



2022

**Geschäftsbericht 2022**

# Kennzahlen

## Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	2022	Veränderung	2021	2020
Gesamtleistung <sup>1</sup>	390,7	-17,0%	471,0	478,6
Umsatzerlöse	133,9	-51,9%	278,3	183,3
EBT	31,5	-47,6%	60,1	62,3
Nettogewinn	27,1	-38,0%	43,7	40,8

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

	31.12.2022	Veränderung	31.12.2021 <sup>8</sup>	31.12.2020 <sup>8</sup>
Bilanzsumme	1.451,8	-1,1%	1.467,8	1.345,4
Eigenkapital	501,4	-4,3%	524,0	456,2
Eigenkapitalquote	34,5%	-1,2 PP	35,7%	33,9%
Nettoverschuldung <sup>2</sup>	500,2	31,3%	381,0	479,1
Liquide Mittel	322,9	-23,7%	423,3	247,2

## Aktienkennzahlen und Mitarbeitende

	31.12.2022	Veränderung	31.12.2021	31.12.2020
Gewinn pro Aktie (in €) <sup>3</sup>	2,25	-50,0%	4,50	4,39
Gewinn pro Aktie vor Hybridkapitalzinsen (in €) <sup>4</sup>	3,46	-38,8%	5,65	5,33
Aktienkurs (in €)	22,80	-47,3%	43,30	35,80
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	170,4	-47,3%	323,5	267,5
Dividende je Aktie (in €) <sup>5</sup>	1,10	-51,1%	2,25	2,20
Ausschüttungsquote <sup>6</sup>	48,9%	-1,1 PP	50,0%	50,2%
Mitarbeitende <sup>7</sup>	292	-17,7%	355	339

<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.

<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 2022 vorbehaltlich Zustimmung der Hauptversammlung.

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

<sup>7</sup> Ohne 72 Mitarbeitende der alba Bau | Projekt Management GmbH. Verkauft im Juni 2022.

<sup>8</sup> Vermögens- und Finanzkennzahlen zum Stichtag 31.12.2021 und 31.12.2020 aufgrund von OePR Feststellung angepasst. Mehr Informationen dazu im Konzernabschluss.

# Inhalt

2	Vorwort des Vorstandes
6	Interview Shigeru Ban
20	Wozu Holzbau?
23	Der Umwelt zuliebe
45	Der Bilanz zuliebe
65	Den Mitarbeitern zuliebe
72	Interview White Arkitekter
86	Über UBM
87	Highlights
90	Investor Relations
94	Corporate Governance
110	Konzernlagebericht
136	Konzernabschluss





WOODEN BOARD  
K3  
20C2+2/15600  
1 0238  
K3  
CE  
EN 13986  
2025 12 31  
K3  
20C2+2/15600  
1 0238  
K3  
CE  
EN 13986  
2025 12 31  
K3







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

2022 markiert eine Zeitenwende für die Development-Branche. Ein „weiter wie bisher“ kann es nicht geben. Steigende Inflation, steigende Zinsen und steigende Baukosten würden nämlich eine ganze Branche ins Minus drücken - und eine Markterholung auf das Niveau vor der Zeitenwende wird es länger nicht geben.

Was also tun? Antworten werden unterschiedlich ausfallen. Für UBM lautet die Antwort, der führende Entwickler von Holzbauprojekten in Europa zu werden. Das funktioniert nur durch maximalen Fokus und maximale Konsequenz.

Leider ist es uns 2022 nicht gelungen, an die außergewöhnlich guten Ergebnisse der vorangegangenen beiden Krisenjahre anzuschließen. Der Gewinn vor Steuern hat sich mit € 31 Mio. knapp halbiert. Angesichts des andauernden Stillstands am Transaktionsmarkt ist das zwar ein respektables Ergebnis, liegt aber hinter den von uns gesteckten Erwartungen. Anders sieht es bei der Bilanz aus. Hier konnten wir unsere Finanzstärke weiterhin unter Beweis stellen. Mit über einer halben Milliarde Eigenkapital und rund € 500 Mio. Nettoverschuldung zum Jahresende sehen wir uns, ebenso wie mit knapp € 323 Mio. Cash, gut aufgestellt, um den Übergang dieser Zeitenwende zu managen und vielleicht sogar für uns zu nutzen. 2023 wird für die Branche das Jahr der Wahrheit.

Uns bleibt an dieser Stelle nur, unseren Kunden, Investoren, Lieferanten und den Behörden für das der UBM entgegengebrachte Vertrauen zu danken - ebenso wie unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr hohes Engagement in schwierigen Zeiten.

2023 markiert auch das 150. Jahr unseres Bestehens. Es wird kein einfaches werden, aber solche Phasen hat es mehrmals in unserer langen Geschichte gegeben. Mit Ihrer fortgesetzten Unterstützung wird es uns gelingen, auch diese Phase gut zu bewältigen.

Der Vorstand



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



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO



**DI Martin Löcker**  
COO











# PROLOG



# Der Asket, der aus dem Vollen schöpft

**Shigeru Ban** zählt zu den wichtigsten Vertretern einer neuen, nachhaltigen Architektur. Warum er diese Zuschreibung ablehnt und warum die Beständigkeit eines Gebäudes nicht vom Baumaterial abhängt, hat er uns in seinem Büro in Paris erklärt.





PROLOG



**D**as Büro liegt in einem der historischen Stadthäuser des Marais-Viertels, ganz in der Nähe des Centre Pompidou. Straßenseitig deutet nichts darauf hin, dass sich hier die Pariser Niederlassung eines Pritzker-Preisträgers befindet. Erst im fünften Stock, am obersten Absatz eines wahnwitzig schmalen Treppenhauses, steht in kleinen weißen Lettern an der Tür: **Shigeru Ban Architects.**

An repräsentativem Beiwerk ist dem Stararchitekten aus Japan nicht gelegen. Von Kopf bis Fuß in Schwarz gekleidet, betritt er den Besprechungsraum, ein kurzes Nicken zum Gruß. Dass er überhaupt Zeit für ein Gespräch findet, ist ein Wunder. Der 65-Jährige hat sich ein Leben zwischen den Zeitzonen eingerichtet, dicht getaktet zwischen Japan, Europa und den USA.

Bereits Ende der 1980er-Jahre hat Ban begonnen, mit Holz und recyceltem Karton zu bauen. Will ihm heute aber jemand den Stempel „Öko-Architekt“ aufdrücken, dann wehrt er sich dagegen. In Wirklichkeit ist er ein Asket, der mit Ressourcen und Materialien sparsam umgeht, ob es sich nun um einen prestigeträchtigen Museumsbau oder eine Notunterkunft für Flüchtlinge handelt. Am liebsten sieht er sich als einer, der die Welt mit einer neuen Art zu bauen überrascht und ihr dabei den Spiegel vorhält. Nämlich dann, wenn seine Leichtbauten aus Papier länger bestehen als so manches Gebäude aus Beton und Stahl.

**Sie haben eine sehr starke Bindung zum Baustoff Holz. Stimmt es, dass diese auf Ihre frühe Kindheit zurückgeht?**

Ja, ich bin in einem Holzhaus aufgewachsen. Meine Mutter war Modedesignerin und engagierte jedes Jahr Schneiderinnen für die Produktion, weshalb meine Eltern unser Haus in ein Wohnheim umbauten. Fast jedes Jahr war ein Zimmerer im Haus, und ich mochte es, ihm bei der Arbeit zuzusehen. Damals hatten sie keine elektrische Säge, alles wurde händisch gemacht. Das hat mich sehr geprägt, das Holz, der gute Geruch. Ich wollte damals Zimmerer werden.

**Zum Entwurf des Centre Pompidou-Metz hat Sie ein chinesischer Hut inspiriert, den Sie in einem Shop in Paris gefunden hatten. Wie sind Sie bei der Zuordnung von Form und Funktion vorgegangen?**

Im Grunde folgt die Form des Daches den räumlichen Funktionen darunter. Daher auch die organische Form. Je nach Position von Galeriebereich und anderen Funktionen wurde das Dach entsprechend angepasst. Dieses flexible System hat sich sehr gut bewährt.

**Was hat es mit der Flechtstruktur auf sich?**

Die gewebte Struktur des Hutes war meine eigentliche Inspiration. Holzelemente brauchen immer eine Verbindung, außer sie überlappen einander. Das Weben ist eine →

Shigeru Ban sitzt auf dem Carta Chair aus Kartonröhren und Sperrholz aus der gleichnamigen Carta-Kollektion, die der Architekt ab Ende der 1980er-Jahre entwarf.



PROLOG





Baumethode, die ohne Metallverbindungen auskommt. Es gibt viele Holzkonstruktionen, aber keine, die gewebtem Bambus entspricht. Ich habe in der Vergangenheit mit Frei Otto zusammengearbeitet und war auch von seiner Holzgitterschalenskonstruktion beeinflusst.

**Für diese biomorphen Formen braucht es sehr gute Ingenieure. Wie gehen Sie an die Sache heran?**

Bei ihren Entwürfen sind Architekten in der Regel von Konstruktionsingenieuren abhängig, wohingegen ich die Struktur selbst entwerfe. Wenn das Design fertig ist, wähle ich je nach Art der Konstruktion die Ingenieure aus, die darauf spezialisiert sind.

**Beim Centre Pompidou-Metz hatten Sie zuerst ein anderes Ingenieurbüro, das Ihnen von einer Dachkonstruktion aus Holz abgeraten hat. Ist das richtig?**

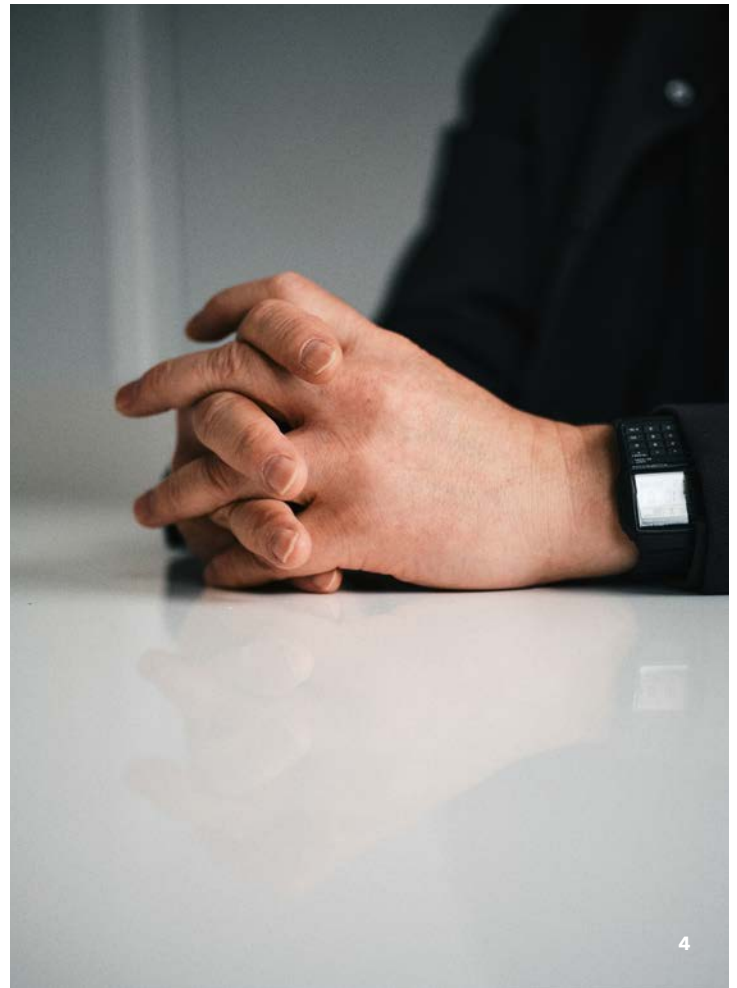
Woher kennen Sie diese vertrackte Geschichte? (*Lacht.*) In der Wettbewerbs- und Entwurfsphase hatte ich ein anderes Büro, das für Beton und Stahl eines der besten ist, aber im Holzbau nicht genug Erfahrung hatte. Der zuständige Ingenieur lehnte meine Konstruktionsidee ab und schlug eine andere Bauweise vor. Als der Kostenvoranschlag dann doppelt so hoch war wie das Budget, wollte der Bürgermeister von Metz, dass die Struktur aus Kostengründen in Stahl gebaut wird. Ich ließ mich aber nicht von meinem Plan abbringen. Als ich mich an eine der großen Holzbauunternehmen in Deutschland wandte, wurde mir Hermann Blumer vorgestellt. Ich zeigte ihm meinen Originalentwurf, und er meinte, der wäre umsetzbar und zudem kostengünstiger. Nach zwei Wochen brachte er die nötigen Nachweise, und sein Kostenvoranschlag war genau im Rahmen. Es war sehr schwierig, das Ingenieurbüro, das ich selbst ausgesucht hatte, zu wechseln, aber Blumer war der

Einzigste, der meine Idee umsetzen konnte. Wir sind auf derselben Wellenlänge und haben unsere Zusammenarbeit danach fortgesetzt.

**Das neue Swatch Headquarter in Biel hat eine organische, tierähnliche Form. Es sieht aus, als würde das Omega-Gebäude in seinem riesigen Schlund verschwinden. Was war der kreative Ausgangspunkt für dieses Projekt?**

Viele meinen, es habe eine tierische Form, aber im Grunde bin ich nur der L-Form des Grundstücks gefolgt. Hinzu kam, dass es ein Wettbewerb für Swatch und Omega war, zwei Marken mit komplett unterschiedlicher Positionierung – Swatch ist bunt und verspielt, Omega dagegen eher streng. Ich wollte einen Kontrast zwischen den beiden Gebäuden herstellen. Als es fertig war, sahen die Leute im Verbindungsbereich ein großes Maul. Es war nicht meine Absicht, aber mir gefällt diese Vorstellung.





**Dieses Gebäude ist eine der größten Holzfachwerkkonstruktionen der Welt und ein höchst komplexes parametrisches Design. Entstehen Ihre Entwürfe am Computer?**

Ich zeichne alles mit der Hand, aber wir hatten einen Ingenieur, der die parametrischen Pläne erstellte, auf deren Basis die Holzelemente zugeschnitten wurden.

