensionskasse/ Mitarbeiter- vorsorge	Gesamt
Mag. Thomas G. Winkler	540.000,00	360.000,00	-	1.010.000,00	11.569,32	29.399,98	1.950.969,30
DI Martin Löcker	360.000,00	240.000,00	20.000,00	495.304,00	13.582,56	27.724,04	1.156.615,60
Dipl.-Ök. Patric Thate	360.000,00	240.000,00	40.000,00	404.000,00	13.332,60	16.177,21	1.073.509,81
Martina Maly-Gärtner <sup>2</sup>	120.000,00	80.000,00	-	-	3.554,59	1.496,76	205.051,35

<sup>1</sup> voraussichtlich variable Vergütung für 2021, zahlbar in 2022

<sup>2</sup> seit 1.9.2021

**Variable/erfolgsbezogene Vergütung:** Für den Vorstandsvorsitzenden beträgt der Maximalwert für den variablen Leistungsbonus 2,5 % vom EBT, maximal jedoch € 360.000,00 brutto jährlich. Erreicht oder überschreitet dieses Ergebnis den vom Vergütungsausschuss definierten Betrag, so steht dem Vorstandsvorsitzenden der Maximalbetrag des variablen Leistungsbonus zu. Liegt das Ergebnis unter dem definierten Betrag, so steht ein aliquoter Anteil zu. Die Vorstandsmitglieder Martin Löcker, Patric Thate und Martina Maly-Gärtner erhalten ebenfalls einen variablen Leistungsbonus nach dem obigen Schema, jedoch von jeweils maximal € 240.000,00 brutto jährlich. Für das Geschäftsjahr 2021 wurde dem Vorstandsmitglied DI Martin Löcker unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Vergütungspolitik, wie sie in der 139. ordentlichen Hauptversammlung der UBM Development AG vom 28. Mai 2020 beschlossen wurde, ein zusätzlicher Leistungsbonus von € 20.000,00 für die Umsetzung des Projekts „Timber Pioneer“ in Frankfurt sowie dem Vorstandsmitglied Dipl.-Ök. Patric Thate im Sinne der genannten Grundsätze ein zusätzlicher Leistungsbonus von EUR 40.000,00 für die Umsetzung eines Sustainability-Linked Bonds gewährt

**Long-Term-Incentive-Programm für Führungskräfte:** UBM hat 2017 ein Aktienoptionsprogramm für leitende Angestellte und den Vorstand aufgelegt. Dabei war von den Berechtigten ein Eigeninvestment in UBM-Aktien spätestens zum Zeitpunkt der Zuteilung der Optionen zu erbringen. Dieses Eigeninvestment muss bis zu einer allfälligen Ausübung der Optionen ununterbrochen von den am Optionsprogramm

teilnehmenden Personen gehalten und bei Ausübung nachgewiesen werden. Für je eine Eigeninvestmentaktie werden fünf Aktienoptionen zu einem Ausübungspreis von € 36,33 pro Aktie eingeräumt. Die Optionen konnten im Zeitraum vom 1. September 2020 bis zum 26. Oktober 2020 oder im Zeitraum vom 1. September 2021 bis zum 26. Oktober 2021 ausgeübt werden, wenn (i) der ungewichtete Durchschnitt der Schlusskurse der Aktie von UBM im Zeitraum vom 2. September 2019 bis zum 31. August 2020 bzw. im Zeitraum vom 1. September 2020 bis zum 31. August 2021 an zumindest fünfzehn aufeinanderfolgenden Handelstagen bei zumindest € 40,00 liegt, und (ii) das Verhältnis von Marktkapitalisierung zu Nettoverschuldung zum 31. Dezember 2019 bzw. zum 31. Dezember 2020 höchstens 1:2,40 oder darunter beträgt. Im Zeitraum vom 1. September 2021 bis zum 26. Oktober 2021 wurden von Mag. Thomas G. Winkler 125.000, von DI Martin Löcker 61.300 und von Dipl.-Ök. Patric Thate 50.000 Optionen ausgeübt. Die Gesellschaft hat in Übereinstimmung mit den Planbedingungen die Ablöse ausgeübter Aktienoptionen in Geld vorgenommen (Barablöse). Dabei wurde der Differenzbetrag zwischen dem Ausübungskurs (€ 36,329/Aktie) und dem ungewichteten Durchschnitt der Schlusskurse der Aktie im zweiten Ausübungsfenster (€ 44,41/Aktie), abzüglich der einzubehaltenden Steuer, ausbezahlt.

**Pensionsregelungen:** Für einzelne Vorstandsmitglieder wird jährlich in eine Pensionskasse eingezahlt. Die Höhe der Zahlung richtet sich nach dem Lebensalter und der Betriebszugehörigkeit.

**D&O-Versicherung:** Für die Mitglieder des Vorstands besteht eine D&O-Vermögensschadenhaftpflichtversicherung, deren Kosten von der Gesellschaft getragen werden.

**Grundsätze der Vergütungspolitik bei wesentlichen Tochtergesellschaften:** Auch die Vergütung der Organe der wesentlichen Tochtergesellschaften setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammen. Zusätzlich werden Nebenleistungen in Form von Sachbezügen (Dienstwagennutzung, PKW-Stellplatz) vergütet.

**Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder**

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält neben dem Ersatz seiner baren Auslagen und einem Anwesenheitsgeld für jede Sitzung eine jährliche Aufwandsentschädigung. Die Höhe des Anwesenheitsgelds und der Aufwandsentschädigung wird durch Beschluss der Hauptversammlung festgesetzt. Die Hauptversammlung kann auch einen Gesamtbetrag für die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder beschließen und die Aufteilung dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats überlassen.

Übernehmen Mitglieder des Aufsichtsrats in dieser Eigenschaft eine besondere Tätigkeit im Interesse der Gesellschaft, so kann ihnen hierfür durch Beschluss der Hauptversammlung eine Sondervergütung bewilligt werden.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden in eine im Interesse der Gesellschaft von dieser in angemessener Höhe unterhaltene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Organe und bestimmte Führungskräfte (D&O-Versicherung) einbezogen. Die Prämien hierfür entrichtet die Gesellschaft. Mit Beschluss der Hauptversammlung am 29. Mai 2019 wurde die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats wie folgt festgesetzt: Es wurde beschlossen, dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats eine feste Vergütung von € 50.000,00 pro Jahr, der stellvertretenden Vorsitzenden eine Vergütung von € 40.000,00 pro Jahr und den übrigen Mitgliedern eine feste Vergütung von € 30.000,00 pro Jahr zu gewähren. Das Sitzungsgeld wurde mit € 2.000,00 pro Sitzung des Aufsichtsrats oder eines seiner Ausschüsse festgesetzt. Mitglieder des Aufsichtsrats, die nicht in Österreich ansässig sind, erhalten zusätzlich die österreichische Quellensteuer von der Gesellschaft erstattet. Die feste Vergütung ist einmal jährlich, jeweils im Nachhinein binnen vier Wochen nach der ordentlichen Hauptversammlung, zur Zahlung fällig. Das Sitzungsgeld ist jeweils innerhalb von vier Wochen nach einer Aufsichtsratssitzung zu zahlen.

Die gemäß § 110 Abs. 1 ArbVG vom Betriebsrat entsandten Aufsichtsratsmitglieder erhalten für ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat keine gesonderte Vergütung.

**Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder 2021 (in €)**

Name	fix gewährte Vergütung <sup>1</sup>	Sitzungsgeld
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender)	50.000,00	10.000,00
DI Iris Ortner (stellvertretende Vorsitzende)	40.000,00	10.000,00
DI Klaus Ortner	30.000,00	10.000,00
Dr. Ludwig Steinbauer	30.000,00	10.000,00
Mag. Paul Unterluggauer	30.000,00	10.000,00
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas	30.000,00	10.000,00
Dipl.-Kff. Birgit Wagner	30.000,00	10.000,00
Dr. Susanne Weiss	30.000,00	10.000,00

<sup>1</sup> Auszahlung vier Wochen nach ordentlicher Hauptversammlung 2022



## Konzernlagebericht

- 108 Gesamtwirtschaftliches Umfeld
- 109 Entwicklung der Immobilienmärkte
- 112 Geschäftsverlauf
- 114 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 118 Prognosebericht
- 119 Risikoberichterstattung
- 125 Internes Kontrollsystem
- 126 Interne Revision
- 126 Offenlegung gemäß § 243a UGB

# Lagebericht

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

### Weltweiter Wachstumskurs

Die COVID-19-Pandemie bestimmte auch noch im Jahr 2021 den Verlauf der globalen Konjunktur. Nach der Rezession im Jahr 2020 und einem Rückgang der Wirtschaftsleistung von -3,1 % (IWF) setzte trotz anhaltender COVID-19-Pandemie eine Erholung der Weltwirtschaft ein. Die erste Prognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) für das globale Wirtschaftswachstum lag im ersten Quartal bei 5,5 %. Durch die anlaufenden Impfkampagnen und die sich erholende Wirtschaft wurde diese Schätzung im zweiten Quartal auf 6,0 % angehoben. Im Herbst sorgte die Verbreitung der Delta-Variante für eine erneute Infektionswelle und harte Lockdowns, wobei sich diese Lockdowns volkswirtschaftlich geringer auswirkten als noch zu Beginn der Pandemie. Dies führte zu einer Verlangsamung des Wachstums. Auf das Gesamtjahr gesehen war der Zugang zu Impfstoffen der große Antrieber der positiven Entwicklung der Weltwirtschaft. Für das Gesamtjahr 2021 wird mit einem Wachstum der Weltwirtschaft von 5,9 % (IWF) gerechnet.

Für den Euroraum sagen die Prognosen des IWF ein Wachstum der Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 von 5,2 % voraus. Nach einem Rückgang der Wirtschaftsleistung im Euroraum von -6,4 % (IWF) im Vorjahr verdeutlicht dies die Erholung der Wirtschaft. Die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 lag bei 7,0 % (EZB). Die Inflationsrate im Dezember 2021 lag mit 5,0 % (EZB) deutlich über dem von der EZB erklärten Ziel von 2,0 %. Als Ursachen hierfür können die pandemiebedingten verzögerten Lieferketten, höhere Rohstoffpreise und der Fachkräftemangel ausgemacht werden.

Die Ereignisse um den Ukraine-Krieg trüben die zukünftigen Wachstumsprognosen. Aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich des Ausmaßes und der Dauer des Ukraine-Kriegs existierten zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts keine verlässlichen Schätzungen der quantitativen Auswirkungen auf die europäische sowie auf die Weltwirtschaft. Die im März verfügbaren Prognosen der Europäischen Kommission für das Jahr 2022 haben den Effekt des Ukraine-Kriegs noch nicht berücksichtigt und wurden daher nicht erwähnt.

Neben dem Ukraine-Krieg sorgen der jüngste Anstieg der Corona-Infektionszahlen in vielen Ländern durch die Omikron-Variante und das mögliche Auftreten weiterer Virusvarianten für Unsicherheit im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Wirtschaft.<sup>1,2</sup>

### Entwicklung in Deutschland und Österreich

Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich im Jahr 2021 nach dem pandemiebedingten Einbruch von -4,6 % im Vorjahr wieder positiv. Deutschlands BIP stieg im Berichtsjahr um 2,7 % (IWF). Die Lieferkettenprobleme und der weltweite Chipmangel setzten der Wirtschaft, insbesondere der deutschen Autoindustrie, schwer zu und bremsten das Wachstum aus. In Österreich konnte sich die Wirtschaft über das Berichtsjahr trotz zweier harter Lockdowns ebenfalls wieder positiv entwickeln. Die österreichische Nationalbank (OeNB) rechnet mit einem Anstieg des BIP im Jahr 2021 um 4,9 %. Die Arbeitslosenquote fiel im Jahr 2021 laut OeNB von 10,1 % auf 8,2 %. Die Inflationsrate lag aufgrund von globalen Engpässen und ansteigenden Energiepreisen 2021 bei 2,8 %.<sup>3,4</sup>

### Entwicklung in CEE

Die Wirtschaft in den EU-Mitgliedstaaten in Zentral-, Ost- und Südosteuropa konnte sich ebenso von den Folgen der Corona-Pandemie erholen. Die österreichische Nationalbank verzeichnete für 2021 in Polen und der Tschechischen Republik ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von 4,9 % bzw. 3,0 %.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook - Jänner 2022

<sup>2</sup> EZB: Economic Bulletin Issue 1 - Februar 2022

<sup>3</sup> IWF: World Economic Outlook - Jänner 2022

<sup>4</sup> Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2022

<sup>5</sup> Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2022



## Entwicklung der Immobilienmärkte

### Europa

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie waren auch im Jahr 2021 auf dem europäischen Immobilienmarkt spürbar. Das erste Quartal 2021 verzeichnete durch die wieder steigenden Infektionszahlen und damit einhergehenden harten Lockdowns einen Rückgang des Investitionsvolumens um 32 % im Jahresvergleich. Im weiteren Verlauf des Jahres erholte sich der Immobilienmarkt, und das Transaktionsvolumen entwickelte sich konstant mit einem starken Wachstum von 20 % im zweiten Quartal bzw. 21 % im dritten Quartal. Bis Ende Dezember stieg das europaweite Transaktionsvolumen auf € 340,2 Mrd. (2020: € 254,9 Mrd.) an. In Summe entspricht dies einem Plus von 33,4 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Pandemie war ein Katalysator für die Assetklassen Industrie- und Wohnimmobilien. Das Transaktionsvolumen für beide Sektoren erreichte 2021 aufgrund der enormen Nachfrage von Investoren neue Rekordwerte. In Summe wurden im Jahr 2021 € 98,7 Mrd. in Wohn- und € 65,1 Mrd. in Industrieimmobilien investiert. Das Volumen im Jahresvergleich stieg im Berichtsjahr um 54 % bzw. 45 %. Mit einem Gesamttransaktionsvolumen von € 98,8 Mrd. ist die Anlageklasse Büro erstmals nicht mehr die klare Nummer eins unter Investoren. Das Investmentvolumen ging im Jahresvergleich nur um 3,0 % zurück. Die sinkende Nachfrage wird jedoch im 5-Jahres-Vergleich deutlich, hier ist ein Rückgang von 24 % zu verzeichnen. Die Assetklasse Wohnimmobilien konnte im gleichen Zeitraum einen Zuwachs von 93 % verbuchen und ist damit der Profiteur der COVID-19-Pandemie. Das im letzten Jahr von der Krise am stärksten betroffene Hotelsegment konnte sich 2021 wieder erholen. Das Transaktionsvolumen stieg im Berichtsjahr um 59 % auf € 16,3 Mrd. Die Prognosen für das Jahr 2022 waren zu Beginn des Jahres aufgrund des anhaltenden Niedrigzinsumfelds positiv. Der Ukraine-Krieg trübt jedoch die zukünftigen Wachstumsprognosen. Zusätzlich sorgt der weiterhin hohe Anstieg an COVID-19-Fällen durch die Omikron-Variante für Unsicherheiten über die Entwicklung des Immobilienmarkts.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Real Capital Analytics: Europe Capital Trends - 2021

### Rekordjahr in Deutschland

Im Jahr 2021 erreichte der deutsche Immobilienmarkt ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund € 110,6 Mrd. Der Zuwachs von 40,7 % im Vergleich zum Vorjahr (2020: € 78,6 Mrd.) bedeutet ein Rekordjahr für den deutschen Investmentmarkt und den Spitzenplatz in Europa. Nachdem sich das erste Halbjahr 2021 noch unterdurchschnittlich entwickelt hatte, stieg das Transaktionsvolumen in der zweiten Jahreshälfte deutlich an. Im vierten Quartal allein wurden Immobilien im Wert von € 50,3 Mrd. gehandelt. Unter den zehn größten Märkten Europas befanden sich vier der Top-7-Städte Deutschlands - Berlin, München, Frankfurt und Hamburg. Diese erreichten gemeinsam ein Volumen von € 52,8 Mrd. Die Renditen der deutschen Top-7-Städte lagen im vierten Quartal 2021 durchschnittlich 380 Basispunkte über den zehnjährigen Staatsanleihen.<sup>2,3</sup>

Am Gewerbeimmobilienmarkt hat sich der Umsatz mit € 58,8 Mrd. (2020: € 59,2 Mrd.) im zweiten Jahr nach Beginn der Pandemie auf einem hohen Niveau stabilisiert. Dies entspricht einem leichten Rückgang von 3,3 % im Vorjahresvergleich. Die Brutto-Spitzenrenditen im Bürosegment gaben 2021 weiter leicht nach und lagen im Dezember im Durchschnitt bei 2,6%. Die durchschnittlichen Spitzenmieten der Top-6-Städte reichten von € 26,50/m<sup>2</sup> in Köln bis € 48,00/m<sup>2</sup> in Frankfurt.<sup>4,5</sup>

In der Assetklasse Hotel zeigten sich Investoren mit Blick auf die unsicheren Aussichten der nationalen und internationalen Reisemärkte noch verhalten, lösten zum Schlussquartal jedoch spürbar die Bremse. Im vierten Quartal wurde gut 1 Mrd. € in Hotelimmobilien investiert, was dem mit Abstand höchsten Quartalswert seit Ausbruch der COVID-19-Pandemie entspricht. 2021 wurde an den wichtigsten Hotelstandorten ein Investmentvolumen von knapp 1,8 Mrd. € registriert und damit ein Drittel mehr als im Vorjahr. Das Ergebnis ist vor allem dem starken Endspurt im vierten Quartal zu verdanken.<sup>6</sup>

<sup>2</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland - Januar 2022

<sup>3</sup> Real Capital Analytics: Europe Capital Trends - 2021

<sup>4</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland - Januar 2022

<sup>5</sup> Savills: Top-6-Büromärkte Deutschland - Januar 2022

<sup>6</sup> BNP Paribas: Hotel-Investmentmarkt Deutschland - Q4 2021

Der Wohninvestmentmarkt konnte im vergangenen Jahr in neue Höhen aufschwingen und ist auch in Deutschland der Profiteur der Pandemie. Mit knapp € 51 Mrd. im Jahr 2021 liefert der Investmentmarkt einen neuen Rekordumsatz. Damit wurde das Investitionsvolumen des Vorjahres um mehr als 140 % (2020: € 20,8 Mrd.) überstiegen. Mehr als die Hälfte des Gesamtjahresumsatzes wurde im vierten Quartal umgesetzt. Der Volumentreiber hinter diesem Rekordergebnis war die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia. Doch auch ohne diesen großvolumigen Deal hätte das letzte Quartal das Rekordergebnis gesichert. Deutsche Investoren kamen auf ein Volumen von rund € 40 Mrd. und zeichneten wie im Vorjahr für rund 80 % des Transaktionsvolumens verantwortlich. Die Top-7-Städte verzeichneten durch die großen Übernahmen und Fusionen mit einem Transaktionsvolumen von € 34,7 Mrd. neue Höchstwerte. Dieser Wert macht einen Anteil von 68 % am Gesamtvolumen aus. Berlin führt die Liste der Top-7-Städte mit einem Transaktionsvolumen von 26,4 Mrd. deutlich an.<sup>7</sup>

### Investmentjahr in Österreich

Der österreichische Investmentmarkt erreichte 2021 ein Investitionsvolumen von rund € 4,3 Mrd. Das Investitionsvolumen stieg um 25 % verglichen mit dem Vorjahr (2020: € 3,5 Mrd.). Rund € 1,4 Mrd. wurden im Jahr 2021 in das Wohnsegment investiert, das mit einem Anteil von 32,5% am Gesamtinvestitionsvolumen mittlerweile die stärkste Assetklasse darstellt. Momentan ist auf dem Markt noch genügend Angebot, doch der erwartete Rückgang der Bautätigkeit wird mittelfristig dazu führen, dass auch das Investmentangebot zurückgehen und entsprechend auch weniger Kapital in diese Assetklasse fließen wird. Zu den Treibern der positiven Entwicklung des Investmentvolumens gehört neben der Assetklasse Wohnen entgegen dem allgemeinen Trend der Retailbereich.

Auf Büroimmobilien steigt der Druck durch die immer größer werdende Relevanz von ESG. Investoren sind wesentlich kritischer bei der Prüfung der Investmentoptionen, sodass teilweise Abstand von Akquisitionen genommen wurde und Objekte nicht zum ursprünglich erwarteten Preis verkauft werden konnten. Die Assetklasse Retail machte mit einem Investitionsvolumen von € 1,25 Mrd. einen Anteil von 29% am Gesamtinvestitionsvolumen 2021 aus und generierte somit die zweithöchsten Investmentumsätze. Dieses starke Ergebnis ist jedoch auf zwei Großtransaktionen zurückzuführen: die Anteilsübernahme der SCS von der Crédit Agricole und der Verkauf des Grabenhofes an die Wiener Ärztekammer. Ein klarer Aufwärtstrend ist auch am Hotel-Investmentmarkt zu beobachten. 2021 wurde mehr als doppelt so viel wie im ersten Pandemiejahr in Hotelimmobilien investiert. Für 2022 wird prognostiziert, dass sich das Gesamtinvestitionsvolumen in Immobilien in Österreich nochmals deutlich erhöhen und sich der bisherigen Rekordmarke von sechs Milliarden Euro aus dem Vorkrisenjahr 2019 annähern wird.

Die geringe Flächenverfügbarkeit gepaart mit der niedrigen Fertigstellungsleistung und einer gleichzeitig niedrigen Leerstandsrate von knapp 4,0 % führte dazu, dass in Wien im letzten Jahr eine Vermietungsleistung von ca. 169.000 m<sup>2</sup> registriert wurde. Damit legt die vermietete Bürofläche im Jahr 2021 ca. 17,5 % unter dem Vorjahr (2020: 205.000 m<sup>2</sup>). Die Mietpreise in Wien zeigten sich stabil und konnten in den guten und Spitzenlagen einen Zuwachs verzeichnen. So sind die Spitzenmieten in Wien im letzten Jahr um 4% auf € 26,00/m<sup>2</sup>/Monat gestiegen. Im nächsten Jahr wird von einem weiteren Mietwachstumspotenzial ausgegangen; aufgrund der wachsenden Anforderung an ESG-konforme Büros steigt die Nachfrage nach modernen und flexibel gestaltbaren Flächen. Das Mietangebot ist jedoch limitiert, mehr als drei Viertel der Flächen, die 2022 fertiggestellt werden, sind bereits verwertet. Ab 2022 soll der Markt jedoch wieder anziehen, insgesamt sollen ca. 130.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt werden. Im Wohnbau haben sich aufgrund von Bauverzögerungen durch die Pandemie, der Knappheit an Baumaterial und der hohen Baukosten einige Projekte in das Jahr 2022 verschoben. Der Höhepunkt an Fertigstellungen wird 2022 mit knapp 6.000

<sup>7</sup> BNP Paribas: Wohn-Investmentmarkt Deutschland - Q4 2021

Wohneinheiten erwartet - ein Plus um rund 30% gegenüber dem Vorjahr und ein neuer Rekord. Allerdings wird prognostiziert, dass die Bautätigkeit in den nächsten Jahren etwas zurückgehen wird.<sup>8</sup>

### **Entwicklung in CEE**

Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund € 11 Mrd. (2020: € 9,7 Mrd.) in den CEE-Kernländern - Polen, Tschechische Republik, Slowakei, Rumänien und Ungarn - wechselten um rund 12% mehr Immobilien den Besitzer als im Vorjahr. Nach einem Rückgang von 32% im Jahr 2020 konnte sich der Investitionsmarkt in den CEE-Kernländern somit wieder erholen. Polen lag im Berichtsjahr mit 58% des Transaktionsvolumens klar an erster Stelle. In der Tschechischen Republik lag das Transaktionsvolumen mit € 1,64 Mrd. 11% über dem Volumen aus dem Jahr 2020. Das Interesse internationaler und heimischer Investoren stieg im Berichtsjahr deutlich. Während die Prognosen Anfang des Jahres für 2022 sehr vielversprechend aussahen, sorgt der Ukraine-Krieg für Unsicherheiten im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Immobilienmärkte in Polen und Tschechien.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> CBRE: Österreich Real Estate Market Outlook - 2022

<sup>9</sup> JLL: CEE Investment Market Summary - 2021

## Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 471,0 Mio., nach € 478,6 Mio. im Vorjahr. Davon entfielen € 371,5 Mio. auf Erlöse aus Immobilienverkäufen. Die größten Beiträge kamen aus den zwei Kernmärkten Deutschland und Österreich, wo unter anderem vier zu entwickelnde Projekte erfolgreich weiterverkauft wurden. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode ist vor allem aber auch auf den Baufortschritt bereits verkaufter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und Verwertungsstands erfasst werden. In dieser Kategorie leisteten den größten Beitrag zur Gesamtleistung Wohnungsprojekte wie die Gmunder Höfe in München sowie die Siebenbrunnengasse in Wien, ein Projekt mit 178 Wohnungen im Einzelverkauf. Weitere positive Beiträge lieferten der forward verkaufte F.A.Z. Tower in Frankfurt und zwei Hotels in Polen. Die Gesamtleistung aus dem Hotelbetrieb erhöhte sich im Jahr 2021 von € 14,7 Mio. auf € 17,8 Mio. Dennoch war infolge der COVID-19-Pandemie weiterhin eine eingeschränkte Reisetätigkeit zu verzeichnen.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** reduzierte sich im Berichtszeitraum von € 193,0 Mio. auf € 161,7 Mio. Positiv zur Gesamtleistung des Segments trugen im Berichtsjahr zwei zu entwickelnde Projekte in München und Umgebung bei. Ebenso positiv zur Gesamtleistung trugen bereits forward verkaufte Projekte wie der F.A.Z. Tower in Frankfurt sowie das Wohnprojekt Gmunder Höfe in München bei. Zudem erfolgte das Closing des Projekts Nordbahnhofstraße in Stuttgart.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** erhöhte sich im Jahr 2021 auf € 197,2 Mio., nach € 178,7 Mio. im Vorjahr. Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung im Berichtsjahr entfiel auf den Verkauf der Liegenschaft Monte Laa im 10. Wiener Gemeindebezirk. Darüber hinaus wurde die Gesamtleistung zu einem großen Teil im Wohnbereich erwirtschaftet und betraf vor allem den Realisierungsgrad des Projekts Siebenbrunnengasse im 5. Wiener Gemeindebezirk. Dieses Projekt wird seit dem zweiten Halbjahr 2020 im Einzelverkauf veräußert und ist zum 31.12.2021 über 90% verwertet. Zusätzlich trugen Wohnbauprojekte in Österreich wie die Pohl gasse, Rankencity und Salurnerstraße positiv zur Gesamtleistung bei.

Im **Segment Polen** reduzierte sich die Gesamtleistung in der Berichtsperiode nur gering von € 79,5 Mio. in 2020 auf € 78,9 Mio. in 2021. Ende 2019 wurden zwei Hotelprojekte, das Mercure Hotel in Kattowitz und das ibis Styles Hotel in Krakau forward verkauft, die in der Berichtsperiode anteilig auf Basis des Fertigstellungsgrads in der Gesamtleistung erfasst wurden und sich dadurch positiv auf das Segment Polen ausgewirkt haben. Beide Hotels wurden 2021 an die Käufer übergeben.

Die Gesamtleistung des **Segments Sonstige Märkte** erhöhte sich im Geschäftsjahr 2021 von € 27,2 Mio. auf € 33,2 Mio. Dieses Segment enthält im Wesentlichen Projekte aus Tschechien. Positiv auf die Gesamtleistung wirkten die zwei Projekte Astrid Offices und das Wohnprojekt Arcus City, welche sich beide in Prag befinden und ebenso gemäß Realisierungsgrad (Percentage of Completion, POC) verbucht wurden.

### Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-12/2021	1-12/2020	Veränderung
Deutschland	161,7	193,0	-16,2%
Österreich	197,2	178,7	10,4%
Polen	78,9	79,5	-0,8%
Sonstige Märkte	33,2	27,2	22,1%
<b>Gesamt</b>	<b>471,0</b>	<b>478,6</b>	<b>-1,6%</b>

Im **Segment Residential** lag die Gesamtleistung in der Berichtsperiode bei € 193,0 Mio., nach € 179,6 Mio. im Vorjahr. Das entspricht einer Steigerung von 7 %. Die Gesamtleistung 2021 umfasste im Wesentlichen den Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Deutschland, Österreich und Tschechien. Darunter das Projekt Siebenbrunnengasse in Wien, wo zum Ende der Berichtsperiode über 90 % der Wohnungen im Einzelverkauf verwertet wurden. Positiv zur Gesamtleistung trug auch das Projekt Arcus City in Prag bei, wo in der ersten von drei Bauphasen 73 von 100 Wohnungen verkauft wurden. Erfolgreich an institutionelle Investoren verkauft und ab diesem Zeitpunkt gemäß Baufortschritt in der Gesamtleistung erfasst wurden das Projekt Gmunder Höfe in München und die österreichischen Projekte Nordbahnviertel in Wien, Rankencity in Graz sowie die Salurnerstraße in Kufstein.

Das **Segment Office** erwirtschaftete im Jahr 2021 eine Gesamtleistung von € 102,7 Mio., nach € 144,4 Mio. im Vorjahr. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode betrifft im Wesentlichen eine vor Baustart verkaufte Büroimmobilie in München, das Projekt Astrid Offices in Prag und den Verkauf eines Bürokomplexes in der Kelsenstraße im 3. Wiener Gemeindebezirk. Ebenso wirkte sich die Büroimmobilie F.A.Z. Tower in Frankfurt, welche im vierten Quartal 2020 forward verkauft wurde und ab diesem Zeitpunkt anteilig gemäß Fertigstellungsgrad erfasst wird, positiv auf die Gesamtleistung aus.

Die Gesamtleistung des **Segments Hotel** erhöhte sich im Geschäftsjahr 2021 von € 52,2 Mio. auf € 72,6 Mio. Dieser Anstieg der Gesamtleistung in der Berichtsperiode ist im Wesentlichen auf die Fertigstellung der beiden Ende 2019 forward verkauften polnischen Hotels in Kattowitz und Krakau zurückzuführen. Ein positiver Leistungsbeitrag erfolgte weiters durch das Closing des Projekts Nordbahnhofstraße in Stuttgart. Etwas mehr als ein Drittel der Gesamtleistung im Jahr 2021 entfiel mit € 17,8 Mio. auf den Hotelbetrieb. Die niedrige Gesamtleistung im Vergleich zu 2019 ist weiterhin auf die eingeschränkte Reisetätigkeit aufgrund der COVID-19-Pandemie zurückzuführen. In der Vergleichsperiode betrug die Gesamtleistung im Hotelbetrieb € 14,7 Mio.

Im **Segment Other** betrug die Gesamtleistung in der Berichtsperiode € 54,1 Mio., nach € 37,0 Mio. im Vorjahr. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode enthält im Wesentlichen den Verkauf der Liegenschaft Monte Laa im 10. Wiener Gemeindebezirk. Ebenso positiv auf das Segment Other wirkten sich Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich aus.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** reduzierte sich von € 65,4 Mio. im Jahr 2020 auf € 48,6 Mio. im Jahr 2021. Ein wesentlicher Anteil entfiel auf Serviceleistungen für diverse Projekte in Deutschland. Diese Position umfasst zudem Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

**Gesamtleistung nach Assetklassen**

in € Mio.	1-12/2021	1-12/2020	Veränderung
Residential	193	179,6	7,5 %
Office	102,7	144,4	-28,9 %
Hotel	72,6	52,2	39,2 %
Other	54,1	37,0	46,2 %
Service	48,6	65,4	-25,7 %
<b>Gesamt</b>	<b>471</b>	<b>478,6</b>	<b>-1,6 %</b>

## Finanzielle Leistungsindikatoren

### Geschäftsergebnis und Ertragslage

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

Die Gesamtleistung lag im Geschäftsjahr 2021 mit € 471,0 Mio. um € 7,6 Mio. unter dem Vergleichswert des Vorjahres von € 478,6 Mio. Dieser leichte Rückgang war vor allem auf geringere Erlöse aus Projektmanagementleistungen zurückzuführen. Positiv auf die Gesamtleistung wirkten hingegen höhere Erlöse aus Immobilienverkäufen. Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse konnten in der Berichtsperiode um 51,8% auf € 278,3 Mio. gesteigert werden (2020: € 183,3 Mio.). Die Steigerung im Berichtszeitraum ist vor allem auf Immobilienverkäufe in Deutschland und Österreich sowie auf den Baufortschritt bereits veräußerter, vollkonsolidierter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und des Verwertungsstands erfasst werden.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen lag in der Berichtsperiode mit € 36,0 Mio. über dem Niveau des Vorjahres von € 27,8 Mio. Die deutliche Steigerung des At-equity-Ergebnisses ist vor allem auf laufende forward verkaufte Immobilienprojekte, wie das Büroprojekt F.A.Z. Tower in Frankfurt, zurückzuführen. Zudem wurden in der Vergleichsperiode Wertberichtigungen in der Hotelbetriebsgesellschaft infolge der COVID-19-Pandemie vorgenommen. Die Wertansätze der Hotelbetriebsgesellschaft ubm hotels wurden im Jahr 2020 praktisch zur Gänze korrigiert. Positiv wirkten sich im Berichtsjahr auch Währungseffekte in At-equity-Gesellschaften im Zusammenhang mit dem polnischen Złoty und der tschechischen Krone aus.

Das Ergebnis aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien belief sich im Jahr 2021 auf € 5,0 Mio., nach € 62,3 Mio. im Jahr 2020. Die Fair-Value-Aufwertungen sind überwiegend auf ein Büroprojekt in München zurückzuführen, welches im Berichtszeitraum veräußert wurde. Die Fair-Value-Anpassungen der Vergleichsperiode betrafen ein Großprojekt in München, an dem ein Anteil von 40 % veräußert wurde. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen betragen im Berichtsjahr € 6,6 Mio. Die Wertberichtigungen wurden hierbei insbesondere bei einer Liegenschaft in Österreich sowie in den Niederlanden vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 11,8 Mio. und beinhalten u. a. Kursgewinne, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Personalkostenverrechnungen und diverse sonstige Positionen. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 8,2 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Jahresvergleich von € 44,9 Mio. auf € 31,1 Mio., was vor allem auf Kursverluste in der Vergleichsperiode zurückzuführen ist. Die Position beinhaltet des Weiteren Bürobetriebskosten, Rechts- und Beratungskosten, Management Fees sowie Steuern, Gebühren und verschiedene Spesen.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahreswert von € 115,7 Mio. auf € 141,4 Mio. Die Position umfasst

im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von vollkonsolidierten Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobiliën, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals und bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten. Der Materialaufwand der Berichtsperiode erhöhte sich mit 22,3% schwächer als der Umsatz (51,8%). Dies ist auf einen geringeren Anteil an Wohnungsverkäufen aus dem Vorratsvermögen zurückzuführen als in der Vorjahresperiode.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde bei den Bestandsveränderungen, welche Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen beinhalten, ein Ertrag in Höhe von € 45,9 Mio. ausgewiesen, während im Vorjahr ein Ertrag von € 21,1 Mio. erfasst worden war. Die höheren Abgänge sind wiederum durch die Verkaufstätigkeit zu erklären, insbesondere bei dem Projekt Siebenbrunnengasse.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 36,8 Mio. und damit um € 2,0 Mio. über dem Wert des Vorjahres von € 34,8 Mio. Aufwanderhöhend wirkte sich in der Berichtsperiode der Personalaufbau in allen Gesellschaften aus. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, das in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet worden war, floss in der Berichtsperiode nicht mit ein. Der Teil des Aktienoptionsprogramms, der zur Auszahlung gekommen ist, wurde ergebnisneutral gegen die Rückstellung im Eigenkapital in Höhe von € 2,4 Mio. verbucht. Weitere Informationen zum Aktienoptionsprogramm finden sich im Corporate-Governance-Bericht auf Seite 104. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 mit 355 über dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2020: 339).