**Macht die Digitalisierung die Architektur besser?**

Der Computer ist ein Werkzeug, das die Arbeit erleichtert, aber um ein Gebäude besser zu machen, muss man mehr Zeit in den Entwurf und in den Bau stecken. Wir können keine 300 Jahre alten Gebäude nachbauen, auch nicht mit neuester Technologie. Das heißt, der digitale Fortschritt macht die Architektur nicht besser.

**Aber der Computer kann beispielsweise das Minimum an Material**

**berechnen, das notwendig ist, um die Stabilität eines Gebäudes zu sichern.**

Das ist für Ingenieure relevant, aber Architekten sind oft damit beschäftigt, eine außergewöhnliche Form zu kreieren. Entfernt man die Hülle, zeigt sich die große Materialverschwendung. Das Interesse, mit Formen zu spielen, ist anscheinend größer als ein sparsamer Umgang mit Materialien.

**Der Begriff „Papierarchitekt“ wurde ursprünglich für Architekten verwendet, deren utopische Ideen niemals umgesetzt wurden. Sie haben ihn im wörtlichen Sinn geprägt.**

Mein ehemaliger Professor John Hejduk von der Cooper Union (*Privatuniversität in New York; Anm.*) war als ein solcher Papierarchitekt bekannt. Ich bin also in seine Fußstapfen getreten, scherze ich gerne mit meinen Studenten.

**2004 haben Sie direkt am Dach →**

**1:** Hinter dieser Tür arbeitet der japanische Stararchitekt, wenn er in Paris ist.

**2:** Eines der vielen Modelle, die im Besprechungsraum ausgestellt sind.

**3:** Mikro an: Kurz vor seinem Rückflug nach Tokio fand Shigeru Ban noch Zeit für ein ausführliches Gespräch.

**4:** Statt einer Smart Watch trägt Ban eine Quarz-Uhr mit integriertem Taschenrechner und wählbarer Zeitzone.

**des Centre Pompidou das temporäre Paper Studio gebaut. Wozu diente es?**

Als ich den Wettbewerb für die Zweigstelle des Centre Pompidou in Metz gewann, war dies eine sehr große Chance für mich. Um den Bauprozess möglichst genau zu überwachen – denn es war ein sehr komplexes Gebäude –, wollte ich möglichst nah am Kunden sein. Das Centre Pompidou ist zudem eines meiner Lieblingsbauwerke. Der Grund, warum wir Papier verwendet haben, war der, dass es ein Leichtbauwerk sein musste, damit es auf dem bestehenden Gebäude genehmigt wurde. In der Folge konnte ich eine Menge Geld sparen, denn wir mussten keine Miete bezahlen. *(Licht verschmitzt.)*

**In Zeiten, als Individualismus und Ressourcen noch grenzenlos schienen, haben Sie sich diesem sehr bescheidenen Material zugewandt. Was war Ihre Motivation?**

1985, als ich damit begann, das Bausystem aus Papprollen zu entwickeln, war Umweltverträglichkeit kein Thema. Zwei der Architekten, die ich sehr respektiere – der Amerikaner Buckminster Fuller und Frei Otto aus Deutschland –, haben ihr eigenes Konstruktionssystem entwickelt, basierend auf Materialforschung. Das war auch mein Interesse. Anstatt mich vom modischen Stil der Zeit beeinflussen zu lassen, wollte ich mein eigenes Bausystem kreieren. Eine weitere Motivation war mein Hang, alle Dinge aufzubrechen und nichts wegzuerfen.

Das hatte nichts mit der aktuellen Nachhaltigkeitsbewegung zu tun.

**Es gibt heute einen neomodischen Begriff für das Nicht-Wegwerfen, er heißt Cradle to Cradle.**

Ökologische Nachhaltigkeit ist sehr modern geworden. Der Begriff wird oft kommerziell verwendet, ohne dass der Sinn tatsächlich verstanden wird. Manchmal werde ich als umweltfreundlicher Architekt bezeichnet, aber das ist eigentlich nicht korrekt. Einmal hat mich ein Journalist der „New York Times“ bei einem Interview als „Umweltschützer ohne Absicht“ bezeichnet, und das trifft es eigentlich ganz gut. Die Nachhaltigkeit ist mir zufällig passiert.

**Warum ist noch nie jemand auf die Idee gekommen, Papier als tragendes Baumaterial zu verwenden?**

Der Mensch tendiert dazu, Dinge zu entwickeln, die sich in ihrer Stärke übertreffen. Aber sogar der robuste Beton kann sehr leicht zerstört werden. Die Stärke und Stabilität eines Gebäudes hängen nicht von der Stärke des Materials ab. Papier ist ein industrielles Material, das sehr stabil ist. Wir können seine Festigkeit bestimmen und es feuerfest und wasserdicht machen.

**Wie bekommen Sie das Papier wasserdicht?**

Die großen Kartonsäulen, mit denen ich arbeite, haben innen und außen

eine wasserabweisende Schicht. Sie werden normalerweise als Schalungsformen für Betonsäulen verwendet. Damit sie den nassen Beton halten können und witterungsgeschützt sind, müssen sie wasserfest und stabil sein. Ich verwende also Technologie, die es bereits gibt.

**Sie haben die Papierstruktur sehr erfolgreich für Ihre humanitären Projekte eingesetzt. Wie ist es dazu gekommen?**

Die Papierrohre sind sehr leicht und kostengünstig und daher ideal für temporäre Strukturen. Zudem sind sie fast überall auf der Welt erhältlich. Während meiner Arbeit für die Vereinten Nationen habe ich die Flüchtlingsunterkünfte in Ruanda gebaut. Damals fand ich einen Papierproduzenten in der Hauptstadt Kigali. Und kürzlich, bei den Unterkünften für ukrainische Flüchtlinge, wurden die Papprollen von einem lokalen Hersteller gespendet.

**Wie reagieren die Flüchtlinge auf dieses ungewöhnliche Baumaterial?**

Als ich die Notunterkünfte nach dem großen Erdbeben 1999 in der Türkei baute, machte ich eine interessante Beobachtung. Der türkische Architekt, mit dem ich vor Ort zusammenarbeitete, war sehr hilfsbereit, aber skeptisch. Er dachte, Japaner würden sich in einem Papierhaus wohlfühlen, weil sie sonst in Holzhäusern leben. In der Türkei dagegen wohnen die Menschen in Häusern aus Beton und Ziegeln, und in Papier- →



**»Einmal hat mich ein Journalist der ›New York Times‹ bei einem Interview als ›Umweltschützer durch Zufall‹ bezeichnet, und das trifft es eigentlich ganz gut.«**

Shigeru Ban

Ein Modell zeigt die Konstruktion des Nomadic Museum, das aus Schiffscontainern und Pappsäulen gebaut ist. Die mobile Ausstellungshalle stand erst am Pier 54 in New York und später in Santa Monica und Tokio. Die Container wurden jeweils vor Ort gemietet, die Papierstützen nach dem Abbau recycelt.







**»Die Beständigkeit eines  
Gebäudes wird davon bestimmt,  
ob die Menschen es lieben  
oder nicht.**

**Denn wenn sie es lieben,  
wollen sie es erhalten.«**

Shigeru Ban



unterkünften würden sie sich möglicherweise nicht wohlfühlen. Aber genau das Gegenteil war der Fall. Aufgrund der furchtbaren Erfahrung des Erdbebens hatten die Menschen Angst, in ihren Massivhäusern zu schlafen. In den Unterkünften aus Papier dagegen fühlten sie sich sehr wohl und sicher.

**Wodurch wird die Beständigkeit eines Gebäudes bestimmt? Das temporäre Paper Studio gehört nun zum Museum in Metz. Es wurde vor fast 20 Jahren erbaut und kann nicht mehr wirklich als „temporär“ bezeichnet werden.**

Viele meiner Bauten aus Papier waren ursprünglich temporär und wurden schließlich dauerhaft. Zahlreiche Betonbauten in Paris und Tokio hingegen wurden nach kurzer Zeit abgerissen, in der Regel, sobald ein neuer Developer die Immobilie gekauft hatte. Das heißt, im Grunde waren dies temporäre Bauten. Wenn der einzige Zweck eines Gebäudes ist, damit Geld zu machen, dann ist es temporär, auch wenn es aus Beton ist.

**Das heißt, die Beständigkeit wird nicht durch das Material bestimmt?**

Die Dauerhaftigkeit hat nichts mit der Stärke des Materials zu tun. Ein Leichtbau kann sehr langlebig sein. Holz beispielsweise kann über tausend Jahre bestehen. Ich wusste, dass sogar die Papierrohre, die weniger stabil sind als Holz, sehr lange überdauern können. In Wahrheit wird die Beständigkeit eines Gebäudes davon bestimmt,

ob die Menschen es lieben oder nicht. Denn wenn sie es lieben, wollen sie es erhalten.

**Braucht es im Hinblick auf den Klimawandel einen Paradigmenwechsel?**

Es steht mir nicht zu, das zu bestimmen, aber für mich persönlich ist das Bauen mit Holz eine sehr gute Lösung. Wenn allerdings versucht wird, Wolkenkratzer aus Holz zu bauen, dann geht das zu weit. Das Material ist für diese Höhe nicht gemacht. Aufgrund sehr strikter Brandschutzbestimmungen in Japan hat eine Firma einen Holzwerkstoff mit Betonkern entwickelt. Das Holz bildet nur die Oberfläche, das Material ist im Grunde also ein Fake. Abgesehen davon ist es nicht möglich, Wolkenkratzer aus Holz zu bauen. Holz ist schwach, und wir müssen diese Schwäche nutzen.

**Heute wird vermehrt über die Nutzungsdauer von Immobilien hinaus gedacht, zum Beispiel mit der Rückbaubarkeit von Gebäuden. Wird das etwas ändern?**

In den 1960er- und 1970er-Jahren gab es in Japan die Bewegung der Metabolisten, die mit dem Erweitern und Austauschen von Einheiten ein ähnliches Konzept verfolgten. Es war sehr interessant, aber nicht realistisch, da die Lebensdauer der Gebäudetechnik viel kürzer ist als die der Konstruktion. Alle zehn bis zwanzig Jahre gibt es einen großen Umbruch im Maschinenbau. Dieses Prinzip des Metabolismus hat also nicht funktioniert.

**Wenn Sie heute Holz als Baumaterial einsetzen, denken Sie dann an die Kohlenstoffsенke und den ökologischen Nutzen?**

Das war nicht der Grund, warum ich begann mit Holz zu bauen, aber wenn ich heute eine Holzkonstruktion vorschlage, erwähne ich es sehr wohl. In der Vergangenheit hatte ich Schwierigkeiten, den Kunden von einem Holzbau zu überzeugen, heute dagegen kommt die Vorgabe vom Kunden, möglichst viel Holz einzusetzen.

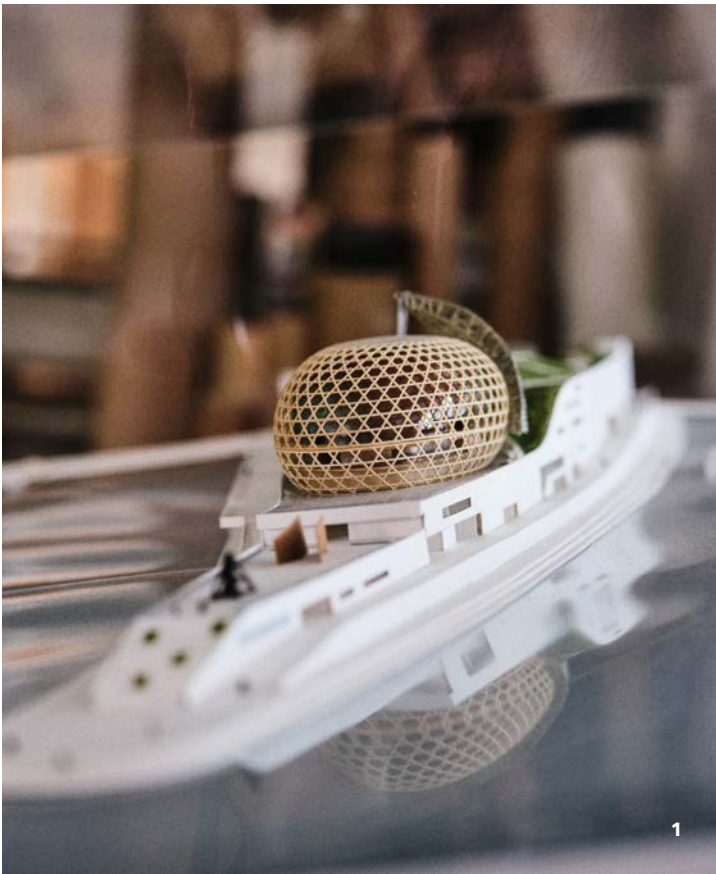
**Wie sieht es mit der Nachhaltigkeit im operativen Betrieb aus?**

Aufgrund mancher sehr strenger Umweltauflagen werden eine Menge Geld und Material verschwendet. Alles in einem Bürogebäude, von der Dämmung bis zur Klimaanlage, muss für den heißesten Sommer und den kältesten Winter geplant werden. Aber in der Realität arbeitet an den heißesten Sommertagen niemand im Büro. So viel Isolierung ergibt wirklich keinen Sinn.

**Was würden Sie stattdessen vorschlagen?**

Mein Ideal ist es, ein Gebäude zu entwerfen, das wie ein Mensch mehrere Schichten trägt. Genauso wie wir im Winter mehr Kleidung anhaben als im Sommer. Das ist meine Vorstellung einer idealen Architektur: ein Gebäude, das seine Außenhaut je nach Saison ändert. Das ist der Grund, warum ich stets bewegliche Hüllen oder Rollläden plane. —→





**Das Nicolas G. Hayek Center in Tokio hat eine Fassade, die sich komplett öffnen lässt. Der fließende Übergang zwischen drinnen und draußen ist ein wiederkehrendes Element in Ihrer Arbeit. Woher kommt das?**

Seit meinen Anfängen als Architekt war ich immer daran interessiert, Räume zwischen drinnen und draußen zu kreieren. Ich glaube, dass der Zwischenraum für alle am komfortabelsten ist, unabhängig von Kultur oder Klima. Auch in Europa und hier in Paris sitzen die Menschen am liebsten draußen unter dem Vordach, sogar im Winter. Weil es einfach gemütlicher ist als drinnen. Mein Interesse gilt den Zwischenräumen.

**Heute wird oft von einer Holzrevolution gesprochen. Gibt es die?**

Die Nachhaltigkeit ist heute eine Trendbewegung und wichtig für das Investment. Aber auch wenn der Begriff kommerziell verwendet wird, so denke ich dennoch, dass es eine gute Bewegung ist. Fake-Holz herzustellen kann allerdings nicht die Lösung sein.

**Was könnte die Lösung sein?**

Wir müssen die Bauvorschriften ändern. Das Feuer hat überall dieselbe Kraft, und ich verstehe nicht, warum wir in Japan einen strengeren Brandschutz haben als in Europa. Das Tamedia-Gebäude, ein siebengeschossiger Holzbau in Zürich, könnte aus diesem Grund niemals in Japan gebaut werden.

Es ist sehr wichtig, über den Klimawandel nachzudenken, aber wir sollten eine Überregulierung bei den Nachhaltigkeitsstandards vermeiden. Stattdessen wäre es wichtig, ein Gebäude nur dann zu heizen oder zu kühlen, wenn es auch genutzt wird.

**Der Stil eines Architekten wird meist über gewisse Formen und Gestaltungsmerkmale bestimmt. Ihre Arbeit hingegen lässt sich in keine formale Schublade stecken. Wie definieren Sie selbst Ihre Arbeit?**

Ich schließe mich der Definition von Frei Otto an: Meine Methode ist die Formfindung. Viele Architekten sind heute auf die Formschaffung konzentriert. Ich frage mich:

**1:**  
Das Modell zeigt die sphärische Holzkonstruktion von La Seine Musicale. Das Kulturzentrum auf der Île Seguin südwestlich von Paris verfügt über ein Photovoltaiksegel, das dem Lauf der Sonne folgt.

**2:**  
Ein Raumteiler aus Papprollen bildet den Eingangsbereich von Shigeru Bans Zweigstelle in Paris.

Welche Form eignet sich am besten? Welche Konstruktion eignet sich am besten? Welches Material eignet sich am besten? Um bei alledem so wenig Energie und Material zu verbrauchen wie nötig und gleichzeitig so viel Raum zu schaffen wie möglich.

**Sie haben 2014 den renommierten Pritzker-Preis gewonnen, insbesondere für Ihr humanitäres Engagement. War das für Sie überraschend?**

Ich war tatsächlich sehr überrascht. Ich bin zuvor in der Jury gesessen und kannte die Auswahlkriterien. Zuvor waren es die Stararchitekten, die prämiert wurden, und dann änderten sie erstmals die Kriterien und bezogen den sozialen Aspekt mit ein. Das war der Grund, warum die Wahl auf mich fiel. Es war gutes Timing.

**Welche Projekte bringen Ihnen die größte Erfüllung?**

Alle gleichermaßen, denke ich. Egal ob ich ein Museum oder eine Notunterkunft entwerfe, ich wende immer dieselbe Energie dafür auf und empfinde dieselbe Befriedigung, wenn es fertig ist. Der einzige Unterschied ist, dass ich für manche temporäre Bauten nicht bezahlt werde, aber das spielt für mich keine Rolle. Mein Interesse ist immer dasselbe.

Interview:  
**Gertraud Gerst**

## Shigeru Ban

wurde 1957 in Tokio geboren.  
Er studierte am *Southern California Institute of Architecture* und wechselte später zur *Cooper Union School of Architecture* in New York. Sein dortiger Professor John Hejduk übte einen bleibenden Einfluss auf ihn und seine Arbeit aus. 2014 erhielt Ban den renommierten Pritzker-Preis, insbesondere für seine kreative Verwendung unkonventioneller Materialien wie Papier und sein humanitäres Engagement.





# Shigeru Ban: Bauten & Projekte



Centre Pompidou-Metz  
Metz, Frankreich



Swatch Headquarter  
Biel, Schweiz





**Sitz der Medien-gruppe Tamedia**  
Zürich, Schweiz



**Paper Temporary Studio**  
Centre Pompidou  
Paris, Frankreich

### Ein Architekt ohne Grenzen

Als Shigeru Ban 1994 sah, unter welchen Bedingungen die zwei Millionen Flüchtlinge nach dem Bürgerkrieg in Ruanda leben mussten, wandte er sich mit einer Idee an das Flüchtlingskommissariat der Vereinten Nationen. Er schlug vor, Notunterkünfte mit einer Konstruktion aus Papprohren zu bauen. Die UN heuerte ihn daraufhin als Berater an, und seither ist Ban in allen großen Krisengebieten der Welt unterwegs, um den Menschen würdevolle Unterkünfte zu bieten, ob in einem *Paper Log House*, einer Blockhütte aus Karton oder durch den Einsatz des *Paper Partition System (PPS)*, eines Stecksystems zur Raumteilung. Letztgenanntes kam etwa nach der großen Erdbebenkatastrophe in Ost-Japan im Jahr 2011 und zuletzt im Ukraine-Krieg zum Einsatz und verschaffte den in großen Hallen untergebrachten Familien ein Minimum an Privatsphäre.

Mit der Gründung des *Voluntary Architects' Network (VAN)* schuf Ban das Architektur-Pendant zu Ärzte ohne Grenzen. Mit der Hilfe von freiwilligen Helfern vor Ort entstanden neben Unterkünften auch temporäre Schulen und Kirchen. Über seine Grenzen hinaus bekannt wurde der *Takatori Paper Dome*, der nach dem Erdbeben von Kobe 1995 errichtet wurde. Als nach zehn Jahren ein permanenter Kirchenbau an seine Stelle trat, konnte der Papierdom rückgebaut und 2008 in einem erdbebenzerstörten Gebiet in Taiwan wiederaufgebaut werden.



**Paper Dome**  
Taomi Village, Taiwan



**Paper Log House**  
Kobe, Japan



WOZU

HOLZ

BAU?



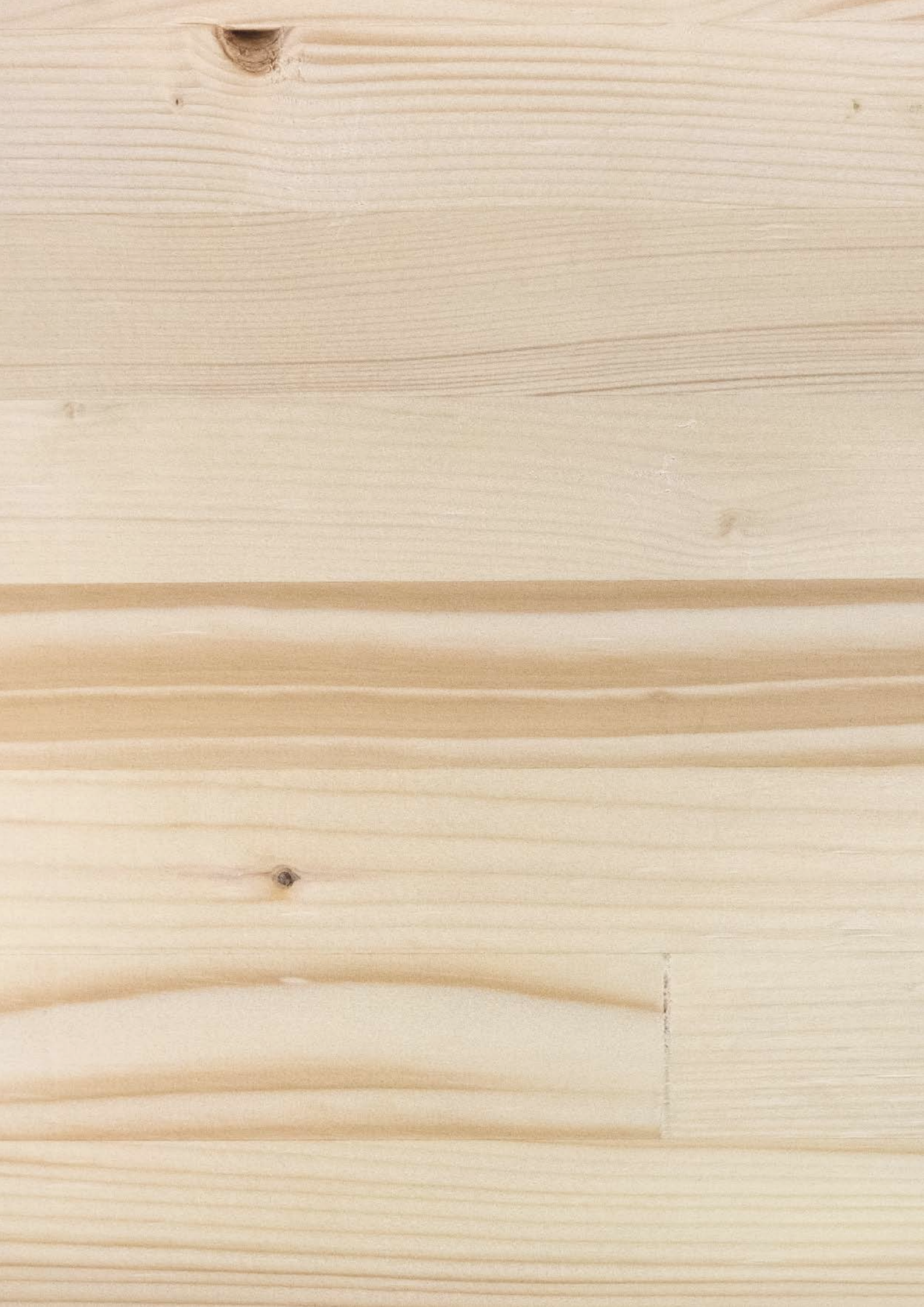
Unsere Haltung ist unser größtes Kapital.

Für uns ist Nachhaltigkeit kein Trend,  
sondern eine Haltung.

Als Developer ist unser größter Hebel zur Reduktion  
des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks der Einsatz von Holz  
anstatt Stahl und Beton - dort, wo es sinnvoll möglich ist.  
Deshalb wollen wir einer der führenden Entwickler  
von Holzbau-Projekten in Europa sein.

Wir tun das nicht nur für unsere Investoren,  
Mieter und sonstigen Stakeholder,  
sondern auch für deren Kinder und Enkel.









Der Umwelt zuliebe.

Mit der Entwicklung nachhaltiger Immobilien sorgen wir dafür, dass unser CO<sub>2</sub>-Fußabdruck so klein wie möglich bleibt, sowohl bei der Errichtung als auch im Betrieb. Möglich machen dies der nachwachsende Baustoff Holz und der Einsatz erneuerbarer Energien.



## Materialwahl mit weitreichenden Folgen

Im klassischen Hochbau wurden bislang weitgehend Beton und Stahl eingesetzt. Deren Produktion allein verursacht sechs Prozent aller CO<sub>2</sub>-Emissionen weltweit. Das ist so viel wie der globale Flug-, Schiff und Bahnverkehr zusammen genommen. Genau hier setzen wir als Developer an. Denn je öfter und umfassender wir das nachwachsende, CO<sub>2</sub>-bindende Holz einsetzen, desto positiver fällt unsere Ökobilanz aus.

Mit dem erklärten UBM-Fokus auf Holzbau optimieren wir unsere Projekte mehrfach. Die ökologische Materialwahl, die straffe Baustellenlogistik, der modulare Aufbau und der energieeffiziente Betrieb addieren sich zu besonders nachhaltigen Bauwerken. Vom Entwurf über die Errichtung bis hin zu Rückbau und Recycling schonen wir Ressourcen, und wir reduzieren unseren CO<sub>2</sub>-Abdruck beträchtlich.

Um auch den menschlichen Faktor zu erwähnen: Mehr als jedes andere Baumaterial spricht uns Holz sofort visuell und haptisch an. Es vermittelt uns Wärme und Geborgenheit. Es reguliert die Raumtemperatur und die Luftfeuchtigkeit, und es hat hervorragende Dämmeigenschaften. So fördert Holz – ganz aus sich selbst heraus – unser Wohlbefinden.

### UBM weiterentwickelt und neu positioniert

Kompetent, konsequent, transparent: Genau diese Mischung hat sich in Zeiten von Covid-19 für UBM einmal mehr als wesentlicher Wettbewerbsvorteil erwiesen. Durch den Fokus auf Holzbau haben wir uns neu erfunden und erfolgreich neu positioniert.

Mit der Entscheidung für Holzbau stellen wir uns – weit jenseits von Marketingerwägungen – einer der größten Herausforderungen unserer Zeit. Den Entscheidungsspielraum als Entwickler nutzen wir in der UBM für ein wirkungsvolles Engagement zur Reduktion unseres CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks. Dass sich dieser UBM-Ansatz ökologisch wie ökonomisch rechnet, ist für alle Beteiligten von Vorteil. Dass wir der Umwelt viele Belastungen ersparen, freut nicht nur unser Verantwortungsbewusstsein, sondern es wird sicherlich auch von kommenden Generationen geschätzt werden.



### Ein Exkurs in den Wald

Wir verdanken unseren Wäldern deutlich mehr als idyllische Naturerlebnisse. Sie leisten weltweit einen unverzichtbaren Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion. Und das zweifach.

Da Holz zu etwa 50 Prozent aus Kohlenstoff besteht, sind in einem Kubikmeter Holz mit circa 500 Kilogramm Gewicht etwa 250 Kilogramm Kohlenstoff gebunden. Bei dessen Oxidation durch Verbrennung oder Verrottung würde die vierfache Menge an CO<sub>2</sub>, also eine ganze Tonne, freigesetzt. So gesehen ist jeder Baumstamm ein großer, klimaschonender CO<sub>2</sub>-Speicher.

Überdies liefert uns der Wald einen ökologisch wertvollen und ökonomisch sinnvollen Baustoff. Holzproduktion kommt völlig ohne fossile Energie aus, sie braucht lediglich die Energie der Sonne. Einmal geschlagen, verarbeitet und verbaut,





#### Ressource Holz

Jeder Baumstamm ist ein großer, klimaschonender CO<sub>2</sub>-Speicher

bleibt die Speicherwirkung des Holzes erhalten – und die im Gegenzug wieder aufgeforsteten Bäume nehmen erneut CO<sub>2</sub> auf.