Das EBITDA erreichte im Geschäftsjahr 2021 € 75,9 Mio., was einem Anstieg von € 10,8 Mio. im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Abschreibungen lagen mit € 2,6 Mio. um 14,8% unter dem Niveau des Vorjahres von € 3,1 Mio. So erhöhte sich das EBIT im Jahr 2021 um € 11,3 Mio. auf

€ 73,3 Mio. (2020: € 62,0 Mio.). Der Finanzertrag reduzierte sich von € 23,9 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres auf € 14,0 Mio. Der Finanzaufwand lag mit € 27,2 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 23,7 Mio. Sowohl in der aktuellen als auch in der Vergleichsperiode waren im Finanzaufwand keine wesentlichen Abweichungen enthalten.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag im Jahr 2021 mit € 60,1 Mio. um € 2,1 Mio. unter dem Vorjahresergebnis von € 62,3 Mio., was einer Reduktion von 3,4% entspricht. Der Steueraufwand belief sich in der Berichtsperiode auf € 16,4 Mio., nach € 21,5 Mio. im Jahr 2020. Die Steuerquote lag im Jahr 2021 demnach bei 27,3% (2020: 34,5%). Die niedrigere Steuerquote in der Berichtsperiode resultierte aus steuerlichen Effekten aus At-equity-Ergebnissen sowie einem Sondereffekt beim Verkauf eines Projekts in Österreich.

Der Nettogewinn (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte 2021 € 43,7 Mio., nach € 40,8 Mio. im Jahr 2020. Der den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettogewinn betrug in der Berichtsperiode € 33,6 Mio. (2020: € 32,8 Mio.). Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Bilanzierungsmethode für die Berechnung des Ergebnisses je Aktie geändert. Bei der Berechnung des den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbaren Nettogewinns wurden die Anteile der Hybridkapitalgeber abgezogen. Die Anteile der Hybridkapitalinhaber erhöhten sich aufgrund der Neuemission einer Hybridanleihe im zweiten Quartal 2021 von € 7,0 Mio. auf € 8,6 Mio. im Berichtsjahr. Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie erhöhte sich von € 4,39 auf € 4,50 im Betrachtungszeitraum 2021.

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 31. Dezember 2021 mit € 1.494,5 Mio. um € 122,4 Mio. über dem Niveau per 31. Dezember 2020. Zu einer Erhöhung der Bilanzsumme führten im Wesentlichen die Emissionen zweier Unternehmensanleihen mit Nachhaltigkeitsbezug, die wiederum den finanziellen Spielraum der Geschäftstätigkeit erhöhen.

Die langfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende 2021 bei € 824,6 Mio., was einem leichten Rückgang von € 0,3 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2020 entspricht. Das Sachanlagevermögen belief sich per 31. Dezember 2021 auf € 12,9 Mio. und lag damit über dem Niveau von € 11,6 Mio. per 31. Dezember 2020. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen, die per Ende 2021 bei € 8,8 Mio. lagen.

Die Finanzimmobilien erhöhten sich per Ende Dezember 2021 um € 16,3 Mio. und lagen zum Bilanzstichtag bei € 423,5 Mio. Diese Erhöhung war vor allem auf den Erwerb des Großprojekts Pelkovenstraße in München zurückzuführen, das nach erfolgtem Ankauf im Sommer 2021 in die Finanzimmobilien aufgenommen wurde. Die Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um € 15,8 Mio. auf € 183,6 Mio. Die Projektfinanzierungen hingegen reduzierten sich um € 28,7 Mio. auf € 179,6 Mio.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende 2021 bei € 669,8 Mio., was einem Anstieg von € 122,8 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2020 entspricht. Dieser Anstieg ist vor allem auf eine deutliche Erhöhung der liquiden Mittel zurückzuführen, die um € 176,1 Mio. auf € 423,3 Mio. anstiegen.

Das Vorratsvermögen lag per Ende Dezember 2021 mit € 133,1 Mio. über dem Niveau vom 31. Dezember 2020 von € 121,9 Mio. Zurückzuführen ist dieser Anstieg unter anderem auf den Ankauf der Willy Bogner Firmenzentrale in München.

Gegenläufig wirkte der Verkauf eines Projekts in Deutschland. In dieser Position befinden sich neben sonstigen Vorräten insbesondere die zum Verkauf bestimmten Wohnimmobilien

in Entwicklung. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen halbierten sich von € 127,9 Mio. per Ende 2020 auf € 60,6 Mio. zum Bilanzstichtag 2021. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien, anteilig nach Realisierungsgrad.

Das Eigenkapital lag zum 31. Dezember 2021 mit € 550,6 Mio. über dem Niveau von Ende 2020 (€ 482,9 Mio.). Der Zuwachs ist im Wesentlichen durch die Begebung der Hybridanleihe sowie laufende Gewinne zu erklären. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende Dezember 2021 37 % und lag damit weiterhin über der angepeilten Bandbreite von 30-35 % (31. Dezember 2020: 35,2 %). Im zweiten Quartal der Berichtsperiode konnte die Emission einer tief nachrangigen Sustainability-Linked-Anleihe (Hybridanleihe) abgeschlossen werden. Knapp 50% der Hybridanleihe von 2018 konnten vorzeitig rückgekauft und damit bis 2026 verlängert werden.

Die Anleiheverbindlichkeiten betragen per Ende Dezember 2021 € 526,5 Mio. und lagen damit um € 70,0 Mio. über dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres (31. Dezember 2020: € 456,5 Mio.). Im ersten Quartal der Berichtsperiode wurden eine Inhaberschuldverschreibung von € 7,0 Mio. mit der Laufzeit 2021-2026 sowie eine weitere Inhaberschuldverschreibung von € 0,5 Mio. mit der Laufzeit 2021-2025 begeben. Im zweiten Quartal der Berichtsperiode wurde eine Sustainability-Linked-Anleihe mit der Laufzeit 2021-2026 begeben. Das Emissionsvolumen lag bei € 150,0 Mio., wobei darin der Umtausch der bestehenden Anleihe 2017-2022 in Höhe von € 68,9 Mio. enthalten war. Im Dezember 2021 erfolgten die Rückzahlung eines Schuldscheindarlehens und einer Inhaberschuldverschreibung mit der Laufzeit 2016-2021.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich gegenüber dem Bilanzstichtag 2020 von € 77,0 Mio. auf € 50,1 Mio. zum Ende der Berichtsperiode. Dieser Wert beinhaltet im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig)



erhöhten sich von € 32,1 Mio. per 31. Dezember 2020 auf € 33,4 Mio. per 31. Dezember 2021. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden blieb im Vergleich zum Vorjahr mit € 18,9 Mio. unverändert (2020: € 18,9 Mio.) Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) stiegen um € 9,0 Mio. auf € 299,6 Mio. an.

Die Nettoverschuldung betrug per Ende 2021 € 381,0 Mio. und lag damit deutlich unter dem Wert zum 31. Dezember 2020 von € 479,1 Mio. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel. Der Rückgang der Nettoverschuldung ist insbesondere auf Ausschüttungen aus At-equity-Gesellschaften, Verkäufe von Tochterunternehmen sowie höhere Finanzverbindlichkeiten zurückzuführen, die für Investitionen verwendet wurden.

### Cashflow

Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Cashflow aus dem Ergebnis von € 4,3 Mio. auf € 48,2 Mio. an. Die Verbesserung im Cashflow aus dem Ergebnis ist insbesondere auf geringere Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen zurückzuführen. Die im Ergebnis der Berichtsperiode enthaltenen wesentlichen Fair-Value-Anpassungen müssen aufgrund des unbaren Charakters beim Cashflow aus dem Ergebnis exkludiert werden. Die Fair-Value-Anpassungen resultieren im Wesentlichen aus dem zeitlichen Auseinanderfallen des Ergebnis- und Cash-Effekts einer Immobilientransaktion. Im Berichtszeitraum betrugen diese Anpassungen lediglich € 0,9 Mio. Wesentliche weitere unbare Ergebnispositionen im Jahresüberschuss sind die latenten Steuern (€ 9,9 Mio.) sowie die Ergebnisse aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von € 36,0 Mio.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit erreichte im Berichtszeitraum € -45,7 Mio. im Vergleich zu € -34,6 Mio. im Vorjahr. Cashflowreduzierend wirkten sich 2021 die Zahlung von Zinsen (netto) in Höhe von € 22,7 Mio., die Zunahme von Forderungen in Höhe von € 33,0 Mio. und die Zunahme der Vorräte in Höhe von € 10,2 Mio. Die Werte beinhalten Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 13,7 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen

sich auf € 63,7 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Forderungsvermögen summierten sich auf € 11,9 Mio. Die Zuflüsse von Immobilien im Forderungsvermögen betrugen € 0,7 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Jahr 2021 bei € 69,1 Mio., nach € 23,1 Mio. in der Vergleichsperiode 2020. Während auf Basis der Übergabe von Großprojekten die Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und dem Abgang von Finanzimmobilien im Jahr 2020 bei € 3,9 Mio. lagen, sind in der Berichtsperiode in dieser Position Zahlungsflüsse in Höhe von € 60,9 Mio. enthalten. Zusätzlich gab es im Jahr 2021 Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen in Höhe von € 10,0 Mio. Positiv auf den Investitions-Cashflow wirkten auch Rückzahlungen von Projektfinanzierungen, die in der Berichtsperiode bei € 85,5 Mio. lagen. Dem standen Auszahlungen für Projektfinanzierungen von € 50,8 Mio. gegenüber. Der Mittelabfluss aus Investitionen in Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien lag 2021 bei € 60,6 Mio., nach € 42,9 Mio. im Vorjahr. Die Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen abzgl. liquider Mittel betrugen € 36,0 Mio.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Jahr 2021 € 152,4 Mio., nach € 46,9 Mio. im Vorjahr. Durch die Emission der fünfjährigen 3,125 %-Sustainability-Linked UBM-Anleihe mit einem Cash-Effekt von € 81,6 Mio. sowie die Emission der 5,5 %-Sustainability-Linked UBM-Hybridanleihe mit einem Netto-Cash-Effekt von € 49,9 Mio. kam es zu einem Liquiditätszufluss. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 240,6 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Krediten in Höhe von € 179,2 Mio. Dividenden inklusive Hybridzinsen in Höhe von € 24,2 Mio. wurden bereits im ersten Halbjahr ausbezahlt. Der Cash-Bestand erhöhte sich in der Berichtsperiode damit von € 247,2 Mio. auf € 423,3 Mio. per 31. Dezember 2021.

## Prognosebericht

Nach dem Corona-Jahr 2021 rechneten die Experten der OECD und der Europäischen Zentralbank (EZB) für 2022 mit einem Wachstum der Weltwirtschaft von jeweils 4,5 %. Die erfolgreichen Impfkampagnen und die damit verbundenen Öffnungsschritte trugen in einem großen Maß zum Wachstum der Wirtschaft Anfang des Jahres bei. Die aktuellen Ereignisse in der Ukraine stellen jedoch die Wachstumsprognosen in Zweifel. Aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich des Ausmaßes und der Dauer des Ukraine-Kriegs existieren derzeit keine belastbaren Einschätzungen der quantitativen Auswirkungen auf die europäische sowie auf die Weltwirtschaft.

Im Geschäftsjahr 2021 konnte die Liquiditätssituation der UBM weiterhin maßgeblich verbessert werden. Trotz einem weiteren Pandemie-Jahr gelang es, die liquiden Mittel zum Bilanzstichtag auf € 423,3 Mio. aufzubauen, was einer Steigerung von 71,2 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht (2020: € 247,2 Mio.). Ausschlaggebend dafür war ein ideales Fenster am Fremdkapitalmarkt im ersten Halbjahr, wo innerhalb nur eines Monats zwei Sustainability-Linked-Anleihen begeben werden konnten. Die interne Steuerung bezüglich Cash-Fokussierung bleibt auch 2022 priorisiert, um flexibel auf etwaige Abweichungen, aber auch eventuelle Marktchancen reagieren zu können.

Die in den letzten Jahren optimierten Bilanzkennzahlen wie die niedrige Nettoverschuldung von € 381,0 Mio. und die zuvor beschriebene Liquiditätssituation eröffnen UBM auch im Geschäftsjahr 2022 Spielräume und Reserven. Die zukünftige Profitabilität kann über die Ergebnisbeiträge der bestehenden € 2,2-Mrd.-Pipeline hinaus damit abgesichert werden. So wurde bereits im ersten Quartal 2022 eine Groß-Akquisition in Deutschland abgeschlossen, die Verkaufserlöse von insgesamt mehr als € 300 Mio. in den nächsten Jahren erwarten lässt. Weitere Projekt-Akquisitionen werden unter Berücksichtigung der aktuellen Unsicherheiten laufend evaluiert. Die positive Geschäftsentwicklung im letzten Jahr hat gezeigt, dass die strategische Neuausrichtung von UBM am Markt positiv aufgenommen wird.

6% der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen durch die Produktion des im Hochbau eingesetzten Betons und Stahls, so viel wie durch den gesamten Flug-, Schiff- und Bahnverkehr zusammen. Das Ziel der UBM ist es, einen Teil von Beton und Stahl durch Holz zu ersetzen. So nutzt die Neuausrichtung der UBM den größten Hebel für die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks von Gebäuden bei der Errichtung. Innerhalb weniger Monate wurde ein Kompetenzzentrum mit mittlerweile fünf Holzbau-Experten in der UBM aufgebaut – ein weiterer Meilenstein auf dem Weg, Europas größter Developer von Holzbauten zu werden. Außerdem wird auch laufend an der ESG-Ausrichtung der UBM gearbeitet. Im Geschäftsjahr 2021 konnten zwei herausragende ESG-Ratings durch die international anerkannten Rating-Agenturen ISS ESG und EcoVadis erzielt werden. Es ist das erklärte Ziel, auch im Jahr 2022 zu den Branchenführern zu zählen. Erhöhte Unsicherheiten bringen weiterhin die COVID-19-Pandemie und seit Februar 2022 der Krieg in der Ukraine. Auch wenn kein Engagement der UBM in den am Krieg beteiligten Ländern besteht, wird es bei andauerndem Verlauf der Auseinandersetzungen zu Auswirkungen auf die benachbarten Länder, Europa und die Weltwirtschaft kommen.

Bereits heute absehbar ist ein massiver Anstieg der Preise im Energiebereich und in weiterer Folge auch bei allen energieintensiven Produkten. Die Auswirkungen erscheinen aufgrund der konsequenten Sanktionspolitik des Westens gegenüber Russland aber noch viel weitreichender. Das bedeutet, dass ein Szenario mit weiter steigender Inflation, stark rückläufigem Wachstum und einer daraus resultierenden Stagflation wahrscheinlich ist oder zumindest nicht ausgeschlossen werden kann. Immobilien haben sich in solchen Situationen in der Vergangenheit oft als sicherer Hafen erwiesen. Ob dies auch aktuell der Fall sein wird oder ob der schon über ein Jahrzehnt anhaltende Boom dadurch beendet wird, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht hinreichend abschätzen.

Die UBM muss daher auf eine Guidance verzichten und sich darauf beschränken, auf die ausgesprochen solide Finanzposition, insbesondere gegenüber den meisten Wettbewerbern, zu verweisen.

## Risikoberichterstattung

Die Hauptgeschäftstätigkeit der UBM Development AG und ihrer operativen Tochtergesellschaften und Beteiligungen ist die Immobilien-Projektentwicklung in ausgewählten Ländern Europas. Bedingt durch dieses Geschäftsmodell ist die UBM-Gruppe einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Gleichzeitig führt die Diversifizierung, d.h. die Tätigkeit in unterschiedlichen Ländern und in mehreren Assetklassen, zur Risikostreuung bzw. -reduktion, da Veränderungen zumeist nicht gleichzeitig und in sämtlichen Märkten auftreten. Außerdem besteht aus risikopolitischer Sicht die Möglichkeit, dass einzelne Assetklassen zugunsten anderer forciert werden und/oder der Fokus auf bestimmte Länder und Märkte intensiviert oder zurückgenommen werden kann.

Die Bewältigung der damit verbundenen Risiken ist die Aufgabe des UBM-Risikomanagements, wobei veränderten Risikopositionen durch aktive Steuerung begegnet wird.

### Generelle Ziele des UBM-Risikomanagements

- Die Schaffung einer Risikokultur innerhalb der UBM
- Die Sichtbarmachung von Risiken, um geeignete Maßnahmen zu ergreifen
- Die einheitliche Sichtweise auf Risiken zu stärken – stringente Bewertung und Dokumentation
- Das Vermögen des Unternehmens zu schützen (z.B. Immobilien, Kapital, Image)
- Den (Zahlungs-)Verpflichtungen jederzeit nachzukommen
- Die Gesetzeskonformität jederzeit sicherzustellen
- Das Jahresergebnis abzusichern

### Wesentliche Risiken

Die wesentlichen Risiken von UBM stammen aus dem Kerngeschäft, der Projektentwicklung, und beinhalten neben operativen Geschäftsrisiken auch makroökonomische Risiken. Demnach werden die Risiken in die Hauptrisikokategorien Liegenschaftsankauf, Projektkalkulation sowie Planung und Projektfinanzierung, Errichtung und Qualität, Betrieb (Vermietung und Verpachtung), Verwertung (Transaction), allgemeine Geschäftsrisiken sowie makroökonomische und sonstige Risiken gegliedert.

UBM verfügt über langjährige Erfahrung in der Früherkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung und Steuerung von Risiken innerhalb des Geschäftsmodells. Dabei werden aus Unternehmenssicht sämtliche wesentliche Risiken betrachtet, die einen signifikanten Einfluss auf das operative Geschäft sowie auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der UBM haben.

### Maßnahmen des Risikomanagementsystems (RMS) im Geschäftsjahr 2021

#### 1. Risikoidentifikation und -analyse/Risikosystem

Auf Basis der bereits 2016 durchgeführten, umfassenden Risikoidentifikation und -analyse, die entlang der UBM-Wertschöpfungskette erstellt wurde, erfolgte jährlich, so auch 2021, eine Bewertung der Einzelrisiken mittels der sogenannten „Risikoinventur“. Das Risikosystem wird einmal jährlich einer externen Prüfung unterzogen und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2021 ein Katalog an ESG-Risiken identifiziert und qualitativ bewertet. Hierbei wurden folgende Risiken untersucht (in Klammer der relevante „ESG“-Einflussbereich):

- Änderung Regularien – Preisentwicklung (E)
- Verunreinigung von Böden, unmittelbarer negativer Einfluss auf die Pflanzen- und Tierwelt (E)
- Preisentwicklung von nachhaltigen Baumaterialien (E)
- Falscher Einsatz der Materialien (technisch, Haltbarkeit, Recycling, Rückbau) (E)
- Akzeptanz der Nutzer für gesetzte Maßnahmen (E)
- Mangelnde Motivation & Zufriedenheit der Mitarbeiter (S)
- Fehlen von hochqualifiziertem Personal am Arbeitsmarkt (S)
- Änderung in Rechtsordnung & Standards (Gesetze, Normen, Standards) (S)
- Klimawandel und seine gesellschaftlichen Folgen (G)
- Datendiebstahl (G)

## 2. Risikobewertung

Die Bewertung basiert auf einer Risikobeschreibung sowie auf der Einschätzung von Eintrittswahrscheinlichkeiten und möglichen Schadenshöhen von Ereignissen mit Auswirkung auf das Jahresergebnis im Vergleich zur Jahresplanung. Diese Einschätzung erfolgt durch den Vorstand, der sich durch die jeweiligen lokalen Experten beraten lässt, und wird durch regelmäßige Status- und Projektberichte der jeweiligen Ländergeschäftsführer sowie durch rechnerische Modelle unterstützt. Um auf mögliche Änderungen der Einzelrisikopositionen rasch reagieren zu können, erfolgt diese Bewertung halbjährlich.

In dieser Betrachtung werden die mögliche Schadenshöhe sowie die Eintrittswahrscheinlichkeit jedes Einzelrisikos bewertet. Die Ergebnisse werden auf einer Risk Map dargestellt, die die Verteilung der größten Einzelrisiken von UBM veranschaulicht.

UBM misst der Weiterentwicklung des Risikomanagements große Bedeutung zu. Basierend auf der Risikoinventur wurde 2020 erstmals die Aggregation der Einzelrisiken zu einer einheitlichen Gesamtrisikozahl in Form des „Value at Risk“ durchgeführt. Des Weiteren wurde die Steuerungsfunktion des Risikomanagements durch die Festlegung des Risikoappetits auf Unternehmensebene und die Verbindung zur Risikotragfähigkeit erheblich verbessert.

## 3. Risikodokumentation

Die Ergebnisse werden in einem Bericht zusammengefasst, der die Basis für eine nachfolgende Risikopriorisierung und -steuerung darstellt. Die Berichterstattung an den Aufsichtsrat erfolgt zweimal jährlich.

## 4. Risikosteuerung und -monitoring

Die Steuerung der Risiken von UBM erfolgt in einem ersten Schritt top-down. Dabei werden Arbeits- und Dienstleistungsrichtlinien entworfen und entsprechend im Unternehmen kommuniziert. Die Zuteilung der Verantwortlichkeiten erfolgt ausgehend vom Management zu den Risk-Ownern. Im Bottom-up-Prozess berichten die Risk-Owner in regelmäßigen Abständen sowie anlassbezogen an den Vorstand.

## 5. Risikobewältigung

Abhängig von der Bedeutung erfolgt die Risikobewältigung im Projektteam, in den Unternehmensbereichen oder im Vorstand.

Diese strukturierte Vorgangsweise ist als dauerhafter Prozess innerhalb des RMS festgeschrieben.

### Risikokategorien

Die wesentlichen Einzelrisiken von UBM wurden in sieben Hauptrisikokategorien geclustert.

**1. Liegenschaftsankaufsrissen:** Neben den direkten und unmittelbaren Risiken, die beim Ankauf von Liegenschaften bestehen, wie z. B. die Auslegung der Flächenwidmung, die Rechte Dritter (Nachbarn, Servitute etc.), die Aktualität des Grundbuchs, die Dauer bis zur Baugenehmigung, unvollständige Verdachtsflächen(-kataster), nicht dokumentierte Kontaminationen, Schutzbestimmungen (Denkmalschutz, Baumbestand, Schutzzone), die erschwerte Erschließung bzw. Zufahrt, nicht bekannte Quellen, Grundwasser, Immissionen etc., werden Risiken wie Markteintrittsrisiko, Länderrisiko, politische Risiken sowie Wettbewerbs- und Marktumfeldrisiken berücksichtigt.

Die regionalen Kenntnisse und jene des Wettbewerbsumfelds, über welche die einzelnen operativen Tochtergesellschaften verfügen, deren Know-how und gute Vernetzung im regionalen Marktumfeld sowie standardisierte Due-Diligence- und Ankaufsprozesse helfen bei der Risikominimierung.

**2. Projektkalkulations- und Planungsrisiken:** In dieser Projektphase rücken Risiken aus den Beschaffungs- aber auch Verkaufspreisen, die Mietpreishöhe und -änderungen, die Finanzierung des Projekts und deren Zinsbelastungen sowie die Markttauglichkeit und die Drittverwendbarkeit in den Fokus. Interne und externe Experten erarbeiten die Grundlagen, die als Basis für die Entscheidung des Vorstandes dienen. Langjährige Erfahrungen in sämtlichen Projektentwicklungsagenden erhöhen dabei die Planungssicherheit.

**3. Errichtungsrisiken bzw. Qualitätsrisiken:** Hier sind sämtliche Risiken zu bewerten, die mit der eigentlichen Errichtung

der Immobilie verbunden sind. Solche Risiken entstehen aus der Baudauer und dem möglichen Verzug, einem möglichen Lieferantenausfall, der Qualität der Ausführung inkl. der Kosten für Nachbesserungen.

Zur Minimierung dieser Risiken setzt UBM auf erfahrene Projektleiter, um so bereits bei der Auftragsvergabe über-teuerte Angebote herauszufiltern und während der Errichtungsphase eine laufende Kosten-, Qualitäts- und Bauzeitplankontrolle sicherzustellen. Regelmäßige Projektberichte samt Soll-Ist-Vergleichen an den Vorstand lassen frühzeitig Abweichungen erkennen.

**4. Betriebsrisiken:** Der Betrieb einer Immobilie in Zusammenhang mit der Vermietung von Büros oder der Verpachtung von Hotels ist mit einer Vielzahl von Risiken verbunden, wobei insbesondere die Bonität der Mieter (Kreditwürdigkeit, Sicherheit der Mieteinkünfte), das Klumpenrisiko (Ausfall eines wichtigen Großmieters), das Leerstandsrisiko, das Instandhaltungsrisiko (regelmäßige Prüfungen, Wartungen, Servicerungen, Instandhaltungen, nachträgliche technische Investitionen) und das Hausverwaltungsrisiko (mangelhafter Inkasso- und Mahnwesenprozess, mangelhafte Abrechnungen von Betriebskosten) bewertet werden.

Um den Wert der Immobilie zu sichern, werden während des Betriebs unterschiedlichste Spezialisten aus Tochterunternehmen, Fachabteilungen oder externen Fachfirmen eingesetzt, um einerseits laufend die geplanten Erträge zu erwirtschaften, aber auch um die technische Qualität der Gebäude nachhaltig sicherzustellen.

**5. Vertriebs-, Verwertungs- und Verkaufsrisiken:** Hier werden die Vertriebsrisiken im Verkaufsprozess von Wohnungseigentum, die Verwertungsrisiken (Vermietungsrisiken bei Erstvermietung) und die Verkaufsrisiken bei der Veräußerung von Gesamtimmobilien unterschieden. Innerhalb dieser Kategorien ist zum einen das Mietpreisrisiko relevant, da verringerte Mietzinsen unmittelbaren Einfluss auf laufende Einnahmen der Gesellschaft und im Verkaufsfall auf den zu erzielenden Kaufpreis haben. Es werden auch Bewertungsrisiken schlagend, sobald beim Verkauf einer Immobilie oder anlassbezo-

gen der aktuelle Marktwert (erzielbarer Verkaufspreis) unter dem jeweiligen Buchwert liegt, was zu Abwertungen führen kann. Weiters können nach erfolgter Abwicklung der Transaktion unvorhergesehene Garantie- und Gewährleistungsrisiken schlagend werden, die zu höheren Aufwänden führen können und so den Verkaufserfolg schmälern.

UBM bindet daher schon zu Beginn eines jeden Developments neben den technischen Fachabteilungen eigene Vermietungs- sowie Transaktionsteams ein, die aufgrund umfangreicher Expertise bei der Kalkulation und Festlegung von Mietpreisen und zu erzielenden Verkaufspreisen federführend agieren. Die ständige Aufrechterhaltung des Kontakts zu Großkunden, die Marktexpertise (wie beispielsweise die Kenntnis über Renditeerwartungen der Käufer) sowie die Festlegung des jeweils optimalen Verkaufszeitpunkts stellen sicher, dass das Produkt optimal am Markt platziert wird. Dabei werden sie von Experten der Rechtsabteilung sowie externen Beratern unterstützt, um so den gesamten Vertriebsprozess optimal zu begleiten.

**6. Allgemeine Geschäftsrisiken:** Dazu zählen insbesondere das Personalrisiko (Besetzung, Fluktuation, menschliche Fehler, interner Betrug etc.), das IT-Risiko (Hard- und Software, Datenverlust, Hacker, Spionage etc.), kaufmännische Risiken (Liquiditätsrisiko, steuerliche Risiken, Finanzstrafen etc.) sowie das Rechtsrisiko (Compliance-Risiken, Schadenersatz, allgemeine Vertrags- und Versicherungsvertragsrisiken, Gesetzeslage etc.). Die Risiken werden in den jeweiligen Fachabteilungen laufend überwacht und bei Bedarf umgehend an den Vorstand kommuniziert.

**7. Makroökonomische und sonstige Risiken:** Zu diesen Risiken zählen die Konjunktorentwicklung (Inflation, Arbeitslosigkeit, Kaufkraft etc.), das Zinsänderungsrisiko, das Währungsrisiko sowie das Risiko der höheren Gewalt (Naturkatastrophen, Feuer, Streik, Krieg, Terror, Pandemien). Die Risiken werden von den ressortverantwortlichen Vorständen in enger Zusammenarbeit mit den Stabsstellen kontinuierlich beobachtet; bei Bedarf wird mit geeigneten Maßnahmen gegengesteuert.

### Sonstige Risiken

Bezüglich der Angaben zu Risiken im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten wird auf das Kapitel 45 „Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten“ im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen.

### Risiken im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie Allgemeine Lage

Die globalen Maßnahmen zur Bekämpfung der Ansteckung mit dem Corona-Virus führten 2020 und 2021 in vielen Regionen der Welt zu erheblichen Einschränkungen in den sozialen und wirtschaftlichen Aktivitäten, unter anderem auch in den Märkten der UBM. Hier sind nach wie vor weitere Auswirkungen auf die konjunkturelle Entwicklung zu erwarten, die nahezu alle Wirtschaftszweige und damit auch den Immobiliensektor betreffen. Zum derzeitigen Zeitpunkt konnten zwar erhebliche Fortschritte bei der Bekämpfung der Pandemie verzeichnet werden, insbesondere durch die Zulassung diverser Impfstoffe und deren erwiesene Wirksamkeit, allerdings ist die Durchimpfungsrate in den Märkten der UBM geringer als erwartet bzw. als von Epidemiologen empfohlen. Darüber hinaus sind Prognosen aufgrund des zuletzt gehäuften Auftretens von Virus-Varianten (insbesondere Omicron) wieder schwieriger geworden. Damit ist es aus heutiger Sicht nach wie vor nur mit hoher Unsicherheit möglich, die zeitliche Dauer der Einschränkungen vorherzusehen und damit einhergehend die noch zu erwartenden konjunkturellen Folgen bzw. Auswirkungen auf die UBM abschließend abschätzen zu können.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Beschreibung ergeben sich insbesondere folgende Risiken, die im Weiteren näher auf das Geschäftsmodell der UBM bezogen werden:

- Unsicherheit bezüglich der Dauer der Pandemie
- Konjunkturelle Auswirkungen der staatlichen Eingriffe und Stillstände (bisherige und zukünftige)
- Langfristige Verhaltensanpassungen

### Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM

Das primäre Geschäftsmodell der UBM ist die Entwicklung von Immobilien. Die UBM fokussiert hierbei insbesondere auf die Assetklassen Wohnen und Büro. Vor der COVID-19-Pan-

demie wurden zudem Hotelprojekte entwickelt. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde die Strategie der UBM massiv angepasst. Alle noch im Bau befindlichen Hotelprojekte wurden gestoppt und in andere Nutzungen geändert. Außerdem zielt die strategische Ausrichtung auf die Umsetzung von grünen und smarten Wohn- bzw. Büroprojekten ab. Nur bereits vor der Pandemie in Bauumsetzung befindliche Hotelprojekte sind weitergeführt worden; drei Projekte mit Partnern wurden 2021 fertiggestellt und anteilig in den Bestand übernommen. Vor der Wiederkehr einer stabilen Reisetätigkeit auf Vorkrisen-Niveau ist auch nicht mit einer preislich attraktiven Nachfrage nach Hotels durch die Investoren zu rechnen.

Die kurzfristigen konjunkturellen Auswirkungen bzw. die bestehende Unsicherheit hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung sind im Bürosegment insoweit zu berücksichtigen, als eine konjunkturelle Unsicherheit bei Firmenkunden eine abwartende Haltung bei Neuanmietung auslösen kann. Eine Mindestvermietung ist im Normalfall zu gewährleisten, bevor das Objekt an den Endinvestor übergeben werden kann. Auswirkungen auf alle forward verkauften Immobilien sind zudem denkbar, sofern die Bonität der Käufer durch die COVID-19-Krise so stark beeinträchtigt wird, dass die vereinbarten Verkaufspreise nicht mehr entrichtet werden können. Bisher kam es zu keinem bonitätsbedingten Ausfall eines Käufers, da darauf bereits in der Vergangenheit mit hoher Aufmerksamkeit geachtet wurde.

Mittel- und langfristig gehen wir von durch die Pandemie bedingten Änderungen der Bedürfnisse der Büromieter aus. Diese werden im Produktdesign hinsichtlich Nachhaltigkeit und Flexibilität berücksichtigt, was neu zu schaffenden Büroraum am Markt begünstigen sollte. Gefragt sein sollten insbesondere solche Produkte, die Präsenz und Homeoffice bestmöglich miteinander verbinden. Die mittel- und langfristige Perspektive für neuen, flexiblen und nachhaltigen, ESG-konformen Büroraum in Top-7-Städten in Deutschland sowie Wien wird deshalb als günstig eingeschätzt. Es besteht das Risiko, sollte sich ein Strukturwandel am Arbeitsmarkt einstellen, dass trotz Anpassungen unseres Büroprodukts die Vermietung und damit der Verkauf der Büroimmobilien eingeschränkt oder sich signifikant verzögern werden.

Im Bereich der kurzfristig fertigzustellenden Wohnimmobilien sind diese entweder bereits im Vorfeld als Globalverkäufe verkauft oder werden im Rahmen eines Einzelvertriebs am Markt platziert und angeboten. Während der bisherigen COVID-19-Pandemie war die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Märkten der UBM ungebrochen. Mittelfristig erwarten wir uns weiterhin eine starke Nachfrage. Es besteht das Risiko, dass eine Verzögerung der Konjunkturerholung auf den Arbeitsmarkt durchschlägt, mit Folgen für die Vermietbarkeit, die zu erzielenden Mieten sowie die finanziellen Mittel der Privatkäufer. Auch wirken sich die Inflationsdaten eventuell auf die Zinspolitik und damit auf die Kapitalkosten unserer Käufer aus, insbesondere in Osteuropa.

Ein generelles Risiko im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ist außerdem ein temporärer Ressourcen-Engpass auf Baustellen, bedingt durch Lieferverzögerungen oder durch Quarantäne-Bestimmungen verursachte Personalausfälle. Potenzielle Bauverzögerungen von einigen Wochen sind zwar durch entsprechende Long-Stop Dates für die Übernahmen mit einem Polster ausgestattet, längere Verzögerungen können aufgrund der Unsicherheit bezüglich Dauer und Ausmaß der Maßnahmen aber weiterhin nicht ausgeschlossen werden und würden im Extremfall Rücktrittsrechte bei bereits verkauften Immobilien auslösen. Die bisherigen Einschränkungen haben nicht zu signifikanten Verzögerungen geführt.

Pipeline-Projekte, die derzeit in einem frühen Entwicklungsstadium sind, könnten zudem schwieriger mit Projektfinanzierungen ausgestattet werden, abhängig von den weiteren Auswirkungen von COVID-19 und des Ukraine-Kriegs auf den Bankensektor.

Zu einem geringen Anteil umfasst das Geschäftsmodell der UBM den Betrieb und die Vermietung von Bestandsimmobilien. Der Anteil der Bestandsimmobilien ist in den vergangenen Jahren deutlich reduziert worden. Aufgrund der COVID-19-Pandemie kam es zwar zu vereinzelt Mietausfällen bzw. notwendigen Stundungen, insgesamt sind die Objekte aber nach wie vor gut ausvermietet. Kurz- und mittelfristig besteht das Risiko weiterer notwendiger Stundungen und von Mietausfällen. Zudem könnten längere Schließungen

oder zukünftige weitere Lockdown-Maßnahmen die Bonität der Mieter soweit einschränken, dass es zu vermehrten Kündigungen und damit einhergehend zu höherem Leerstand kommt. Mittel- und langfristig gehen wir aber derzeit von einer Normalisierung der Situation und keinem grundsätzlich geänderten Konsumverhalten aus.