#### Wir vollziehen einen „Paradigmenwechsel“

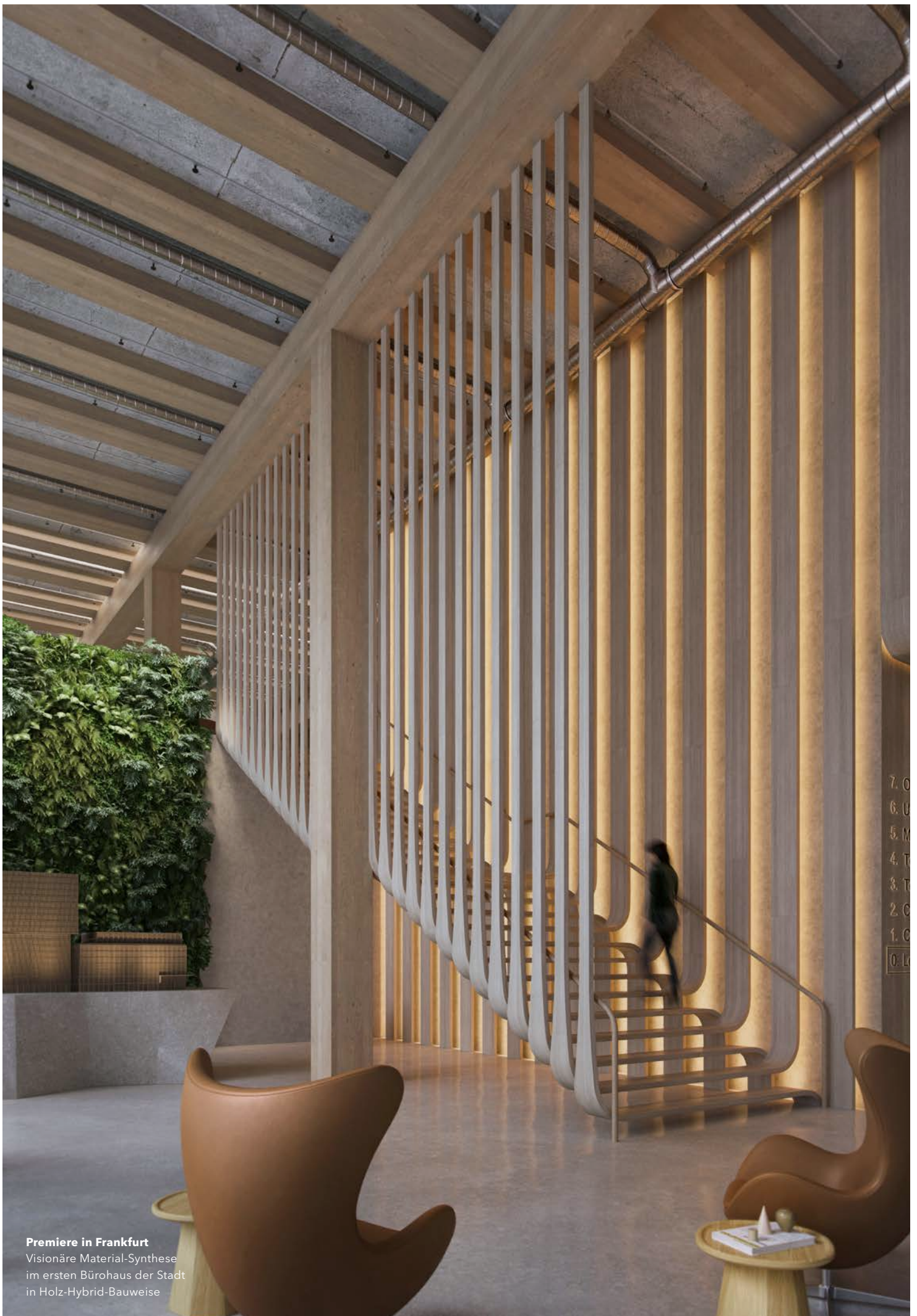
Das nachwachsende Holz als Baustoff einzusetzen ist naheliegend. Es ist aber auch komplexer und fordernder, als man im ersten Moment vermuten würde. Der moderne Holzbau basiert auf einem modularen System mit komplett vorgefertigten Elementen. Diese werden nach exakten Vorgaben industriell hergestellt, auf die Baustelle transportiert und dort montiert. Das geschieht ausgesprochen schnell, leise und sauber. Es verlangt aber eine minutiöse Vorbereitung, damit die gesamte Konstruktion millimetergenau zusammenpasst. Dafür entfällt das zeitraubende, nachträgliche Justieren, das eine herkömmliche mineralische Bauweise meist erfordert.

Neben Mut sind bei diesem Systemwechsel also höchste Präzision und eine noch weiter vorausschauende Detailplanung aller Gewerke gefragt.

#### Am Weg zur Nummer eins in Europa

UBM denkt Holzbau seit 2019. Mit Konsequenz und mit dem hoch gesteckten Ziel, schon bald zur europäischen Spitze zu gehören. Das verlangt strategischen Mut, entschlossene Weichenstellungen und höchste technische Kompetenz. Deshalb haben wir in kürzester Zeit das UBM-Kompetenzzentrum „Timber Construction“ aufgebaut. Hier bündeln wir unter der Leitung von Bernhard Egert das Fachwissen unserer insgesamt fünf Holz-Experten. Sie sind auf unseren „Timber-Bauustellen“ in Österreich und Deutschland federführend im Einsatz und treffen sich regelmäßig zum Erfahrungsaustausch.





**Premiere in Frankfurt**  
Visionäre Material-Synthese  
im ersten Bürohaus der Stadt  
in Holz-Hybrid-Bauweise

## Timber Pioneer: ein deutliches Zeichen

Wie vielseitig und belastbar Holz als Baustoff ist, beweist das achtgeschossige UBM-Leuchtturmprojekt in Frankfurt am Main. Im boomenden Europaviertel der Bank- und Business-Metropole entsteht unser „Timber Pioneer“ mit rund 15.000 Quadratmetern vermietbarer Fläche. Er ist Frankfurts erstes Bürohaus in Holz-Hybrid-Bauweise, die Holz und Beton im wahrsten Wortsinn verbindet.

### Sehr elegant und sehr konstruktiv gelöst

Die Holz-Hybrid-Konstruktion des „Timber Pioneer“ besteht aus vollständig vorgefertigten Modulen, die als Ganzes zur Baustelle gelangen und dort zusammengesetzt werden. Die Betonelemente beispielsweise werden mit Brettschichtholzträgern und Stützen verschraubt und bilden eine Holz-Beton-Verbunddecke. Diese Kombination ist nicht nur statisch hoch belastbar, sondern auch sehr ressourcenschonend konzipiert. Dank des nachwachsenden Baustoffs Holz und des effizienten Einsatzes anderer Baumaterialien konnte die gesamte Gebäudehülle für die Bürogeschosse klimaneutral, also ohne jeden negativen Effekt auf den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck, errichtet werden.

### Große Einsparungen, die man nicht sieht

Im „Timber Pioneer“ sind rund 1.800 Kubikmeter FSC-zertifiziertes Fichtenholz verbaut. Das speichert langfristig stattliche 1.800 Tonnen CO<sub>2</sub> im Gebäude. Allein bei der Herstellung dieses Volumens an Zement würden annähernd 1.100 Tonnen CO<sub>2</sub> anfallen. Und der hochmoderne Holz-Hybrid-Bau punktet mit weiteren Einsparungen. 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 aufgrund vorgefertigter Module sowie beeindruckende 80 Prozent bei der CO<sub>2</sub>-Bilanz des Rohbaus. Ein weiteres Plus: Da der Holzbau

generell mit geringeren Wandstärken auskommt, erzielen wir bis zu drei Prozent mehr Nutzfläche als bei einer gleich großen herkömmlichen Grundfläche.

### Jedes Detail mit Blick auf das Ganze genutzt

Umweltbewusst ist der „Timber Pioneer“ bis in die Details hinein. Für Heizung, Klima- und Lichtanlagen beispielsweise kommt smarte State-of-the-Art-Technologie zum Einsatz. Eine intensive Begrünung von Innenhof und Dachterrasse verbessert das städtische Mikroklima. Sie produziert einen Kühleffekt, der im Sommer sogenannten Hitzeinseln entgegenwirkt. Auch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sobald die U-Bahn fertig gebaut ist, sowie ein E-Mobility-Konzept mit Sharing-Angeboten und E-Ladestationen reduzieren den CO<sub>2</sub>-Ausstoß.



#### Dezent in der Mitte

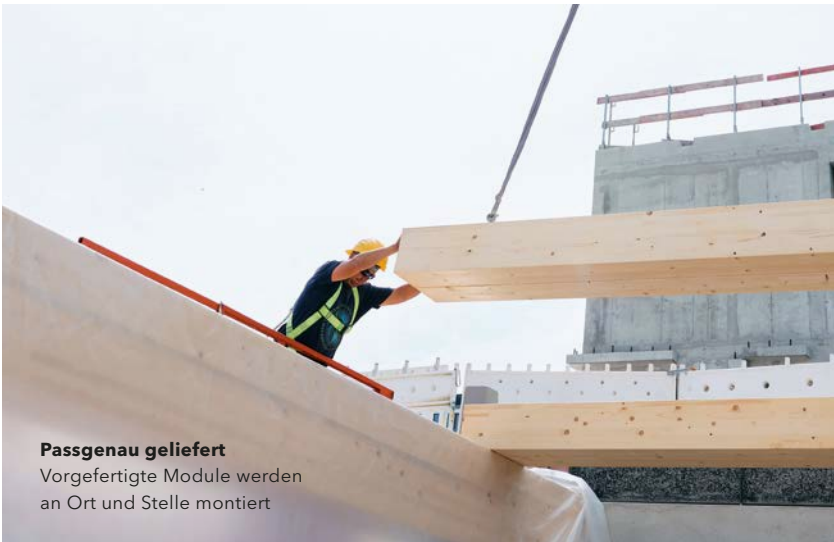
Messezentrum und City sind vom „Timber Pioneer“ aus in kurzer Zeit erreichbar





### Starke Nachbarschaft

Die neue, hochmoderne Zentrale der FAZ direkt nebenan



### Passgenau geliefert

Vorgefertigte Module werden an Ort und Stelle montiert



### Grund zur Freude

Richtfest schon neun Monate nach der Baugenehmigung

### Digital vorbereitet, präzise montiert

Bereits bei der Fertigung wurden die einzelnen Bauteile des „Timber Pioneer“ mit QR-Codes versehen, ihrer Position im geplanten Bau zugeordnet und in einem digitalen System hinterlegt. Dies bot den relativ kleinen Montageteams dann eine perfekte Orientierung. Sie verbanden die passgenauen Elemente schneller, leiser und sauberer, als es mit anderen Materialien möglich gewesen wäre. So entstanden in nur jeweils einer Woche rund 1.000 Quadratmeter Rohbau. Eine beachtliche Leistung, auf die wir – bei aller Bescheidenheit – wirklich stolz sind.





#### **Solide Statik**

Die Holz-Hybrid-Bauweise trägt acht Etagen - und mehr

#### **Ein Richtfest, das Zeichen setzt**

Am 26.10.2022, nur gut ein Dreivierteljahr nach Erteilung der Baugenehmigung, konnten UBM Development und Paulus Immobilien das Richtfest im „Timber Pioneer“ feiern. Damit sind wesentliche Vorzüge des Holzbaus anschaulich - und weithin sichtbar - bewiesen. Zum Beispiel, dass Holzbau statisch eine feste Größe ist, selbst wenn es hoch hinaus geht. Im Frankfurter Europaviertel zeigt sich auch, dass Holzbau einen unserer kostspieligsten Faktoren spürbar schont: die Zeit.

#### **Wir nehmen den „Rückbau“ wörtlich**

Der Lebenszyklus von Immobilien, die in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet wurden, endet nicht in Schutt und Asche. Als „kreislauffähige“ Gebäude wird deren Struktur am Ende genauso wieder auseinanderggebaut, wie sie zusammengesetzt wurde. Der Abtransport geht dann effizient, sauber und geordnet vor sich - und die weitere Verwendung der wert-

vollen, an Ort und Stelle bereits getrennten Materialien ist perfekt vorbereitet.

#### **Strategisch ganz auf unserer Linie**

Der „Timber Pioneer“ wird also sein ganzes Immobilien-Leben lang ein Green Building sein, wie es im Lehrbuch steht. Umweltschonend errichtet und energieeffizient betrieben. Er wird ein innovatives Smart Office beherbergen, das seinen Mietern alle Optionen offenhält: vom Einzelbüro bis hin zu Open-Space-Konzepten. Dass er auch ästhetisch ein Mehrwert für das Europaviertel sein wird, zeigten bereits die enthusiastischen Rückmeldungen zum Entwurf. Mit diesen drei Eigenschaften punktet unser „Timber Pioneer“ mehr als deutlich. Und er fügt sich passgenau in die UBM-Konzernstrategie *green. smart. and more.* ein.



A large stack of cut logs is the central focus, arranged in a neat pile. The logs are cut into sections, showing their circular ends. In the foreground, several evergreen trees are visible, their green needles contrasting with the brown wood. The background is a bright, overcast sky with soft, diffused light. The overall scene suggests a logging or timber processing site.

**»Wir sind  
der First Mover  
im Holzbau.«**





**Bernhard Egert ist einer von 300 Timber Heroes  
in der UBM Development.**

Er zählt zu den begehrtesten Holzbauexperten des Landes.

UBM Development hat ihn an Bord geholt, damit er im Bereich „Timber Construction“ seine breite Kompetenz einbringen kann. Woher er kommt und wohin sich der Holzbau in Zukunft bewegt, erklärte der naturverbundene Diplomingenieur bei einem Gespräch unter freiem Himmel und leuchtendem Herbstlaub.









**D**ie Wolken hängen tief, doch dem Charme des alten Waldhauses tut dies keinen Abbruch. Es liegt auf einer malerischen Lichtung am Trauchbach, unweit der niederösterreichischen Gemeinde Rohr im Gebirge, und ist im Besitz der Forstverwaltung Wittgenstein. Ein Betrieb, der bereits seit vielen Jahren auf eine nachhaltige Bewirtschaftung setzt. Keine Großkahlschläge, sondern möglichst kleinflächig einschlagen und den Wald klimafit machen, lautet die Devise.





**B**ernhard Egert steht auf der vergrauten Holzterrasse des Hauses und hält Ausschau nach den Hochlandrindern, die sein langjähriger Freund, der Forstverwalter Dominik Bancalari, hier züchtet. Doch die gutmütigen Tiere mit dem zotteligen Fell führen hier oben ihr eigenes, stressfreies Leben und suchen sich ihre Wiesen und Weiden selbst aus.