Ein mit der Hotelentwicklung direkt verbundenes Geschäftsfeld der UBM stellt das Hotel-Pachtgeschäft dar. Dieses wird in einem 50%-Joint-Venture mit einem Partner betrieben. Im Zuge der COVID-19-Pandemie wurden Hotels immer wieder geschlossen, und damit ergeben sich signifikante wirtschaftliche Ausfälle und Verluste. Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Beteiligung an der Betriebsgesellschaft vollständig abgewertet. Darüber hinaus konnten Ausfälle bzw. Verluste durch das in den jeweiligen Ländern geltende Förderregime kompensiert werden. Diese zwei Effekte wirken sich dämpfend auf das für die Hotelbetriebsgesellschaft bestehende zukünftige Risiko aus. Die Erfahrung aus zwei Pandemie-Jahren hat überdies gezeigt, dass nach Aufhebung von für die Tourismus-Industrie relevanten Beschränkungen die Erholung deutlich schneller als erwartet eingesetzt hat. Sollte jedoch die pandemiebedingte Veränderung des Reiseverhaltens struktureller Natur sein oder es durch Virusvarianten zu weiteren Reisebeschränkungen kommen, so ist auch mittel- und langfristig mit Gewinneinbußen gegenüber den ursprünglichen Plänen aus dem Hotel-Pachtgeschäft zu rechnen.

Ein generelles Risiko für den Verkauf von Immobilien stellt zudem die Entwicklung des Zinsumfelds bzw. das Renditeverhältnis zu alternativen Veranlagungsmöglichkeiten dar. Es ist zu erwarten, dass im Zuge der im historischen Vergleich relativ hohen Inflation die Leitzinsen durch die Zentralbanken mittelfristig erhöht werden. Dabei gehen wir davon aus, dass die von Investoren geforderten Renditen im Immobiliensektor je nach Land und Assetklasse ansteigen und Investoren selektiver vorgehen könnten. Gleichzeitig besteht das Risiko, dass festverzinsliche Finanzprodukte durch diese Entwicklung in der Investoren-Attraktivität im Verhältnis zu Immobilien an Bedeutung gewinnen. Sollten jedoch die aktuelle Marktentwicklung sowie der Ukraine-Krieg das Konsumverhalten oder Mietverhalten in Europa nicht strukturell und langfristig ver-

ändern, ist davon auszugehen, dass der Megatrend Urbanisierung die Nachfrage nach den Assetklassen der UBM weiterhin unterstützt. Da Immobilien grundsätzlich als sichere Anlageklasse gelten, könnte die Sorge einer bleibenden Inflation die Nachfrage nach Immobilien weiter begünstigen.

Auf Basis des unsicheren konjunkturellen Umfelds und des Ukraine-Kriegs wird auch das Währungsrisiko im Zusammenhang mit dem polnischen Złoty bzw. der Tschechischen Krone in 2022 weiterhin hoch eingeschätzt, die Kurse unterliegen derzeit einer großen Volatilität. Die Möglichkeit von damit zusammenhängenden Sicherungsinstrumenten (Hedging) wird laufend auf ihre ökonomische Relevanz hin untersucht.

### **Risiken im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine**

#### **Allgemeine Lage**

Die seit 2014 bestehenden geopolitischen Spannungen zwischen der russischen Föderation und der Ukraine sind zu Jahresbeginn 2022 eskaliert. Nach Anerkennung der Separatistengebiete Luhansk und Donezk durch Russland wurden die diplomatischen Beziehungen abgebrochen, und der russische Staatschef Vladimir Putin startete am 24. Februar 2022 einen Angriffskrieg gegen die Ukraine. Während die russische Armee mit ihren Streitkräften bereits in das Landesinnere der Ukraine vorgedrungen ist, hat die westliche Staatengemeinschaft umgehend mit harten Sanktionen gegen Russland reagiert: Neben direkten Sanktionen gegen hochrangige Regierungsmitglieder wurde insbesondere der Finanzmarkt ins Visier der westlichen Maßnahmen genommen. Die EU hat zusammen mit den USA einen Ausschluss russischer Finanzinstitute aus dem Zahlungsnetzwerk SWIFT beschlossen. Damit sollen wichtige russischen Banken von internationalen Finanzmärkten abgeschnitten werden, wodurch ihre Handlungsfähigkeit massiv eingeschränkt wird. Weitere Maßnahmen betreffen das Einfrieren der Auslandsguthaben der russischen Zentralbank sowie die Sperrung des europäischen und amerikanischen Luftraums für russische Flugzeuge und der Ausschluss russischer Verbände aus internationalen Sportbewerben. Darüber hinaus haben Unternehmen weltweit ihre Geschäftsverbindungen mit Russland abgebrochen.

Aus heutiger Sicht sind die mittel- und langfristigen globalpolitischen und wirtschaftlichen Auswirkungen des Kriegs nicht ausreichend abschätzbar. Zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch davon auszugehen, dass das globale Wirtschaftswachstum, insbesondere in Europa, stark gebremst wird und der eingeschränkte Handel der Öl- und Gasindustrie zu steigenden Energie-Preisen für Industrie und Verbraucher führen wird. Vor diesem Hintergrund kann eine Stagflation für die kommenden Jahre nicht ausgeschlossen werden.

In Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM ergeben sich aus dem Konflikt folgende Risiken:

- Länder- und geopolitische Unsicherheiten in Märkten der UBM
- Risiken in Zusammenhang mit Finanzierung und Kapitalmarkttransaktionen
- Operative Risiken durch gedämpften wirtschaftlichen Ausblick

#### **Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM**

Auch wenn kein direktes Engagement der UBM in den am Krieg beteiligten Ländern mehr besteht (2021 wurde dieses endgültig beendet), so kann es im weiteren Verlauf der kriegerischen Auseinandersetzungen zu Auswirkungen auf die benachbarten Länder der Ukraine kommen. Bereits heute kommt es zu Flüchtlingsströmen aus dem Krisengebiet, die anfangs in Polen ihre primäre Anlaufstelle finden. Aufgrund der begrenzten Kapazitäten in schnell bereitgestellten Notunterkünften haben auch Hotels, Pensionen und ähnliche Einrichtungen ihre Türen für Flüchtlinge geöffnet: So hat auch UBM in allen polnischen Hotels 15 % der Gesamtkapazitäten für die kurzfristige Unterbringung von Kriegsflüchtlings zur Verfügung gestellt. Aufgrund räumlichen und kulturellen Nähe zu ihrem ukrainischen Nachbarn besteht das Risiko, dass der polnische Tourismus unter der aktuellen Krise leiden wird. Nicht abschätzbar ist das Risiko, ob auch andere Hotelmärkte direkt durch den Konflikt betroffen sein werden.

Mit den Sanktionen und insbesondere dem Ausschluss wichtiger russischer Banken aus dem SWIFT-System kommt es zu weitreichenden Unsicherheiten und Risiken für Kapitalmärkte



und deren Teilnehmer. Dies bedeutet nicht nur, dass der Zahlungsverkehr und damit der Handel mit russischen Unternehmen und Staatsbetrieben faktisch zum Erliegen kommen, sondern dass sowohl russische als auch europäische Banken durch ihre Verflechtungen wirtschaftlich in Mitleidenschaft gezogen sind. Das kann einerseits zu negativen Folgen in Zusammenhang mit einer restriktiveren Kreditvergabe der Geschäftsbanken an ihre Kunden führen, was auch Einfluss auf die Finanzierung des Projektgeschäfts der UBM haben kann. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Kapitalmarktfenster für die Emission von Anleihen und anderen Inhaberschuldverschreibungen bis auf weiteres für Unternehmen ohne Rating geschlossen bleibt. Wann der Kapitalmarkt wieder seine Pforten für alle Teilnehmer öffnen wird, wird von der Dauer des Konflikts und dem Fortschritt der Friedensverhandlungen abhängen, was aus heutiger Sicht noch nicht abschätzbar ist. Dies kann auch Auswirkung auf die Konzernfinanzierung der UBM haben, das flache Rückzahlungsprofil im kommenden Geschäftsjahr und die hohe Liquidität bietet hier jedoch einen ausreichenden Puffer.

Die geopolitischen Verwerfungen in Zusammenhang mit den wirtschaftlichen Folgen werden die zuletzt positiveren Ausblicke zur globalwirtschaftlichen Erholung massiv eintrüben. Die zuletzt gestiegenen Inflationsraten werden sich durch die Einschränkungen im Bereich von Öl- und Gaslieferungen weiter auf hohem Niveau bewegen. Im Zusammenspiel mit der Ankündigung von Leitzinserhöhungen der amerikanischen Notenbank wird das weitere Druck auf die Europäische Zentralbank zur Anhebung des Zinsniveaus ausüben. Die Unsicherheit besteht hier insbesondere in Bezug auf den Zeitpunkt und das Ausmaß von zinspolitischen Maßnahmen. Während sich ein eingebremstes Wirtschaftswachstum auf alle Märkte niederschlagen wird, bleibt die Auswirkung der bevorstehenden Zinswende auf Immobilienmärkte abzuwarten. Dem Risiko von steigenden Finanzierungskosten steht hier die Chance einer steigenden Nachfrage nach sicheren Anlagen gegenüber. So sind zuletzt Renditen von Staatsanleihen, die ein Konkurrenzprodukt zu Immobilien darstellen könnten, wieder drastisch gesunken. „Betongold“ kann daher, wie schon in der Vergangenheit, eine gefragte Möglichkeit zum Inflationsschutz bleiben.

## Internes Kontrollsystem

Die wesentlichen Ziele des Internen Kontrollsystems (IKS) innerhalb von UBM sind die Kontrolle der Einhaltung der Geschäftspolitik und der vorgegebenen Ziele, die Sicherung des Vermögens des Unternehmens, die Sicherstellung der Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens, die Sicherstellung der Wirksamkeit und Effizienz betrieblicher Abläufe, die frühzeitige Risikoerkennung und die verlässliche Einschätzung möglicher Risiken, die Einhaltung gesetzlicher und rechtlicher Grundlagen sowie der effiziente Einsatz von Ressourcen und die Kostenersparnis.

Neben den in den Kernprozessen von UBM implementierten internen Kontrollen verfügt UBM über ein kaufmännisches und ein technisches Controlling. Beide Bereiche berichten direkt an den Vorstand. Das kaufmännische Controlling überwacht die laufende Geschäftsentwicklung auf Abweichungen von Planzahlen und stellt sicher, dass bei Planabweichungen die notwendigen Informationen an die Geschäftsleitung ergehen. Das technische Controlling überwacht die laufende Abwicklung von Projekten hinsichtlich Terminen, Baukosten, Baufortschritt und allen für die technische Umsetzung relevanten Prozessen. Dessen periodische Berichte bieten dem Management eine Grundlage für etwaige notwendige Maßnahmen, um die oben genannten Ziele erreichen zu können.

Neben gesetzlichen Anforderungen verfügt UBM über eine Vielzahl eigener Regularien bzw. Prozessabläufe. Die Rollen und Verantwortlichkeiten innerhalb der Prozesse sind klar zugewiesen, und die Kontrollmechanismen werden laufend überarbeitet und neuen Gegebenheiten angepasst. Diese Prozesse und Regularien dienen den Mitarbeitenden einerseits als entsprechende Werkzeuge bei der Erfüllung ihrer Aufgaben und ermöglichen andererseits die effiziente Gestaltung von Prozessen und Kontrollen. Derartige Arbeitsanweisungen, Richtlinien und Vorlagen schaffen Transparenz, erleichtern die Kommunikation und Dokumentation, helfen, Arbeitsabläufe effizient zu gestalten und ermöglichen es, Kontrollen effektiv durchzuführen.

Damit hat UBM die notwendigen Vorkehrungen getroffen, sodass einerseits gesetzliche, aber auch interne Richtlinien eingehalten und andererseits mögliche Schwachstellen in betrieblichen und organisatorischen Abläufen rasch identifiziert und korrigiert werden können.

Im Bereich Rechnungswesen dienen konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der Sicherstellung einer aussagekräftigen und ordnungsgemäßen Finanzberichterstattung. Durch klare Funktionstrennungen und Kontrollmaßnahmen wie Plausibilitätsprüfungen, regelmäßige Kontrollaktivitäten und Rechnungsfreigaberegulungen sowie das Vier-Augen-Prinzip werden eine verlässliche und ordnungsgemäße Buchführung und Rechnungslegung sichergestellt.

Dieses systematische Kontrollmanagement stellt sicher, dass die Rechnungslegung des UBM-Konzerns im Einklang mit den nationalen und internationalen Rechnungslegungsstandards sowie internen Richtlinien steht.

Innerhalb des internen Kontrollsystems übernimmt der Prüfungsausschuss für den Aufsichtsrat die Aufgabe der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Finanzberichterstattung.

## Interne Revision

Die Abteilung Interne Revision hat als Zielsetzung, unabhängige und objektive Prüfungs- und Beratungstätigkeiten innerhalb von UBM durchzuführen. Grundlage ihres Arbeitens sind die Revisionsordnung, welche die Legitimation nach außen darstellt, und das Revisionshandbuch, das die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten innerhalb von UBM festlegt. Die Abteilung ist gemäß C-Regel 18 des Österreichischen Corporate Governance Kodex dem Gesamtvorstand unterstellt. Die Interne Revision prüft die Unternehmensprozesse und die Wirksamkeit der internen Kontrollen und trägt zu deren Verbesserung bei. Anlassbezogen führt die Interne Revision Ad-hoc-Prüfungen durch.

Aus den in den Revisionsberichten getroffenen Feststellungen und Empfehlungen werden stets konkrete Verbesserungsmaßnahmen abgeleitet. Die Umsetzung der Maßnahmen wird von der Internen Revision überwacht, um sicherzustellen, dass die aufgezeigten Verbesserungspotenziale auch fristgerecht umgesetzt werden. Projektbezogen unterstützen externe Berater einzelne Prüfungshandlungen.

Zusätzlich steht die Interne Revision dem Vorstand beratend zur Seite. Durch ihre integrierte Sichtweise und ihre Kenntnisse des Unternehmens aus der Prüftätigkeit heraus soll sie wirksame Möglichkeiten zur Verbesserung von Effektivität, Effizienz und Wirtschaftlichkeit der Prozesse aufzeigen.

Der jährliche Revisionsplan wurde erfüllt, im Jahr 2021 gab es keine anlassbezogenen Ad-hoc-Prüfungen.

## Offenlegung gemäß § 243a UGB per 31. Dezember 2021

### 1. Zusammensetzung des Kapitals

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 aus 7.472.180 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von €22.416.540,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich sämtliche 7.472.180 Aktien im Umlauf. Alle Aktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten, insbesondere gewährt jede Aktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung und im Einklang mit § 10 Abs. 2 AktG sind die Inhaberaktien in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbriefen und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen. Aus § 4 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft ergibt sich weiters, dass das Grundkapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu Nominale €2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen bedingt erhöht ist (bedingte Kapitalerhöhung).

## **2. Beschränkungen betreffend die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien**

Zwischen der Strauss-Gruppe und der IGO Industries Group besteht ein Syndikatsvertrag. Der Vorstand der Gesellschaft hat keine Kenntnis vom Inhalt des Syndikatsvertrags. Syndikatsbeschlüsse binden die Syndikatsmitglieder in der Ausübung ihrer Stimmrechte. Es besteht ein wechselseitiges Aufgriffsrecht.

## **3. Direkte oder indirekte Beteiligung**

Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest zehn von hundert beträgt, halten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon IGO Industries Group 27,62 %, Strauss-Gruppe 11,22%).

**4. Aktien mit besonderen Kontrollrechten** sind bei der Gesellschaft nicht vorhanden.

**5. Mitarbeiterbeteiligungsmodelle**, bei welchen die Arbeitnehmer das Stimmrecht nicht unmittelbar ausüben, bestehen bei der UBM Development AG nicht.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 23. Mai 2017 das Long-Term-Incentive-Programm 2017 (LTIP) beschlossen. Ebenso hat auch der Aufsichtsrat der Gesellschaft in seiner Sitzung am 23. Mai 2017 dem LTIP zugestimmt. In Punkt 6 der Planbedingungen des LTIP ist festgelegt, dass jede Aktienoption nach Ablauf der jeweiligen, in den Planbedingungen festgelegten Zeiträume und bei Erfüllung der festgelegten Voraussetzungen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigt. Der diesbezügliche Ausübungskurs ist in Punkt 6.3 der Planbedingungen definiert als der ungewichtete Durchschnitt der Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft an der Wiener Börse im Zeitraum vom 24. Mai 2017 (einschließlich) bis zum 21. Juni 2017 (einschließlich). Auf dieser Grundlage wurde der Kurs für die Ausübung von Aktienoptionen im Rahmen des LTIP berechnet und mit € 36,33 je Aktie festgesetzt.

Des Weiteren hat die Hauptversammlung der Gesellschaft am 27. Mai 2021 beschlossen, das LTIP fortzusetzen und zu verlängern. Durch die beschlossene Fortsetzung und Verlängerung des LTIP wurden zwei zusätzliche Ausübungsfenster

eingeführt, nämlich im Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum 26. Oktober 2022 (Ausübungsfenster 3) sowie vom 1. September 2023 bis zum 26. Oktober 2023 (Ausübungsfenster 4). Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr in Übereinstimmung mit den Planbedingungen vom 23. Mai 2017 die Ablöse ausgeübter Aktienoptionen in Geld vorgenommen.

## **6. Bestimmungen zur Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie zur Änderung der Satzung**

Gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft besteht der Vorstand nach näherer Bestimmung durch den Aufsichtsrat aus zwei bis sechs Personen. Die Bestellung von stellvertretenden Vorstandsmitgliedern in diesem zahlenbezogenen Rahmen (insgesamt zwei bis sechs Personen) ist gemäß § 6 Abs. 2 der Satzung zulässig. Gemäß § 6 Abs. 3 der Satzung kann der Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands und ein Mitglied zum Stellvertreter des Vorsitzenden des Vorstands ernennen. Allfällige stellvertretende Vorstandsmitglieder stehen gemäß § 8 Abs. 3 der Satzung hinsichtlich der Vertretungsmacht ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 9 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft aus mindestens drei und höchstens zwölf von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Gemäß § 9 Abs. 8 der Satzung kann mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds gleichzeitig ein Ersatzmitglied gewählt werden, welches mit sofortiger Wirkung in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn das Aufsichtsratsmitglied vor dem Ablauf seiner Amtszeit aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Werden mehrere Ersatzmitglieder gewählt, ist bei der Wahl die Reihenfolge zu bestimmen, in der sie für aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Mitglieder nachrücken. Ein Ersatzmitglied kann auch für mehrere bestimmte Aufsichtsratsmitglieder gewählt werden, sodass es in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn eines dieser Mitglieder vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erlischt, sobald ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied bestellt ist, spätestens jedoch mit Ablauf der restlichen Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds. Ist das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erloschen, weil ein Nachfolger für das ausge-

schiedene Aufsichtsratsmitglied gewählt wurde, so bleibt es Ersatzmitglied für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder, für die es gewählt wurde. Die Hauptversammlung kann gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung bei der Wahl für einzelne oder für alle der von ihr zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder eine kürzere als die gesetzlich vorgesehene Funktionsperiode beschließen. Scheidet ein von der Hauptversammlung gewähltes Aufsichtsratsmitglied vor Ablauf der Funktionsperiode aus, so bedarf es gemäß § 9 Abs. 6 der Satzung der Ersatzwahl erst in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung. Sinkt jedoch die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder unter drei, ist die Ersatzwahl in einer außerordentlichen Hauptversammlung binnen sechs Wochen vorzunehmen. Die Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats kann gemäß § 9 Abs. 4 vor Ablauf der Funktionsperiode von der Hauptversammlung durch Beschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen widerrufen werden.

Gemäß § 19 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit das Gesetz nicht zwingend etwas Abweichendes bestimmt, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Nach Rechtsansicht des Vorstands wird durch diese Satzungsbestimmung die vom Aktiengesetz für Satzungsänderungen grundsätzlich vorgesehene Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals auf die einfache Kapitalmehrheit herabgesetzt, sofern es sich nicht um eine Änderung des Gegenstands des Unternehmens handelt.

### **7. Befugnisse der Mitglieder des Vorstands**

Der Vorstand ist gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 23. Mai 2017 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch - somit bis zum 11. August 2022 - das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu €2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege

des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG, zu erhöhen (genehmigtes Kapital) und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

Zudem ist der Vorstand gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe der Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen. Ausgabebetrag und Umtauschverhältnis sind nach Maßgabe finanzmathematischer Methoden sowie des Aktienkurses der Gesellschaft in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Im Fall einer in den Ausgabebedingungen von Wandelschuldverschreibungen festgelegten Wandlungspflicht dient das bedingte Kapital auch zur Erfüllung dieser Wandlungspflicht.

Schließlich sieht § 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 159 Abs. 3 AktG vor, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch - somit bis zum 9. Juli 2026 - mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft gemäß § 159 Abs. 2 Z 3 AktG, auch in mehreren Tranchen, bedingt um bis zu €1.678.920,00 durch Ausgabe von bis zu 559.640 auf den Inhaber lautenden neuen Stückaktien zum Zweck der

Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Der Ausübungskurs beträgt € 36,33. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen.

### 8. Bedeutende Vereinbarungen

Im Dezember 2017 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 (Zeitraum 2017-2022) begeben. In Bezug auf diese Teilschuldverschreibungen gab es ein Umtauschangebot durch die Emittentin, in deren Rahmen den Anleihegläubigern die Möglichkeit zum Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2021-2026 der Emittentin angeboten wurde. Während im Zuge dieses Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2017 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 68.897.500,00 in neue 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, werden die verbliebenen Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2017-2022 am 11.10.2022 zur Gänze zurückgeführt.

Im November 2016 wurde eine Inhaberschuldverschreibung (2016-2021) im Gesamtnennbetrag von € 18.500.000,00 begeben. Diese wurde im Ausmaß von € 10.500.000,00 bis Dezember 2025 prolongiert und € 11.000.000,00 wurden im Dezember 2020 neu abgeschlossen.

Im Oktober 2017 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 mit einer Laufzeit bis 2022 begeben. Dabei wurde gleichzeitig ein Umtauschangebot durchgeführt, in dessen Rahmen Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2014 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 84.047.500,00 in Teilschuldverschreibungen der im Oktober 2017 begebenen Anleihe umgetauscht wurden. Im Rahmen der Barzeichnung der im Oktober 2017 emittierten Anleihe wurden Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 65.952.500,00 begeben. In Bezug auf diese Teilschuldverschreibungen fand im Jahr 2021 ein Umtauschangebot durch die Emittentin statt, in dessen Rahmen den Anleihegläubigern die Möglichkeit

zum Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2021-2026 der Emittentin angeboten wurde. Während im Zuge dieses Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2017 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 68.897.500,00 in neue 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, werden die verbliebenen Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2017-2022 am 11.10.2022 zur Gänze zurückgeführt.

Im November 2018 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 75.000.000,00 (Laufzeit 2018-2023) begeben, wobei diese Anleiheemission sowohl ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der bestehenden UBM-Anleihe 2014-2019 die Möglichkeit zum Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2018-2023 geboten wurde, als auch ein Barzeichnungsangebot umfasste. Während im Zuge des Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2014 begebenen und zwischenzeitlich zur Gänze zurückgeführten Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 24.630.500,00 in neue 2018-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 50.369.500,00 begeben.

Im Oktober/November 2019 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 120.000.000,00 mit sechsjähriger Laufzeit (2019-2025) begeben, wobei diese Anleiheemission sowohl ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der UBM-Anleihe 2015-2020 die Möglichkeit zum Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2019-2025 geboten wurde, als auch ein Barzeichnungsangebot umfasste. Während im Zuge des Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2015 begebenen und zwischenzeitlich zur Gänze zurückgeführten Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 25.164.000,00 in neue 2019-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 94.836.000,00 begeben.

Im Dezember 2020 wurde eine Inhaberschuldverschreibung (UBM-Anleihe 2020-2025) im Gesamtnennbetrag von € 21.500.000,00 begeben.

Im Mai 2021 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 mit fünfjähriger Laufzeit (2021-2026) begeben, wobei diese Anleiheemission sowohl ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der UBM- Anleihe 2017-2022 die Möglichkeit zum Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2021-2026 geboten wurde, als auch ein Barzeichnungsangebot umfasste. (Zum Umtausch der im Jahr 2017 begebenen Anleihe siehe auch oben.) Während im Zuge des Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2017 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 68.897.500,00 in neue 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 81.102.500,00 begeben.

Bei der im Mai 2021 begebenen Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 mit fünfjähriger Laufzeit (2021-2026) handelt es sich um eine „Sustainability-Linked“ Anleihe. Das bedeutet, dass der Rückzahlungsbetrag über 100 % des Nominales liegen kann, wenn sich das ESG-Rating der Gesellschaft während der Laufzeit der Anleihe verschlechtert.

Diese Anleihen enthalten in den jeweiligen Anleihebedingungen insbesondere folgende Bestimmung: Erfolgt ein Kontrollwechsel im Sinn einer Übernahme bzw. der Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Emittentin im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die im Zeitpunkt der Begebung der Anleihe keine (oder keine kontrollierende) Beteiligung hält (Kontrollwechselereignis wie in den jeweiligen Anleihebedingungen definiert), und führt dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin und kann die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen, ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen zu kündigen und fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen.

Weiters hat die Gesellschaft als Darlehensnehmerin im November 2016 Schuldscheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von € 32.000.000,00 (die im Ausmaß von € 20.500.000,00 bis Dezember 2025 prolongiert wurden) und im Dezember 2020 Schuldscheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von € 9.500.000,00 neu abgeschlossen. Die jeweiligen Schuldscheindarlehenverträge sehen ein Kündigungsrecht für den Fall vor, dass ein Kontrollwechselereignis eintritt und dieses Kontrollwechselereignis (i) zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Gesellschaft führt, ihre Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag zu erfüllen, oder (ii) zu einem Verstoß des jeweiligen Darlehensgebers gegen gesetzlich zwingende Vorschriften führt. (Kontrollwechsel bedeutet in diesem Zusammenhang die Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Darlehensvertrags keine Beteiligung an der Gesellschaft hielt.) Gemäß den Schuldscheindarlehenverträgen vom Dezember 2020 ist jeder Anleihegläubiger nur dann berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen zu kündigen und fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, sofern dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin führt und die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen kann.

Im Februar 2018 wurde eine Hybridanleihe (Hybrid-Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 100.000.000,00 begeben. Die Hybridanleihe enthält eine Regelung, wonach die Emittentin bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinn einer Übernahme gemäß österreichischem Übernahmegesetz (wie in den Anleihebedingungen definiert) berechtigt ist, die Hybrid-Teilschuldverschreibungen vorzeitig vollständig zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen.

Im ersten Quartal 2021 wurden eine Inhaberschuldverschreibung von € 7.000.000,00 mit der Laufzeit 2021-2025 sowie eine weitere Inhaberschuldverschreibung von € 500.000,00

mit der Laufzeit 2021-2025 begeben. Im zweiten Quartal 2021 erfolgte die Emission einer tief nachrangigen Sustainability-Linked-Anleihe (Hybridanleihe) im Gesamtnennbetrag von € 100.000.000,00. Knapp 50 % der Hybridanleihe von 2018 konnten vorzeitig rückgekauft und damit bis 2026 verlängert werden. Des Weiteren wurde im zweiten Quartal der Berichtsperiode eine Sustainability-Linked-Anleihe mit der Laufzeit 2021-2026 begeben. Das Emissionsvolumen lag bei € 150.000.000,00 wobei darin der Umtausch der bestehenden Anleihe 2017-2022 in Höhe von € 68,9 Mio. enthalten war. Im Dezember 2021 erfolgte die Rückzahlung eines Schuldscheindarlehens und einer Inhaberschuldverschreibung mit der Laufzeit 2016-2021. Eine Übersicht der Anleihen befindet sich auf Seite 87.

Darüber hinaus bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen im Sinn des § 243a Z 8 UGB.

#### 9. Entschädigungsvereinbarungen

im Sinn des § 243a Z 9 UGB bestehen nicht.

#### 10. Sonstige Information

##### Zweigniederlassungen

Die UBM Development AG hat folgende, im Firmenbuch eingetragene Zweigniederlassungen: Zweigniederlassung Steiermark (Thalerhofstraße 88, 8141 Unterpremstätten) und Zweigniederlassung Tirol (Porr-Straße 1, 6175 Kematen).

##### Nicht-finanzielle Information gemäß NaDiVeG

UBM erstellt einen gesonderten nicht-finanziellen Bericht, der die gesetzlichen Anforderungen gemäß § 267a UGB erfüllt.

##### Corporate-Governance-Bericht

Der Bericht ist als Teil des Geschäftsberichts unter [www.ubm-development.com](http://www.ubm-development.com) im Submenü Investor Relations/ Finanzberichte bzw. Corporate Governance abrufbar.

##### Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

Wien, am 31. März 2022

Der Vorstand



**Mag. Thomas G. Winkler, LLM**

CEO, Vorsitzender



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO





## **Konzernabschluss**

- 32 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 33 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 34 Konzernbilanz
- 35 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 36 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 38 Erläuterungen zum Konzernabschluss
- 110 Beteiligungsspiegel
- 121 Bestätigungsvermerk
- 128 Gewinnverwendung
- 129 Bilanzaid

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

für das Geschäftsjahr 2021

in T€	Erläuterungen	2021	2020
Umsatzerlöse	(8)	278.313	183.339
Bestandsveränderung	(8)	-45.874	-21.145
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	(21)	36.003	27.813
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	(20)	11.568	69.853
Sonstige betriebliche Erträge	(9)	11.767	8.224
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(10)	-141.421	-115.673
Personalaufwand	(11)	-36.807	-34.847
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	(20)	-6.550	-7.543
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(12)	-31.070	-44.922
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>		<b>75.929</b>	<b>65.099</b>
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(13)	-2.627	-3.085
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>73.302</b>	<b>62.014</b>
Finanzertrag	(14)	14.040	23.899
Finanzaufwand	(15)	-27.203	-23.654
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>60.139</b>	<b>62.259</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(16)	-16.428	-21.506
<b>Jahresüberschuss (Nettogewinn)</b>		<b>43.711</b>	<b>40.753</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		33.625	32.769
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber		8.590	7.035
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		1.496	949
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>(17)</b>	<b>4,50</b>	<b>4,39</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>(17)</b>	<b>4,50</b>	<b>4,39</b>

**Konzern-Gesamtergebnisrechnung**

für das Geschäftsjahr 2021

in T€	Erläuterungen	2021	2020
<b>Jahresüberschuss (Nettogewinn)</b>		<b>43.711</b>	<b>40.753</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	(34)	518	-133
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)		-131	35
<b>Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)</b>		<b>387</b>	<b>-98</b>
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-1.036	3.500
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)</b>		<b>-1.036</b>	<b>3.500</b>
<b>Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)</b>		<b>-649</b>	<b>3.402</b>
<b>Gesamtergebnis des Jahres</b>		<b>43.062</b>	<b>44.155</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		32.977	36.282
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber		8.590	7.035
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		1.495	838

**Konzernbilanz**

zum 31. Dezember 2021

in T€	Erläuterungen	2021	2020
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(18)	4.004	3.024
Sachanlagen	(19)	12.900	11.596
Finanzimmobilien	(20)	423.488	407.147
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	(21)	183.631	167.811
Projektfinanzierungen	(22)	179.636	208.375
Übrige Finanzanlagen	(23)	11.628	11.520
Finanzielle Vermögenswerte	(26)	3.615	4.066
Latente Steueransprüche	(29)	5.734	11.445
		<b>824.636</b>	<b>824.984</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	(24)	133.091	121.880
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(25)	60.550	127.945
Finanzielle Vermögenswerte	(26)	36.090	37.717
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(27)	16.784	12.286
Liquide Mittel	(28)	423.312	247.209
		<b>669.827</b>	<b>547.037</b>
<b>Aktiva gesamt</b>		<b>1.494.463</b>	<b>1.372.021</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital	(30, 31)	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	(32)	98.954	98.954
Andere Rücklagen	(32)	240.820	226.766
Hybridkapital	(33)	183.244	130.330
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>545.435</b>	<b>478.467</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		5.156	4.404
		<b>550.591</b>	<b>482.871</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen	(34)	9.061	8.772
Anleihen und Schuldscheindarlehen	(35)	445.994	437.047
Finanzverbindlichkeiten	(36)	215.417	248.641
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(38)	2.251	1.573
Latente Steuerschulden	(29)	5.528	8.016
		<b>678.251</b>	<b>704.049</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen	(34)	430	2.102
Anleihen und Schuldscheindarlehen	(35)	80.504	19.457
Finanzverbindlichkeiten	(36)	84.191	41.943
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(37)	50.109	76.959
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(38)	31.169	30.503
Übrige Verbindlichkeiten	(39)	5.842	3.302
Steuerschulden	(40)	13.376	10.835
		<b>265.621</b>	<b>185.101</b>
<b>Passiva gesamt</b>		<b>1.494.463</b>	<b>1.372.021</b>

**Konzern-Kapitalflussrechnung**

für das Geschäftsjahr 2021

in T€	2021	2020
Jahresüberschuss	43.711	40.753
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen & Finanzanlagen	-857	-56.030
Zinserträge/Zinsaufwendungen	14.062	6.229
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-36.003	-27.724
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	18.770	18.790
Abnahme/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-1.332	1.851
Latente Ertragsteuern	9.880	20.407
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>48.231</b>	<b>4.276</b>
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	140	-285
Zunahme/Abnahme der Steuerschulden	2.543	-22.389
Gewinne aus Anlagenabgängen	-14.240	-10.308
Zunahme/Abnahme der Vorräte	-10.165	14.344
Zunahme der Forderungen	-33.021	-23.627
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-14.664	12.223
Erhaltene Zinsen	463	697
Gezahlte Zinsen	-22.729	-18.879
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-2.270	9.306
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-45.712</b>	<b>-34.642</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten	-	2
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	60.939	3.912
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	9.982	48.737
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	85.538	106.194
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-1.053	-354
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-60.631	-42.893
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-10.879	-24.501
Investitionen in Projektfinanzierungen	-50.771	-91.124
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen abzügl. liquider Mittel	36.009	23.154
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbener liquider Mittel	-	-9
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>69.134</b>	<b>23.118</b>
Dividenden	-24.233	-23.459
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-1.020	-1.702
Einzahlung von anderen Gesellschaftern von Tochterunternehmen	73	-
Einzahlung aus Schuldscheindarlehen	7.000	30.000
Rückzahlung von Schuldscheindarlehen	-11.500	-20.500
Einzahlungen aus Anleihen	81.602	20.941
Rückzahlung von Anleihen	-8.000	-60.336
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	240.596	188.964
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-179.244	-86.718
Aufnahme von Hybridkapital	98.246	-
Tilgung von Hybridkapital	-48.395	-
Erwerb von Minderheitsanteilen	-328	-300
Rückkauf Aktienoptionen equity settled	-2.395	-
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>152.402</b>	<b>46.890</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-45.712</b>	<b>-34.642</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>69.134</b>	<b>23.118</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>152.402</b>	<b>46.890</b>
<b>Veränderung liquider Mittel</b>	<b>175.824</b>	<b>35.366</b>
Liquide Mittel am 1.1.	247.209	212.384
Währungsdifferenzen	279	-541
<b>Liquide Mittel am 31.12.</b>	<b>423.312</b>	<b>247.209</b>
Bezahlte Steuern	4.005	23.488

**Entwicklung des Konzerneigenkapitals**

für das Geschäftsjahr 2021

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
<b>Stand zum 1.1.2020</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.651</b>	<b>-2.294</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-98	4.404
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	-98	4.404
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktienoptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.749</b>	<b>2.110</b>
Konzernergebnis	-	-	-	424
Sonstiges Ergebnis	-	-	387	-1.038
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	387	-614
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Einzahlungen von anderen Gesellschaftern von Tochterunternehmen	-	-	-	-
Cash settlement Aktienoptionen	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.362</b>	<b>1.496</b>

KONZERNABSCHLUSS

Andere Rücklagen	Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
<b>211.092</b>	<b>130.315</b>	<b>456.833</b>	<b>5.673</b>	<b>462.506</b>
32.769	7.035	39.804	949	40.753
-793	-	3.513	-111	3.402
31.976	7.035	43.317	838	44.155
-16.439	-7.020	-23.459	-1.702	-25.161
198	-	198	-	198
1.755	-	1.755	-	1.755
-177	-	-177	-405	-582
<b>228.405</b>	<b>130.330</b>	<b>478.467</b>	<b>4.404</b>	<b>482.871</b>
33.201	8.590	42.215	1.496	43.711
3	-	-648	-1	-649
33.204	8.590	41.567	1.495	43.062
-16.439	-7.794	-24.233	-1.020	-25.253
-	-	-	73	73
-2.395	-	-2.395	-	-2.395
2.272	-	2.272	-	2.272
-1.829	52.118	50.289	-	50.289
-532	-	-532	204	-328
<b>242.686</b>	<b>183.244</b>	<b>545.435</b>	<b>5.156</b>	<b>550.591</b>

# Erläuterungen zum Konzernabschluss

## 1. Allgemeine Angaben

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

Der Konzernabschluss wird gemäß § 245a UGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und nach den von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt.

Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung von UBM ist. Bei den einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist die funktionale Währung die jeweilige Landeswährung. Zahlenangaben erfolgen in T€ und werden entsprechend kaufmännisch gerundet. Das Berichtsjahr entspricht dem Kalenderjahr und endet am 31. Dezember 2021.

## 2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben UBM 69 (Vorjahr: 66) inländische Tochterunternehmen sowie 80 (Vorjahr: 78) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode wurden elf Gesellschaften aufgrund von Gründung erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen, und eine Gesellschaft ist aufgrund von Kauf zugegangen (siehe Punkt 2.1.).

Fünf Gesellschaften wurden verkauft, und zwei sind durch Liquidation abgegangen. Der Verkaufspreis in Höhe von T€ 29.188 wurde in bar beglichen. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, setzen sich wie folgt zusammen:



in T€	2021
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Übrige Finanzanlagen	1
Latente Steueransprüche	497
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	115.180
Finanzielle Vermögenswerte	997
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	1.251
Liquide Mittel	652
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzverbindlichkeiten	34.464
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	12.997
Latente Steuerschulden	4.733
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzverbindlichkeiten	20.643
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.174
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	16.800
Steuerschulden	2

Außerdem wurden 24 (Vorjahr: 29) inländische und 24 (Vorjahr: 24) ausländische assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode ist eine Gesellschaft aufgrund von Kauf zugegangen. Eine Gesellschaft ist durch Liquidation abgegangen, und fünf wurden verkauft.

Bei 23 (Vorjahr: 24) Gesellschaften steht UBM zwar die Mehrheit der Stimmrechte zu, aufgrund der Regelungen in den Gesellschaftsverträgen ist aber dennoch keine Beherrschung gegeben. Diese Unternehmen werden als Gemeinschaftsunternehmen bilanziert.

## 2.1. Erstkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die folgenden Unternehmen erstmals im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen (Anteilshöhe siehe Beteiligungsspiegel):

<b>Aufgrund von Gründungen</b>	<b>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</b>
St.-Veit-Straße GmbH & Co. KG	3.2.2021
LQ Timber-A GmbH & Co KG	22.10.2021
LQ Timber-B-One GmbH & Co KG	22.10.2021
LQ Timber-B-Two GmbH & Co KG	22.10.2021
LQ Timber-C GmbH & Co KG	23.10.2021
LQ Timber-D GmbH & Co KG	23.10.2021
ZH Hafenblick I GmbH & Co. KG	1.12.2021
ZH Molenkopf GmbH & Co. KG	1.12.2021
ZH Rheinwiesen II GmbH & Co. KG	1.12.2021
ZH Hafenspitze GmbH & Co. KG	2.12.2021
Holzstraße GmbH & Co. KG	17.12.2021
<b>Aufgrund von Akquisition</b>	<b>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</b>
Astrid Garden Residences s.r.o.	2.11.2021

Bei der Astrid Garden Residence s.r.o. handelt es sich um eine Mantelgesellschaft.

## 3. Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Nach dieser Methode werden die erworbenen Vermögenswerte, die übernommenen Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zum Erwerbsstichtag mit den zu diesem Stichtag beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Die Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem zurechenbaren Anteil an dem mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Firmenwert angesetzt, der nicht planmäßig abgeschrieben, sondern mindestens einem jährlichen Impairment-Test unterzogen wird.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen einbezogenen Unternehmen werden in der Schuldenkonsolidierung eliminiert. Konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung verrechnet. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen werden eliminiert, wenn es sich um wesentliche Beträge handelt und die betreffenden Vermögenswerte im Konzernabschluss noch bilanziert sind.

Nicht UBM zurechenbare Anteile am Nettovermögen von vollkonsolidierten Tochterunternehmen werden unter der Bezeichnung „Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen“ gesondert als Bestandteil des Eigenkapitals ausgewiesen.

## 4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Bewertungsgrundlagen

Die Jahresabschlüsse sämtlicher in den Konzernabschluss einbezogener Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Die Bewertungsmethoden wurden - mit Ausnahme der neu angewandten Standards - stetig angewandt.

### Währungsumrechnung

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen stellen die Jahresabschlüsse in ihrer jeweiligen funktionalen Währung auf, wobei als funktionale Währung die für die wirtschaftliche Tätigkeit des betreffenden Unternehmens maßgebliche Währung gilt.

Die Bilanzposten der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden mit dem Devisenmittelkurs zum Bilanzstichtag und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnungen mit dem Jahresdurchschnittskurs - als arithmetisches Mittel aller Monatsultimokurse - des Geschäftsjahres umgerechnet. Aus der Währungsumrechnung resultierende Differenzen werden direkt im Eigenkapital verrechnet. Diese Umrechnungsdifferenzen werden zum Zeitpunkt des Abgangs des Geschäftsbetriebs erfolgswirksam erfasst.

Für die Einbeziehung und Umrechnung ausländischer Tochterunternehmen wurden folgende wesentliche Umrechnungskurse verwendet:

	Devisenmittelkurs 31.12.2021	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,5994	4,5775
CZK	24,8600	25,6483

	Devisenmittelkurs 31.12.2020	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,6148	4,4742
CZK	26,2450	26,4963

Bei Unternehmenserwerben vorgenommene Anpassungen der Buchwerte der erworbenen Vermögenswerte, der übernommenen Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten an den diesen zum Erwerbsstichtag jeweils beizulegenden Zeitwert bzw. ein Goodwill werden als Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten des erworbenen Tochterunternehmens behandelt und unterliegen demnach der Währungsumrechnung.

Kursgewinne oder -verluste aus Transaktionen der einbezogenen Unternehmen in einer anderen als der funktionalen Währung werden ergebniswirksam erfasst. Nicht auf die funktionale Währung lautende monetäre Positionen der einbezogenen Unternehmen werden mit dem Devisenmittelkurs zum Bilanzstichtag umgerechnet.

**Immaterielle Vermögenswerte** werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei werden Abschreibungssätze in Höhe von 10,00% bis 50,00% (Vorjahr: 10,00% bis 50,00%) zur Anwendung gebracht.

Die auf das Geschäftsjahr entfallende Abschreibung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

Wurde eine Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden immateriellen Vermögenswerte auf den erzielbaren Betrag – das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert – abgeschrieben. Bei Wegfall der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplans auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet.

Der **Firmenwert** wird gemäß IFRS 3 als Vermögenswert erfasst und in Verbindung mit IAS 36 mindestens einmal jährlich auf eine Wertminderung hin überprüft. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Eine spätere Wertaufholung findet nicht statt.

**Sachanlagen** sind zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen, abzüglich im Berichtsjahr planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei folgende Abschreibungssätze angewandt wurden:

in %	2021	2020
Gebäude	1,50 bis 33,33	1,50 bis 33,33
Technische Anlagen und Maschinen	4,00 bis 50,00	4,00 bis 50,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,00 bis 50,00	4,00 bis 50,00

Wurde eine Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden Sachanlagen auf den erzielbaren Betrag – das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert – abgeschrieben. Bei Wegfallen der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplans auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet. Grundlegende Umbauten werden aktiviert, während laufende Instandhaltungsarbeiten, Reparaturen und geringfügige Umbauten im Zeitpunkt des Anfalls aufwandswirksam erfasst werden.

Im Rahmen von Leasingvereinbarungen erworbene Nutzungsrechte an Sachanlagen werden in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen aktiviert und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses bzw. unter Anwendung der angegebenen Abschreibungssätze linear abgeschrieben.

Die geringwertigen Vermögenswerte werden im Anschaffungsjahr im vollen Umfang abgeschrieben, da sie für den Konzernabschluss unwesentlich sind.

In Bau befindliche Anlagen einschließlich in Bau befindlicher Gebäude, die betrieblich genutzt werden sollen oder deren Nutzungsart noch nicht feststeht, werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen infolge von Wertminderungen bilanziert.

Fremdkapitalkosten werden bei qualifizierten Vermögenswerten in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen. Bei Finanzimmobilien werden ab dem Zeitpunkt eines Forward Deals keine Fremdkapitalkosten aktiviert. Die Abschreibung dieser Vermögenswerte beginnt mit deren Fertigstellung bzw. mit Erreichen des betriebsbereiten Zustands. Im laufenden Geschäftsjahr wurden T€ 4.649 (Vorjahr: T€ 1.319) Zinsen auf Immobilien aktiviert. Für den Finanzierungskostensatz wird auf die Angaben in Punkt 36 verwiesen.

**Finanzimmobilien** sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden. Hierzu zählen nicht für eigene betriebliche Zwecke genutzte Büro- und Geschäftsgebäude, Wohnbauten sowie unbebaute Grundstücke. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Gewinne und Verluste aus Wertänderungen werden im Ergebnis der Periode erfolgswirksam berücksichtigt, in der die Wertänderung eingetreten ist. Immobilien, die in Erstellung sind, werden – soweit ein beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann – zu Anschaffungs- oder

Herstellungskosten, ansonsten mit dem in der Regel nach der Residualwertmethode ermittelten beizulegenden Zeitwert bewertet.

Grundlage für den Wertansatz der mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzimmobilien bildeten Verkehrswertgutachten von unabhängigen Sachverständigen bzw. wurde der beizulegende Zeitwert aus dem Barwert der geschätzten künftigen Cashflows, die aus der Nutzung der Immobilien erwartet werden, oder über Vergleichstransaktionen ermittelt.

Im Rahmen von Leasingvereinbarungen erworbene Nutzungsrechte an Finanzimmobilien werden in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen aktiviert und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Für **im Vorratsvermögen ausgewiesene Immobilien**, die zur sofortigen Weiterveräußerung nach Fertigstellung gedacht sind und für die durch vergleichbare Transaktionen ein Marktwert bestimmbar ist, wurde der Verkehrswert mittels Vergleichswert- bzw. Sachwertverfahren ermittelt. Gemäß Rechnungslegungsvorschriften wird der Buchwert nur dann an den Verkehrswert angepasst, wenn dieser niedriger ist. Die externen Gutachter haben mit den lokalen Projektentwicklern basierend auf Größe, Alter und Zustand der Gebäude und nach länderspezifischen Gegebenheiten die Parameter bestimmt.

Als **zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte** werden Liegenschaften, die in ihrem gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar sind und deren Veräußerung hochwahrscheinlich ist, ausgewiesen. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und Nettoveräußerungswert bewertet. Finanzimmobilien werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Beurteilung der Wahrscheinlichkeit zur Veräußerung erfolgt dabei auf Quartalsbasis, die daraus folgenden Umgliederungen werden in den Spiegelentwicklungen der Sachanlagen und Finanzimmobilien der Notes entsprechend ausgewiesen.

**Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen** werden zu Anschaffungskosten, die sich in das erworbene anteilige, mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen sowie gegebenenfalls einen Geschäfts- oder Firmenwert aufteilen, bilanziert. Der Buchwert wird jährlich um den anteiligen Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag, bezogene Dividenden und sonstige Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einmal jährlich, sowie zusätzlich bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine mögliche Wertminderung hindeuten, einem Impairment-Test nach IAS 36 unterzogen. Unterschreitet der erzielbare Betrag den Buchwert, wird der Differenzbetrag abgeschrieben.

**Abgrenzungsposten für latente Steuern** werden bei temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss einerseits und den steuerlichen Wertansätzen andererseits in Höhe der voraussichtlichen künftigen Steuerbelastung oder -entlastung gebildet. Darüber hinaus wird eine aktive Steuerabgrenzung für künftige Vermögensvorteile aus steuerlichen Verlustvorträgen angesetzt, soweit mit der Realisierung mit hinreichender Sicherheit gerechnet werden kann. Ausnahmen von dieser umfassenden Steuerabgrenzung bilden Unterschiedsbeträge aus steuerlich nicht absetzbaren Firmenwerten.

Der Berechnung der Steuerlatenz liegt der im jeweiligen Land geltende Ertragsteuersatz zugrunde, bei österreichischen Gesellschaften ist dies der Steuersatz von 25,00%.

Für die anteilsbasierten Vergütungen besteht ein Wahlrecht des Settlements in Eigenkapitalinstrumenten bzw. via Barausgleich. Der beizulegende Zeitwert wird über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst. Bis zum Jahresende 2021 wurde das LTIP-Programm in der Kapitalrücklage ausgewiesen. Da das bisherige LTIP Programm in 2021 in bar abgelöst wurde und auch künftig von einem cash-settlement ausgegangen wird, wurden die in 2021 neu ausgegebenen, zugeteilten Optionen in den Personalverpflichtungen ausgewiesen. Zu jedem Stichtag ist die Anzahl der gewährten Optionen neu zu beurteilen und der Fair Value der Option neu zu bewerten.

Die **Rückstellungen für Abfertigungen, für Pensionen und für Jubiläumsgelder** wurden gemäß IAS 19 nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung der Generationentafel AVÖ 2018-P ermittelt, wobei zu jedem Stichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Bei der Bewertung dieser Rückstellungen wurden ein Rechnungszinsfuß für Österreich und Deutschland von 1 % (Vorjahr: 0,40 %) und Bezugssteigerungen in Österreich von 2,38 % (Vorjahr: 2,25 %) p. a. berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder werden für Österreich Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,00 % bis 10,50 % (Vorjahr: 0,00 % bis 10,50 %) berücksichtigt und für Deutschland bezüglich Jubiläumsgeldern in einer Bandbreite von 0,00 % bis 10,60 % (Vorjahr: 0,00 % bis 10,60 %). Als rechnungsmäßiges Pensionsalter wird für österreichische Gesellschaften das frühestmögliche gesetzliche Pensionsantrittsalter nach Pensionsreform 2004 (Korridor pension) unter Beachtung aller Übergangsregelungen und für deutsche Gesellschaften das gesetzliche Pensionsantrittsalter angesetzt. Bei der Berechnung der Rückstellungen werden für Österreich die Sterbetafel AVÖ 2018-P - Pagler & Pagler und für Deutschland die Sterbetafel Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck verwendet.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste für Abfertigungen und Pensionen werden zur Gänze im sonstigen Ergebnis erfasst, für Jubiläumsgelder im Gewinn oder Verlust der Periode. Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen bzw. mit diesem verrechnet. Der Zinsaufwand wird unter der Position Finanzaufwand erfasst.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle gegenwärtig entstandenen Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden jeweils in Höhe des Betrags angesetzt, der voraussichtlich zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verpflichtung erforderlich ist.

Leasingverbindlichkeiten werden mit dem Barwert der künftigen Leasingzahlungen bewertet. Für die Abzinsung wird der dem Leasingverhältnis zugrunde liegende Zinssatz herangezogen. Lässt sich dieser nicht bestimmen, wird der laufzeitadäquate Grenzfremdkapitalzinssatz der Gruppe verwendet.

### Finanzinstrumente

Jedes Finanzinstrument, das in den Anwendungsbereich des IFRS 9 fällt, wird je nach zugrunde liegendem Geschäftsmodell und den vertraglich vereinbarten Cashflow-Eigenschaften in Bewertungskategorien klassifiziert. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden bei Erstansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet. In der Folgeperiode werden diese je nach Bewertungskategorie zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Für Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost) oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVTOCI) bewertet werden, ist hinsichtlich Wertberichtigungen das Expected-Credit-Loss-Modell anzuwenden. Dabei ist im Zugangszeitpunkt eine Risikovorsorge in Höhe des 12-Monats-Expected-Loss (Stufe 1) zu bilden. Bei einer signifikanten Verschlechterung des Kreditrisikos erfolgt eine Berücksichtigung des Lifetime Expected Loss (Stufe 2). Bei Eintritt von objektiven Hinweisen auf eine tatsächliche Wertminderung erfolgt die Einstufung in Stufe 3.

UBM wendet für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte und Forderungen aus Leasingverhältnissen die Vereinfachungsregel des IFRS 9.5.5.15 an und bemisst gegebenenfalls bei Wertberichtigungen den Lifetime Expected Loss. Bei der Einschätzung des Expected Credit Loss verwendet die Gruppe alle verfügbaren Informationen. Diese umfassen historische Daten und in die Zukunft gerichtete Informationen. Im Allgemeinen liegen für Finanzinstrumente keine externen Bonitätseinschätzungen vor. Der Expected Credit Loss berechnet sich auf Basis des Produkts aus dem erwarteten Nettoanspruch des Finanzinstruments, der periodenbezogenen Ausfallwahrscheinlichkeit und dem Verlust bei tatsächlichem Ausfall.

Für Projektfinanzierungen ist das allgemeine Wertminderungsmodell anzuwenden. Die Beobachtung des Kreditrisikos erfolgt dabei mangels externer Bonitätseinschätzung anhand von Kennzahlenentwicklungen wie z. B. Loan to Value oder Außenstandsdauern.

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Projektfinanzierungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte** wurden mit fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost) angesetzt. Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste wurden im Geschäftsjahr keine erfasst, da sowohl die historischen Daten als auch die prognostizierten Daten keine Verlusten ergaben.

Die unter den **übrigen Finanzanlagen** ausgewiesenen Anteile an nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungen werden zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL) bewertet, wobei dieser zumeist unter Anwendung von Bewertungsmethoden - wie z. B. die Discounted-Cashflow-Methode - ermittelt wird.

**Wertpapiere** wurden in die Kategorie FVTPL klassifiziert und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Sofern sie Schuldinstrumente darstellen und ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen vereinbart sind, wurden sie mit fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost) angesetzt. **Verbindlichkeiten** werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost). **Derivative Finanzinstrumente** werden mit dem beizulegenden Zeitwert (FVTPL) bewertet. Sicherungsgeschäfte bestehen keine.

### Erlöse aus Verträgen mit Kunden

**Umsatzerlöse** werden nach Abzug von Umsatzsteuern, Rabatten und anderen im Zusammenhang mit dem Verkauf stehenden Steuern ausgewiesen. Die Umsatzrealisierung stellt sich je nach Umsatzart wie folgt dar:

Bei Finanzimmobilien, die nach Fertigstellung verkauft werden, wird der Umsatz zeitpunktbezogen nach Übertragung der wesentlichen Chancen und Risiken realisiert. Umsätze aus Finanzimmobilien, die im Rahmen eines Forward Deals während der Bauphase verkauft werden und bei denen sowohl ein Rechtsanspruch auf die erbrachte Leistung besteht als auch keine alternative Nutzungsmöglichkeit vorliegt, werden zeitraumbezogen realisiert. Umsätze aus Wohnungsverkäufen, die vor Fertigstellung verkauft werden und bei denen sowohl ein Rechtsanspruch auf die erbrachte Leistung besteht als auch keine alternative Nutzungsmöglichkeit vorliegt, werden zeitraumbezogen realisiert. Umsätze aus Verkäufen bereits fertiggestellter Wohnungen werden zeitpunktbezogen realisiert. Mieterträge und Erträge aus dem Hotelbetrieb werden zeitraumbezogen realisiert. Erträge aus abgerechneten Bauleistungen werden zeitraumbezogen realisiert.

Bei der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung wird der Umsatzerlös gemäß dem Leistungsfortschritt ermittelt (PoC-Methode). Grundlage für die Ermittlung des Fertigstellungsgrads ist das Verhältnis der bisher erbrachten Leistung zur Gesamtleistung. Bei Umsatzerlösen aus Immobilien werden dabei die angefallenen Investitionskosten in Verhältnis zu den Gesamtinvestitionskosten des Projekts gesetzt. Die ermittelte Leistung wird nach Abzug der Zahlungen des Kunden als **Vertragsvermögenswert** unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen oder, falls die Zahlungen die bisher erbrachte Leistung übersteigen, als **Vertragsverbindlichkeit** unter den übrigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die Auftragserlöse übersteigen, werden die erwarteten Verluste sofort zur Gänze in Höhe der für die Erfüllung des Vertrags notwendigen Kosten erfasst. Vertragserlangungskosten werden, soweit sie bei Nichterlangung des Auftrags nicht angefallen wären, aktiviert und über die Projektlaufzeit abgeschrieben.

**Zinserträge und -aufwendungen** werden unter Berücksichtigung der jeweils ausstehenden Darlehenssumme und des anzuwendenden Zinssatzes abgegrenzt.

**Dividenderträge** aus Finanzinvestitionen werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs erfasst.

**Leasingverhältnisse** liegen vor, wenn dem Leasingnehmer vom Leasinggeber vertraglich das Recht zur Beherrschung eines identifizierten Vermögenswerts für einen festgelegten Zeitraum eingeräumt wird und der Leasinggeber dafür eine Gegenleistung erhält. Die UBM-Gruppe ist im Wesentlichen Leasingnehmer von Büroimmobilien sowie einer Immobilie zur Weitervermietung. Es besteht eine Vielzahl von Einzelverträgen mit vergleichsweise niedrigen jährlichen Mietzahlungen, befristeter und unbefristeter Dauer sowie ordentlichen Kündigungsrechten. Leasingverhältnisse werden als Nutzungsrecht und entsprechende Leasingverbindlichkeit in der Bilanz dargestellt. Die Leasingraten werden in einen Finanzierungs- und einen

Tilgungsanteil aufgeteilt. Die Finanzierungsaufwendungen werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst, sodass sich für jede Periode ein Zinsaufwand auf den Restbetrag der Verbindlichkeit ergibt. Das Nutzungsrecht wird linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingvertrags abgeschrieben. Leasingzahlungen werden mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns bewertet, d. h. jenem Zinssatz, den der Konzern zahlen müsste, wenn er Mittel aufnehmen müsste, um in einem vergleichbaren wirtschaftlichen Umfeld einen Vermögenswert mit einem vergleichbaren Wert und zu vergleichbaren Bedingungen zu erwerben. Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert zugrunde liegen, werden als Aufwand erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten Leasingverträge mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten. In geringem Umfang tritt der Konzern auch als Leasinggeber auf. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Büroflächen, diese Leasingverhältnisse sind als Operating Leasing zu qualifizieren. Die Mieterträge aus diesen Leasingverhältnissen werden im sonstigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen.

## 5. Ermessensausübungen und Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten

Schätzungen und Annahmen sowie Ermessensentscheidungen des Managements, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden sowie der Erträge und Aufwendungen und die Angaben betreffend Eventualverbindlichkeiten beziehen, sind mit der Aufstellung von Jahresabschlüssen unabdingbar verbunden. Die wesentlichen Ermessensentscheidungen und Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten gem. IAS 1.125 ff beziehen sich auf:

Coronabedingt wurde auch für 2022 mit niedrigeren Einnahmen in den UBM-Hotelgesellschaften gerechnet. Diese widerspiegeln sich in den Cashflow-Berechnungen und führten einerseits zu Fair-Value-Anpassungen in den Hotelbesitzgesellschaften der Palais Hansen und Jochberg. Auch bei den Hotelbetriebsgesellschaften ist mit einer Erholung erst in den Folgejahren zu rechnen, was ebenfalls zu niedrigeren künftigen Cashflow-Einnahmen führt. Dies führte zu negativen Ergebnisanteilen aus at-equity bilanzierten Unternehmen. Diese wurden in den langfristigen Projektfinanzierungen, welche Teil der Nettoinvestition in die UBM hotels Management GmbH sind, berücksichtigt.

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts bei Immobilien: Der beizulegende Zeitwert wird in der Regel mit dem Barwert der bei einer Vermietung realisierbaren Erträge gleichgesetzt. Wenn sich daher die Einschätzung betreffend die bei einer Vermietung zukünftig realisierbaren Erträge bzw. die Renditeerwartung in Bezug auf Alternativenanlagen ändert, ändert sich auch der dem betreffenden Objekt beizulegende Zeitwert. Der Kapitalisierungszinssatz (die Bandbreite liegt zwischen 2,30% und 7,30%; Vorjahr: 2,50% und 7,39%) ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist.

Der Großteil der Finanzimmobilien wurde im laufenden Geschäftsjahr nach international anerkannten Ertragswertverfahren, im Speziellen dem Term-and-Reversion-Verfahren, zur Wertermittlung bewertet (das Bewertungsverfahren sowie die Höhe der bewerteten Finanzimmobilien sind unter Punkt 20 näher erläutert).

Für Immobilien, die in der Entwicklung stehen (Anlagen in Bau - IAS 40), wurde als Bewertungsverfahren die Residualwertmethode angewandt. Bei dieser Bewertungsmethode werden die Ertragswerte, soweit noch keine Vorverwertung stattgefunden hat, durch die Gutachter in Abstimmung mit den Projektentwicklern geschätzt. Die budgetierten Fertigstellungskosten inklusive eines angemessenen Developer-Gewinns werden von den Ertragswerten in Abzug gebracht. Das Residuum dieser Bewertungsmethode ergibt dann den Verkehrswert der Liegenschaften in Entwicklung.



In der nachfolgenden Sensitivitätsanalyse werden die Auswirkungen wesentlicher Parameteränderungen auf den beizulegenden Zeitwert der Finanzimmobilien dargestellt:

in T€

<b>Bestandsimmobilien</b>						
	<b>Buchwert 31.12.2021 175.537</b>			<b>Buchwert 31.12.2020 107.563</b>		
	Änderung der nachhaltigen Miete			Änderung der nachhaltigen Miete		
	0,00 %	10,00 %	-10,00 %	0,00 %	10,00 %	-10,00 %
Änderung der Yield						
0,00 %	-	18.090	-11.626	-	10.503	-10.723
0,50 %	-7.111	-2.565	-18.037	-1.540	1.210	-4.500
-0,50 %	15.460	28.503	-7.485	1.680	4.740	-1.620

in T€

<b>Entwicklungsprojekte</b>						
	<b>Buchwert 31.12.2021 247.951</b>			<b>Buchwert 31.12.2020 299.584</b>		
Developer-Gewinn	-5,00 %	5,00 %		-5,00 %	5,00 %	
	24.299	-31.852		35.980	-35.992	
Änderung der Yield	-0,50 %	0,50 %		-0,50 %	0,50 %	
	43.475	-44.437		72.669	-61.482	
Änderung der Baukosten	10,00 %	-10,00 %		10,00 %	-10,00 %	
	-35.515	27.403		-48.873	47.578	
Änderung der Mieterlöse	-10,00 %	10,00 %		-10,00 %	10,00 %	
	-60.341	51.899		-81.612	82.308	

Die Klassifizierung als Finanzimmobilie (IAS 40) oder Vorratsimmobilie (IAS 2) wird aufgrund folgender Überlegungen vorgenommen: Als Finanzimmobilien werden jene Projekte klassifiziert, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. zur Wertsteigerung gehalten werden. In der Kategorie der Vorratsimmobilien werden jene Immobilien dargestellt, die im Vorhinein zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Jene Immobilien, welche bereits vor Fertigstellung verkauft wurden und für welche keine alternative Nutzungsmöglichkeit sowie ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung bestehen, werden gem. IFRS 15 als Vertragsvermögenswert bilanziert.

Zum Verkauf bestimmte (Vorrats-)Immobilien: Für jene Immobilien, für die durch vergleichbare Transaktionen ein Marktwert bestimmbar ist, wurde der Verkehrswert mittels Vergleichswert- bzw. Sachwertverfahren ermittelt. Dies gilt großteils für die Immobilien im Umlaufvermögen (Wohnbauten), die zur sofortigen Weiterveräußerung nach Fertigstellung gedacht sind. Gemäß Rechnungslegungsvorschriften wird der Buchwert nur dann an den Verkehrswert angepasst, wenn dieser niedriger ist. Die externen Gutachter haben mit den lokalen Projektentwicklern basierend auf Größe, Alter und Zustand der Gebäude und nach länderspezifischen Gegebenheiten die Parameter bestimmt. Hinsichtlich Buchwert und möglicher Auswirkungen von Wertminderungen verweisen wir auf Punkt 24.

Rückstellungen: Die Bewertungen von Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldrückstellungen beruhen auf Parametern wie Abzinsungsfaktoren, Gehaltssteigerungen oder Fluktuationen, deren Änderungen zu höheren oder niedrigeren Rückstellungen bzw. Personal- oder Zinsaufwendungen führen können. Sonstige Rückstellungen beruhen auf der Einschätzung über den Eintritt oder Nichteintritt eines Ereignisses und auf der Wahrscheinlichkeit eines Mittelabflusses. Die Änderung dieser

Einschätzung oder der Eintritt eines als nicht wahrscheinlich eingestuften Ereignisses kann wesentliche Auswirkungen auf die Ertragslage der Gruppe haben.

**Sensitivitätsbetrachtung der Pensionsrückstellung:** Folgende versicherungsmathematische Annahmen wurden als erheblich erachtet und mit folgenden Spannen gestresst: Abzinsungssatz +/-0,25%, Rententrend +/-0,25%, Lebenserwartung +/-1 Jahr.

Die Sensitivitätsbetrachtung der Lebenserwartung erfolgte dabei über eine Verschiebung der durchschnittlichen Lebenserwartung für den Gesamtbestand des jeweiligen Plans.

Die Differenzen zu den bilanzierten Werten sind in nachfolgender Tabelle als relative Abweichung angegeben:

	Zinsen +0,25 %	Zinsen -0,25 %
	liquide	liquide
Pensionen DBO	-2,60%	2,70%
	Rententrend +0,25 %	Rententrend -0,25 %
	liquide	liquide
Pensionen DBO	2,70%	-2,60%
	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
	liquide	liquide
Pensionen DBO	5,90%	-5,80%

**Sensitivitätsbetrachtung der Abfertigungsrückstellung:** Folgende versicherungsmathematische Annahmen wurden als erheblich erachtet und mit folgenden Spannen gestresst: Abzinsungssatz +/-0,25%, Gehaltstrend +/-0,25%, Fluktuation +/-0,50% bis zum 25. Dienstjahr, Lebenserwartung +/-1 Jahr.

Die Sensitivitätsbetrachtung der Lebenserwartung erfolgte dabei über eine Verschiebung der durchschnittlichen Lebenserwartung für den Gesamtbestand des jeweiligen Plans.

Die Differenzen zu den bilanzierten Werten sind in nachfolgender Tabelle als relative Abweichung angegeben:

	Zinsen +0,25 %	Zinsen -0,25 %	Gehaltstrend +0,25 %	Gehaltstrend -0,25 %
Abfertigung DBO	-1,75%	1,80%	1,76%	-1,71%
	Fluktuation +0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	Fluktuation -0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
Abfertigung DBO	-0,20%	0,21%	0,08%	-0,09%

**Projektfinanzierungen:** UBM als Muttergesellschaft reicht Darlehen an ihre at-equity bilanzierten bzw. untergeordneten Unternehmen aus. Diese Darlehen dienen der Finanzierung des Eigenmittelanteils von Immobilienprojekten. Sie unterliegen einer marktüblichen Verzinsung und sind nach dem Verkauf des Projekts zur Rückzahlung fällig.

Die sich in der Zukunft tatsächlich ergebenden Beträge können abhängig vom Verwertungserfolg der einzelnen Projekte von den Schätzungen abweichen. Hinsichtlich Buchwert und Auswirkungen von Wertminderungen verweisen wir auf Punkt 22.

## 6. Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards

### 6.1. Im Berichtsjahr erstmals angewandte Standards

Erstmals wurden zum 1. Jänner 2021 die folgenden Standards von der Gruppe angewandt, die Standardänderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gruppe.

#### Änderungen zu Standards und Interpretationen

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IFRS 16: Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen	28.5.2020	9.10.2020	1.6.2020
Änderungen zu IFRS 4 Versicherungsverträge: Verschiebung von IFRS 9	25.6.2020	15.12.2020	1.1.2021
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16: Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze (Phase 2)	27.8.2020	13.1.2021	1.1.2021
Änderungen zu IFRS 16: Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen nach dem 30. Juni 2021	31.3.2021	30.8.2021	1.4.2021

**IFRS 16: Auf die Corona-Pandemie bezogene Mietkonzessionen:** Die Änderungen gewähren Leasingnehmern eine Befreiung von der Beurteilung, ob aufgrund der Coronavirus-Pandemie eingeräumte Mietkonzessionen (z.B. mietfreie Zeiten oder vorübergehende Mietsenkungen) eine Leasingmodifikation darstellen. Bei Inanspruchnahme der Befreiung sind die Mietkonzessionen so zu bilanzieren, als würde es sich um keine Modifikation des Leasingvertrags handeln. Die Änderungen gelten für Mietkonzessionen, die die am oder vor dem 30. Juni 2022 fälligen Mietzahlungen reduzieren.

Die Erleichterungsbestimmungen gem. **Änderungen IFRS 16** zu Mietkonzessionen wurden im Bereich der UBM Hotel Gruppe vorzeitig angewendet.

## 6.2. Neue Rechnungslegungsstandards, die noch nicht angewandt werden

Die folgenden, bei Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlichten Standards und Interpretationen waren im laufendem Geschäftsjahr noch nicht zwingend anzuwenden und wurden auch nicht freiwillig vorzeitig angewandt. Die Standardänderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gruppe.