Zu dieser Gegend um das östliche Alpenvorland hat Egert einen besonderen Bezug. Hier liegen seine erklärten Hausberge, die er je nach Jahreszeit entweder auf freigegebenen Mountainbikerouten oder auf Skitouren erkundet. Der Hausherr Bancalari serviert schwarzen Kaffee, während die Wolkendecke kurz aufbricht und die Sonne das Laub ringsum zum Leuchten bringt.

**Herr Egert, Sie kommen direkt aus dem Holzbau. Was bringen Sie mit?**

Ich bringe zu einer jeden Menge Leidenschaft für den Naturbaustoff Holz mit. Ich war über 25 Jahre in der Ausführung tätig, und je länger man sich mit einem Thema beschäftigt, desto vielfältiger und interessanter wird es. Ich kenne die Stärken und Schwächen des Baustoffes und weiß, wo das Holz gut einsetzbar ist und wo weniger gut. Neben der Erfahrung bringe ich zum anderen ein großes Netzwerk an Fachplanern, Architekten und Firmen mit. Damit kann ich meine Rolle als Bauherrenvertreter für die UBM gut und glaubwürdig umsetzen.

**Was hat Sie besonders daran gereizt, zum Immobilienentwickler UBM zu wechseln?**

In der Ausführung kann man nur das bauen, was sich andere überlegt haben. Jetzt sitze ich auf der anderen Seite, wo ich natürlich mehr bewegen kann. —>

**1:**  
Forscher Blick durch die Holzbrille: Bernhard Egert bringt viel Leidenschaft für den Naturbaustoff mit.

**2:**  
Bei Hunden sehr beliebt: das Apportierholz

**3:**  
Der Ingenieur hält Ausschau nach den Hochlandrindern.







**»Das Thema Holzbau und Nachhaltigkeit ist vor allem für die nächsten Generationen sehr wichtig.«**

Bernhard Egert





Ich habe den mehrgeschossigen Holzbau immer als Chance für die Branche gesehen, und nun gilt es, ihn voranzutreiben, sichtbar zu machen und letztlich auch in die Städte zu bringen. Bei der UBM gibt es für mich die Chance, im großen Maßstab etwas zu bewegen. Die UBM ist ein Pionier in diesem Bereich, und ich kann Teil der aktuellen Holzrevolution sein.

**Welche Entwicklung hat der Baustoff seit Ihren beruflichen Anfängen hingelegt?**

Die Leimtechnologie hat sich enorm verbessert, und Anfang der 2000er-Jahre hat das Brettspertholz eine Art Marktrevolution eingeläutet. Mit dem Brettschichtholz gab es schon lange die Möglichkeit, weit gespannte Gebäude zu bauen. Das Brettspertholz machte es möglich, unkompliziert in die Höhe zu bauen. Es kommen immer neue Produkte auf den Markt, die noch höhere Tragfähigkeiten haben, wie etwa die Baubuche. Da wird sich noch einiges weiterentwickeln.

**Wie sieht es mit der Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Baustoffen aus?**

Auch die hat sich in den letzten Jahren grundlegend verändert. Es gibt jetzt eine sehr starke Holzbaubranche, die Produkte industriell herstellt. Dadurch sind sie günstiger geworden und natürlich auch konkurrenzfähiger im Vergleich zu den anderen Baustoffen. Außerdem kann heute viel schneller produziert werden.

**Das spezialisierte Know-how im Ingenieur-Holzbau ist derzeit sehr gefragt, aber in der Breite noch nicht vorhanden. Woran liegt das?**

Es gibt derzeit einen Wettlauf um die besten Köpfe in der Branche, auch auf der Planungs- und Ausführungsseite. In der Ausbildung besteht nach wie vor ein großer Aufholbedarf, der gerade von der fachpolitischen Vertretung der Holzindustrie, wo ich in verschiedenen Gremien vertreten bin, stark forciert wird. Wir haben es jetzt geschafft, zwei neue Lehrstühle für Holzbau an den Universitäten zu bekommen – einen in Innsbruck und einen in Wien. Diese werden zum Teil von der Industrie gesponsert, damit in diesem Bereich gute Leute nachkommen.

**Der Holzbau erregt mehr Aufmerksamkeit als jedes andere fachspezifische Bauthema. Warum interessieren sich so viele fürs Holz?**

Der Rohstoff hat natürlich Sexappeal, sag ich jetzt einmal. Das Thema Holzbau und Nachhaltigkeit ist vor allem für die nächsten Generationen sehr wichtig und führt dazu, dass sich auch andere mehr damit beschäftigen wollen. Darum steigt auch die Breite im Know-how, und es kommt zu einem gewissen Schneeballeffekt.

**Sie sind in verschiedenen Fachgremien vertreten und engagieren sich über den Beruf hinaus für den Holzbau. Worum geht es Ihnen dabei?**

Wenn man für den Werkstoff und das Produkt brennt, dann ergibt es natürlich auch Sinn, sich in diesen Fachgremien zu engagieren. Ich glaube, ich kann die Menschen gut mitnehmen und für eine Sache motivieren. Die Leute merken auch, glaube ich, dass es mir wirklich um die Sache geht, ums ehrliche Engagement. Und dann bekommt man auch wieder viel zurück.

**Österreich, Deutschland und die Schweiz werden als das Kompetenzzentrum des Holzbaus gehandelt und von internationalen Architekturbüros angesteuert. In der Umsetzung von spektakulären Großprojekten haben anscheinend jedoch die Skandinavier die Nase vorn. Warum ist das so?**

Es gab schon auch sehr große Projekte hier, etwa das HoHo in Wien oder das Südkreuz in Berlin. Die nordischen Länder haben aber vielleicht eine noch größere Holzaffinität aus ihrer Historie heraus. Es hat auch etwas mit der gewerblichen Struktur zu tun, und hier findet gerade eine große Entwicklung statt. Die vier größten Player der österreichischen Bauindustrie haben erkannt, dass der Holzbau an Bedeutung gewinnt, und bauen sich eigene Kompetenzzentren auf. So wächst die gesamte Branche mit den Möglichkeiten, die das Material bietet. In den nordischen Ländern gibt es große Baufirmen, die den Holzbau bereits stärker integriert haben und über mehr Potenzial auf der ausführenden Seite verfügen. Abgesehen davon hängt es natürlich auch an der →





öffentlichen Hand, große Gebäude in Holz zu errichten. Private Investoren sind noch stärker in der konventionellen Kultur verankert, aber auch hier zeichnet sich langsam eine neue Entwicklung ab.

#### **Welche Entwicklung erwarten Sie in den nächsten Jahren im konstruktiven Holzbau?**

Das Thema der mehrgeschossigen Holzbauten wird noch stärker kommen, vor allem im Bürobau wird der Holzbau stärker Fuß fassen können. Ganz viele Projekte sind derzeit Prototypen, und gerade die Mehrschichtigkeit der Aufbauten ist sehr lohnintensiv. Hier werden wir eine Entwicklung hin zur Standardisierung und Automatisierung sehen, die den Holzbau zu den vielen ökologischen Vorteilen, die er bringt, auch noch günstiger werden lassen wird.

#### **Wie schätzen Sie das Potenzial des Holzbaus in der urbanen Nachverdichtung ein?**

Auch in diesem Bereich ist der Holzbau in den letzten Jahren sehr stark gewachsen. Das elementierte Bauen bringt eine reduzierte Bauzeit, weniger Baustellenverkehr und damit auch eine geringere Belastung für das Umfeld. Durch das geringe Eigengewicht bietet Holz die Möglichkeit, großvolumiger auf die lastabtragende Grundstruktur aufzustocken. Gerade in Wien, wo der mehrgeschossige Holzbau noch Aufholbedarf hat, ist dieses Nachverdichten von 1930er-, 1950er- oder 1960er-Jahre-Gebäuden ein sehr starker Markt.

#### **Im Sinne der Nachhaltigkeitsziele spielt die Rückbaubarkeit von Gebäuden eine immer größere Rolle.**

Der Holzbau funktioniert nach dem

Baukastensystem, dem Assembling von vorgefertigten Bauteilen. Dadurch ist eine gute Rückbaubarkeit gegeben. Und wenn wir stärker in dieses elementierte, modulare Bauen kommen, wird das Demontieren noch leichter werden.

#### **Welche Rolle wird die UBM in dieser ganzen Entwicklung des Holzbaus spielen?**

Eine sehr große, denn wir sind der First Mover auf diesem Gebiet. Der Kern des Strategiewechsels der UBM in Richtung *green. smart. and more.* ist der Holzbau, und wir haben bereits rund 180.000 Quadratmeter Geschossflächen in der Projekt-Pipeline, die wir in Holz realisieren werden. Das ist natürlich eine Ansage, hinter der alle im Unternehmen voll und ganz stehen.

**In der Umsetzung hat sich die UBM**





2



3

**dem Holz-Hybrid-Bau verschrieben. Wird das so bleiben?**

Unsere Aufgabe als Holzbau-Team ist es, dass wir nicht nur ein Standardsystem für jedes Projekt einsetzen, sondern für jedes Grundstück, für jede Assetklasse die optimale Lösung finden. Wir wollen natürlich schlank bleiben und in gewisse Standardaufbauten gehen, um die Variabilität zu reduzieren. Aber es ist nicht so, dass wir uns ganz strikt auf ein System festlegen. Hybride Konstruktionen nutzen die jeweilige Stärke der einzelnen Materialien und kombinieren sie zu effizienten Bauelementen mit neuen Eigenschaften. Das ist etwas, das mit einem einzelnen Werkstoff nicht zu erreichen ist.

**Welche Herausforderung stellt das nachhaltige Bauen für einen Developer dar?**

Der Unterschied zu vielen anderen Leuchtturm-Projekten, die jetzt weltweit realisiert werden, ist der, dass wir als Developer die Projekte auch wieder mit Gewinn veräußern wollen und müssen. Dazu braucht es attraktive, gut nutzbare und flexible Grundrisse, damit wir in technischen Due-Diligence-Prüfungen von Investoren eine optimale Bewertung bekommen. Dabei müssen wir den Spagat schaffen zwischen effizienter Flächenausnutzung und nachhaltigen Materialien. Wir müssen ein stimmiges Paket finden, das eine lange Lebens- und Nutzungsdauer bei gleichzeitiger Wirtschaftlichkeit garantiert.

**Können wir uns mit dem Holzbau aus der Klimakrise herausbauen?**

Laut einer aktuellen Studie wird es in den nächsten 50 Jahren weiterhin einen ganz starken Zuzug in die Städte geben. Wenn wir es schaffen, —>

**1:** Das Potenzial des Holzbaus im Hinblick auf die Klimakrise liegt für Bernhard Egert auf der Hand.

**2:** Auf der Terrasse des alten Waldhauses der Forstverwaltung Wittgenstein blieben keine Fragen offen.

**3:** Die nachhaltige Forstwirtschaft arbeitet daran, den Wald klimafit zu halten.



diese neuen Gebäude in Holz zu errichten, dann würden wir einen wesentlichen Teil der in der Errichtung anfallenden CO<sub>2</sub>-Emissionen einsparen. Der Beitrag, den wir als Developer leisten können, ist, Gebäude in Holz zu bauen und so den größten CO<sub>2</sub>-Verursacher in der Branche, nämlich Beton und Stahl, teilweise zu ersetzen.

#### **Welche Rolle spielt die Waldwirtschaft in der Klimakrise?**

Für die Branche ist klar, dass nur eine nachhaltige Forstwirtschaft sinnvoll ist, was ja in unseren Breiten auch bereits geschieht. Allerdings wurde in der Vergangenheit aus wirtschaftlichem Effizienzdenken heraus sehr viel in Richtung Monokulturen gedacht. Es wird künftig mehr Mischwald brauchen, das heißt, die Fichte wird sich mit anderen Bäumen den Wald teilen müssen. Aber es ist genug Holz da, damit wir das Ziel, nämlich mehr Holzbauten umzusetzen, auch erreichen werden.


#### **Die Klimaerwärmung macht es den Bäumen in unseren Breiten zunehmend schwerer. Überlebt das der Wald?**

In der Forstwirtschaft wird sehr viel geforscht, um der zunehmenden Trockenheit, dem damit verbundenen Stress der Bäume und dem Borkenkäferbefall entgegenzuwirken. Man versucht, andere Fichtenarten hier in unseren Breiten anzusiedeln, die mit der Trockenheit besser zurechtkommen. Es wird auch eine

regionale Verschiebung der Vegetation stattfinden. Die trockenen Gebiete werden etwas an Wald verlieren, dafür wird die Baumgrenze weiter nach oben wandern.