### Von der Europäischen Union bereits übernommene Standards und Interpretationen

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept 2018	14.5.2020	28.6.2021	1.1.2022
Änderungen zu IAS 37: Belastende Verträge - Kosten der Vertragserfüllung	14.5.2020	28.6.2021	1.1.2022
Änderungen zu IAS 16: Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet	14.5.2020	28.6.2021	1.1.2022
Jährliche Verbesserungen IFRS Zyklus 2018 - 2020	14.5.2020	28.6.2021	1.1.2022
IFRS 17 - Versicherungsverträge	18.5.2017	19.11.2021	1.1.2023
Änderungen zu IFRS 17: Versicherungsverträge	25.6.2020	19.11.2021	1.1.2023
Änderungen an IAS 1 und am IFRS-Leitliniendokument 2: Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	12.2.2021	2.3.2022	1.1.2023
Änderungen zu IAS 8: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	12.2.2021	2.3.2022	1.1.2023

### Von der Europäischen Union noch nicht übernommene Standards und Interpretationen

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht ausstehend	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	23.1.2020 + 15.7.2020	-	1.1.2023
Änderungen zu IAS 12: Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	7.5.2021	-	1.1.2023
Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 - Vergleichsinformationen	9.12.2021	-	1.1.2023

## 7. Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und der Ukraine Krise

### Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der UBM

Das Hauptgeschäftsmodell der UBM ist die Entwicklung von Immobilien. Die UBM fokussiert hierbei insbesondere die Assetklassen Wohnen und Büro. Vor der COVID-19-Pandemie wurden zudem Hotelprojekte entwickelt. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde die Strategie der UBM insoweit angepasst, als dass es zu keiner Neuakquisition von Hotelentwicklungsprojekten sowie keinem Start von Hotelentwicklungen seit Ausbruch der Pandemie gekommen ist. Vielmehr zielt die strategische Ausrichtung auf die Umsetzung von grünen und smarten Wohn- bzw. Büroprojekten ab. Bereits vor der Pandemie in Bauumsetzung befindliche Hotelprojekte sind weitergeführt worden; drei Projekte mit Partnern wurden 2021 fertiggestellt und anteilig in den Bestand übernommen. Vor der Wiederkehr einer stabilen Reisetätigkeit auf Vorkrisen-Niveau ist auch nicht mit einer entsprechenden Nachfrage nach Hotels durch die Investoren zu rechnen.

Die kurzfristigen konjunkturellen Auswirkungen bzw. die bestehende Unsicherheit hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung sind im Bürosegment insoweit zu berücksichtigen, als eine konjunkturelle Unsicherheit bei Firmenkunden eine abwartende Haltung bei Neuanmietungen auslösen kann. Eine Mindestvermietung ist im Normalfall zu gewährleisten, bevor das Objekt an den Endinvestor übergeben werden kann. Auswirkungen auf alle forward verkauften Immobilien sind zudem denkbar, sofern die Bonität der Käufer durch die COVID-19-Krise so stark beeinträchtigt wird, dass die vereinbarten Verkaufspreise nicht mehr entrichtet werden können. Bisher kam es zu keinem bonitätsbedingten Ausfall eines Käufers.

Mittel- und langfristig gehen wir von durch die Pandemie bedingten Änderungen der Bedürfnisse der Büromieter aus. Diese werden im Produktdesign hinsichtlich Umweltfreundlichkeit und Flexibilität berücksichtigt, was neu zu schaffenden Büroraum am Markt begünstigen sollte. Gefragt sein sollten insbesondere solche Produkte, die Präsenz und Homeoffice bestmöglich miteinander verbinden. Die mittel- und langfristige Perspektive für neuen, flexiblen und umweltverträglichen Büroraum in Top-7-Städten wird deshalb als günstig eingeschätzt. Es besteht das Risiko, sollte sich ein Strukturwandel am Arbeitsmarkt einstellen, dass trotz Anpassungen unseres Büroprodukts die Vermietung und damit der Verkauf der Büroimmobilien eingeschränkt oder sich signifikant verzögern werden.

Im Bereich der kurzfristig fertigzustellenden Wohnimmobilien sind diese entweder bereits im Vorfeld als Globalverkäufe verkauft oder werden im Rahmen eines Einzelvertriebs am Markt platziert und angeboten. Während der bisherigen COVID-19-Pandemie war die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Märkten der UBM ungebrochen. Mittelfristig erwarten wir uns weiterhin eine starke Nachfrage. Es besteht das Risiko, dass eine Verzögerung der Konjunktur-Erholung auf den Arbeitsmarkt durchschlägt, mit Folgen für die Vermietbarkeit, die zu erzielenden Mieten sowie die finanziellen Mittel der Privatkäufer. Auch wirken sich die Inflationsdaten eventuell auf die Zinspolitik und damit auf die Kapitalkosten unserer Käufer aus, insbesondere in Osteuropa.

Ein generelles Risiko für den Verkauf von Immobilien stellt zudem die Entwicklung des Zinsumfelds bzw. das Renditeverhältnis zu alternativen Veranlagungsmöglichkeiten dar. Es ist zu erwarten, dass im Zuge der im historischen Vergleich relativ hohen Inflation die Leitzinsen durch die Zentralbanken mittelfristig erhöht werden. Dabei gehen wir davon aus, dass die von Investoren geforderten Renditen im Immobiliensektor je nach Land und Assetklasse ansteigen und Investoren selektiver vorgehen werden. Gleichzeitig besteht das Risiko, dass festverzinsliche Finanzprodukte durch diese Entwicklung in der Investoren-Attraktivität im Verhältnis zu Immobilien an Bedeutung gewinnen. Sollten jedoch die aktuelle Marktentwicklung sowie der Ukraine-Konflikt das Konsumverhalten oder Mietverhalten in Europa nicht strukturell und langfristig verändern, ist davon auszugehen, dass der Megatrend Urbanisierung die Nachfrage nach den Assetklassen der UBM weiterhin unterstützt. Da Immobilien grundsätzlich als sichere Anlageklasse gelten, könnte die Sorge einer bleibenden Inflation die Nachfrage nach Immobilien weiter begünstigen.

Ein generelles Risiko im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ist außerdem ein temporärer Ressourcen-Engpass auf Baustellen, bedingt durch Lieferverzögerungen oder durch Quarantäne-Bestimmungen verursachte Personalausfälle.

Potenzielle Bauverzögerungen von einigen Wochen sind zwar durch entsprechende Long-Stop Dates für die Übernahmen mit einem Polster ausgestattet, längere Verzögerungen können aufgrund der Unsicherheit bezüglich Dauer und Ausmaß der Maßnahmen aber weiterhin nicht ausgeschlossen werden und würden im Extremfall Rücktrittsrechte bei bereits verkauften Immobilien auslösen. Die bisherigen Einschränkungen haben nicht zu signifikanten Verzögerungen geführt.

Pipeline-Projekte, die derzeit in einem frühen Entwicklungsstadium sind, könnten zudem schwieriger mit Projektfinanzierungen ausgestattet werden, abhängig von den weiteren Auswirkungen von COVID-19 und der Ukraine-Krise auf den Bankensektor.

Auf Basis des unsicheren konjunkturellen Umfelds und der Ukraine-Krise wird auch das Währungsrisiko im Zusammenhang mit dem polnischen Złoty bzw. der Tschechischen Krone in 2022 weiterhin hoch eingeschätzt, die Kurse unterliegen derzeit einer großen Volatilität. Die Möglichkeit von damit zusammenhängenden Sicherungsinstrumenten (Hedging) werden laufend auf ihre ökonomische Relevanz hin untersucht.

Zu einem geringen Anteil umfasst das Geschäftsmodell der UBM den Betrieb und die Vermietung von Bestandsimmobilien. Der Anteil der Bestandsimmobilien ist in den vergangenen Jahren deutlich reduziert worden. Aufgrund der COVID-19-Pandemie kam es zwar zu vereinzelt Mietausfällen bzw. notwendigen Stundungen, insgesamt sind die Objekte aber nach wie vor gut ausvermietet. Kurz- und mittelfristig besteht das Risiko weiterer notwendiger Stundungen und von Mietausfällen. Zudem könnten längere Schließungen oder zukünftige weitere Lockdown-Maßnahmen die Bonität der Mieter soweit einschränken, dass es zu vermehrten Kündigungen und damit einhergehend zu höherem Leerstand kommt. Mittel- und langfristig gehen wir aber derzeit von einer Normalisierung der Situation und keinem grundsätzlich geänderten Konsumverhalten aus.

Ein mit der Hotelentwicklung direkt verbundenes Geschäftsfeld der UBM stellt das Hotel-Pachtgeschäft dar. Dieses wird in einem 50 %-Joint-Venture mit einem Partner betrieben. Im Zuge der COVID-19-Pandemie wurden Hotels immer wieder geschlossen, und damit ergeben sich signifikante wirtschaftliche Ausfälle und Verluste. Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Beteiligung an der Betriebsgesellschaft vollständig abgewertet. Darüber hinaus konnten Ausfälle bzw. Verluste durch das in den jeweiligen Ländern geltende Förderregime kompensiert werden. Diese zwei Effekte wirken sich dämpfend auf das für die Hotelbetriebsgesellschaft bestehende zukünftige Risiko aus. Die Erfahrung aus zwei Pandemie-Jahren hat überdies gezeigt, dass nach Aufhebung von für die Tourismus-Industrie relevanten Beschränkungen die Erholung deutlich schneller als erwartet eingesetzt hat. Sollte jedoch die pandemiebedingte Veränderung des Reiseverhaltens struktureller Natur sein oder es durch Virusvarianten zu weiteren Reisebeschränkungen kommen, so ist auch mittel- und langfristig mit Gewinneinbußen gegenüber den ursprünglichen Plänen aus dem Hotel-Pachtgeschäft zu rechnen.

#### **Auswirkungen auf Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr**

Von der COVID-19-Pandemie war nach wie vor hauptsächlich das Hotel-Pachtgeschäft in der Assetklasse Hotel betroffen. Im laufenden Geschäftsjahr wurden negative Ergebnisanteile der UBM hotels Management GmbH in den langfristigen Projektfinanzierungen, welche Teil der Nettoinvestition in die UBM hotels Management GmbH sind, in Höhe von T€ 4.369 berücksichtigt.

Für die sich bereits in Betrieb befindlichen, jedoch noch nicht verkauften Hotels in Jochberg und in Wien am Ring (Palais Hansen) wurden aufgrund der in 2021 aktualisierten Cashflow-Annahmen Liegenschaftsabwertungen in Höhe von T€ 2.393 vorgenommen.

Die Ergebnisse wurden im Segment Österreich ausgewiesen.

Da der Anteil der Bestandsimmobilien in den letzten Jahren sukzessive reduziert wurde, waren im Geschäftsjahr nur unwesentliche Mietausfälle aufgrund der COVID-19-Pandemie zu verzeichnen und daher keine Wertanpassungen notwendig.

### Staatliche Zuschüsse und Förderungen

Eine 14%-Investitionsprämie in Höhe von T€ 109 für Digitalisierung wurde im Februar 2021 beantragt.

## 8. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 278.313 (Vorjahr: T€ 183.339) enthalten Verkaufserlöse von Immobilien, Mieterträge, Erträge aus dem Hotelbetrieb, die abgerechneten Bauleistungen eigener Projekte und andere Erlöse aus der typischen Geschäftstätigkeit.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Gesamtleistung der Gruppe aus dem internen Berichtswesen nach Regionen dargestellt, indem insbesondere auch die anteilige Leistung von at-equity bilanzierten Unternehmen und nicht vollkonsolidierten Tochterunternehmen erfasst wird.

in T€	2021	2020
<b>Regionen</b>		
Deutschland	161.697	193.047
Österreich	197.204	178.730
Polen	78.880	79.544
Sonstige Märkte	33.171	27.232
<b>Gesamtleistung der Gruppe</b>	<b>470.952</b>	<b>478.553</b>
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Leistungsgemeinschaften	-238.513	-316.359
Zuzüglich/abzüglich Bestandsveränderung	45.874	21.145
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>278.313</b>	<b>183.339</b>

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

in T€	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
	1-12/2021	1-12/2021	1-12/2021	1-12/2021	1-12/2021
<b>Umsatzerlöse</b>					
Residential	17.467	72.588	5.334	15.062	110.451
Office	29.279	6.540	6.036	341	42.196
Hotel	-	-	32.131	650	32.781
Other	13.508	32.164	3.017	18	48.707
Service	13.092	4.239	1.035	25.812	44.178
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>73.346</b>	<b>115.531</b>	<b>47.553</b>	<b>41.883</b>	<b>278.313</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	-	68.484	5.321	8.150	81.955
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	73.346	47.047	42.232	33.733	196.358
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>73.346</b>	<b>115.531</b>	<b>47.553</b>	<b>41.883</b>	<b>278.313</b>

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-12/2020	1-12/2020	1-12/2020	1-12/2020	1-12/2020
<b>Umsatzerlöse</b>					
Residential	27.068	32.820	4	3.240	63.132
Office	4	4.586	10.596	7.449	22.635
Hotel	5.517	-	29.348	995	35.860
Other	4.652	2.869	2.646	635	10.802
Service	7.833	23.150	2.412	17.515	50.910
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>45.074</b>	<b>63.425</b>	<b>45.006</b>	<b>29.834</b>	<b>183.339</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	-	45.100	28.785	7.098	80.983
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	45.074	18.325	16.221	22.736	102.356
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>45.074</b>	<b>63.425</b>	<b>45.006</b>	<b>29.834</b>	<b>183.339</b>

Die Umsatzerlöse lassen sich wie folgt aufgliedern:

in T€	2021	2020
Erlöse mit Kunden	264.726	174.014
Erlöse aus Vermietung	13.587	9.325
<b>Gesamt</b>	<b>278.313</b>	<b>183.339</b>

## 9. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2021	2020
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.020	266
Personalkostenverrechnungen	545	610
Kursgewinne	6.245	1.608
Raum- und Grundstücksmieten	490	706
Übrige	3.467	5.034
<b>Gesamt</b>	<b>11.767</b>	<b>8.224</b>



## 10. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

in T€	2021	2020
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-55.281	-12.486
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-86.140	-103.187
<b>Gesamt</b>	<b>-141.421</b>	<b>-115.673</b>

Die Buchwertabgänge aus verkauften Immobilien werden in der Position „Materialaufwand und sonstige Herstellungsleistungen“ in den Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren dargestellt. Diese beliefen sich in der Berichtsperiode auf T€ 48.041 (Vorjahr: T€ 4.102).

## 11. Personalaufwand

in T€	2021	2020
Löhne und Gehälter	-30.686	-29.291
Soziale Abgaben	-5.675	-5.231
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-446	-325
<b>Gesamt</b>	<b>-36.807</b>	<b>-34.847</b>

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen enthalten die Dienstzeitaufwendungen und die Aufwendungen für beitragsorientierte Verpflichtungen. Der Zinsaufwand wird unter dem Posten Finanzaufwand ausgewiesen.

Im Personalaufwand sind Aufwendungen in Höhe von T€ 173 (Vorjahr: T€ 198) aus dem Long-Term-Incentive-Programm (LTIP) enthalten.

## 12. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

in T€	2021	2020
Bürobetrieb	-8.680	-7.204
Werbung	-1.612	-1.146
Rechts- und Beratungskosten	-4.651	-6.966
Abschreibung von Immobilien im Umlaufvermögen	-918	-2.083
Kursverluste	-3.710	-14.493
Steuern, Beiträge und Gebühren	-2.663	-3.732
Bank- und Geldverkehrsspesen	-1.051	-1.188
Management Fee	-4.104	-3.240
Übrige	-3.681	-4.870
<b>Gesamt</b>	<b>-31.070</b>	<b>-44.922</b>

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus sonstigen Fremdleistungen, Reisespesen sowie Abgaben und Gebühren zusammen.

### 13. Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden T€ 67 (Vorjahr: T€ 61) und auf das Sachanlagevermögen T€ 2.560 (Vorjahr: T€ 3.024) planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

### 14. Finanzertrag

in T€	2021	2020
Zinsen und ähnliche Erträge	12.397	14.203
davon aus Projektfinanzierungen gegenüber at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen	11.924	12.942
davon aus verbundenen Unternehmen	-	-
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	1.643	9.696
<b>Gesamt</b>	<b>14.040</b>	<b>23.899</b>

### 15. Finanzaufwand

in T€	2021	2020
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen und Schuldscheindarlehen	-16.057	-14.422
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-6.200	-4.634
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.052	-1.376
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-3.894	-3.222
davon Abschreibungen	-2.795	-3.200
<b>Gesamt</b>	<b>-27.203</b>	<b>-23.654</b>

## 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Als Ertragsteuern sind die in den einzelnen Ländern gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag, die Steuerumlage seitens der nicht zum Konzern gehörenden Mitbeteiligten einer Beteiligungsgemeinschaft gemäß § 9 öKStG sowie die latenten Steuern ausgewiesen.

Der Berechnung liegen Steuersätze zugrunde, die gemäß den geltenden Steuergesetzen oder gemäß Steuergesetzen, deren Inkraftsetzung im Wesentlichen abgeschlossen ist, zum voraussichtlichen Realisierungszeitpunkt anzuwenden sein werden.

in T€	2021	2020
Tatsächlicher Steueraufwand	6.548	1.099
Latenter Steueraufwand/-ertrag	9.880	20.407
<b>Steueraufwand (+)/-ertrag (-)</b>	<b>16.428</b>	<b>21.506</b>

Der sich bei Anwendung des österreichischen Körperschaftsteuersatzes von 25,00% ergebende Steueraufwand lässt sich zum tatsächlichen Steueraufwand wie folgt überleiten:

in T€	2021	2020
Ergebnis vor Ertragsteuern	60.139	62.259
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	15.035	15.565
Steuersatzunterschiede	2.534	6.902
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	955	-240
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	-8.327	-3.527
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	7.657	4.908
Effekt von Steuersatzänderungen	-5	-746
Periodenfremder Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	-1.656	-1.072
Sonstige Unterschiede	235	-284
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>16.428</b>	<b>21.506</b>

Zusätzlich zu dem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Steueraufwand wurde der Steuereffekt von im sonstigen Ergebnis dargestellten Aufwendungen und Erträgen ebenfalls im sonstigen Ergebnis verrechnet. Der im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag belief sich auf T€ -131 (Vorjahr: T€ 35) und betraf im Wesentlichen den Steuereffekt auf das Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen.

## 17. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division der Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien.

	2021	2020
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis inkl. Hybridkapitalzinsen (in T€)	42.216	39.804
Abzüglich Hybridkapitalzinsen (in T€)	-8.590	-7.035
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	33.626	32.769
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien (= Anzahl der Aktien unverwässert)	7.472.180	7.472.180
Durchschnittlich ausstehende Aktienoptionen	-	-
Anzahl der Aktien verwässert	7.472.180	7.472.180
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>4,50</b>	<b>4,39</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>4,50</b>	<b>4,39</b>

Die zum Vorjahresstichtag im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) zugeteilten 297.410 Aktienoptionen wurden im laufendem Geschäftsjahr mit Barausgleich abgelöst.

**18. Immaterielle Vermögenswerte**

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Gesamt
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
Stand zum 1.1.2020	451	3.840	-	4.291
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-29	-	-	-29
Zugänge	355	-	-	355
Abgänge	-5	-	-	-5
Währungsanpassungen	-6	-	-	-6
Stand zum 31.12.2020	766	3.840	-	4.606
Zugänge	-	-	1.053	1.053
Abgänge	-155	-	-	-155
Umbuchungen	-250	-	225	-25
Währungsanpassungen	8	-	-	8
Stand zum 31.12.2021	369	3.840	1.278	5.487
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand zum 1.1.2020	362	1.182	-	1.544
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-16	-	-	-16
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	61	-	-	61
Abgänge	-3	-	-	-3
Währungsanpassungen	-4	-	-	-4
Stand zum 31.12.2020	400	1.182	-	1.582
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	67	-	-	67
Abgänge	-145	-	-	-145
Umbuchungen	-25	-	-	-25
Währungsanpassungen	4	-	-	4
Stand zum 31.12.2021	301	1.182	-	1.483
<b>Buchwerte Stand zum 31.12.2020</b>	<b>366</b>	<b>2.658</b>	<b>-</b>	<b>3.024</b>
<b>Buchwerte Stand zum 31.12.2021</b>	<b>68</b>	<b>2.658</b>	<b>1.278</b>	<b>4.004</b>

Ausgewiesen werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer. In Bezug auf Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

Im Rahmen des Impairment-Tests wird die Summe der Buchwerte der Vermögenswerte der einzelnen zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde, mit dem erzielbaren Betrag derselben verglichen. Die zahlungsmittelgenerierende Einheit entspricht im UBM-Konzern der einzelnen konsolidierten Gesellschaft. Der Firmenwert ist der zahlungsmittelgenerierenden Einheit UBM Development Deutschland GmbH (vorm. Münchner Grund Immobilien Bauträger AG) zugeordnet.

Der erzielbare Betrag entspricht dem Nutzungswert. Die Cashflows wurden von den vom Vorstand erstellten und im Zeitpunkt der Durchführung des Impairment-Tests aktuellen Planungen der Jahre 2021 und der folgenden drei Jahre (Detailplanungszeitraum) abgeleitet. Die Diskontierung wurde auf Basis der spezifischen Kapitalkosten in Höhe von 5,99% (Vorjahr: 5,77%) vorgenommen. Bei einer Änderung der spezifischen Kapitalkosten von 1,00% gäbe es keine Änderung des Wertansatzes. In der UBM Development Deutschland GmbH werden keine neuen Projekte mehr akquiriert. Bis zum Jahr 2022 sind die aktuell laufenden Projekte plangemäß abgeschlossen. Als Nachfolgegesellschaft wird die am 22.9.2017 gegründete UBM Invest Deutschland GmbH fungieren.

## 19. Sachanlagevermögen

in T€	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf frem- dem Grund und Anlagen in Bau	Nutzungs- rechte Grundstücke und Bauten	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungs- rechte andere Anlagen, Be- triebs- und Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Gesamt
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. Neubewertung</b>							
Stand zum 1.1.2020	1.170	38.110	1.150	5.143	1.416	-	46.989
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	-27.355	-	-	-	-	-27.355
Zugänge	-	636	12	843	547	-	2.038
Abgänge	-20	-	-	-1.096	-58	-	-1.174
Umbuchungen	-	-	-71	82	-82	-	-71
Währungsanpassungen	-4	-1.381	-33	-24	-28	-	-1.470
Stand zum 31.12.2020	1.146	10.010	1.058	4.948	1.795	-	18.957
Zugänge	219	2.478	-	991	278	78	4.044
Abgänge	-152	-491	-207	-2.098	-285	-	-3.233
Umbuchungen	-	-	-	-3	-	-	-3
Währungsanpassungen	7	10	4	14	2	-	37
Stand zum 31.12.2021	1.220	12.007	855	3.852	1.790	78	19.802
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>							
Stand zum 1.1.2020	118	1.612	561	3.975	481	-	6.747
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	-1.140	-	-	-	-	-1.140
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	73	1.908	102	466	475	-	3.024
Abgänge	-	-	-	-1.095	-58	-	-1.153
Umbuchungen	-	-	-37	63	-63	-	-37
Währungsanpassungen	-	-34	-20	-19	-7	-	-80
Stand zum 31.12.2020	191	2.346	606	3.390	828	-	7.361
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	74	1.333	93	604	456	-	2.560
Abgänge	-	-491	-174	-2.086	-284	-	-3.035
Umbuchungen	-	-	-	-3	-	-	-3
Währungsanpassungen	-	7	3	9	-	-	19
Stand zum 31.12.2021	265	3.195	528	1.914	1.000	-	6.902
<b>Buchwerte Stand zum 31.12.2020</b>	<b>955</b>	<b>7.664</b>	<b>452</b>	<b>1.558</b>	<b>967</b>	<b>-</b>	<b>11.596</b>
<b>Buchwerte Stand zum 31.12.2021</b>	<b>955</b>	<b>8.812</b>	<b>327</b>	<b>1.938</b>	<b>790</b>	<b>78</b>	<b>12.900</b>

Allfällig ergebniswirksam vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen werden zusammen mit den planmäßigen Abschreibungen unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ und allfällig ergebniswirksam vorgenommene Zuschreibungen auf zuvor außerplanmäßig abgeschriebene Anlagen unter „Sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Der Buchwert der Sachanlagen, die zum Bilanzstichtag zur Sicherstellung verpfändet sind, beträgt T€ 0 (Vorjahr: T€ 0). Sachanlagen mit einem Buchwert von T€ 0 (Vorjahr: T€ 0) unterliegen Verfügungsbeschränkungen.

### Leasingverhältnisse

Im Rahmen von Leasingverhältnissen werden folgende Beträge erfasst:

in T€	2021	2020
Zinsaufwendungen auf Leasingverbindlichkeiten	-992	-979
Aufwendungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen	-1.266	-1.225
Anpassung an den beizulegenden Wert	-340	-340
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse aus Leasingverhältnissen	1.794	2.268

Die Laufzeiten der Leasingverträge für betriebsnotwendige Immobilien liegen zwischen zwei und fünfzehn Jahren und für Mobilien zwischen zwei und sechs Jahren. Bei den Finanzimmobilien handelt es sich um ein Leasingverhältnis mit einer Laufzeit bis 2054.

Sowohl bei Immobilien- als auch Mobilienleasingverträgen bestehen teilweise Verlängerungsoptionen, die nur bei ausreichender Sicherheit, dass diese Optionen ausgeübt werden, in die Berechnung der Leasingverbindlichkeit miteinbezogen werden.

Ausübungspreise von Optionen zur Übernahme des Vermögenswerts am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses werden nur angesetzt, wenn es hinreichend sicher ist, dass die Kaufoptionen ausgeübt werden. Variable Leasingzahlungen, die an Indizes wie z. B. den Net Operating Profit gekoppelt sind, werden mit dem am Bereitstellungsdatum gültigen Index bewertet. Bei Eintritt eines wesentlichen Ereignisses oder bei bedeutenden Veränderungen der Umstände wird erneut bewertet. Bei Vorliegen von Nichtleasingkomponenten werden diese separiert und nicht in die Rate miteinbezogen.

Betreffend Fälligkeitsanalyse der Leasingverbindlichkeiten verweisen wir auf die Punkte 36 und 45.



## 20. Finanzimmobilien

Die dem beizulegenden Zeitwert entsprechenden Buchwerte der Finanzimmobilien haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	Finanzimmobilien	Nutzungsrechte Finanzimmobilien	Gesamt
<b>Beizulegender Zeitwert</b>			
Stand zum 1.1.2020	456.026	11.714	467.740
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-145.020	-	-145.020
Zugänge	42.039	-	42.039
Abgänge	-656	-	-656
Umgliederung IFRS 15	-4.690	-	-4.690
Umgliederung von/in Vorräte	-9.603	-	-9.603
Währungsanpassungen	-4.973	-	-4.973
Anpassung an den beizulegenden Wert	62.650	-340	62.310
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>395.773</b>	<b>11.374</b>	<b>407.147</b>
Zugänge	59.343	-	59.343
Abgänge	-19.074	-	-19.074
Umgliederung IFRS 15	-29.000	-	-29.000
Umgliederung von/in Vorräte	-983	-	-983
Währungsanpassungen	1.037	-	1.037
Anpassung an den beizulegenden Wert	5.358	-340	5.018
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>412.454</b>	<b>11.034</b>	<b>423.488</b>

**Überleitungsrechnung für Stufe-3-Bewertungen:**

2021 in T€	Österreich			
	Office	Other	Residential	Land bank
<b>Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>46.589</b>	<b>123.182</b>	<b>1.038</b>	<b>4.776</b>
Währungsanpassungen	-	-	-	-
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	-	-	-	-
Zugänge in bestehende Immobilien	1.066	4.519	-	-
Umgliederung IFRS 15	-	-	-	-
Umgliederung von/in Vorräte	-	-	-	-
Abgänge	-17.160	-1.114	-68	-165
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts <sup>1</sup>	-24	-1.513	-	-22
<b>Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>30.471</b>	<b>125.074</b>	<b>970</b>	<b>4.589</b>

<sup>1</sup> Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 11.568 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -6.210 zusammen.

2020 in T€	Österreich			
	Office	Other	Residential	Land bank
<b>Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>61.576</b>	<b>121.136</b>	<b>1.134</b>	<b>5.450</b>
Nutzungsänderung/Neusegmentierung	-	-	-	-
Währungsanpassungen	-	-	-	-
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	12.002	2.058	-	-
Zu-/Abgänge aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-
Umgliederung IFRS 15	-	-	-	-
Umgliederung von/in Vorräte	-26.590	-	-	-
Abgänge	-	-12	-96	-548
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts <sup>1</sup>	-399	-	-	-126
<b>Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>46.589</b>	<b>123.182</b>	<b>1.038</b>	<b>4.776</b>

<sup>1</sup> Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 69.853 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -7.203 zusammen.

KONZERNABSCHLUSS

Deutschland			Polen			Sonstige Märkte				Gesamt
Office	Other	Land bank	Office	Other	Hotel	Office	Residential	Hotel	Land bank	
<b>48.852</b>	-	<b>1.427</b>	<b>51.424</b>	<b>32.243</b>	<b>16.700</b>	-	<b>7.182</b>	<b>54.904</b>	<b>7.456</b>	<b>395.773</b>
-	-	-	-	110	104	-	395	-	428	1.037
30.835	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.835
1.583	-	-	180	201	522	-	724	19.311	402	28.508
-29.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-29.000
9.876	-	-	-	-	-10.859	-	-	-	-	-983
-	-	-	-	-	-26	-	-541	-	-	-19.074
10.314	-	-	13	-495	-	-	-	-2.915	-	5.358
<b>72.460</b>	-	<b>1.427</b>	<b>51.617</b>	<b>32.059</b>	<b>6.441</b>	-	<b>7.760</b>	<b>71.300</b>	<b>8.286</b>	<b>412.454</b>

Deutschland			Polen			Sonstige Märkte				Gesamt
Office	Other	Land bank	Office	Other	Hotel	Office	Residential	Hotel	Land bank	
<b>29.568</b>	<b>69.039</b>	<b>1.427</b>	<b>51.609</b>	<b>39.414</b>	<b>14.686</b>	<b>17.657</b>	<b>538</b>	<b>34.907</b>	<b>7.885</b>	<b>456.026</b>
-	-	-	-	-	-	-11.475	11.475	-	-	-
-	-	-	6	-2.913	-1.232	-198	-415	-	-221	-4.973
2.560	144	-	1.186	5	3.246	-	274	19.997	567	42.039
-	-139.036	-	-	-	-	-5.984	-	-	-	-145.020
-	-	-	-	-	-	-	-4.690	-	-	-4.690
17.544	-	-	-	-	-	-	-	-	-557	-9.603
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-656
-820	69.853	-	-1.377	-4.263	-	-	-	-	-218	62.650
<b>48.852</b>	-	<b>1.427</b>	<b>51.424</b>	<b>32.243</b>	<b>16.700</b>	-	<b>7.182</b>	<b>54.904</b>	<b>7.456</b>	<b>395.773</b>

### Beizulegender Zeitwert von Grundstücken und Gebäuden

Die Ermittlung des Zeitwerts der Liegenschaften wird nach einem revolvierenden Zyklus durchgeführt. Bei jenen Liegenschaften, die keiner externen Bewertung unterzogen werden, werden durch ein internes Bewertungsteam die Verkehrswerte ermittelt. Diskussionen bezüglich der anzusetzenden Parameter zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte (Stufe 3) werden zwischen den operativen Projektentwicklern, dem Vorstand und dem Bewertungsteam geführt.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Verkehrswerte von Liegenschaften inklusive jener von Minderheitsbeteiligungen, die in den Konzernabschluss einfließen, ab einem Buchwert von T€ 1.000, insgesamt Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 399.396 (Vorjahr: T€ 377.929), durch externe Gutachter ermittelt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgte überwiegend durch Ertragswertverfahren, wie im Vorjahr insbesondere durch die Term-and-Reversion-Methode, ein international anerkanntes Wertermittlungsverfahren zur Bewertung von Immobilien. Bei dieser Bewertungsmethode wird der gesamte in der Zukunft zu erwartende Zahlungsstrom in zwei getrennt von einander zu betrachtende Bereiche aufgeteilt. Diese Trennung ist notwendig, da bei einem vermieteten Objekt die Periode bis zum Auslaufen der am Bewertungsstichtag bestehenden Verträge – sogenannter Term – in Bezug auf die notwendigen Rechenschritte nicht gleich behandelt werden kann wie jene Periode, die nach Ablauf der bestehenden Mietverträge beginnt – sogenannte Reversion (Bereich der Anschlussvermietung).

Term (Vertragslaufzeit): Der Barwert der Reinerträge wird während des Terms berechnet. Dieser Barwert ist jedoch keine ewige Rente, sondern nur eine Zeitrente, die mit Auslaufen der mietvertraglichen Vereinbarungen endet.

Reversion (Anpassungszeitraum): Der Reinertrag der Reversion (Marktmiete ab dem Zeitraum der Anschlussvermietung) unter Berücksichtigung einer Leerstandsdauer wird in der Bewertung mit einem marktüblichen Zinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Dieses Ergebnis wird nicht in einem gesonderten Abschlag berücksichtigt, sondern in der Wahl der Höhe des Kapitalisierungszinssatzes mitberücksichtigt. Struktureller Leerstand, so es welchen gibt, wird in einem gesonderten Abschlag berücksichtigt.

Die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes im Term und in der Reversion wird vor dem Hintergrund der aktuellen Marktbedingungen festgelegt. Gemäß der Einschätzung erwartet sich ein Investor für die jeweiligen Immobilien eine bestimmte Rendite. Ausgehend von dieser wird der für die gegenständliche Immobilie angemessene Kapitalisierungszinssatz im Term und in der Reversion festgesetzt.

Bei der Wahl des Zinssatzes werden Überlegungen hinsichtlich des Marktpotenzials, des Leerstands sowie weiterer mit der Immobilie verbundener Risiken in Betracht gezogen.

Für Immobilien, die in der Entwicklung stehen (Anlagen in Bau – IAS 40), wurde als Bewertungsverfahren die Residualwertmethode angewandt. Bei dieser Bewertungsmethode werden die Ertragswerte, soweit noch keine Vorverwertung stattgefunden hat, durch die Gutachter in Abstimmung mit den Projektentwicklern geschätzt. Die budgetierten Fertigstellungskosten inklusive eines angemessenen Developer-Gewinns werden von den Ertragswerten in Abzug gebracht. Das Residuum dieser Bewertungsmethode ergibt dann den Verkehrswert der Liegenschaften in Entwicklung.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einordnung in die Fair-Value-Hierarchie, die Bewertungsmethode und die quantitativen Informationen der bei der Bewertung verwendeten, nicht beobachtbaren Inputfaktoren dar.

Die unterschiedlichen Ebenen der Fair-Value-Hierarchie werden wie folgt definiert:

- Notierte (nicht berichtigte) Preise in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden (Stufe 1)
- Inputfaktoren, andere als die auf Stufe 1 genannten Marktpreisnotierungen, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder unmittelbar (d. h. als Preis) oder mittelbar (d. h. vom Preis abgeleitet) zu beobachten sind (Stufe 2)
- Inputfaktoren, die für den Vermögenswert oder die Schuld nicht auf beobachtbaren Marktdaten (d. h. nicht beobachtbar) basieren (Stufe 3)

Immobilienart: Finanzimmobilien	Segment	Fair-Value-Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2021 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungsverfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m <sup>2</sup> €/ Verkaufspreis m <sup>2</sup> €	Instandhaltungskosten in €/m <sup>2</sup> oder %
Office	Österreich	Stufe 3	1.223	EW	3,50	5,50-8,71	16,50 %
Office	Österreich	Stufe 3	17.641	EW	4,50	2,06-16,86	14,00 €/m <sup>2</sup>
Office	Österreich	Stufe 3	11.607	EW	3,25-4,25	4,54-6,55	8,86 €/m <sup>2</sup>
Other	Österreich	Stufe 3	186	EW			
Other	Österreich	Stufe 3	124.888	EW/ Residual/VW	2,50-4,75	16,50; 6.200,00; 820,00/ Apt.	6,00-12,00 €/m <sup>2</sup>
Residential	Österreich	Stufe 2	970	VW			
Land bank	Österreich	Stufe 2	4.589	VW			
Office	Deutschland	Stufe 3	14.960	EW/ Residual	3,69	18,50	4,50 %
Office	Deutschland	Stufe 3	17.065	EW/ Residual	2,30	19,50	10,00 €/m <sup>2</sup>
Office	Deutschland	Stufe 3	9.600	EW/ Residual	2,50	6.000,00- 7.500,00	
Office	Deutschland	Stufe 3	30.835	Residual	2,75	8,00-24,00	4,00 %
Land bank	Deutschland	Stufe 2	1.427	VW			
Office	Polen	Stufe 3	51.617	DCF	7,20-7,30	6,00-15,00	8,00-10,00 €/m <sup>2</sup>
Other	Polen	Stufe 3	27.600	EW	5,22	3,25-33,50	3,03 €/m <sup>2</sup>
Other	Polen	Stufe 3	4.459	EW/ Residual	6,84-6,87	4,00-11,00	3,00 €/m <sup>2</sup>
Hotel	Polen	Stufe 3	6.441	Residual/ DCF	2,96-4,75	710,00/Zimmer	7,00-12,00 €/m <sup>2</sup>
Residential	Sonstige Märkte	Stufe 3	7.760	EW/ Residual	5,78	7,50-11,50; 4.150,00	3,00 €/m <sup>2</sup>
Hotel	Sonstige Märkte	Stufe 3	71.300	DCF/VW	5,00	1.060,00/Zim- mer	1,50 %
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 3	8.286	EW/ Residual	5,95-5,97	4,00-6,00	2,50 €/m <sup>2</sup>

Immobilienart: Finanzimmobilien	Segment	Fair-Value-Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2020 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungsverfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m <sup>2</sup> €/ Verkaufspreis m <sup>2</sup> €	Instandhaltungskosten in €/m <sup>2</sup> oder %
Office	Österreich	Stufe 3	1.247	EW	3,50	5,50-8,71	16,50 %
Office	Österreich	Stufe 3	33.735	EW/ Residual	3,57-4,50	2,06-16,66	12,00-13,00 €/m <sup>2</sup>
Office	Österreich	Stufe 3	11.607	EW	4,50	4,54-8,65	3,00-8,00 €/m <sup>2</sup>
Other	Österreich	Stufe 3	2.615	EW	-	-	-
Other	Österreich	Stufe 3	120.567	EW/ Residual	2,50-4,75	16,50; 6.200,00; 820,00/Apt.	6,00-12,00 €/m <sup>2</sup>
Residential	Österreich	Stufe 2	1.038	VW	-	-	-
Land bank	Österreich	Stufe 2	4.776	VW	-	-	-
Office	Deutschland	Stufe 3	48.852	EW/ Residual	2,62-3,69	18,50-28,00	4,50 % bzw. 10,00-15,00 €/m <sup>2</sup>
Land bank	Deutschland	Stufe 2	1.427	VW	-	-	-
Office	Polen	Stufe 3	51.424	DCF	7,25	7,20-12,20	3,00 €/m <sup>2</sup>
Other	Polen	Stufe 3	28.420	EW	5,91	2,06-33,50	3,00 €/m <sup>2</sup>
Other	Polen	Stufe 3	3.823	Residual	7,35-7,39	4,00-10,75	3,00 €/m <sup>2</sup>
Hotel	Polen	Stufe 3	16.700	Residual/ DCF	4,50-6,00	768,00-805,00/ Zimmer	1,50 %
Residential	Sonstige Märkte	Stufe 3	6.651	EW/ Residual	5,78	7,50-11,50; 3.650,00	3,00 €/m <sup>2</sup>
Residential	Sonstige Märkte	Stufe 3	531	Residual	-	-	-
Hotel	Sonstige Märkte	Stufe 3	54.904	Residual/ DCF	5,75	1.060,00/ Zimmer	1,50 %
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 3	7.456	EW/ Residual	5,95-5,97	4,00-6,00	2,50 €/m <sup>2</sup>

EW = Ertragswert, VW = Vergleichswert, TR = Term Reversion, DCF = Discounted Cashflow

**Beziehungen der nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum beizulegenden Zeitwert**

- Miete: Je höher der m<sup>2</sup>-Preis, desto höher ist der beizulegende Zeitwert.
- Instandhaltung: Je höher der Instandhaltungsabschlag, desto niedriger ist der beizulegende Zeitwert.
- Kapitalisierungszinssatz: Je niedriger der Kapitalisierungszinssatz, desto höher ist der beizulegende Zeitwert.

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf T€ 8.763 (Vorjahr: T€ 11.076). Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 326.717 (Vorjahr: T€ 248.421) zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Mieterträge aus vermieteten Finanzimmobilien beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 7.993 (Vorjahr: T€ 8.457), während die betrieblichen Aufwendungen T€ 1.408 (Vorjahr: T€ 1.444) betragen. Betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, mit denen während der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen erzielt wurden, beliefen sich auf T€ 6 (Vorjahr: T€ 144).

## 21. Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen

Die erforderlichen Angaben gem. IFRS 12 wurden für assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen gemacht, die in qualitativer oder quantitativer Hinsicht aus Sicht des UBM-Konzerns als wesentlich einzustufen sind. Angaben betreffend Anteilshöhe und Land sind dem Beteiligungsspiegel zu entnehmen.

### Assoziierte Unternehmen

Bei dem nachfolgenden assoziierten Unternehmen handelt es sich um eine Hotelimmobilie in Wien.

in T€			
Gesellschaft	Palais Hansen GmbH		
Assetklasse	Hotel		
Entwicklungsstatus	Bestand	2021	2020
Umsatz		3.207	3.345
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		1.995	-12.321
davon Abschreibungen		-3.300	-9.200
davon Zinsaufwand		-1.338	-1.282
davon Steueraufwand		-1.293	-4.587
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>1.995</b>	<b>-12.321</b>
Langfristige Vermögenswerte		107.000	110.300
Kurzfristige Vermögenswerte		3.185	7.140
davon liquide Mittel		1.790	4.594
Langfristige Verbindlichkeiten		51.345	60.715
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten		44.943	48.287
Kurzfristige Verbindlichkeiten		2.359	2.194
davon kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten		-	-
Nettovermögen		56.481	54.531
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.</b>		<b>18.292</b>	<b>22.427</b>
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis		670	-4.135
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.		18.962	18.292
<b>Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.</b>		<b>18.962</b>	<b>18.292</b>

Angaben zu den unwesentlichen assoziierten Unternehmen:

in T€	2021	2020
Buchwertanteil an assoziierten Unternehmen zum 31.12.	-	36
Anteil der Gruppe am		
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-	-
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten assoziierter Unternehmen im Geschäftsjahr 2021 belaufen sich auf T€ 1.170 (Vorjahr: T€ 476) und kumuliert zum 31. Dezember 2021 auf T€ 2.597 (Vorjahr: T€ 1.427).

**Gemeinschaftsunternehmen**

Bei den nachfolgenden Gemeinschaftsunternehmen handelt es sich ausschließlich um Projektgesellschaften, die mit der Entwicklung und Verwertung von Immobilien in verschiedenen europäischen Ländern betraut sind. Alle Gesellschaften werden at-equity bilanziert.

**2021 in T€**

<b>Gesellschaft</b>	<b>W 3 AG</b>	<b>Jochberg Errichtungs KG</b>	<b>Anders Wohnen GmbH</b>	<b>Obersendlinger KG</b>
<b>Assetklasse</b>	<b>Other</b>	<b>Hotel</b>	<b>Residential</b>	<b>Residential</b>
<b>Entwicklungsstatus</b>	<b>Bestand</b>	<b>Bestand</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>
Umsatz	3.615	1.372	56.437	62.778
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.688	-1.342	24.350	12.989
davon Abschreibungen	-	-1.782	-	-
davon Zinsaufwand	-566	-540	-31	-
davon Steueraufwand	-510	-	-7.545	-5.817
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.688</b>	<b>-1.342</b>	<b>24.350</b>	<b>12.989</b>
Langfristige Vermögenswerte	73.300	42.337	-	-
Kurzfristige Vermögenswerte	1.734	401	38.714	175.402
davon liquide Mittel	1.733	-	29.578	17.917
Langfristige Verbindlichkeiten	50.251	21.817	-	-
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	50.074	21.817	-	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.497	34	11.143	142.660
davon kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	1.164	-	-	-
Nettovermögen	23.286	20.887	27.571	32.742
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2021</b>	<b>17.278</b>	<b>11.114</b>	<b>14.013</b>	<b>5.571</b>
Zu-/Abgänge	-	-	-	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	1.351	-671	11.445	3.663
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-	-	-12.500	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2021	18.629	10.443	12.958	9.234
<b>Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2021</b>	<b>18.629</b>	<b>10.443</b>	<b>12.958</b>	<b>9.234</b>
<b>Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfristig/langfristig</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



KONZERNABSCHLUSS

<b>UBM hotels Management GmbH</b>	<b>FWUBM Management GmbH</b>	<b>Baumbergerstraße KG</b>	<b>PGE Europaviertel GmbH</b>
<b>Hotel</b>	<b>Other</b>	<b>Office</b>	<b>Office</b>
<b>Bestand</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>
22.645	7.930	924	58.059
-8.232	4.056	22	8.735
-12.150	-565	-	-
-12.047	-1.109	-2.801	-
-509	-2.257	-	-3.918
<b>-8.232</b>	<b>4.056</b>	<b>22</b>	<b>8.735</b>
271.722	67.689	152.803	48.233
24.803	3.696	143	138.049
12.247	2.587	94	873
293.200	42.860	82.121	155.857
293.152	42.860	67.960	127.064
50.002	4.795	4.382	5.591
7.645	2.261	-	-
-46.677	23.730	66.443	24.834
-	<b>9.837</b>	<b>32.890</b>	<b>12.058</b>
-	-	6.963	-
-4.116	2.028	13	6.543
-	-	-	-
-4.116	11.865	39.866	18.601
-	<b>11.865</b>	<b>39.866</b>	<b>18.601</b>
<b>-4.369</b>	-	-	-

KONZERNABSCHLUSS

2020 in T€

Gesellschaft	W 3 AG	Jochberg Errichtungs KG	Anders Wohnen GmbH	Obersendlinger KG	UBM hotels Management GmbH
Assetklasse	Other	Hotel	Residential	Residential	Hotel
Entwicklungsstatus	Bestand	Bestand	Entwicklung	Entwicklung	Bestand
Umsatz	4.061	1.580	59.358	82.302	15.739
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.089	-2.898	26.679	19.828	-42.350
davon Abschreibungen	-	-4.022	-	-	-23.980
davon Zinsaufwand	-572	-594	-48	-	-10.200
davon Steueraufwand	-9	-	-6.783	-10.814	-
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.089</b>	<b>-2.898</b>	<b>26.679</b>	<b>19.828</b>	<b>-42.350</b>
Langfristige Vermögenswerte	73.200	43.420	-	-	282.143
Kurzfristige Vermögenswerte	2.546	1.023	79.009	139.501	14.467
davon liquide Mittel	2.275	-	53.155	38.054	6.194
Langfristige Verbindlichkeiten	52.922	21.827	-	-	313.508
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	49.890	21.823	-	-	308.799
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.226	388	49.194	119.747	21.621
davon kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	1.164	-	-	-	7.312
Nettovermögen	21.598	22.228	29.815	19.754	-38.519
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2020</b>	<b>16.407</b>	<b>12.563</b>	<b>15.574</b>	<b>-</b>	<b>1.913</b>
Währungsumrechnung 1.1.2020	-	-	-	-	-
Zu-/Abgänge	-	-	-	-	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	871	-1.449	12.539	5.591	-21.175
Nicht übernommene Verluste aus VJ	-	-	-	-20	-
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-	-	-14.100	-	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2020	17.278	11.114	14.013	5.571	-19.262
<b>Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2020</b>	<b>17.278</b>	<b>11.114</b>	<b>14.013</b>	<b>5.571</b>	<b>-</b>
<b>Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfristig/langfristig</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-19.262</b>

KONZERNABSCHLUSS

<b>FWUBM Management GmbH</b>	<b>MGR Thulestraße KG</b>	<b>Central Tower Berlin GmbH</b>	<b>Baumbergerstraße KG</b>	<b>Sugar Palace Propco sro</b>	<b>PGE Europa- viertel GmbH</b>
<b>Other</b>	<b>Residential</b>	<b>Office</b>	<b>Office</b>	<b>Hotel</b>	<b>Office</b>
<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>
25.099	47.062	-	-	-	69.631
1.636	5.217	-12.182	-5.420	-5.733	11.784
-30	-	-	-	-	-
-1.230	-2.515	-	-1.237	-2.052	-3.630
-745	-1.564	-	-	-	-5.287
<b>1.636</b>	<b>5.217</b>	<b>-12.182</b>	<b>-5.420</b>	<b>-5.733</b>	<b>11.784</b>
67.571	-	54.523	142.346	83.491	64.489
17.133	31.835	978	458	1.641	33.619
1.430	11.870	360	295	49	2.628
60.493	-	35.312	83.274	83.962	60.599
58.173	-	30.218	67.960	83.962	60.599
4.537	26.598	8.421	4.713	1.170	21.410
1.195	-	-	-	-	171
19.674	5.237	11.768	54.817	-	16.099
<b>9.019</b>	<b>167</b>	<b>11.975</b>	<b>-</b>	<b>3.103</b>	<b>-</b>
-	-	-	-	-98	-
-	-	-	36.142	-	3.232
818	2.452	-6.091	-3.252	-4.300	8.826
-	-	-	-	-	-
-	-2.619	-	-	-	-
9.837	-	5.884	32.890	-1.295	12.058
<b>9.837</b>	<b>-</b>	<b>5.884</b>	<b>32.890</b>	<b>-</b>	<b>12.058</b>
-	-	-	-	<b>-1.295</b>	-

Angaben zu den unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen:

in T€	2021	2020
Buchwertanteil an Gemeinschaftsunternehmen zum 31.12.	43.073	40.838
Anteil der Gruppe am		
Jahresüberschuss	15.077	37.118
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>15.077</b>	<b>37.118</b>

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten von Gemeinschaftsunternehmen im Geschäftsjahr 2021 belaufen sich auf T€ 1.979 (Vorjahr: T€ 481) und kumuliert zum 31. Dezember 2021 auf T€ 2.297 (Vorjahr: T€ 630).

Zum 31. Dezember 2021 bestehen keine maßgeblichen Zugriffsbeschränkungen auf Vermögenswerte. Zu den Verpflichtungen aus Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen siehe Ausführungen unter Punkt 41.

Zur Auswirkung der COVID-19-Pandemie verweisen wir auf Punkt 5 und Punkt 7.

## 22. Projektfinanzierungen

in T€	2021	2020
Projektfinanzierungen für sonstige Beteiligungsunternehmen	3	7.138
Projektfinanzierungen für at-equity bilanzierte Unternehmen	179.633	201.237
<b>Gesamt</b>	<b>179.636</b>	<b>208.375</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertminderungen in Höhe von T€ 4.146 (Vorjahr: T€ 18.481) und Wertaufholungen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 0) vorgenommen.

Die Fälligkeit der Projektfinanzierungen ist mit der Verwertung der betreffenden Immobilie befristet. Es bestehen daher keine Überfälligkeiten.

Zur Auswirkung der COVID-19-Pandemie verweisen wir auf Punkt 7.

## 23. Übrige Finanzanlagen

in T€	2021	2020
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	1.723	1.623
Übrige Beteiligungen	229	281
Wertpapiere (FVTPL)	955	895
Wertpapiere (Amortised Cost)	8.721	8.721
<b>Gesamt</b>	<b>11.628</b>	<b>11.520</b>

Die „at fair value through profit and loss“-bewerteten Wertpapiere umfassen im Wesentlichen festverzinsliche Titel. Sie unterliegen keinen Verfügungsbeschränkungen. Da bei den Beteiligungen der beizulegende Zeitwert nicht wesentlich vom Fair Value abweicht, werden diese zu Anschaffungskosten bewertet.

## 24. Vorräte

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

in T€	2021	2020
Zum Verkauf bestimmte Immobilien		
in Entwicklung	96.752	80.630
im Bestand	36.332	41.202
Sonstiger Vorrat	7	48
<b>Gesamt</b>	<b>133.091</b>	<b>121.880</b>

Vorräte mit einem Buchwert von T€ 79.799 (Vorjahr: T€ 61.241) sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Der Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Vorräte beträgt T€ 10.318 (Vorjahr: T€ 10.739). Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen in Höhe von T€ 922 (Vorjahr: T€ 2.083) durchgeführt.

## 25. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

### Vertragsvermögenswerte

Die zum Bilanzstichtag nach der PoC-Methode bewerteten Kundenaufträge sind wie folgt ausgewiesen:

in T€	2021	2020
Vertragsvermögenswerte	110.086	131.149
Abzüglich zurechenbarer erhaltener Anzahlungen	-74.455	-30.660
<b>Gesamt</b>	<b>35.631</b>	<b>100.489</b>

Dem per 31. Dezember 2021 gemäß Leistungsfortschritt aktivierten anteiligen Auftragswert stehen bewertete Auftragskosten in Höhe von T€ 108.348 (Vorjahr: T€ 125.069) gegenüber, sodass sich der in Bezug auf diese Aufträge angesetzte Teilgewinn in den Umsatzerlösen auf T€ 1.738 (Vorjahr: T€ 6.080) beläuft.

Die Vertragsvermögenswerte entwickelten sich in der Berichtsperiode wie folgt:

Erhöhungen durch:

- Projektfortschritte von forward verkauften Immobilien
- Projektfortschritte von Projektmanagementverträgen
- Umgliederungen von Finanzimmobilien und Vorratsimmobilien, die forward verkauft wurden und noch nicht fertiggestellt waren

Verminderungen durch:

- Fertiggestellte und übergebene Immobilien
- Erhaltene Anzahlungen für in Bau befindliche Immobilien und Projektmanagementverträge
- Schlussgerechnete Projektmanagementverträge

in T€	2021	2020
<b>Vertragsvermögenswerte</b>		
Stand zum 1.1.	100.489	67.381
Zugänge	123.672	96.342
Abgänge	-145.575	-84.054
Währungsanpassungen	840	-1.761
Erhaltene Anzahlungen	-43.795	22.581
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>35.631</b>	<b>100.489</b>

Zusammensetzung und Fristigkeit der Forderungen und Leistungen:

in T€	2021	2020
Forderungen gegenüber Dritten	4.971	9.263
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	-	4
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	1.578	852
Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	18.370	17.337
<b>Gesamt</b>	<b>24.919</b>	<b>27.456</b>

Die Forderungen gegenüber Dritten sind mit T€ 3.172 (Vorjahr: T€ 2.596) nicht überfällig und mit T€ 1.799 (Vorjahr: T€ 6.667) unter einem Jahr überfällig. Sämtliche andere Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen sowie gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen sind nicht fällig.

Zur Auswirkung der COVID-19-Pandemie verweisen wir auf Punkt 7.

Altersstruktur der Forderungen gegenüber Dritten:

in T€	Buchwert zum 31.12.2021	Davon zum Abschluss- stichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	4.971	3.172	682	340	405	372	-

in T€	Buchwert zum 31.12.2020	Davon zum Abschluss- stichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	9.263	2.596	2.762	324	1.931	1.650	-

Die Zahlungsbedingungen bei Forward Deals sehen Zahlungen bei Übergabe vor. Bei Wohnungsverkäufen sind die Zahlungsfristen lokal gesetzlich geregelt. Eine Zahlung erfolgt dann, wenn eine bestimmte Teilleistung fertiggestellt ist. (z. B. Fertigstellung Rohbau).

Die Zahlungen für Bauleistungen folgen in der Regel immer einem Zahlungsplan. Die Gegenleistung ist die vordefinierte Bauleistung.

**26. Finanzielle Vermögenswerte**

in T€	31.12.2021	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2020	Restlaufzeit > 1 Jahr
Übrige	39.705	3.615	41.783	4.066
<b>Gesamt</b>	<b>39.705</b>	<b>3.615</b>	<b>41.783</b>	<b>4.066</b>

Die übrigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Kaufpreisforderungen aus Verkäufen von Gesellschaftsanteilen sowie Forderungen aus der Immobilienbewirtschaftung und sonstige Darlehen.

**27. Sonstige Forderungen und Vermögenswerte**

in T€	31.12.2021	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2020	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Steuern	11.190	-	11.727	-
Übrige	5.594	-	559	-
<b>Gesamt</b>	<b>16.784</b>	<b>-</b>	<b>12.286</b>	<b>-</b>

**28. Liquide Mittel**

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 423.290 (Vorjahr: T€ 247.154) sowie Kassenbestände in Höhe von T€ 22 (Vorjahr: T€ 55).

**29. Latente Steuern**

Temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen im IFRS-Konzernabschluss und den jeweiligen steuerlichen Wertansätzen wirken sich wie folgt auf die in der Bilanz ausgewiesenen Steuerabgrenzungen aus:

in T€	2021		2020	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	6.560	8.328	6.936	10.177
Sachanlagen	13	2.069	348	989
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden	7.595	3.803	11.068	3.969
POC-Methode	1	4.294	1	9.347
Rückstellungen	1.016	1.088	1.277	819
Steuerliche Verlustvorträge	4.603	-	9.318	-
Sonstiges	-	-	-	218
Saldierungen	-14.054	-14.054	-17.503	-17.503
<b>Latente Steuern</b>	<b>5.734</b>	<b>5.528</b>	<b>11.445</b>	<b>8.016</b>
<b>Saldierte latente Steuern</b>	<b>-</b>	<b>-206</b>	<b>-</b>	<b>-3.429</b>



Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Der Stand der zum 31. Dezember 2021 nicht angesetzten aktiven latenten Steuern aus Verlustvorträgen beträgt T€ 24.875 (Vorjahr: T€ 22.566). Davon sind T€ 20.847 (Vorjahr: T€ 17.608) nicht verfallbar, die restlichen T€ 4.028 (Vorjahr: T€ 4.958) innerhalb von fünf bis neun Jahren verfallbar. In 2021 wurden T€ 8 (Vorjahr: T€ 3.609) ausländische Verluste in Österreich verwertet.

### 30. Eigenkapital

Grundkapital	Stück	€
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	22.416.540

Das Grundkapital in Höhe von € 22.416.540 (Vorjahr: € 22.416.540) ist in 7.472.180 (Vorjahr: 7.472.180) Stück nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Der auf die einzelne auf den Inhaber lautende Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt € 3 (Vorjahr: € 3).

Jedes Stück Stammaktie ist in gleichem Umfang am Gewinn einschließlich Liquidationsgewinn beteiligt und gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung.

### 31. Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital und eigene Aktien

In der 140. ordentlichen Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Die gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Mai 2017 bestehende Ermächtigung des Vorstands, das Grundkapital nach § 4 Abs. 6 der Satzung bedingt zu erhöhen (Genehmigtes bedingtes Kapital 2017), wurde widerrufen.

Der Vorstand wurde gleichzeitig gemäß § 159 Abs. 3 AktG in § 4 Abs. 6 der Satzung ermächtigt, bis zum 9. Juli 2026 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats, allenfalls in mehreren Tranchen, bedingt um bis zu € 1.678.920,00 durch Ausgabe von bis zu 559.640 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zum Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen der in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 beschlossenen Fortsetzung und Verlängerung des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (samt Anpassung der Planbedingungen 2017) an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Der Ausgabebetrag der Aktien wurde mit dem ungewichteten Durchschnitt der Schlusskurse der UBM-Aktie (ISIN AT0000815402) an der Wiener Börse im Zeitraum vom 24.05.2017 (einschließlich) bis 21.06.2017 (einschließlich) festgelegt. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der genehmigten bedingten Kapitalerhöhung ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen. § 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft wurde entsprechend angepasst.

Aus § 4 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft ergibt sich weiters, dass das Grundkapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu Nominale € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen bedingt erhöht ist (bedingte Kapitalerhöhung). In diesem Zusammenhang wurde der Vorstand ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis. Der Aufsichtsrat wurde auch hier ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen. Ausgabebetrag und Umtauschverhältnis sind nach Maßgabe finanzmathematischer Methoden sowie des Aktienkurses der Gesellschaft in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Im Fall einer in den Ausgabebedingungen von Wandelschuldverschreibungen festgelegten Wandlungspflicht dient das bedingte Kapital auch zur Erfüllung dieser Wandlungspflicht.

In der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 wurde weiters beschlossen, das Long-Term-Incentive-Programm 2017 („LTIP“), in dessen Rahmen Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands und bestimmte Führungskräfte gewährt wurden, fortzusetzen und zu verlängern.

Die oben genannten Aktienoptionen im Rahmen des LTIP wurden nach dem festgesetzten Zusagezeitpunkt vom 22. Juni 2017 bis zum 21. Juli 2017 im Ausmaß von 375.130 Aktienoptionen zugeteilt, im Geschäftsjahr 2018 und 2019 wurden weitere 22.500 Aktienoptionen zugeteilt. 100.220 Aktienoptionen sind aufgrund Ausscheidens leitender Mitarbeiter verfallen. Die zum Stichtag 31.12.2020 vorhandenen Aktienoptionen wurden im Ausübungsfenster 2 (1. September 2021 bis 26. Oktober 2021 in bar abgelöst (cash-settled), die neu gegebenen Optionen (60.175 Stück) wurden zum Fair Value bewertet und in den Personalverpflichtungen ausgewiesen, da künftig wieder von einem cash-settlement ausgegangen wird.

Entwicklung der ursprünglich als equity-settled eingestuften Aktienoptionen:

Anzahl Aktienoptionen	2021	2020
<b>Stand zum 1.1.</b>	<b>297.410</b>	<b>355.630</b>
Gewährte Optionen	-	-
Verfallene Optionen	-	-58.220
Ausgeübte Optionen	-297.410	-
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>297.410</b>

Außerdem wurden in der 140. ordentlichen Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 noch folgende Beschlüsse gefasst:

Die von der Hauptversammlung am 29. Mai 2019 beschlossene Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Abs 1 Z 4 und Z 8 sowie Abs 1a und Abs 1b AktG sowie die ebenso von der Hauptversammlung am 29. Mai 2019 beschlossene Ermächtigung des Vorstands gemäß § 65 Abs 1b AktG für die Veräußerung bzw. Verwendung eigener Aktien wurden widerrufen.

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung für die Dauer von 30 Monaten vom Tag der Beschlussfassung gemäß § 65 Abs 1 Z 4 und Z 8 sowie Abs 1a und Abs 1b AktG zum Erwerb eigener Aktien der Gesellschaft bis zu dem gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10% des Grundkapitals unter Einschluss bereits erworbener Aktien ermächtigt. Der beim Rückwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als EUR 3,00 und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Der Erwerb kann über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art erfolgen, insbesondere auch außerbörslich, oder von einzelnen, veräußerungswilligen Aktionären (negotiated purchase) und auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Veräußerungsrechts, das mit einem solchen Erwerb einhergehen kann (umgekehrter Bezugsrechtsausschluss).

Der Vorstand wurde weiters ermächtigt, die jeweiligen Rückkaufsbedingungen festzusetzen, wobei der Vorstand den Vorstandsbeschluss und das jeweilige darauf beruhende Rückkaufprogramm einschließlich dessen Dauer entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (jeweils) zu veröffentlichen hat. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise und auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, durch ein Tochterunternehmen (§ 189a UGB) oder für Rechnung der Gesellschaft durch Dritte ausgeübt werden. Der Handel mit eigenen Aktien ist als Zweck des Erwerbs ausgeschlossen.

Der Vorstand wurde auch ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke ausgeübt werden. Das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre bei Veräußerung oder Verwendung auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot wird ausgeschlossen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Schließlich wurde der Vorstand ermächtigt, ohne weitere Befassung der Hauptversammlung, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien einzuziehen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Einziehung von eigenen Aktien ergeben, zu beschließen.

## 32. Rücklagen

Die Kapitalrücklagen resultieren aus den in den Vorjahren durchgeführten Kapitalerhöhungen und Kapitalberichtigungen sowie aus verjährten Dividendenansprüchen. Von den Kapitalrücklagen sind Rücklagen in Höhe von T€ 98.954 (Vorjahr: T€ 98.954) gebunden. Sie dürfen nur zum Ausgleich eines ansonsten im Jahresabschluss von UBM auszuweisenden Bilanzverlusts aufgelöst werden, soweit freie Rücklagen zur Abdeckung nicht zur Verfügung stehen.

Die anderen Rücklagen umfassen die Rücklage aus der Umrechnung von Jahresabschlüssen von Tochterunternehmen in Fremdwährung (Fremdwährungsumrechnungsrücklage) sowie die Rücklage für Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen, die Gewinnrücklagen von UBM einschließlich der gesetzlichen Rücklage und der un versteuerten Rücklagen nach Abzug der Steuerabgrenzung, die seit Erwerb einbehaltenen Gewinne der Tochterunternehmen und die Effekte der Anpassung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen an die im Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Zur Ausschüttung an die Aktionäre von UBM steht deren Bilanzgewinn in Höhe von T€ 16.850 (Vorjahr: T€ 16.441) zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen von UBM, die zum 31. Dezember 2021 mit T€ 62.507 (Vorjahr: T€ 60.157) ausgewiesen werden, in folgenden Perioden aufgelöst werden. Vom Gesamtbetrag in Höhe von T€ 79.357 (Vorjahr: T€ 76.598) ist ein Teilbetrag in Höhe von T€ 2.703 (Vorjahr: T€ 3.497), resultierend aus dem Ansatz von aktiven latenten Steuern, zur Ausschüttung gesperrt.

Im Berichtsjahr wurden aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 an die Aktionäre von UBM Dividenden in Höhe von € 16.438.796 bezahlt, je Aktie somit € 2,20. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 eine Dividende von € 2,25 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 16.812.405.

Die nicht UBM oder einer Gesellschaft der Gruppe gehörenden Anteile am Eigenkapital sind im Eigenkapital als Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen ausgewiesen.

## 33. Hybridkapital und Hybridanleihe

Durch die Verschmelzung der PIAG als übertragende Gesellschaft und von UBM als übernehmende Gesellschaft ist das im November 2014 von der PIAG begebene Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. aufgrund Gesamtrechtsnachfolge übergegangen. Das Hybridkapital wird grundsätzlich laufend verzinst.

UBM ist zur Zahlung von Zinsen für das Hybridkapital nur verpflichtet, wenn eine Dividende aus dem Jahresüberschuss beschlossen wird. Ist UBM mangels einer derartigen Gewinnausschüttung zur Zahlung der auf ein Jahr entfallenden Zinsen nicht verpflichtet und macht sie von ihrem Recht der Nichtzahlung Gebrauch, so werden diese nicht bezahlten Zinsen als Zinsrückstände evident gehalten, die nachzuzahlen sind, sobald die Aktionäre von UBM eine Dividende aus dem Jahresüberschuss beschließen.

Im Fall der Kündigung des Hybridkapitals durch UBM ist den Zeichnern das auf das Hybridkapital geleistete Kapital zuzüglich der bis zu diesem Tag aufgelaufenen Zinsen und der Zinsrückstände zu leisten. Das Hybridkapital kann nur rückgezahlt werden, wenn zuvor entweder ein Verfahren gemäß § 178 AktG durchgeführt wurde, in Höhe der beabsichtigten Rückzahlung Eigenkapital im Rahmen einer Kapitalerhöhung gemäß § 149 ff AktG zugeführt wurde oder eine Kapitalberichtigung durchgeführt wurde.

Da Zahlungen, sowohl Zinsen als auch Kapitaltilgungen, zwingend nur bei Eintritt von Bedingungen zu leisten sind, deren Eintritt von UBM bewirkt bzw. verhindert werden kann, und der Konzern daher die Möglichkeit hat, Zahlungen dauerhaft zu

vermeiden, ist das Hybridkapital als Eigenkapitalinstrument einzustufen. Bezahlte Zinsen sind abzüglich des Steuereffekts wie Gewinnausschüttungen direkt eigenkapitalmindernd zu erfassen.

Das Hybridkapital wird von der PORR AG gehalten.

Am 22. Februar 2018 hat UBM eine tief nachrangige Anleihe (Hybridanleihe) mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 100 Mio. und einem jährlichen Kupon von 5,50% begeben. Die Anleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit mit einer vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit der Emittentin nach fünf Jahren.

Am 18. Juni 2021 hat UBM eine tief nachrangige Sustainability-Linked Anleihe (Hybridanleihe) mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 100 Mio. und einem jährlichen Kupon von 5,50% begeben, die Zinshöhe ist abhängig von einem bestimmten ESG-Rating. Die Anleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit mit einer vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit der Emittentin nach fünf Jahren. Gleichzeitig wurde eine Nominale in Höhe von € 47,1 Mio. der Hybridanleihe von 2018 im Rahmen eines Umtauschangebots getilgt.

Da Zahlungen, sowohl Zinsen als auch Kapitaltilgungen, zwingend nur bei Eintritt von Bedingungen zu leisten sind, deren Eintritt von UBM bewirkt bzw. verhindert werden kann, und der Konzern daher die Möglichkeit hat, Zahlungen dauerhaft zu vermeiden, ist die Hybridanleihe als Eigenkapitalinstrument einzustufen. Bezahlte Zinsen sind abzüglich des Steuereffekts wie Gewinnausschüttungen direkt eigenkapitalmindernd zu erfassen.

### 34. Rückstellungen

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2021	1.836	2.762	265	338	1.332	4.341	10.874
Währungsanpassungen	-	-	-	-	-	-	-
Zuführung	79	11	2	10	2.124	994	3.220
Zuführung OCI	-109	-409	-	-	-	-	-518
Verwendung	-	-42	-7	-	-17	-1.488	-1.554
Auflösung	-	-	-	-164	-	-2.367	-2.531
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>1.806</b>	<b>2.322</b>	<b>260</b>	<b>184</b>	<b>3.439</b>	<b>1.480</b>	<b>9.491</b>
davon langfristig	1.806	2.322	260	154	3.439	1.080	9.061
davon kurzfristig	-	-	-	30	-	400	430

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2020	1.709	2.704	215	519	1.385	913	7.445
Währungsanpassungen	-3	-	-	-10	-	-8	-21
Zuführung	81	16	52	69	3	4.132	4.353
Zuführung OCI	49	84	-	-	-	-	133
Verwendung	-	-42	-2	-240	-56	-318	-658
Auflösung	-	-	-	-	-	-378	-378
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>1.836</b>	<b>2.762</b>	<b>265</b>	<b>338</b>	<b>1.332</b>	<b>4.341</b>	<b>10.874</b>
davon langfristig	1.836	2.762	265	318	1.332	2.259	8.772
davon kurzfristig	-	-	-	20	-	2.082	2.102

Gemäß kollektivvertraglichen Regelungen haben UBM und ihre Tochterunternehmen ihren Mitarbeitern in Österreich und Deutschland bei bestimmten Dienstjubiläen Jubiläumsgelder zu zahlen. Die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurde gemäß den Bestimmungen des IAS 19 ermittelt. In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die Rückstellungen für Bauten betreffen Verpflichtungen aus Gewährleistungen. Die anderen Rückstellungen beinhalten Drohverlustrückstellungen und ausstehende Verpflichtungen aus Grundstückserwerben. Sowohl bei den Mietgarantierückstellungen als auch bei den Drohverlustrückstellungen wird mit einer Inanspruchnahme in ein bis zwei Jahren gerechnet.