**„Will man den Klimawandel bekämpfen, wäre es das Beste, die Wälder in Ruhe zu lassen“, fordert Förster und Autor Peter Wohlleben in seinem Buch. Wie sehen Sie das?**

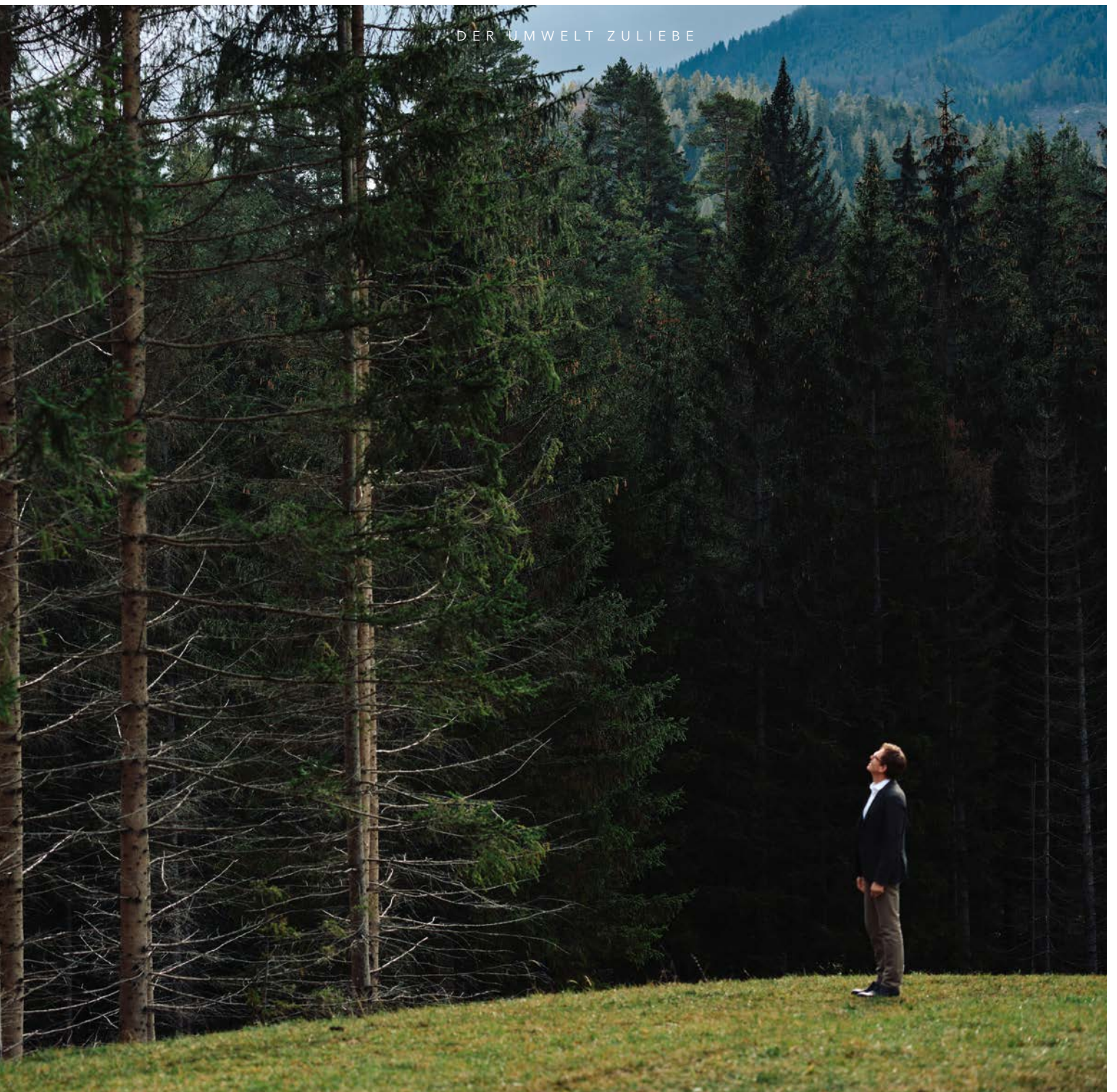
Wenn man den Wald jetzt außer Nutzung stellt, forciert man quasi ein langfristiges Verrotten der bestehenden Bäume. Am besten ist es, gesunde Bäume zu entnehmen und viele junge nachzusetzen, wie es in der nachhaltigen Forstwirtschaft passiert. So hält man den Kreislauf am Leben. Indem man Holz als Baustoff einsetzt, bleibt der darin gebundene Kohlenstoff über lange Zeit gespeichert.



**»Die Fichte wird sich in Zukunft mit anderen Bäumen den Wald teilen müssen.«**

Bernhard Egert





Ich sehe die Klimakrise genauso dramatisch, wie sie ist, aber man darf jetzt auch nicht schwarzmalen. Ich erinnere an die 1980er-Jahre, da hatten wir das Thema saurer Regen. Jeder hat befürchtet, dass die Wälder sterben werden. Tatsächlich wurden sehr schnell Maßnahmen ergriffen. Die Emissionen gingen zurück, und die Wälder hatten sich fünf Jahre später erholt. Wir müssen auch jetzt

neue Ideen entwickeln, aber in erster Linie viel konsequenter die schon bekannten Maßnahmen umsetzen, die der globalen Erderwärmung entgegenwirken.

**Den zunehmenden Wetterextremen zum Trotz wächst der Waldbestand - zumindest in Österreich - seit den 1960er-Jahren kontinuierlich an.**

Genau, die Waldfläche wächst. Wir haben immer noch einen starken Zuwachs sowohl an Flächen als auch an Volumen. Wie vorhin schon erwähnt, mittel- und langfristig ist die Rohstoffverfügbarkeit gesichert.

**Auf globaler Ebene schaut es allerdings anders aus. Würde es hier länderübergreifender Maßnahmen bedürfen? →**



Ja, die würde es brauchen. Die EU hat mit dem Green Deal einen ganz mutigen Schritt getan und sich ein Programm vorgeschrieben, das beispielgebend ist. Leider fehlen international die Möglichkeiten, etwa Brasilien und die ganzen Amazonas-Regionen auch in die Pflicht zu nehmen. Ich hoffe, dass hier langfristig ein Umdenken stattfindet. Kern des Problems sind sicher die global unterschiedlichen Vermögensstrukturen. Ein ausgeglichener Wohlstand auf der Welt würde auch bei den Wäldern ankommen, Stichwort illegale Abholzung.

**In letzter Zeit gab es auch kritische Stimmen aus der Branche, dass der Holzbau gar nicht so nachhaltig ist, wie alle immer sagen, Stichwort CO<sub>2</sub>-Bindungslücke. Wie reagieren Sie als Experte darauf?**

Ja, diese Interviews, die in großen deutschsprachigen Tageszeitungen erschienen sind, schaden der Branche und machen gerade Investoren nervös, ob sie auf das richtige Pferd setzen. Wir versuchen dem mit wissenschaftlich fundierten Studien und Veröffentlichungen entgegenzuwirken. Fakt ist, dass in der nachhaltigen Forstwirtschaft auf lange Sicht keine CO<sub>2</sub>-Bindungslücke durch die Entnahme von Bäumen entsteht.

**Was ist der Hintergrund dieser Debatte?**

Der Holzbau ist so beliebt geworden – das ist ähnlich wie beim Bio-Gemüse –, dass es leider gewissermaßen

zu einem „Kampf der Materialien“ gekommen ist. Der Holzbau wird bei weitem nie an das Volumen der Beton- und Stahlbauten herankommen, er wird bis zu einem gewissen Grad ein Nischenprodukt bleiben. Aktuell gewinnt er ein paar Prozent an Marktanteilen dazu, das ist der Entwicklung der Zeit und der Nachhaltigkeit geschuldet. Natürlich ergibt es auch Sinn, die Zement- und die Stahlproduktion CO<sub>2</sub>-reduzierter zu gestalten, aber es besteht keine Notwendigkeit, sich gegenseitig schlechtzureden. Es ist genug Markt für alle da, und es sollte ein vernünftiges Miteinander geben.

**Wird auch in den Fachgremien darauf reagiert?**

Ja, wir suchen das Gespräch und laden die jeweiligen Personen zu offenen Diskussionsrunden ein. Wie sich dabei herausgestellt hat, war vieles nicht so gemeint und stellte sich im Kontext wesentlich differenzierter dar.

**Kennen Sie den Baustoff Holz auch privat, sprich, wohnen Sie selbst in einem Holzhaus?**

Ja, ich wohne jetzt seit 22 Jahren in einem Holzhaus. Meine Frau ist Architektin und hat es damals selbst entworfen. Die weichen, haptischen Oberflächen des Holzes erzeugen eine warme Wohlfühl-Atmosphäre, die Glasflächen lassen viel Licht ins Innere. Wir sind sehr glücklich und zufrieden.

**Welchen Planeten wünschen Sie sich für Ihre Kinder?**

Meine Kinder sind schon groß, aber der Ausblick für die Jugend hat sich schon etwas geändert. Früher haben wir von unseren Eltern gehört: „Wenn du dich anstrengst im Leben, wirst du es zu etwas bringen und ein besseres Leben haben.“ Dieses Bild hat irgendwann eine Delle bekommen. Infolge der wachsenden globalen Unsicherheiten sind die externen Motivatoren für die junge Generation deutlich weniger geworden. Aber gerade in einer etwas graueren Welt ergibt es Sinn, eine positive Lebenseinstellung zu haben und mit Zuversicht die neuen Herausforderungen anzunehmen.

Wenn jeder von uns versucht, einen Beitrag in seinem direkten Umfeld zu leisten, würde das in Summe schon einen wesentlichen Effekt bringen. Zum Beispiel muss ich kein argentinisches Rindfleisch essen, lieber beziehe ich regelmäßig bestes Hochlandrind hier aus Rohr im Gebirge.

Interview:  
**Gertraud Gerst**



## Bernhard Egert

ist 57 Jahre alt und mit seiner Erfahrung als Baumeister, Holzbaumeister, Developer und Gerichtssachverständiger ein Allrounder im Holzbau. Der diplomierte Ingenieur hat an der TU Wien studiert und an der WU Wien einen MBA erworben.

Egert war unter anderem Geschäftsführer von *Graf-Holztechnik* und *Rubner Holzbau*, bevor er bei der UBM Development AG zum Leiter „Timber Construction and Green Building“ bestellt wurde. Als Vorsitzender verschiedenster Gremien innerhalb des Fachverbandes der Holzindustrie leistet er seit vielen Jahren einen aktiven Beitrag zur Stärkung des Holzbaus.











Der Bilanz zuliebe.

EU-Taxonomie und ESG lenken in Zukunft die internationalen Finanzströme massiv und unumkehrbar zu grünen Unternehmen und Projekten. Zertifizierungen und Top-Platzierungen bei ESG-Ratings dokumentieren, dass wir für eine grüne Zukunft bestens gerüstet sind.



## Zertifizierungen: entscheidend für den Verkaufserfolg

Zertifizierungen, denen wir alle unsere Gebäude unterziehen, sind für UBM weitaus mehr als „der Stempel“. Wir sehen sie als wesentliche Bestätigung für unser Green Building. Denn sie stellen branchenweit anerkannte Verfahren, Methoden und Standards bereit, um den Einsatz von Ressourcen und den Ausstoß von Emissionen auszuweisen. Ihre Kriterien decken auch ESG- und EU-Taxonomie-Bestimmungen mit ab. So sind Zertifizierungen unverzichtbare „Referenzpunkte“ bei unserer Entwicklungsarbeit und Ausdruck unseres erfolgreichen Engagements zugleich.

### Hohe Standards von der Planung bis zum Rückbau

Um die nachhaltige Qualität unserer Gebäude zu garantieren, folgen wir in jeder Projektphase den Anforderungen der jeweiligen Zertifizierungen. Diese erfassen in Summe den gesamten Zyklus von der Quartiersentwicklung über die verwendeten Bauteile bis hin zu Klimaresilienz und Klimaneutralität. Sogar den künftigen Rückbau optimieren wir vorausschauend anhand der entsprechenden Vorgaben.

### Zertifizierungen fördern bleibende Werte

Über die Umweltfreundlichkeit hinaus wird auch die Rentabilität und „Verkaufbarkeit“ unserer Projekte durch Zertifizierungen wesentlich beeinflusst. So eröffnen sie oft günstigere Konditionen bei der Finanzierung, nicht selten steigern sie auch die Mieteinnahmen und die Wertbeständigkeit unserer Immobilien. Zertifizierungen sind damit ein entscheidendes Signal in Richtung unserer Investoren oder Käufer und ein deutlicher Orientierungspunkt am Markt.



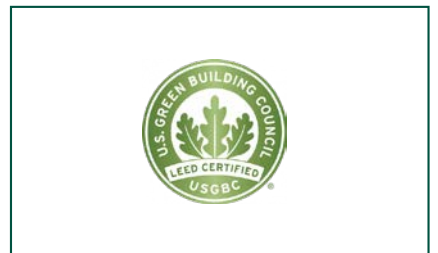
### Unsere Pipeline führt in die Zukunft

Zahlreiche, sehr unterschiedliche Projekte in unseren Kernmärkten füllen unsere über € 2 Mrd. schwere Pipeline der nächsten vier Jahre. Aktuell hat UBM mehr als 3.300 Wohnungen und rund 200.000 Quadratmeter Bürofläche in Entwicklung. Stand Ende 2022 sind rund 100.000 Quadratmeter in Holz-Hybrid-Bauweise in Umsetzungsplanung, weitere knapp 100.000 Quadratmeter in der Pipeline. Wir sind also auf einem guten Weg. Ein detailliertes Bild über den Zuschnitt und den aktuellen Stand richtungweisender UBM-Projekte, wie zum Beispiel des „Timber Pioneer“, der „Timber Factory“, des LeopoldQuartiers, der Arcus City und des „Timber Peak“, liefert unsere UBM-Roadmap.





**Hohe Standards inklusive**  
Bei UBM Projekten sind  
Zertifizierungen und Werterhalt  
immer schon Teil der Planung





## Timber Port: UBM dockt im Medien- hafen Düsseldorf an

Nach der Großakquisition im Zollhafen Mainz gelang UBM ein weiterer Coup. Im September 2022 konnten wir uns *off market* ein Grundstück im boomenden Düsseldorfer Medienhafen sichern. Hier wird ein achtgeschossiges Bürogebäude in Holz-Hybrid-Bauweise mit mindestens 10.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche entstehen. Unterirdisch sind auf mehr als 4.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche 105 Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Das Grundstück Holzstraße 12 liegt am Eingang zur geplanten Erweiterung und Aufwertung des Medienhafens auf der Halbinsel Kesselstraße. Bekanntes Visavis ist die Unternehmenszentrale des Reiseportals Trivago. Als Standort zahlreicher Unternehmen aus Medien und Kommunikation, Mode und Architektur sowie Kunst und Kultur ist der Medienhafen längst überregional bekannt. Hotels, Restaurants, Szenebars und Clubs ziehen viele Düsseldorfer und auch Besucher aus der Region an.



## Arcus City: verbindet Stadt und Land

Im schnell wachsenden Prager Stadtteil Stodůlky hat UBM das Wohnbauprojekt „Arcus City“ ins Leben gerufen. In drei Bauabschnitten realisieren wir hier ein modernes, nachhaltig konzipiertes Quartier, den Bauteil „Timber Praha“ in innovativer Holz-Hybrid-Bauweise. 278 Wohnungen, zehn Einfamilienhäuser und fünf Einzelhandelspassagen entstehen in einer grünen Umgebung mit schnellen Verkehrsverbindungen ins Zentrum der Stadt.

### Auf jedem Level überzeugend

Seit Beginn der ersten Bauphase Ende 2020 wurden in der „Arcus City“ bereits 100 Wohneinheiten errich-



**Neuer Stadtteil**

8.607 Quadratmeter Wohnraum, naturnah und umweltfreundlich entwickelt

tet; die Fertigstellung von 178 weiteren planen wir gegen Ende 2023. Insgesamt schafft UBM damit 8.607 Quadratmeter attraktiven Wohnraum unterschiedlichster Prägung. Die stattliche Auswahl reicht von ebenso kostengünstigen wie durchdachten Apartments über einladende Einfamilienhäuser bis hin zum repräsentativen Penthouse in gehobener Ausstattung.