## Altersversorgungspläne

### Leistungsorientierte Pläne

Rückstellungen für Abfertigungen wurden für Angestellte und Arbeiter, die gemäß Angestelltengesetz, Arbeiterabfertigungsgesetz bzw. Betriebsvereinbarung Abfertigungsansprüche haben, gebildet. Angestellte, deren Dienstverhältnisse österreichischem Recht unterliegen, haben, wenn das betreffende Dienstverhältnis vor dem 1. Jänner 2003 begonnen und eine bestimmte Zeit gedauert hat, Anspruch auf eine Abfertigung in jedem Fall der Auflösung des Dienstverhältnisses bei Erreichen des gesetzlichen Pensionsalters. Die Höhe der Abfertigung ist abhängig von der Höhe des Bezugs zum Zeitpunkt der Auflösung und von der Dauer des Dienstverhältnisses. Diese Ansprüche der Dienstnehmer sind daher wie Ansprüche aus leistungsorientierten Pensionsplänen zu behandeln, wobei Planvermögen zur Deckung dieser Ansprüche nicht vorliegt.

Die Abfertigungsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2021	2020
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	1.836	1.709
Währungsanpassungen	-	-3
Dienstzeitaufwand	72	70
Zinsaufwand	7	11
Abfertigungszahlungen	-	-
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	-109	49
davon Gewinne/Verluste demografisch	-	-
davon Gewinne/Verluste finanziell	-62	50
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	-47	-1
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>1.806</b>	<b>1.836</b>
in T€	2021	2020
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	72	70
Zinsaufwand	7	11
<b>Abfertigungsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)</b>	<b>79</b>	<b>81</b>
<b>Abfertigungsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)</b>	<b>-109</b>	<b>49</b>

Zur Finanzierung der Abfertigungsansprüche besteht ein Abfertigungsgruppenversicherungsvertrag mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2021 in Höhe von T€ 1.623 (Vorjahr: T€ 1.527).

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von T€ 69 und ein Zinsaufwand von T€ 17 geplant.

Im UBM-Konzern haben nur Mitglieder des ehemaligen Vorstands Pensionszusagen. Bei diesen Pensionszusagen handelt es sich in der Regel um leistungsorientierte, einzelvertragliche Zusagen. Die Höhe des Pensionsanspruchs ist von den jeweils geleisteten Dienstjahren abhängig.

Rückstellung für Pensionen:

Überleitung von der Pensionsverpflichtung zur Rückstellung:

in T€	2021	2020
Barwert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	4.097	4.574
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-2.324	-2.426
<b>Nettowert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung</b>	<b>1.773</b>	<b>2.148</b>
Barwert der nicht durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	549	614
<b>Buchwert der Rückstellung zum 31.12.</b>	<b>2.322</b>	<b>2.762</b>

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2021	2020
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	5.188	5.219
Zinsaufwand	20	33
Pensionszahlungen	-255	-252
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	-308	188
davon Gewinne/Verluste demografisch	-	-
davon Gewinne/Verluste finanziell	-314	146
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	6	42
<b>Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>4.645</b>	<b>5.188</b>

Die Verpflichtungen aus den direkten Pensionszusagen werden zum Teil durch Versicherungsverträge, die bei der WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group abgeschlossen wurden, rückgedeckt. Zur Sicherstellung der Pensionsansprüche der versicherten Dienstnehmer aus den Firmenpensionszusagen sind die Ansprüche aus den Versicherungsverträgen zugunsten der versicherten Dienstnehmer verpfändet. Die Pensionsrückdeckungsversicherungen werden in der gesonderten Abteilung des Deckungsstocks für die Lebensversicherung im Sinne des § 20 Abs. 2 Z 1 in Verbindung mit § 78 des Versicherungsaufsichtsgesetzes geführt.

Die Forderungen aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von T€ 2.324 (Vorjahr: T€ 2.426) stellen Planvermögen gem. IAS 19 dar und wurden mit dem Barwert der Pensionsverpflichtungen saldiert.



Entwicklung des Planvermögens:

in T€	2021	2020
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1.1.	2.426	2.515
Zinserträge	10	17
Auszahlungen (Leistungszahlungen)	-213	-210
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-)	101	104
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31.12.</b>	<b>2.324</b>	<b>2.426</b>

Pensionsaufwand (netto):

in T€	2021	2020
Zinsaufwand	10	16
<b>Pensionsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)</b>	<b>10</b>	<b>16</b>
<b>Pensionsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)</b>	<b>-408</b>	<b>84</b>

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von T€ 0 und ein Zinsaufwand von T€ 45 geplant.

Die im Berichtsjahr ebenso wie im Vorjahr in Bezug auf die Abfertigungs- und Pensionsrückstellung ausgewiesenen versicherungsmathematischen Gewinne bzw. Verluste stellen im Wesentlichen erfahrungsbedingte Anpassungen dar.

Der Teil des Planvermögens von der WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group ist laut Auskunft der WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group wie folgt veranlagt:

Struktur der Kapitalanlagen im klassischen Deckungsstock in %	2021	2020
Festverzinsliche Wertpapiere	58,00	61,00
Aktien, Ergänzungskapital, Genussrechte, Partizipationskapital	2,00	2,00
Investmentfonds	27,00	23,00
Verbundene Unternehmen und Beteiligungen	4,00	4,00
Darlehen	6,00	7,00
Liegenschaften	2,00	2,00
Bankguthaben	1,00	1,00
<b>Gesamt</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Laufzeiten (Duration) der jeweiligen Verpflichtungen:

	Fälligkeitsprofil - DBO			DBO	Fälligkeitsprofil - Cash			Cash
	1-5 Jahre	6-10 Jahre	10+ Jahre	Duration	1-5 Jahre	6-10 Jahre	10+ Jahre	Duration
Pensionen	1.249	1.151	2.245	10,85	1.280	1.239	2.668	11,43
Abfertigungen	579	881	346	7,18	627	1.235	702	8,59

### Beitragsorientierte Pläne

Mitarbeiter, deren Dienstverhältnis österreichischem Recht unterliegt und die nach dem 31. Dezember 2002 in das Dienstverhältnis eingetreten sind, erwerben keine Abfertigungsansprüche gegenüber dem jeweiligen Dienstgeber. Für diese Mitarbeiter sind Beiträge in Höhe von 1,53 % des Lohns bzw. Gehalts an eine Mitarbeitervorsorgekasse zu zahlen. 2021 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt T€ 238 (Vorjahr: T€ 211) angefallen. Für drei Vorstandsmitglieder wurde ein Betrag von T€ 10 (Vorjahr: T€ 10) in eine Pensionskasse einbezahlt.

Die Mitarbeiter der Gruppe in Österreich, Deutschland, der Tschechischen Republik, Polen und Ungarn gehören zudem staatlichen Pensionsplänen an, die in der Regel im Umlageverfahren finanziert werden. Die Verpflichtung der Gruppe beschränkt sich darauf, die Beiträge in Abhängigkeit vom Entgelt laufend zu entrichten. Eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht nicht.

## 35. Anleihen und Schuldscheindarlehen

in T€	2021	2020
<b>Stand zum 1.1.</b>	<b>456.504</b>	<b>484.731</b>
Emission	88.602	50.941
Rückzahlung	-19.500	-80.836
Zinszahlungen	-25.624	-21.588
Effektivverzinsung	26.516	23.256
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>526.498</b>	<b>456.504</b>

Am 21. Mai 2021 hat UBM eine fünfjährige Unternehmensanleihe (UBM-Anleihe 2021-2026) mit einem Gesamtvolumen von € 150,0 Mio. und einem jährlichen Kupon von 3,125% erfolgreich begeben. Im Rahmen dieser Neuemission gab es auch ein Umtauschangebot, bei dem ein Nominalbetrag von rund € 68,9 Mio. der UBM-Anleihe 2017-2022 getauscht wurde.

Außerdem wurde am 2. Februar 2021 sowie am 30. März 2021 ein fünfjähriges Schuldscheindarlehen (Schuldscheindarlehen 2021-2026) mit einem Gesamtvolumen von € 7,0 Mio. und einem jährlichen Kupon von 3,00% erfolgreich begeben.

### 36. Finanzverbindlichkeiten

2021 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
			< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	1,89	247.209	78.644	168.565	-	247.209
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	1,95	17.000	3.000	14.000	-	17.000
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	2,23	13.625	750	3.000	9.875	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	3,57	21.774	1.797	5.166	14.811	-
<b>Gesamt</b>		<b>299.608</b>	<b>84.191</b>	<b>190.731</b>	<b>24.686</b>	<b>264.209</b>

2020 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
			< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	1,25 - 2,75	221.410	22.611	198.799	-	221.410
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	1,95	34.000	17.000	17.000	-	34.000
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00 - 3,45	14.367	750	3.000	10.617	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	1,59 - 6,29	20.807	1.582	3.672	15.553	-
<b>Gesamt</b>		<b>290.584</b>	<b>41.943</b>	<b>222.471</b>	<b>26.170</b>	<b>255.410</b>

Die Mindestleasingzahlungen für Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen, welche Gebäude und PKWs betreffen, teilen sich wie folgt auf:

in T€	2021			2020		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	2.698	901	1.797	2.459	877	1.582
Fällig 1 bis 5 Jahre	8.408	3.242	5.166	6.041	2.369	3.672
Fällig über 5 Jahre	23.530	8.719	14.811	24.952	9.399	15.553
<b>Gesamt</b>	<b>34.636</b>	<b>12.862</b>	<b>21.774</b>	<b>33.452</b>	<b>12.645</b>	<b>20.807</b>

Die Verpflichtungen des Konzerns aus Finanzierungsleasingverhältnissen sind durch einen Eigentumsvorbehalt des Leasinggebers auf die geleaste Vermögenswerte besichert.

### 37. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in T€	2021	2020
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	50.109	76.959
<b>Gesamt</b>	<b>50.109</b>	<b>76.959</b>

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

### 38. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

2021 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	2.680	2.680	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	4.292	4.292	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	9.455	9.455	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	4.635	4.635	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	7.960	7.960	-	-	-
Übrige	4.398	2.147	1.215	1.036	-
<b>Gesamt</b>	<b>33.420</b>	<b>31.169</b>	<b>1.215</b>	<b>1.036</b>	-

In der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 wurde beschlossen, das Long-Term-Incentive-Programm 2017 („LTIP“), in dessen Rahmen Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands und bestimmte Führungskräfte gewährt wurden, fortzusetzen und zu verlängern.

Die zum Stichtag 31.12.2020 vorhandenen Aktienoptionen wurden im Ausübungsfenster 2 (1. September 2021 bis 26. Oktober 2021) in bar abgelöst (cash-settled), die neu ausgegebenen Optionen (60.175 Stück) wurden zum Fair Value bewertet und in den Personalverpflichtungen ausgewiesen, da künftig wieder von einem cash-settlement ausgegangen wird.

Durch die beschlossene Fortsetzung und Verlängerung des LTIP wurden zwei zusätzliche Ausübungsfenster eingeführt, nämlich im Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum 26. Oktober 2022 (Ausübungsfenster 3) sowie vom 1. September 2023 bis zum 26. Oktober 2023 (Ausübungsfenster 4).

Der beizulegende Zeitwert beträgt zum 31.12.2021 T€ 463. Dieser ist zu jedem Stichtag aufs Neue zum Fair Value zu bewerten. In das Bewertungsmodell („Black-Scholes-Modell“) zur Berechnung des beizulegenden Zeitwerts fließen folgende Parameter ein: Ausübungspreis (€ 36,33), Laufzeit der Option (9/2021 bis 8/2022 sowie 9/2022 bis 8/2023), Aktienkurs zum Bewertungszeitpunkt (€ 44), erwartete tägliche Volatilität des Aktienkurses (1,96 %), erwartete Dividenden (5,18 %), risikoloser Zinssatz (-0,68 %).

Entwicklung der von Anfang an als cash-settled eingestuftten Aktienoptionen:

Anzahl Aktienoptionen	2021	2020
<b>Stand zum 1.1.</b>	-	-
Gewährte Optionen	60.175	-
Verfallene Optionen	-	-
Ausgeübte Optionen	-	-
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>60.175</b>	-

2020 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	2.666	2.666	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	10.545	10.545	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	5.863	5.863	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	2.392	2.392	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	7.117	7.117	-	-	-
Übrige	3.493	1.920	650	923	-
<b>Gesamt</b>	<b>32.076</b>	<b>30.503</b>	<b>650</b>	<b>923</b>	-

### 39. Übrige Verbindlichkeiten

2021 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten aus Steuern	330	330	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	472	472	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	5.040	5.040	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>5.842</b>	<b>5.842</b>	-	-	-

2020 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten aus Steuern	76	76	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	406	406	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	2.820	2.820	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>3.302</b>	<b>3.302</b>	-	-	-

### 40. Steuerschulden

Die Vorauszahlungen an Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 782 (Vorjahr: T€ 503) wurden konform zu den Vorjahren mit den Zahlungsverpflichtungen aus der Körperschaftsteuer saldiert.

### 41. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen in Höhe von T€ 160.656 (Vorjahr: T€ 112.323). Die Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen belaufen sich auf T€ 160.656 (Vorjahr: T€ 110.541). Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungen ist nicht wahrscheinlich.

**Gegebene Sicherheiten**

Im Rahmen von Projektfinanzierungen werden üblicherweise von den einzelnen Konzernunternehmen Sicherheiten für die Kreditverbindlichkeiten gestellt. Die Finanzierungen erfolgen im Regelfall individuell auf Projektebene. Jedes Unternehmen muss für die laufende Bedienung des Schuldendienstes aufkommen. Zur Absicherung der Kreditverbindlichkeiten steht den Kreditgebern ein Paket an Sicherheiten zur Verfügung, das diese im Falle einer Fälligestellung zur Befriedigung ihrer Forderungen heranziehen können. Die gewährten Sicherheiten können folgende Besicherungen umfassen:

- Hypothekarische Besicherung der Immobilie
- Verpfändung der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft
- Verpfändung von Mietforderungen

Konditionen, Art und Umfang der Sicherheiten werden einzeln (pro Projektgesellschaft) vereinbart und sind von Projektvolumen, Höhe und Laufzeit der Kreditverbindlichkeit abhängig.

Hinsichtlich der Verpfändung der Finanzimmobilien wird auf Punkt 20 sowie der Vorratsimmobilien auf Punkt 24 verwiesen.

**42. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung**

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der internen Organisationsstruktur des UBM-Konzerns nach geografischen Regionen. Für den Zweck der Segmentberichterstattung wurden die einzelnen Entwicklungsgesellschaften innerhalb eines Segments zu Gruppen zusammengefasst. Die Gruppen stellen jeweils einen Tätigkeitsbereich des UBM-Konzerns dar. Bei der Überleitung des Segmentvermögens bzw. der Segmentschulden werden insbesondere konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten im Rahmen der Schuldenkonsolidierung entfernt.

Die interne Berichterstattung basiert auf IFRS-Zahlen und ist standardgemäß um die inneren Umsätze bereinigt. Im Zuge der laufenden Geschäftstätigkeit von UBM werden beim Verkauf von Immobilienprojekten hohe Volumina erzielt, die jedoch keine Abhängigkeit von bestimmten Kunden vermitteln.

KONZERNABSCHLUSS

in T€	Deutschland		Österreich	
	2021	2020	2021	2020
Gesamtleistung				
Residential	63.085	118.350	102.120	58.095
Office	62.906	52.204	22.361	59.413
Hotel	15.957	8.413	13.792	4.534
Other	5.686	5.485	46.246	28.164
Service	14.063	8.595	12.685	28.524
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>161.697</b>	<b>193.047</b>	<b>197.204</b>	<b>178.730</b>
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Leistungsgemeinschaften	-93.946	-180.005	-113.837	-120.738
Bestandsveränderung	5.595	32.032	32.164	5.433
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>73.346</b>	<b>45.074</b>	<b>115.531</b>	<b>63.425</b>
Residential	10.035	84.980	5.469	3.686
Office	16.316	10.258	1.407	9.351
Hotel	2.634	-5.042	-12	-22.569
Other	4.682	-4.154	10.961	-2.450
Service	1.144	-28	9.115	9.542
<b>Summe EBT</b>	<b>34.811</b>	<b>86.014</b>	<b>26.940</b>	<b>-2.440</b>
darin enthalten:				
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	21.924	23.775	13.946	6.610
Abschreibungen	-956	-776	-1.054	-1.044
Zinserträge	4.566	4.450	7.830	9.751
Zinsaufwand	-964	-1.005	-20.889	-18.153
<b>Segmentvermögen 31.12.</b>	<b>521.679</b>	<b>415.223</b>	<b>1.834.209</b>	<b>1.779.671</b>
darin enthalten: immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien	79.569	54.401	182.080	196.227
darin enthalten: assoziierte Unternehmen	88.644	76.229	89.231	86.952
<b>Segmentsschulden 31.12.</b>	<b>377.616</b>	<b>259.715</b>	<b>999.805</b>	<b>1.030.913</b>
<b>Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien</b>	<b>34.936</b>	<b>3.702</b>	<b>7.321</b>	<b>15.096</b>
<b>Mitarbeiter</b>	<b>123</b>	<b>118</b>	<b>137</b>	<b>137</b>



KONZERNABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Überleitung		Konzern	
2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
5.198	-	22.555	3.153	-	-	192.958	179.598
11.149	14.189	6.237	18.580	-	-	102.653	144.386
40.496	36.864	2.332	2.354	-	-	72.577	52.165
2.199	1.972	-	1.387	-	-	54.131	37.008
19.838	26.519	2.047	1.758	-	-	48.633	65.396
<b>78.880</b>	<b>79.544</b>	<b>33.171</b>	<b>27.232</b>	-	-	<b>470.952</b>	<b>478.553</b>
-35.311	-34.538	4.581	18.922	-	-	-238.513	-316.359
3.984	-	4.131	-16.320	-	-	45.874	21.145
<b>47.553</b>	<b>45.006</b>	<b>41.883</b>	<b>29.834</b>	-	-	<b>278.313</b>	<b>183.339</b>
-3.786	-7.995	2.462	-5.330	-	-	14.180	75.341
1.903	2.195	-1.592	1.577	-	-	18.034	23.381
5.795	4.886	-3.369	-2.587	-	-	5.048	-25.312
-1.605	-10.701	-213	91	-	-	13.825	-17.214
168	-134	-1.375	-3.317	-	-	9.052	6.063
<b>2.475</b>	<b>-11.749</b>	<b>-4.087</b>	<b>-9.566</b>	-	-	<b>60.139</b>	<b>62.259</b>
-578	1.231	711	-3.803	-	-	36.003	27.813
-301	-980	-316	-285	-	-	-2.627	-3.085
-	2	-	-	-	-	12.396	14.203
-1.151	-748	-305	-526	-	-	-23.309	-20.432
<b>164.084</b>	<b>227.948</b>	<b>185.328</b>	<b>174.406</b>	<b>-1.210.837</b>	<b>-1.225.227</b>	<b>1.494.463</b>	<b>1.372.021</b>
90.895	100.983	87.848	70.156	-	-	440.392	421.767
5.752	4.626	4	4	-	-	183.631	167.811
<b>211.485</b>	<b>261.338</b>	<b>165.338</b>	<b>144.406</b>	<b>-810.372</b>	<b>-807.222</b>	<b>943.872</b>	<b>889.150</b>
<b>1.365</b>	<b>4.644</b>	<b>20.819</b>	<b>20.989</b>	-	-	<b>64.441</b>	<b>44.431</b>
<b>39</b>	<b>68</b>	<b>44</b>	<b>42</b>	-	-	<b>343</b>	<b>365</b>

Folgende Informationen beziehen sich auf die Länder, in denen der Konzern tätig ist.

in T€	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2021	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2020
<b>Österreich</b>	<b>115.531</b>	<b>63.425</b>
Deutschland	73.346	45.074
Polen	47.553	45.006
Sonstiges Ausland	41.883	29.834
<b>Ausland gesamt</b>	<b>162.782</b>	<b>119.914</b>
<b>Segmente gesamt</b>	<b>278.313</b>	<b>183.339</b>

### 43. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Darstellung der Kapitalflussrechnung erfolgt getrennt nach Betriebs-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit, wobei der Cashflow aus der Betriebstätigkeit nach der indirekten Methode abgeleitet wird. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich Kassenbestände und die Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann, und entspricht dem in der Bilanz für liquide Mittel angesetzten Wert.

Bezogene Zinsen und bezogene Dividenden werden im Cashflow aus der Betriebstätigkeit erfasst, ebenso wie bezahlte Zinsen. Demgegenüber werden bezahlte Dividenden im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Die Überleitung der Veränderung zum Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

in T€	Finanz- verbindlichkeiten	Leasing- verpflichtungen	Derivate	Anleihen und Schuld- scheindarlehen	Gesamt
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>269.777</b>	<b>20.807</b>	-	<b>456.504</b>	<b>747.088</b>
Cashflows (zahlungswirksame Veränderungen)	63.146	-1.794	-	69.102	130.454
Nicht zahlungswirksame Veränderungen					
Abgang/Erwerb von Unternehmen	-55.107	-	-	-	-55.107
Zugang	-	2.756	-	-	2.756
Wechselkurseffekte	18	5	-	-	23
Zinsabgrenzungen	-	-	-	892	892
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>277.834</b>	<b>21.774</b>	-	<b>526.498</b>	<b>826.106</b>

in T€	Finanz- verbindlichkeiten	Leasing- verpflichtungen	Derivate	Anleihen und Schuld- scheindarlehen	Gesamt
<b>Stand zum 31.12.2019</b>	<b>170.059</b>	<b>49.766</b>	-	<b>484.731</b>	<b>704.556</b>
Cashflows (zahlungswirksame Veränderungen)	104.514	-2.268	-	-29.895	72.351
Nicht zahlungswirksame Veränderungen					
Abgang/Erwerb von Unternehmen	-4.344	-26.505	-	-	-30.849
Zugang	-	1.183	-	-	1.183
Wechselkurseffekte	-452	-1.369	-	-	-1.821
Zinsabgrenzungen	-	-	-	1.668	1.668
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>269.777</b>	<b>20.807</b>	-	<b>456.504</b>	<b>747.088</b>

Die Spaltensumme in der o. a. Tabelle entspricht der Summe aus kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten.

#### 44. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

##### Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge von Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren.

Das Eigenkapital lag zum 31. Dezember 2021 mit € 550,6 Mio. aufgrund der guten Ertragsentwicklung über dem Niveau von Ende 2020 (€ 482,9 Mio.). Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende Dezember 2021 36,8% und lag damit weiterhin leicht über der angepeilten Bandbreite von 30–35% (31. Dezember 2020: 35,2%).

##### Nettoverschuldungsgrad

Das Risikomanagement des Konzerns überprüft laufend die Kapitalstruktur.

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

in T€	31.12.2021	31.12.2020
Schulden <sup>1</sup>	804.332	726.281
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-423.312	-247.209
<b>Nettoschulden</b>	<b>381.020</b>	<b>479.072</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>550.591</b>	<b>482.871</b>
Nettoschulden zu Eigenkapital	69,20%	99,21%

<sup>1</sup> Schulden sind definiert als Summe aus kurz- und langfristigen Anleihen und kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. Dezember 2021 € 381,0 Mio. (Vorjahr: € 479,1 Mio.), das entspricht einer Verminderung von 20,48%.

Die Gesamtstrategie des Konzerns zielt darauf ab, durch Aufnahme von Schuldscheindarlehen und Anleihen eine langfristige Finanzierung sicherzustellen.

### Ziele und Methoden des Risikomanagements in Bezug auf finanzielle Risiken

Die originären finanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen, Projektfinanzierungen und andere Finanzanlagen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die originären finanziellen Verbindlichkeiten umfassen die Anleihe- und die anderen Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

### Zinsänderungsrisiko

Das Zinsrisiko des Konzerns ist definiert als das Risiko steigender Aufwands- oder sinkender Ertragszinsen aus Finanzpositionen und resultiert bei UBM nahezu ausschließlich aus dem Szenario steigender Zinsen für variabel verzinste Finanzverbindlichkeiten, insbesondere im langfristigen Bereich.

Eine Analyse der floatierenden Zinsposition, die sich per 31. Dezember 2021 in Höhe von T€ -128.561 (Vorjahr: T€ 40.855) darstellt, zeigt folgende Sensitivitäten, die unter den Szenarien eines Zinsanstiegs von 0,25 PP und 0,50 PP ermittelt wurden. Das Ausmaß der Zinsanstiege leitet sich aus den durchschnittlich in 2021 für den 3-Monats- und 6-Monats-EURIBOR gemessenen täglichen Zinsänderungen ab. Bei einer Wahrscheinlichkeit von 67,00% betrug die Zinsbandbreite 0 BP, bei 99,00% Wahrscheinlichkeit 1 BP. In Folge wurde die Auswirkung auf die Zinspositionen simuliert:

in T€	Zinssaldo für das Jahr 2022	Zinssaldo (p. a.) bei linearer Positionsfortschreibung ab 2023
Bei Zinsanstieg von 25 BP	-478	-326
Bei Zinsanstieg von 50 BP	-955	-652

Die Forderungen aus Projektfinanzierungen werden entsprechend dem Refinanzierungszinssatz der UBM-Gruppe mit einem angemessenen Aufschlag verzinst. Bei einer Änderung von 50 BP erhöht sich der Zinsertrag für 2022 um T€ 898 (Vorjahr: T€ 1.042).

### Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bezeichnet die Gefahr von Verlusten infolge des Ausfalls eines Geschäftspartners, der seinen vertraglich zugesicherten Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommt. Es umfasst Ausfall- und Länderrisiken sowie Bonitätsverschlechterungen von Kreditnehmern. Im Immobilienbereich ergibt sich das Kreditrisiko aus den Mietverpflichtungen. Der Ausfall eines Mieters und die dadurch entfallenen Mietzinseinzahlungen stellen eine barwertige Minderung des Immobilienprojekts dar. Dieses Risiko wird auf Basis der Expertenschätzungen auf Projektebene mitberücksichtigt.

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Kunden kann aufgrund der breiten Streuung und einer permanenten Bonitätsprüfung als gering eingestuft werden, hinsichtlich der Projektfinanzierungen wird auf untenstehende Tabelle zu den kumulierten Wertminderungen von Projektfinanzierungen verwiesen.

Das Ausfallrisiko bei anderen auf der Aktivseite ausgewiesenen originären Finanzinstrumenten ist ebenfalls als gering anzusehen, da die Vertragspartner Finanzinstitute und andere Schuldner mit bester Bonität sind. Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte stellt das maximale Ausfallrisiko dar. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, wird diesen Risiken durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Ein diesbezügliches Wertberichtigungserfordernis war nicht gegeben.

### Fremdwährungsrisiko

Das Zins- und Währungsrisiko wird vom Risikomanagement laufend überprüft. Marktanalysen und Prognosen von namhaften Finanzdienstleistern werden analysiert und das Management in regelmäßigen Berichten informiert.

Das Fremdwährungsrisiko wird im UBM-Konzern transaktionsorientiert behandelt und resultiert aus Finanzierungen im Zusammenhang mit dem Immobilien-Development.

Per 31. Dezember 2021 wurden die Währungsrisiken, die aus innerkonzernalen Finanzierungstransaktionen bzw. aus Kreditfinanzierungen der Projektgesellschaften resultieren, einer Simulation unterzogen, um etwaige Risiken aus Wechselkursänderungen abschätzen zu können:

FX-Position in T€	Lokalwährung	FX-Position in Lokalwährung in Tsd.	VAR <sup>1</sup> in T€
-59.260	CZK	1.473.095	1.082
-2.588	HRK	19.451	69
-133.789	PLN	615.003	3.074
-492	RON	2.432	2

<sup>1</sup> VAR = Value at Risk bei einem einseitigen 99%igen Konfidenzintervall, dies entspricht der 2,3-fachen Standardabweichung und einer Positionsbeholdedauer von zehn Tagen. Korrelationen zwischen den Währungspaaren bleiben unberücksichtigt.

Mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,00 % beträgt der Verlust bei einer Behaltdauer von zehn Tagen maximal € 4,2 Mio. (Vorjahr: € 8,10 Mio.).

### Sicherung von Währungsrisiken

Der UBM-Konzern hat zum 31. Dezember 2021 Devisentermingeschäfte in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 20.119) abgeschlossen, diese dienten der Absicherung von in Euro finanzierten Krediten.

Per 31. Dezember 2021 ergab die Marktbewertung der offenen Devisentermingeschäfte einen beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 212). Im Geschäftsjahr 2021 wurde aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Devisentermingeschäften insgesamt ein Aufwand inkl. Währungsumrechnungsdifferenzen in Höhe von T€ 213 (Vorjahr: Ertrag T€ 212) im Gewinn oder Verlust erfasst.

### Derivative Finanzinstrumente

In der folgenden Tabelle sind die bilanzierten Fair Values der verschiedenen derivativen Instrumente dargestellt. Dabei wird unterschieden, ob diese in einen Cashflow-Hedge gemäß IAS 39 eingebunden sind oder nicht.

in T€	2021	2020
<b>Aktiva</b>		
Derivate		
ohne Hedge-Beziehung	-	212
mit Hedge-Beziehung	-	-
<b>Passiva</b>		
Derivate		
ohne Hedge-Beziehung	-	-
mit Hedge-Beziehung	-	-

**Liquiditätsrisiko**

2021 in T€	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2022	2023-2026	ab 2027
Anleihen und Schuldscheindarlehen fix verzinst	3,05 %	108.824	411.040	267.397
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	1,83 %	81.661	173.108	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	1,95 %	3.292	14.073	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	2,23 %	1.196	4.523	10.788
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	3,34 %	2.698	8.408	23.530
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	50.109	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	31.169	1.215	1.036

2020 in T€	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2021	2022-2025	ab 2026
Anleihen und Schuldscheindarlehen fix verzinst	3,09 %	56.960	425.334	176.362
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	1,83 %	25.732	208.016	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	1,95 %	17.628	17.365	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	2,23 %	1.222	4.628	11.892
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	3,34 %	2.458	6.041	24.953
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	76.959	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	30.503	650	923

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko, sich jederzeit Finanzmittel beschaffen zu können, um eingegangene Verbindlichkeiten zu begleichen. Als wesentliches Instrument zur Steuerung des Liquiditätsrisikos definiert UBM eine exakte Finanzplanung, die von jeder operativen Gesellschaft durchgeführt und zentral konsolidiert wird. So wird der Bedarf an Finanzierungen und Linien bei Banken ermittelt.

Die Kreditfinanzierungen betreffen weitgehend laufende Immobilienprojekte, deren Entwicklung aus heutiger Sicht nicht gefährdet ist.

Die Betriebsmittelfinanzierung wird über das UBM-Konzern-Treasury durchgeführt. Gesellschaften mit liquiden Überschüssen stellen diese Gesellschaften mit Liquiditätsbedarf zur Verfügung. Dadurch werden eine Verminderung des Fremdfinanzierungsvolumens und eine Optimierung des Zinsergebnisses erreicht und das Risiko, dass die Liquiditätsreserven nicht ausreichen, um die finanziellen Verpflichtungen fristgerecht zu erfüllen, minimiert.

Zum 31. Dezember 2021 bestanden neben bereits vertraglich fixierten Projektfinanzierungen freie Finanzierungslinien bei UBM in Höhe von T€ 7.000 (Vorjahr: T€ 7.000), das Liquiditätsrisiko wird insgesamt als gering beurteilt.

#### **Sonstiges Preisrisiko**

Das Preisänderungsrisiko umfasst im Wesentlichen Schwankungen des Marktzinssatzes und der Marktpreise sowie Änderungen der Wechselkurse.

UBM minimiert ihr Preisrisiko bei den Mieteinnahmen durch die generelle Indexbindung ihrer Mietverträge. Auch alle anderen Leistungsverträge unterliegen einer permanenten Indexierung. Das sonstige Preisrisiko ist für den UBM-Konzern von untergeordneter Bedeutung.

**Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte**

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2021	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2021
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
<b>Aktiva</b>								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	179.636	179.636	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	10.199	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.952	-	-	1.952	Stufe 3	1.952	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	955	-	-	955	Stufe 1	955	
Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	Amortised Cost	24.920	24.920	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	39.609	39.609	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	423.312	423.312	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	526.498	526.498	-	-	Stufe 1	537.293	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	247.209	247.209	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	17.000	17.000	-	-	Stufe 3	17.299	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	13.625	13.625	-	-	Stufe 3	15.484	
Leasingverbindlichkeiten	-	21.774	21.774	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	Amortised Cost	50.109	50.109	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	33.420	33.420	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien:</b>								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	252.886	252.886	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.907	-	-	2.907	-	-	
Liquide Mittel	-	423.312	423.312	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	887.861	887.861	-	-	-	-	



in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2020	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2020
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
<b>Aktiva</b>								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	208.375	208.375	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	10.536	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.904	-	-	1.904	Stufe 3	1.904	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	895	-	-	895	Stufe 1	895	
Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	Amortised Cost	27.456	27.456	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	41.783	41.783	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	247.209	247.209	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	456.504	456.504	-	-	Stufe 1	461.556	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	221.410	221.410	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	34.000	34.000	-	-	Stufe 3	33.842	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	14.367	14.367	-	-	Stufe 3	14.902	
Leasingverbindlichkeiten	-	20.807	20.807	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	Amortised Cost	76.959	76.959	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	32.076	32.076	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien:</b>								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	286.335	286.335	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.799	-	-	2.799	-	-	
Liquide Mittel	-	247.209	247.209	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	835.316	835.316	-	-	-	-	

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt gemäß IFRS 7.29 einen angemessenen Näherungswert für den Fair Value dar.

Dies mit Ausnahme der im Geschäftsjahr 2021 als Amortised Cost klassifizierten Finanzanlagen, der fix verzinsten Anleihen und Schuldscheindarlehen (Fair-Value-Hierarchie Stufe 1) sowie der fix verzinsten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der fix verzinsten sonstigen Finanzverbindlichkeiten (Fair-Value-Hierarchie Stufe 3).

Die Fair-Value-Bewertung für die Anleihen erfolgt aufgrund von Börsenkurswerten. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 31. Dezember 2021 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

### Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

in T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung	Nettoergebnis 2021
Financial Assets at Amortised Cost	12.135	-	-4.146	7.989
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)	175	-	60	235
Financial Liabilities at Amortised Cost	-22.299	-	2.535	-19.764

in T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung	Nettoergebnis 2020
Financial Assets at Amortised Cost	13.941	-	-18.481	-4.540
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)	174	-	-3.187	-3.013
Financial Liabilities at Amortised Cost	-19.424	-	-12.885	-32.309

in T€	2021	2020
<b>Kumulierte Wertminderungen Projektfinanzierung</b>		
Stand zum 1.1.	22.979	4.498
Abschreibungen	4.146	18.481
Zuschreibungen	-	-
Verbrauch	-4.100	-
<b>Stand zum 31.12</b>	<b>23.025</b>	<b>22.979</b>

#### 45. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

	2021	2020
<b>Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter</b>		
Inland	137	137
Ausland	206	228
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>343</b>	<b>365</b>
davon Angestellte	343	337
davon gewerbliche Mitarbeiter	-	28
<b>Gesamt vollkonsolidiert</b>	<b>343</b>	<b>365</b>

#### 46. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Transaktionen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der Gruppe wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und werden nicht weiter erläutert. Transaktionen zwischen Unternehmen der Gruppe und ihren at-equity bilanzierten Unternehmen bestehen überwiegend aus Projektentwicklung und Bauführung sowie Darlehensgewährungen und den entsprechenden Zinsverrechnungen und werden in der nachfolgenden Analyse offengelegt:

in T€ At-equity bilanzierte Unternehmen	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Gemeinschaftsunternehmen	55.798	46.542	865	399	188.035	211.750	8.639	8.817
davon aus Finanzierungen	11.234	14.516	284	180	169.665	194.413	-	-
Assoziierte Unternehmen	1.170	463	4	24	9.968	6.824	816	1.728
davon aus Finanzierungen	1.144	437	4	4	9.968	6.824	-	-

#### Lieferungen an bzw. von nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2021 Zinsen für das Hybridkapital in Höhe von T€ 1.520 (Vorjahr: T€ 1.520) an die PORR AG bezahlt. Das Hybridkapital wird von der PORR AG gehalten.

in T€	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
PORR-Gruppe	2.010	3.762	15.914	44.095	856	1.991	1.892	9.228
davon aus Finanzierungen	2	2	2	2	-	-	-	-
IGO Industries Group	22	36	4.085	5.195	-	-	119	2.023
Strauss-Gruppe	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige	-	-	333	379	-	-	-	14

#### 47. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

Der Vorstand von UBM hat den Konzernabschluss am 31. März 2022 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Am 20. Jänner 2022 wurde in dritter Lesung im Plenum des Nationalrats die ökosoziale Steuerreform beschlossen. Sie sieht unter anderem eine stufenweise Senkung des Körperschaftsteuersatzes von 25,00 % auf 23,00 % vor (2023: 24,00 %, ab 2024: 23,00 %). Diese Änderung des Körperschaftsteuersatzes hat auf die Berechnung der latenten Steuern ab 2022 eine untergeordnete Auswirkung.

#### Risiken im Zusammenhang mit dem Ukraine-Konflikt

Vor Jahresende wurde das Engagement, die einzige vorhandene Beteiligung, in der russischen Föderation beendet. Die 10,00 %-Beteiligung an einer Hotelgesellschaft in St. Petersburg wurde im Dezember an einen österreichischen Mitgesellschafter verkauft. Vom Kaufpreis haftet noch ein Betrag von T€ 837 zum Stichtag aus.

#### 48. Sonstige Angaben

Die Abschlussprüfung des Konzernabschlussprüfers wurde von der UBM mit einem Betrag von T€ 92 (Vorjahr: T€ 90) vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Leistungen Honorare in Höhe von T€ 85 (Vorjahr: T€ 12) und für sonstige Bestätigungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 77 (Vorjahr: T€ 88) erhalten. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen sonstige Beratungsleistungen. Die sonstigen Bestätigungsleistungen umfassen die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses und Prüfungsleistungen für Tochterunternehmen.

## 49. Organe der Gesellschaft

Im Folgenden werden die Bezüge der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats von UBM nach Vergütungskategorien aufgliedert dargestellt:

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel <sup>1</sup>	Sonder- bonus	Barablöse LTIP	Sach- bezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2021
<b>Vergütungen des Vorstands 2021</b>							
Mag. Thomas G. Winkler	540	360	-	1.010	12	29	1.951
DI Martin Löcker	360	240	20	495	14	28	1.157
Dipl.-Ök. Patric Thate	360	240	40	404	13	16	1.073
Martina Maly-Gärtner <sup>2</sup>	120	80	-	-	4	1	205
<b>Gesamt</b>	<b>1.380</b>	<b>920</b>	<b>60</b>	<b>1.909</b>	<b>43</b>	<b>74</b>	<b>4.386</b>
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.380	920	60	1.909	43	-	4.312
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	-	-	74	74
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats 2021</b>	-	-	-	-	-	-	<b>350</b>

<sup>1</sup> voraussichtliche variable Vergütung für 2021, zahlbar in 2022

<sup>2</sup> seit 1. September 2021

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel <sup>1</sup>	Sonderbonus	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2020
<b>Vergütungen des Vorstands 2020</b>						
Mag. Thomas G. Winkler	501	360	333	12	18	1.224
DI Martin Löcker	334	240	315	11	24	924
Dipl.-Ök. Patric Thate	334	240	295	9	14	892
<b>Gesamt</b>	<b>1.169</b>	<b>840</b>	<b>943</b>	<b>32</b>	<b>56</b>	<b>3.040</b>
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.169	840	943	32	-	2.984
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	-	56	56
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats 2020</b>	-	-	-	-	-	<b>348</b>

<sup>1</sup> voraussichtliche variable Vergütung für 2020, zahlbar in 2021

In diesen Bezügen sind Rückstellungsdotierungen für Pensionen für ehemalige Vorstände nicht enthalten.

Für einen ehemaligen Vorstand besteht, nach Abzug der vorhandenen Wertpapierdeckung, eine Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 1.098 (Vorjahr: T€ 1.240).

Sowohl für ehemalige als auch für bestehende Vorstände bestehen keine Abfertigungsrückstellungen.

An Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Die zum Vorjahresstichtag im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) dem Vorstand zugeteilten 236.300 (Vorjahr: 236.300) Stück potenziellen Aktien wurden im laufenden Geschäftsjahr mit Barausgleich abgelöst (cash-settled) (siehe Punkt 17 und Punkt 31). Im Zuge der Fortsetzung bzw. Verlängerung des Aktienoptionsprogramms wurden 23.630 Stück dem Vorstand neu zugeteilt. Der Aufwand für das LTIP betrifft mit T€ 70 (Vorjahr: 407) Vorstände.

**Mitglieder des Vorstands:**

Mag. Thomas G. Winkler, LL.M., Vorsitzender  
 DI Martin Löcker  
 Dipl.-Ök. Patric Thate  
 Martina Maly-Gärtner

**Mitglieder des Aufsichtsrats:**

Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS, Vorsitzender  
 DI Iris Ortner, MBA, Vorsitzende-Stellvertretende  
 Dr. Susanne Weiss  
 DI Klaus Ortner  
 Dr. Ludwig Steinbauer  
 Mag. Paul Unterluggauer  
 Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas  
 Dkff. Birgit Wagner  
 Martin Kudlicska  
 Hannes Muster  
 Ing. Günter Schnötzing  
 Dipl.-Ök. Anke Duchow

Wien, am 31. März 2022

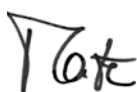
Der Vorstand



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



**DI Martin Löcker**  
 COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
 CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
 COO

# Beteiligungsspiegel

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
<b>Tochterunternehmen</b>									
"Athos" Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
"UBM 1" Liegenschafts- verwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Aiglhof Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH in Liqu.	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
BMU Beta Liegenschafts- verwertung GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	50,00	100,00	V
CM Wohnungsentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V	94,00	100,00	V
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	90,60	V	0,00	90,60	V
Donauhof Management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	90,00	V	0,00	90,00	V
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
EPS Dike West-IBC GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Haagerfeldstraße - Business.Hof Leonding 2 Errich- tungs- und Verwertungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Immobilienmanagement GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
EPS Immobilienmanagement "Schützenwirt" GmbH & CO KG	AT	EUR	Innsbruck	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS MARIANNE-HAINISCH- GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS MARIANNE-HAINISCH- GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs- GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Office Franzosengraben GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gospela Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	30,00	100,00	V	30,00	100,00	V
Jandl Baugesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
LQ Immobilien Alpha GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Immobilien Beta GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Immobilien Delta GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Immobilien Epsilon GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Immobilien Gamma GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Timber-A GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			
LQ Timber-B-One GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			
LQ Timber-B-Two GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			



KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
LQ Timber-C GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			
LQ Timber-D GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
ML-ZENTRAL Liegenschafts- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MySky Verwertungs GmbH & Co. OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
PII LBS 43 GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Porr - living Solutions GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Projekt Ost - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Rainbergstraße - Immobilienprojektentwicklungs GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien	99,00	100,00	V	99,00	100,00	V
RBK Wohnbau Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Sabimo Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SFZ Immobilien GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SP Graumanngasse 8-10 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
St. Peter-Straße 14-16 Liegen- schaftsverwertung Ges.m.b.H.	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	50,00	100,00	V
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh in Liqu.	AT	EUR	Wien	99,00	99,00	V	99,00	99,00	V
UBM - Satteins Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM BBH Entwicklungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
UBM CAL Projekt GmbH	AT	EUR	Wien				100,00	100,00	V
UBM CAL Projekt GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				94,00	100,00	V
UBM Development Österreich GmbH	AT	EUR	Wien	99,96	100,00	V	99,96	100,00	V
UBM Kirchberg Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
WA Bad Häring Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. Bauplatz 4 "blau" Projekt-OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,36	100,00	V	0,36	100,00	V
Astrid Garden Residences s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V			
Astrid Office s.r.o.	CZ	CZK	Prag				20,00	100,00	V
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	20,00	100,00	V
Na Záhonech a.s.	CZ	CZK	Prag	30,12	100,00	V	30,12	100,00	V
TOSAN park a.s.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Development Czechia s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Stodůlky 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Stodůlky s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
ALBA BauProjektManagement GmbH	DE	EUR	Oberhaching	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Arena Boulevard GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	V	0,00	94,00	V
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Blitz 01 - 815 GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
City Objekte München GmbH	DE	EUR	München	0,00	90,00	V	0,00	90,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
Colmarer Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Colmarer Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Frauentorgraben GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Frauentorgraben Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Friendsfactory Projekte GmbH i.L.	DE	EUR	München	0,00	55,00	V	0,00	55,00	V
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	U	0,00	94,00	U
Holzstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V			
Holzstraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U			
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
IU Liquidations AG i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Kaiserleipromenade GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	62,99	V	0,00	62,99	V
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Levelingstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Levelingstraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Mainz Zollhafen Hotel GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Mainz Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Max-Dohrn-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG Projekt-Sendling GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MGO I Development GmbH & Co.KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MGO II Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Münchner Grund Riem GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
MZ Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U			
Oben Borgfelde Projekt GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
Oben Borgfelde Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Pelkovenstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
PELKOVENSTRASSE Objekt GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U			
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	EUR	Starnberg	0,00	94,00	V	0,00	94,00	V
SIL Realinvest GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SONUS City GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	84,00	V	0,00	84,00	V
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
SONUS II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
St.-Veit-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V			
St.-Veit-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U			
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	EUR	Berlin	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Top Office Munich GmbH i.L.	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Development Deutschland GmbH	DE	EUR	München	94,00	94,00	V	94,00	94,00	V
UBM Holding Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Invest Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Leuchtenbergring GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Unterbibergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Unterbibergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
ZH Hafenblick I GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V			
ZH Hafenspitze GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V			
ZH Molenkopf GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V			
ZH Rheinwiesen II GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V			
Sitnica društvo s ogranicenom odgovornoscu za usluge	HR	HRK	Samobor	83,89	100,00	V	83,89	100,00	V
Gamma Real Estate Ingatlanfejlesztő és - hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság	HU	HUF	Budapest				0,00	100,00	V
UBM Development Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság v.a.	HU	HUF	Budapest	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Development Netherlands B.V.	NL	EUR	Amsterdam	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Kneuterdijk B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
"UBM Residence Park Zakopianka" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	70,30	100,00	V
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Ligustria 12 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Lisbon Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Madrid Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Parking House Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poplar Company Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Development Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Mogilska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				0,00	100,00	V
UBM Nowy Targ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				0,00	100,00	V
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM RIWIERA 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia BIS Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Yavin BIS Sp. z o.o. SK	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
Yavin BIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	0,00	99,00	V
Yavin Holding Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	0,00	99,00	V
Lamda Immobiliare SRL in Liqu.	RO	RON	Bukarest				0,00	100,00	V
UBM Development Romania s.r.l.	RO	RON	Bukarest	99,15	100,00	V	99,15	100,00	V
UBM Development Slovakia s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Koliba s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V

#### Assoziierte Unternehmen

ASA - Projektentwicklung - GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien				0,00	49,35	E/A
Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	33,57	E/A	0,00	33,57	E/A
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	E/A	0,00	49,90	E/A
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	U	0,00	49,90	U
German Hotel Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	47,00	U	0,00	47,00	U

#### Gemeinschaftsunternehmen

Aspanggründe Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	U	0,00	51,00	U
FWUBM Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
FWUBM Services GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co "Beta" KG	AT	EUR	Wien				0,00	33,34	E/G
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	0,00	70,00	E/G
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	71,80	E/G	0,00	71,80	E/G
Grundstück 1454/5 KG Gries BT3 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	0,00	70,00	E/G
Grundstück 1454/5 KG Gries BT3 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				0,00	100,00	E/G
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Kelsenstraße 5 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien				0,00	50,00	U
Kelsenstrasse 5 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				0,00	47,00	E/G
Kelsenstraße 7 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien				0,00	50,00	U
Kelsenstraße 7 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				0,00	47,00	E/G
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				0,00	33,34	E/G
Modern Viventium GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,10	E/G	0,00	50,10	E/G
Nordbahnhof-Vierte Wohnungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Portunus Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U			
Portunus Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G			
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	65,00	E/G	0,00	65,00	E/G
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungs- gesellschaft mbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungs- gesellschaft mbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien				0,00	33,34	U
UBM hotels Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AT	EUR	Wien	26,67	80,00	E/G	26,67	80,00	E/G
Wohnanlage Andritz - Stattegger Straße 2 GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
Wohnanlage Geidorf - Kahngasse GmbH in Liqu.	AT	EUR	Graz	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Wohnanlage Karlauerstraße 27 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,10	E/G	0,00	50,10	E/G
WSB BF elf-Alpha Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF fünf Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF neun-Alpha Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
WSB BF neun-Beta Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF zwei Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
Grafická 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Sugar Palace Op Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	75,00	75,00	E/G
Sugar Palace Prop Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	75,00	75,00	E/G
Anders Wohnen GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
AVALERIA Beteiligungs- gesellschaft mbH	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	40,00	U	0,00	40,00	U
AVALERIA Hotel Hafencity GmbH & Co. KG	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	37,92	E/G	0,00	37,92	E/G
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	60,00	E/G	0,00	60,00	E/G
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	60,00	U	0,00	60,00	U
CentralTower Berlin GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel II V erwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
German Hotel III Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
German Hotel Invest II GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel Invest III GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGH Potsdam Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
MGR Thulestraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGR Thulestraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	E/G	0,00	30,00	E/G
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	U	0,00	30,00	U



Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
PGE Grundstücksgesellschaft Europaviertel mbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	74,90	E/G	0,00	74,90	E/G
UBX 1 Objekt Berlin GmbH i.L.	DE	EUR	München	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Styria B.V. in liquidatie	NL	EUR	Amsterdam	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
"SOF Hotel Operations" spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	34,00	50,00	E/G	34,00	50,00	E/G
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G

### Sonstige Beteiligungen

STRAUSS & CO. Development GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	6,00	U	0,00	6,00	U
ZAO „AVIELEN A.G.“	RU	RUB	St. Petersburg				0,00	10,00	U

Legende:

V = vollkonsolidierte Unternehmen

E/A = at-equity konsolidierte assoziierte Unternehmen

E/G = at-equity konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen

U = untergeordnete Unternehmen

# Bestätigungsvermerk

## Bericht zum Konzernabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der UBM Development AG, Wien, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) bestehend aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernbilanz zum 31.12.2021, der Konzerngeldflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2021 sowie der Ertragslage des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum des Bestätigungsvermerks ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutendsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

1. Bewertung des Immobilienvermögens
2. Bewertung von Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen und Projektfinanzierungen

### 1. Bewertung des Immobilienvermögens

#### Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen

Der Großteil der Vermögenswerte des Konzerns ist in Immobilien gebunden und wird in den Positionen Sachanlagen, Finanzimmobilien, Vorräte und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. In Summe enthalten diese Bilanzposten Immobilienwerte in Höhe von rd 670 MEUR, ds rd 45 % der Bilanzsumme. Diese Wertansätze sind weitgehend abhängig vom beizulegenden Zeitwert der Immobilien zum Bilanzstichtag. Während die Finanzimmobilien nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts gem IAS 40 mit diesem Wert bilanziert werden, ist der beizulegende Zeitwert bei den übrigen Vermögenspositionen gem IAS 2 und IAS 16 als Vergleichsmaßstab für eine erforderliche Abwertung des Buchwertes der Immobilien heranzuziehen. Für Immobilien die gem. IFRS 15 in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als Vertragsvermögenswert unter Anwendung der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung ausgewiesen werden, erfolgt die Bilanzierung auf Basis des vertraglichen Vergütungsanspruches unter Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades, welcher aus der Planungsrechnung ermittelt wird.

Mangels verfügbarer Preise auf einem aktiven Markt erfolgt die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte weitgehend durch Ertragswertverfahren, insbesondere durch die Term- and Reversions Methode. Für Immobilien in Entwicklung wird grundsätzlich die Residualwertmethode angewandt. Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße von der Schätzung der wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren wie Zinssätze, erwartete Miet- und Kapitalflüsse, Baukosten bis zur Fertigstellung und Developergewinn abhängig.

Das Risiko für den Konzernabschluss besteht im Wesentlichen in der Schätzung dieser zukünftigen Kapitalflüsse und Zinssätze, welche von zukünftigen Markt- und Wirtschaftsentwicklungen beeinflusst werden. Die Bewertungen des Immobilienvermögens und der daraus resultierenden Aufwendungen und Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung sind daher mit Unsicherheiten behaftet. In Bezug auf die unter Anwendung von IFRS 15 bilanzierten Immobilien besteht das Risiko für den Konzernabschluss im Wesentlichen darin, dass die für die Ermittlung des Fertigstellungsgrade erforderlichen Annahmen und Schätzungen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten unsicher sind.

#### *Verweis auf weitergehende Informationen*

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Immobilienvermögens finden sich in Kapitel 4. (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden) des Konzernanhangs. Kapitel 5. (Ermessensausübungen und Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten) enthält Angaben zu wesentlichen Schätzungsunsicherheiten und verweist hinsichtlich Finanzimmobilien und Vorratsimmobilien auf die entsprechenden Kapitel 20. und 24. des Konzernanhangs. In Kapitel 20. (Finanzimmobilien) ist neben einer Entwicklung und Überleitung des Finanzimmobilien nach Asset-Klassen eine Tabelle mit den wesentlichen Inputfaktoren der Fair Value-Ermittlung enthalten. Der Abschnitt Vorräte (24.) enthält Angaben zum Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Immobilien und Wertminderungen. Durchgeführte Auf- und Abwertungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung bzw im Posten 12. (Sonstige betrieblich Aufwendungen) des Konzernanhangs dargestellt. Kapitel 25. (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) enthält Angaben zu Vertragsvermögenswerten und in diesem Zusammenhang angesetzten Teilgewinnen. Auswirkungen der COVID 19 Pandemie und der Ukraine Krise sind in Kapitel 7. des Konzernanhangs dargestellt.

#### **Prüferisches Vorgehen**

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird überwiegend von externen Gutachtern, zum Teil aber auch durch interne Bewertungen vorgenommen. Zum 31.12.2021 wurden Finanz-, Vorrats- und Sachanlageimmobilien mit einem Buchwert von rd 399 MEUR durch externe Gutachter bewertet. Für die unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesenen Immobilien in Höhe von rd 33 MEUR standen darüber hinaus Kaufverträge sowie Planungsrechnungen zur Verfügung.

Finanzimmobilien werden grundsätzlich ab Überschreiten einer Geringfügigkeitsschwelle, Vorratsimmobilien und Immobilien des Sachanlagevermögens sofern Anhaltspunkte für Wertminderungen gegeben sind, durch einen externen Gutachter ermittelt. Im Rahmen der Prüfung haben wir die Angemessenheit der Kriterien und die konkrete Auswahl der externen Bewertungen kritisch gewürdigt.

Die Stichprobenauswahl der von uns geprüften Bewertungen erfolgte anhand quantitativer und qualitativer Kriterien, wobei insbesondere Immobilien mit wesentlichen Auf- und Abwertungen detaillierten Prüfungshandlungen unterzogen wurden. Weitere wesentliche qualitative Kriterien waren die geographische Lage und die Asset-Klasse der Immobilie sowie Immobilien mit spezifischen Risiko- und Unsicherheitsfaktoren.

Immobilienabgänge und die daraus resultierenden Gewinne und Verluste wurden mit den jeweiligen Kaufverträgen und Werten gemäß dem letzten Abschluss verglichen. Sofern Kaufverträge Anpassungsklauseln oder ähnliches beinhalten, wurden diese einer kritischen Würdigung unterzogen.

Für die nach IFRS 15 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bilanzierten Immobilien wurden die vorhandenen Kaufverträge zum Nachweis des Vergütungsanspruches geprüft. Die Annahmen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten

ten, anhand derer sich die Höhe der Fertigstellungsgrade bemisst, wurden mit dem Management diskutiert und kritisch gewürdigt.

Für die Stichprobe der geprüften Bewertungen wurden von unseren Immobilienbewertungsspezialisten folgende wesentliche Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Gutachter.
- Beurteilung der Bewertungsmethode und Übereinstimmung mit den anzuwendenden international anerkannten Standards. Insbesondere für die Anwendbarkeit des Residualwertverfahrens noch nicht fertig gestellter Projekte wurde geprüft, ob die wesentlichen Annahmen hinsichtlich erwarteter Entwicklungskosten und Verwertungsmöglichkeiten mit hinreichender Sicherheit und plausibel abschätzbar waren.
- Kritische Würdigung der Bewertungszinssätze und deren Veränderung im Zeitablauf. Dabei wurden die Renditen mit nach Lage und Asset Klasse vergleichbaren Transaktionen und Bewertungen verglichen. Innerhalb der beobachteten Bandbreiten wurde geprüft, ob Änderungen des Zinssatzes zu Vorperioden aufgrund der Marktgegebenheiten bzw der objektspezifischen Eigenschaften gerechtfertigt waren und konsistent angewendet wurden.
- Sonstige wesentliche Inputfaktoren der Bewertung wie Mieterlöse, Leerstandsdaten und Instandhaltungsaufwendungen wurden von unseren Immobilienexperten allgemein auf Basis vergleichbarer Markt- und Erfahrungssätze auf Plausibilität geprüft. Darüber hinaus wurden die verwendeten Daten objektspezifisch stichprobenartig mit zu Grunde liegenden Informationen wie bspw dem aktuellen Vermietungsstatus oder Pächterlösen abgeglichen. Bei Immobilien in Entwicklung wurden die in den Gutachten angeführten erwarteten Baukosten bis zur Fertigstellung mit den Baukosten von vergleichbaren Objekten verglichen und der bei der Wertermittlung abgezogene Developergewinn hinsichtlich der Marktüblichkeit für vergleichbare Objekte gewürdigt.
- Darüber hinaus wurden die Erwartungshaltungen, Änderungen und Auffälligkeiten hinsichtlich wesentlicher Inputfaktoren und Wertentwicklungen einzelner Immobilien sowohl im Vorfeld der Bewertung als auch nach Vorliegen der Bewertungsergebnisse in Besprechungen mit dem Management und den für die Bewertungen verantwortlichen Mitarbeitern besprochen und insbesondere auf Basis von Vergleichstransaktionen und Markterfahrungen kritisch hinterfragt. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf Veränderungen gelegt, welche nicht unseren Erwartungen entsprachen.

## 2. Bewertung von Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen und Projektfinanzierungen

### Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen

Neben dem Immobilienvermögen in vollkonsolidierten Konzerngesellschaften bilden die Buchwerte der at Equity Beteiligungen und die in diesen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen gebundenen Projektfinanzierungen den Schwerpunkt des Konzernvermögens. Zusammen betragen diese Vermögenswerte zum 31.12.2021 rd 363 MEUR, ds rd 24 % der Bilanzsumme.

Dabei handelt es sich vorwiegend um in- und ausländische Immobilien-Projektgesellschaften, welche die von der UBM zur Verfügung gestellten Mittel zur Finanzierung von Immobilienanschaffungen und Investitionen verwenden. Bewertung und Werthaltigkeit der at Equity Beteiligungen und Projektfinanzierungen beruhen daher im Wesentlichen auf der Werthaltigkeit der in den Projektgesellschaften gehaltenen Immobilien. Während in at Equity Beteiligungen gehaltene Finanzimmobilien zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind und die Ergebnisse daraus für den Konzernanteil übernommen und fortgeschrieben werden, dient der beizulegende Zeitwert für die anderen Immobilienkategorien und Projektfinanzierungen als Vergleichsmaßstab für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Buchwerte. Für Immobilien, die gem. IFRS 15 unter Anwendung der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung ausgewiesen werden, erfolgt die Bilanzierung auf Basis des vertraglichen Vergütungsanspruches unter Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades, welcher aus der Planungsrechnung ermittelt wird.

Im Rahmen der Konzernabschlusserstellung wird für die in den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien der beizulegende Zeitwert ermittelt. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt überwiegend durch Ertragswertverfahren, insbesondere durch die Term- and Reversions Methode. Für Immobilien in Entwicklung wird grundsätzlich die Residualwertmethode angewandt. Das Ergebnis der Bewertungen ist in hohem Maße von der Schätzung der wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren wie Zinssätze, erwartete Miet- und Kapitalflüsse, Baukosten bis zur Fertigstellung und Developergewinn abhängig.

Das Risiko für den Konzernabschluss besteht im Wesentlichen in der Schätzung dieser zukünftigen Kapitalflüsse und Zinssätze, welche von zukünftigen Markt- und Wirtschaftsentwicklungen beeinflusst werden. In Bezug auf die unter Anwendung von IFRS 15 bilanzierten Immobilien besteht das Risiko im Wesentlichen darin, dass die für die Ermittlung des Fertigstellungsgrade erforderlichen Annahmen und Schätzungen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten unsicher sind. Die Bewertungen der at Equity Beteiligungen und Projektfinanzierungen und der daraus resultierenden Ergebnisanteile, Abschreibungen oder Zuschreibungen in der Gewinn- und Verlustrechnung sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

#### *Verweis auf weitergehende Informationen*

Kapitel 4. (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden) des Konzernanhangs enthält Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der at Equity Beteiligungen und Projektfinanzierungen. In Kapitel 21. (Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen) sind Angaben über Buchwerte und Anteile am Jahresergebnis sowie für wesentliche Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen weitere Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage enthalten. Kapitel 22. und 44. enthalten Angaben zu Buchwerten, Wertberichtigungen und deren Entwicklung für Projektfinanzierungen. Auswirkungen der COVID 19 Pandemie und der Ukraine Krise sind in Kapitel 7. des Konzernanhangs dargestellt.

#### **Prüferisches Vorgehen**

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der in Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien erfolgt analog der Bewertung des Immobilienvermögens. Sie erfolgt daher überwiegend durch Beauftragung von externen Gutachtern, wobei externe Gutachten grundsätzlich ab Überschreiten einer Geringfügigkeitsgrenze bzw bei Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Wertminderung durchgeführt werden. Im Rahmen der Prüfung haben wir die Angemessenheit der Kriterien und die konkrete Auswahl der externen Gutachten geprüft.

Analog dem Prüfverfahren für das Immobilienvermögen haben wir anhand quantitativer und qualitativer Kriterien eine Stichprobenauswahl für die Überprüfung der Bewertungen gezogen. Für diese Stichprobe haben unsere Immobilienbewertungsspezialisten Prüfungshandlungen analog der Prüfungshandlungen für das Immobilienvermögen durchgeführt. Für die nach IFRS 15 bilanzierten Immobilien wurden die vorhandenen Kaufverträge zum Nachweis des Vergütungsanspruches geprüft. Die Annahmen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten, anhand derer sich die Höhe der Fertigstellungsgrade bemisst, wurden mit dem Management diskutiert und kritisch gewürdigt.

Darüber hinaus haben wir die at Equity Ergebnisermittlung und Fortschreibung sowie die Ermittlung des Nettovermögens der Projektgesellschaften und die daraus abgeleiteten Abschreibungen und Zuschreibungen der Beteiligungen und Projektfinanzierungen durch Vergleich mit den Buchwerten geprüft. Die Werthaltigkeit der at Equity Beteiligungen und Projektfinanzierungen werden dabei je Gesellschaft gemeinsam bewertet und geprüft.

#### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir geben dazu keine Art der Zusicherung.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Konzernabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigten, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschluss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

#### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes, der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Aufsichtsrat auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und - sofern einschlägig - damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Aufsichtsrat ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

### Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

### Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

### Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 27. Mai 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 13. Juni 2021 beauftragt vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit 2002 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Konzernabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs. 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

Wir haben zusätzlich zur Konzernabschlussprüfung für die geprüfte Gesellschaft und für von dieser beherrschte Unternehmen keine Leistungen erbracht, die nicht im Konzernabschluss oder im Konzernlagebericht angegeben worden sind.

### Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Markus Trettnak.

Wien, am 31. März 2022

### **BDO Austria GmbH**

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

**Mag. Markus Trettnak**  
Wirtschaftsprüfer

**Mag. Gerhard Fremgen**  
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.



## Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 der UBM Development AG schließt mit einem Bilanzgewinn von € 16.850.296,65. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von € 2,25 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 16.812.405,00, auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 37.891,65 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über diesen Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 2,25 pro Stückaktie ab 23. Mai 2022 nach Maßgabe der steuergesetzlichen Bestimmungen durch Gutschrift der depotführenden Bank. Als Hauptzahlstelle fungiert die Erste Group Bank AG.

Wien, am 31. März 2022

Der Vorstand



**Mag. Thomas G. Winkler, LLM**  
CEO, Vorsitzender



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO

## Bilanzeid

### Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 124 Abs. 1 iVm Abs. 2 Börsegesetz 2018 - Konzernabschluss

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns als Gesamtheit der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen vermittelt, sowie dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wien, am 31. März 2022

Der Vorstand



**Mag. Thomas G. Winkler, LLM**

CEO, Vorsitzender



**DI Martin Löcker**

COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**

CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**

COO

# Glossar

ATX	Leitindex der Wiener Börse (Austrian Traded Index)
BIP	Bruttoinlandsprodukt
CEE/SEE	Mittel- und Osteuropa/Süd- und Osteuropa
COVID-19	Coronavirus Disease 2019; eine durch das Coronavirus SARS-CoV-2 verursachte Viruserkrankung
DAX	Leitindex der Deutschen Börse (Deutscher Aktienindex)
DBO	Defined Benefit Obligation
Dividendenrendite	Dividende je Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs
Dow Jones	Umfasst die 30 größten US-Werte in einem Index
DSGVO	Datenschutzgrundverordnung der EU
EBIT	Betriebsergebnis (Earnings Before Interest and Taxes)
EBITDA	Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation)
EBT	Ergebnis vor Ertragsteuern (Earnings before Taxes)
Eigenkapitalquote	Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme
EURO STOXX 50	Aktienindex, der 50 große börsennotierte Unternehmen der Eurozone beinhaltet
Executive Committee	Repräsentiert das Führungsteam von UBM; es umfasst die vier Vorstände sowie aktuell 16 länder- und bereichsübergreifend ausgewählte Führungskräfte
FAZ.	Frankfurter Allgemeine Zeitung
Forward-Verkauf	Verkauf von Projektentwicklungen vor Fertigstellung
FVTPL	Fair Value through Profit or Loss
Gesamtleistung	Summe der Umsatzerlöse sowohl der vollkonsolidierten als auch der at-equity konsolidierten Gesellschaften sowie den Verkaufserlösen bei Share Deals jeweils entsprechend der Höhe der Beteiligung der UBM
IAS	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Accounting Standards)
IATX	Immobilien Austrian Traded Index; Immobilienindex, der die bedeutendsten, an der Wiener Börse notierten Immobilienunternehmen enthält
IFRS	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Financing Reporting Standards)
Impairment-Test	Gemäß IAS 36 erfolgt eine Wertfeststellung von Vermögenswerten über einen regelmäßigen Test, der zwischenzeitliche Wertminderungen des Vermögenswerts eruiert und gegebenenfalls zu Anpassungsbuchungen führt
IWF	Internationaler Währungsfonds
KGV	Kurs-Gewinn-Verhältnis, Aktienkurs im Verhältnis zum Ergebnis je Aktie

## G L O S S A R

LEED	Amerikanisches Bewertungssystem für ökologische und soziokulturelle Aspekte der Nachhaltigkeit von Gebäuden (= Leadership in Energy and Environmental Design)
Marktkapitalisierung	Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien (Market Cap)
MSCI World	Aktienindex, der über 1.600 Aktien aus 23 Industrieländern beinhaltet
NaDiVeG	Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz
Nettoverschuldung	Langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten exkl. Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel
ÖCGK	Österreichischer Corporate Governance Kodex
PoC-Methode	Auf Basis der Percentage-of-Completion-Methode erfolgt eine Gewinnrealisierung zeitraumbezogen auf Basis des Fertigstellungsgrads
Prime Market	Marktsegment der Wiener Börse AG mit den höchsten Publizitäts- und Transparenzanforderungen
QBC	Quartier Belvedere Central; Stadtentwicklungsprojekt in der Nähe des Wiener Hauptbahnhofs bestehend aus Büros, Wohnungen, Hotels und Gastronomie
Responsible Sourcing	Verantwortungsvolle Beschaffung von Ressourcen
S&P 500	Aktieninde, der die 500 größten börsennotierten US-amerikanischen Unternehmen erfasst
Sustainability Benchmarks	Zielsetzungen des Unternehmens für nachhaltiges Bauwesen
THG-Emissionen	Treibhausgas-Emissionen

## Kontakt

### Investor Relations

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

## Impressum

### Medieninhaber und Herausgeber

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

### Konzept, Gestaltung, Redaktion und Lektorat

UBM Development AG

Mensalia GmbH  
Siebensterngasse 32-34, 1070 Wien, Österreich

Erstellt mit ns.publish von  
Multimedia Solutions AG, Zürich

### Imageteil

Creative Direction: Christine Eisl  
Redaktion: Tobias Scaer  
Produktion: Michael Schmid  
Gesprächsmoderation:  
Karl Abentheuer, Gertraud Gerst, Elisabeth Schneyder  
Illustrationen: Suzana und Denis Mujakovic

### Fotos

Andreas Balon  
Guerin Blask  
bloomimages  
Craig Dillon  
Lisa Dünser  
3XN  
Susanne Einzenberger  
eleven visualisation  
gettyimages  
The Jane Goodall Institute  
Philipp Horak  
Astrid Knie  
Adam Mørk  
picturedesk  
Philipp Weissensteiner  
UBM

### Druck

Gerin Druck GmbH  
Gerinstraße 1-3  
2120 Wolkersdorf

## Disclaimer

Dieser Geschäftsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements der UBM Development AG beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Begriffe und Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogenen Aussagen hin. Zukunftsbezogene Aussagen enthalten naturgemäß Risiken und Unsicherheiten. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der im Rahmen der Erstellung des Geschäftsberichts vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter bzw. nicht kalkulierbarer Höhe eintreten, so können die künftige tatsächliche Entwicklung und die künftigen tatsächlichen Ergebnisse von diesen Einschätzungen, Annahmen und Prognosen abweichen.

Maßgebliche Faktoren für ein solches Abweichen können beispielsweise die Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Lage, der gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen in Österreich und der EU sowie Veränderungen in der Branche sein. Die UBM Development AG übernimmt keine Gewährleistung und keine Haftung dafür, dass die künftige Entwicklung und die künftig erzielten Ergebnisse mit den in diesem Geschäftsbericht geäußerten Einschätzungen und Annahmen übereinstimmen werden. Die UBM Development AG wird diese zukunftsbezogenen Aussagen nicht aktualisieren, weder aufgrund geänderter tatsächlicher Umstände noch aufgrund geänderter Annahmen oder Erwartungen.

Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2021 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Zugunsten der besseren Lesbarkeit wurde im Geschäftsbericht auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Personenbegriffe verzichtet und die männliche Form angeführt. Gemeint und angesprochen sind immer beide Geschlechter.

Der Geschäftsbericht liegt auch in englischer Fassung vor und steht in beiden Sprachen auf der Internetseite der UBM Development AG zur Verfügung. Bei Abweichungen ist die deutsche Fassung des Geschäftsberichts maßgeblich.

Dieser Geschäftsbericht wurde auf einem Olin regular absolute white gedruckt. Bei diesem Papier handelt es sich um ein FSC zertifiziertes Papier mit dem höchsten Anspruch der Umweltverträglichkeit.