**Alles vor Ort, Natur inklusive**

Der neue Stadtteil zeichnet sich durch eine ruhige, familiäre Atmosphäre aus, die vom Grün der Umgebung noch verstärkt wird. Gleichzeitig findet sich in und nahe der „Arcus City“ alles Notwendige – Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Restaurants, die Post und andere Geschäfte formen eine perfekte Infrastruktur. Und: Ins Zentrum Prags gelangt man bequem mit Bus und Bahn innerhalb von nur 20 Minuten. Der nahe Biopark Řepora sowie der Naturpark „Prokopské a Dalejský údolí“ (Prokop- und Daleje-Tal) laden zu Sport und Entspannung ein.

**Nachhaltig gedacht, energiesparend gebaut**

Architektonisch und technisch vollkommen neuartig ist der Bauteil „Timber Praha“, das sind drei Häuser in Holz-Hybrid-Bauweise mit 62 Wohnungen. Bei der Errichtung werden Brettsperrholzelemente, sogenannte CLT-Paneele, verwendet. Sie zählen zu den robustesten und effizientesten Materialien für eine nachhaltige, CO<sub>2</sub>-sparende Bauweise. Die Fassaden basieren auf einem vorgefertigten Rahmensystem aus Holzbalken, das schnell und ohne großen logistischen Aufwand errichtet werden kann. Auch beim Betrieb herrschen Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein vor. Solarkollektoren und Geothermie zählen beispielsweise zu unseren Energiequellen; mittels Außenbeschattung und Fußbodenheizungen sorgen wir für ein ausgewogenes Raumklima ohne zusätzlichen Aufwand. Damit schließt sich auch Prag dem internationalen Trend zum Holzbau an.





**Echtes Leuchtturmprojekt**  
Auf zwölf Etagen geht es  
in jeder Hinsicht hoch hinaus



## Timber Peak: Spitzenleistung im Mainzer Zollhafen

Dass UBM nicht nur die Quadratmeter, sondern auch die Höhenmeter im Holz-Hybrid-Bau entschlossen steigert, beweist unser Projekt „Timber Peak“. In bester Wasseralage entsteht das erste Mainzer Holz-Hybrid-Hochhaus mit über 40 Metern Höhe und rund 9.500 Quadratmetern Bruttogeschossfläche.

Der innovative Entwurf des renommierten Büros Sacker Architekten überzeugte durch seine lichtdurchfluteten Räume mit bodentiefer Verglasung. Die flexiblen Grundrisse erlauben eine sehr variable Büronutzung. Ebenso praktisch konzipiert ist auch das Untergeschoss mit E-Ladeinfrastruktur für bis zu 41 Pkw-Stellplätze. Eine großzügige Terrasse im fünften Obergeschoss sowie eine Dachterrasse oberhalb des zwölften Stocks mit einem spektakulären Panoramablick runden das markante Gesamtbild ab.

### Energieeffizienz ist auch hier mit eingebaut

Mit der ressourcenschonenden Holz-Hybrid-Bauweise vollziehen wir auch beim „Timber Peak“ einen wesentlichen Schritt zur CO<sub>2</sub>-optimierten Gebäudeerrichtung und -bewirtschaftung. Überdies erfüllt die intelligente Gebäudetechnik künftige Berichtsanforderungen zur EU-Taxonomie nahezu automatisch. Dafür werden beispielsweise die Verbrauchswerte und Energieeffizienzkennwerte systematisch erfasst und anschaulich aufbereitet.

Für das Gebäude und dessen Betrieb planen wir eine DGNB-Gold-Zertifizierung und einen Energieeffizienzstandard nach KfW-40-Anforderungen mit ein. Zu diesen zählen unter anderem eine mindestens 55-prozentige Deckung des Wärme-

und Kälteenergiebedarfs durch erneuerbare Energien, die Einrichtung einer Photovoltaik- oder Windkraftanlage, Stromspeicher sowie Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.

### Vier Baufelder für Wohnen, Gewerbe und Büros

Mit dem „Timber Peak“ wird das erste von vier Baufeldern, die im März 2022 von UBM erworben worden sind, schon bald in die Umsetzung gehen. Der Baustart ist für Ende 2023 avisiert; mit der Fertigstellung des „Timber Peak“ rechnen wir Anfang 2025. Insgesamt entwickelt UBM im Zollhafen Mainz mehr als 42.000 Quadratmeter Geschossfläche; rund 75 Prozent davon für Wohnen und 25 Prozent für Gewerbe und Büros.





## Timber Port: UBM dockt im Medien- hafen Düsseldorf an

Nach der Großakquisition im Zollhafen Mainz gelang UBM ein weiterer Coup. Im September 2022 konnten wir uns *off market* ein Grundstück im boomenden Düsseldorfer Medienhafen sichern. Hier wird ein achtgeschossiges Bürogebäude in Holz-Hybrid-Bauweise mit mindestens 10.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche entstehen. Unterirdisch sind auf mehr als 4.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche 105 Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Das Grundstück Holzstraße 12 liegt am Eingang zur geplanten Erweiterung und Aufwertung des Medienhafens auf der Halbinsel Kesselstraße. Bekanntes Visavis ist die Unternehmenszentrale des Reiseportals Trivago. Als Standort zahlreicher Unternehmen aus Medien und Kommunikation, Mode und Architektur sowie Kunst und Kultur ist der Medienhafen längst überregional bekannt. Hotels, Restaurants, Szenebars und Clubs ziehen viele Düsseldorfer und auch Besucher aus der Region an.



## Arcus City: verbindet Stadt und Land

Im schnell wachsenden Prager Stadtteil Stodůlky hat UBM das Wohnbauprojekt „Arcus City“ ins Leben gerufen. In drei Bauabschnitten realisieren wir hier ein modernes, nachhaltig konzipiertes Quartier, den Bauteil „Timber Praha“ in innovativer Holz-Hybrid-Bauweise. 278 Wohnungen, zehn Einfamilienhäuser und fünf Einzelhandelspassagen entstehen in einer grünen Umgebung mit schnellen Verkehrsverbindungen ins Zentrum der Stadt.

### Auf jedem Level überzeugend

Seit Beginn der ersten Bauphase Ende 2020 wurden in der „Arcus City“ bereits 100 Wohneinheiten errich-



**Neuer Stadtteil**

8.607 Quadratmeter Wohnraum, naturnah und umweltfreundlich entwickelt

tet; die Fertigstellung von 178 weiteren planen wir gegen Ende 2023. Insgesamt schafft UBM damit 8.607 Quadratmeter attraktiven Wohnraum unterschiedlichster Prägung. Die stattliche Auswahl reicht von ebenso kostengünstigen wie durchdachten Apartments über einladende Einfamilienhäuser bis hin zum repräsentativen Penthouse in gehobener Ausstattung.

**Alles vor Ort, Natur inklusive**

Der neue Stadtteil zeichnet sich durch eine ruhige, familiäre Atmosphäre aus, die vom Grün der Umgebung noch verstärkt wird. Gleichzeitig findet sich in und nahe der „Arcus City“ alles Notwendige – Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Restaurants, die Post und andere Geschäfte formen eine perfekte Infrastruktur. Und: Ins Zentrum Prags gelangt man bequem mit Bus und Bahn innerhalb von nur 20 Minuten. Der nahe Biopark Řepora sowie der Naturpark „Prokopské a Dalejský údolí“ (Prokop- und Daleje-Tal) laden zu Sport und Entspannung ein.

**Nachhaltig gedacht, energiesparend gebaut**

Architektonisch und technisch vollkommen neuartig ist der Bauteil „Timber Praha“, das sind drei Häuser in Holz-Hybrid-Bauweise mit 62 Wohnungen. Bei der Errichtung werden Brettsperrholzelemente, sogenannte CLT-Paneele, verwendet. Sie zählen zu den robustesten und effizientesten Materialien für eine nachhaltige, CO<sub>2</sub>-sparende Bauweise. Die Fassaden basieren auf einem vorgefertigten Rahmensystem aus Holzbalken, das schnell und ohne großen logistischen Aufwand errichtet werden kann. Auch beim Betrieb herrschen Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein vor. Solarkollektoren und Geothermie zählen beispielsweise zu unseren Energiequellen; mittels Außenbeschattung und Fußbodenheizungen sorgen wir für ein ausgewogenes Raumklima ohne zusätzlichen Aufwand. Damit schließt sich auch Prag dem internationalen Trend zum Holzbau an.







# Beruf und Berufung

**Katja Kammerer ist eine von  
300 Timber Heroes in der UBM Development.**

Es gibt Menschen, die stehen daneben und fragen:  
„Was passiert da?“. Und es gibt Menschen,  
die sehen: „Da passiert was!“, und engagieren sich.  
Katja Kammerer gehört zu Letzteren. Das brachte sie 2016  
zur UBM und 2022 in die Projektleitung für das  
Holz-Hybrid-Hochhaus „Timber Peak“ im Zollhafen Mainz.





**K**atja Kammerer macht es ihrem Gegenüber leicht. Selbst wenn sie nicht in der Werkstatt steht, verrät schon der erste Blick, dass man es bei ihr mit einem kreativen Kopf zu tun hat. Links trägt sie das dunkle Haar kurz, rechts kringeln sich wilde Locken bis zum Ohrläppchen. Bei anderen würde eine solche Frisur unentschlossen wirken. Doch nicht bei der 38-Jährigen. Als Tischlerin, Interior-Designerin und Architektin versteht sie es, der Natur Raum zu lassen und dennoch eine Form zu geben. Der Schnitt ist deshalb auf seine Art ebenso gerade wie die Bretter, die einmal das Haupt für ihr Bett werden sollen. Und: wie ihr Lebensweg.

„Ich wusste immer, dass ich mit Holz arbeiten, für die Zukunft bauen will. Ich bin immer in diese Richtung gegangen“, sagt sie. Und es klingt fast, als entschuldige sie sich für die Geradlinigkeit ihres Pfades, der sie 2016 zur UBM und dort 2022 in die technische Projektleitung für das erste ressourcenschonende Holz-Hybrid-Hochhaus im Zollhafen von Mainz führte. Dabei hat sie einfach nur das getan, was unausweichlich war: Sie hat jenen Beruf ergriffen, der ihre Berufung ist. Es schon immer war.

„It was meant to be“, würde man im angelsächsischen Raum sagen. Denn begonnen hat ebenjener Lebensweg 1984, in einem Jahr, —>

**1:** Arbeiten mit Holz - diesen Ausgleich zu Büro und Baustelle nimmt sich „Timber Peak“-Projektleiterin Katja Kammerer regelmäßig.

**2:** Gelernt ist gelernt: Auch wenn die Ausbildung zur Tischlergesellin schon eine Weile her ist, trennt Katja Kammerer die Eichenbretter routiniert in der Länge auf.



A woman with curly hair, wearing safety glasses and yellow ear protection, is focused on her work in a wood shop. She is wearing a dark jacket over a yellow shirt. The background is a blurred workshop with various wooden structures and tools.

**»Ich wusste immer,  
dass ich mit Holz arbeiten will,  
für die Zukunft bauen.«**

Katja Kammerer





**»Projektmanagement  
ist in erster Linie  
People Management.«**

Katja Kammerer



das im chinesischen Horoskop mit dem Element Holz verbunden ist und von dem es heißt, dass in ihm geborene Kinder dazu bestimmt seien, die Welt mit ihrem Handeln und ihrem Innovationsgeist etwas besser zu machen – auch wenn sie dafür immer wieder Zweifel ihres Umfelds überwinden müssen.

In eine bodenständige Familie hineingeboren und in einer kleinen niederösterreichischen Gemeinde aufgewachsen, wusste Katja Kammerer davon freilich nichts. Doch gespürt hat sie ihre Bestimmung sehr wohl. Sie hat sie gespürt, als sie im Kindergarten, statt mit Puppen zu spielen, lieber mit Holz bastelte, „weil es so gut roch“. Sie hat sie gefühlt, als sie nach einem „Tag der offenen Tür“ an der HTL Mödling verkündete, neben

der Matura auch eine Ausbildung zur Tischlergesellin absolvieren zu wollen, „allen mütterlichen Sorgen um meine Finger zum Trotz“. Sie hat sie geahnt, als sie bei einem Praktikum im Oman energieeffizientes Bauen für den submediterranen Raum erforschte. Und sie hat sie wahrgenommen, als sie schließlich auf ihren Bachelor für Interior Design & 3D Design auch noch ein Studium mit Schwerpunkt nachhaltige Architektur und Holzbau draufsetzte.

Damit war das Fundament für eine Karriere gelegt, deren nächster Höhepunkt den treffenden Namen „Timber Peak“ trägt und 40 Meter, 12 Stockwerke und 9.500 Quadratmeter Bruttogeschossfläche messen wird. Doch Katja Kammerer hätte ihn nie erreicht, wäre sie neben der Berufung nicht auch einem Ruf gefolgt. —>

**1:**  
Mit der Flachdübel-  
fräse werden die  
Holzbretter mit einer  
Nut versehen, um sie  
später verbinden  
zu können. Im Fach-  
jargon nennt man  
das „fischerln“.

**2:**  
Die Werkstatt in  
Wiener Neustadt  
wird mit Holz  
beheizt. Aber auch  
als Ruhebänkchen  
machen sich die  
Scheite ganz  
hervorragend.

**3:**  
Katja Kammerer  
nimmt Maß.  
Zwei Meter soll  
das Betthaupt am  
Ende messen.





Jenem einer Studienkollegin nämlich, der sie vor sieben Jahren von Hufnagl Architekten zur UBM holte. „Erst konnte ich mir nicht vorstellen, auf die Auftraggeberseite zu wechseln. Doch dann sah ich: ‚Bei der UBM passiert was!‘ Da wollte ich dabei sein!“

Bald war sie nicht nur dabei, sondern mittendrin. Aus der Verstärkung für das Interior-Team wurde dessen Leitung, aus dem Wiener Headquarter unter ihrer Hand ein Best Practice für das New-Work-Konzept - Wohlfühl-atmosphäre, moderne Kunst und Corporate Identity inklusive. In den UBM-Etagen in der Laaer-Berg-Straße 43 im zehnten Wiener Gemeindebezirk wird nicht nur gern gearbeitet, sondern auch gefeiert - ob Firmenevent oder Geburtstag.

Eine schöne Motivation für jemanden wie Katja Kammerer, die von sich selbst sagt, sie müsse bei allem, was sie tut, einen Outcome sehen, einen positiven Effekt auf die Menschen.

Wie viele Menschen sie mit ihrer Arbeit schon positiv beeinflusst hat, lässt sich schwer sagen. In jedem Fall sind einige darunter, die - anders als ihre UBM-Kolleginnen und -Kollegen - gar nicht wissen, wem sie das gute Gefühl zu verdanken haben, das sie beim Betreten eines Gebäudes oder Raumes verspüren. Etwa jene Reisenden, die im „Mercure Katowice Centrum“ absteigen. Das Hotel war eines der Projekte, die Katja Kammerer als Head of Interior von der Planung bis zur „löfffertigen“ Übergabe begleiten durfte.

„Man könnte auch sagen: Ich war für das ‚more‘ zuständig, als es unsere Unternehmensstrategie *green. smart. and more.* noch gar nicht gab.“

Mehr vom more: So hätte es für Katja Kammerer weitergehen können. Doch dann kam Covid-19 und beendete die Story vom größten Hotel-Developer Europas. Beinahe über Nacht - für eine vergleichsweise langfristige und konventionelle Branche, die es gewohnt ist, Projekte jahrelang zu planen, ging es extrem schnell. „Gefühlt vollzog UBM ihre Neuausrichtung hin zum größten Holzbau-Developer Europas, während ich im ersten Lockdown einem Krähenpärchen im Ahornbaum vor meinem Homeoffice-Fenster dabei zusah, wie es seinen Nachwuchs großzog.“





Inzwischen sind zwei weitere Krähen- generationen auf die Welt gekommen. Deren Aufzucht hat Katja Kammerer jedoch verpasst. Sie sitzt wieder im Büro. Oder im ersten Morgenflieger von Wien nach Frankfurt. So oft ist sie in der hessischen Main-Metropole, dass der Wirt des kleinen Griechen schon „Servus“ und „Baba“ sagt, wenn sie zum Mittagessen vorbeischaud. Denn auch wenn der „Timber Peak“ bislang nur auf dem Papier existiert und der Bau erst im Herbst 2023 beginnt, läuft die Abstimmung mit Team und Behörden doch schon auf Hochtouren, seit sie im vergangenen Mai die technische Projektleitung übernommen hat. „Für mich ist das ein *Back-to-the-Roots*“, sagt sie. „Jetzt kann ich alles anwenden, was ich in der HTL und im Studium über Holzbau

gelernt habe.“ Mit knapp 40 Jahren sei sie im besten Alter für diese Aufgabe. Erfahrung paart sich mit der Kraft, die jede Baustelle braucht, und vor allem: mit Empathie. „Denn Projektmanagement, das ist in erster Linie People Management. Und das Wichtigste ist, zu wissen, wie ich mit wem reden muss.“

Das „Wie“, das hat sie während ihrer Laufbahn gelernt. Das „Wieviel“ jedoch, das hat selbst sie unterschätzt – wenn auch im Rückblick nicht verwundert. „Der Timber Peak wird das erste Holz-Hybrid-Hochhaus in Rheinland-Pfalz sein, in Mainz sowieso. Und das heißt, dass sich noch niemand im zuständigen Bauamt je zuvor mit dem Thema beschäftigt hatte, als wir unsere Pläne vorlegten.“ →

**1:**  
Der fertige Rahmen erhält den letzten Schliff.

**2:**  
Katja Kammerer schneidet die Holzleiste auf Gehrung. Der 45-Grad-Winkel sorgt für eine unsichtbare Kante.

**3:**  
Leim hält die Holzteile zusammen. Bis er getrocknet ist, fixiert eine Klammer den Rahmen.





Manchmal kam sich Katja Kammerer schon vor wie eine gesprungene Schallplatte, wenn sie das Leuchtturmprojekt immer wieder erklären musste, das geeignet ist, den Weg in die CO<sub>2</sub>-optimierte Gebäudeerrichtung und -bewirtschaftung zu ebnet. Natürlich war man begeistert von der modernen Architektur am Wasser, die neben flexiblen Grundrissen für die neue Art der Büronutzung auch spektakuläre Ausblicke auf den Mainzer Zollhafen bieten wird. Selbstverständlich zeigte man sich beeindruckt von der geplanten DGNB-Gold-Zertifizierung. Klarerweise begrüßte man das Revival

des ältesten Baustoffs der Welt, weil Holzbau der größte Hebel bei der Errichtung von Gebäuden ist, um CO<sub>2</sub> einzusparen. Und fraglos fand man es gut, dass sich die Lkw-Fahrten zu einer Holzbaustelle im Vergleich zu jenen zu einer konventionellen Baustelle um den Faktor sieben reduzieren und sich auch die Bauzeit verkürzt, weil vieles vorgefertigt ist. Aber ... der Brandschutz. Der hatte der Baubehörde dann doch die eine oder andere schlaflose Nacht beschert. Ob ein Holz-Hochhaus denn wirklich sicher sei? „Ich kann gar nicht mehr zählen, wie oft wir erklärt haben, dass eine Holz-

konstruktion sehr kontrolliert und langsam abbrennt“, erzählt Katja Kammerer. „Im Notfall wäre bei einem Holzbau - zumal einem in Hybridbauweise mit Betonkern für die Fluchtwege - die Evakuierung mitunter sogar sicherer und planbarer möglich als in einer Stahlkonstruktion.“ Doch manchmal braucht es eben neben Transparenz und der Weitergabe von Erfahrungen mitunter doch noch etwas anderes, um Skepsis zu begegnen: einen Beauftragten von der Feuerwehr zum Beispiel. „Er war es, der schließlich alle davon überzeugen konnte, dass man sich vor Holz nicht ‚fürchten‘ muss.“

Wie alle Timber-Pioniere hat Katja Kammerer inzwischen gelernt, solche Szenen mit Humor zu nehmen. Und wenn das Lachen doch einmal Zeit braucht, um sich seinen Weg zurück in den Alltag zu bahnen, besucht sie ihre gute Laune einfach dort, wo sie gezimmert wird: in der Werkstatt. Natürlich sind die Tage inzwischen rar, an denen sie die Zeit findet, mal wieder ein neues Möbelstück für ihre Wohnung zu tischlern. „Aber ich versuche, mir diesen Ausgleich regelmäßig zu nehmen.“ Denn wenn sie mit Holz arbeitet, dann arbeitet sie nicht nur mit ihrem Element. Sie ist in ihrem Element.

Ja, *it was meant to be*. Aber es ist noch viel mehr als das: Katja Kammerer *is meant to build*. Weder das Betthaupt noch der „Timber Peak“ werden ihr letztes Projekt gewesen sein ...

Text:  
**Daniela Schuster**

**1:**  
Der Rahmen ist fertig.  
Später wird Katja Kammerer ihn noch polstern, mit Stoff beziehen und zwei Lampen einbauen.







## Katja Kammerer

wurde am 15. November 1984 in Mödling geboren und wuchs in der niederösterreichischen 1.500-Seele-Gemeinde Hengersdorf bei Wien auf.

An der HTL Mödling für Innenraumgestaltung & Möbelbau absolvierte sie neben der Matura auch eine Ausbildung zur Tischlergesellin. Von 2004 bis 2007 studierte sie zunächst an der New Design University St. Pölten und machte ihren Bachelor of Arts in „Innenarchitektur & 3D-Gestaltung“. Anschließend folgte ein Studium der Architektur mit Schwerpunkt nachhaltige Architektur und Holzbau, Produkt- und Möbeldesign an der TU Wien, das sie 2013 als Diplom-Ingenieurin abschloss. Parallel zum Unibesuch begann sie als Architektin bei Hufnagl Architekten zu arbeiten. 2016 stieß sie als Projektmanagerin zu UBM Development. Ab 2019 leitete Kammerer die Abteilung für Interior Design. Seit Mai 2022 ist sie technische Projektleiterin für den „Timber Peak“.









Den Mitarbeitern zuliebe.

Im Kampf um die besten Talente bekommen nur die attraktivsten Arbeitgeber auch die besten Mitarbeitenden. Dank unserem bedingungslosen Fokus auf Nachhaltigkeit bieten wir jenen „Purpose“, den mittlerweile nicht nur die junge Generation im Erwerbsleben sucht.





**Unser Outdoor-Office**  
Die Terrasse der UBM-Zentrale,  
überall offen für neue Ideen

## Holz baut uns alle nachhaltig auf

Dass wir bei UBM überwiegend Holz als Baustoff einsetzen, trägt wesentlich zu einer ausgewogenen Ökobilanz und zu einer positiven Energiebilanz unserer Projekte bei. Davon profitieren unsere Umwelt, unsere Investoren, unsere Käufer und unsere Mieter. Durch den Fokus auf Holzbau fördern wir allerdings auch etwas ebenso Wichtiges gleich mit: die Identifikation mit unserer Arbeit und die Außenwirkung unseres Unternehmens.

### Sinn ist die beste Motivation

Wer den Sinn und Zweck, also den „Purpose“ seiner Tätigkeit erkennen und erleben kann, setzt sich gezielter und mit mehr Vehemenz für „die gute Sache“ ein. Das sagt der Hausverstand und klingt nicht weiter spektakulär. Schaut man aber genauer hin, offenbart sich die enorme Kraft dieser Aussage. Eine Studie der Kienbaum Consultants weist nach, dass Performance und Identifikation in „Purpose-getriebenen“ Unternehmen besonders stark ausgeprägt sind. Ein Drittel aller

Angestellten zeigt um ein Drittel mehr Einsatz, ihre Loyalität und Bindung sind sogar um annähernd zwei Drittel höher. Beides schafft einen deutlichen Wettbewerbsvorteil. Der Purpose der UBM ist rasch definiert: Wir nutzen den größten uns zur Verfügung stehenden Hebel, um unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck zu reduzieren. Hier spielen viele Faktoren eine Rolle. Besonders sichtbar, fassbar und damit auch wirkungsvoll darstellbar wird diese Haltung aktuell durch unser Bekenntnis zum Holzbau.

### High-Potentials wollen Relevanz

Durch unser Engagement im Holzbau gewinnt UBM als Unternehmen deutlich an Profil. Und das mehrfach. Als etablierter Entwickler beweisen wir erneut unsere Wendigkeit und Innovationsfreude. Als Arbeitgeber illustrieren wir unseren Mitarbeitenden eine sinnstiftende Vision. Und im Kampf um die vielversprechendsten Talente sind wir glaubwürdig positioniert. Denn unser Ziel, ein europaweit führender

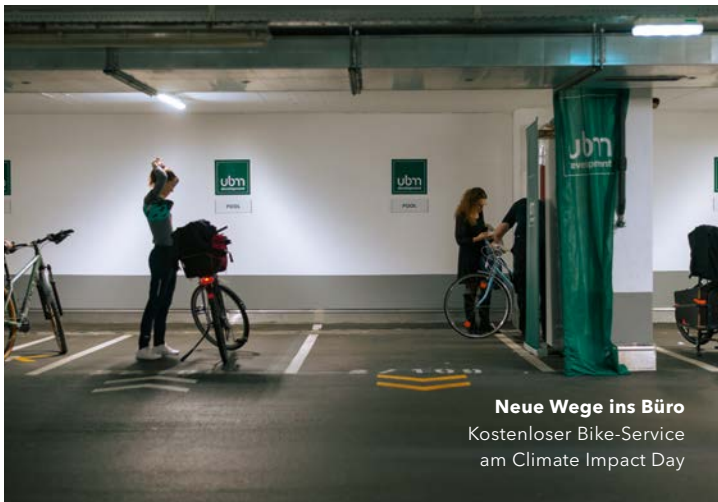




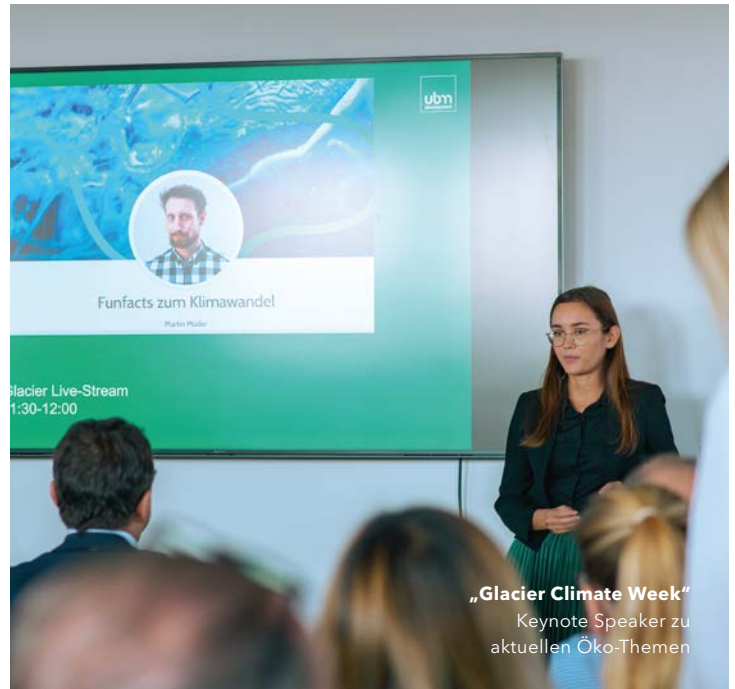
„UBM Welcome Day 2022“  
Neue Kolleginnen und  
Kollegen lernen sich kennen



„Climate Impact Day 2022“  
Nachhaltigkeit als Haltung



Neue Wege ins Büro  
Kostenloser Bike-Service  
am Climate Impact Day



„Glacier Climate Week“  
Keynote Speaker zu  
aktuellen Öko-Themen

Entwickler von Holzbau-Projekten zu werden, lässt aufhorchen. Es ist nicht nur ein ökologisch verantwortungsvolles Wachstumsversprechen, sondern lädt exzellent ausgebildete junge Menschen zu einer ebenso attraktiven wie umweltrelevanten Pionierarbeit ein.

### Nachhaltigkeit ist unser Daily Business

Nachhaltigkeit ist bei UBM eine Haltung: vom internationalen Großauftrag bis hin zur internen Veranstaltung. Beides prägt unsere tägliche Entwicklungsarbeit, unser Recruiting und unsere Fortbildungen. Beispielhaft dafür ist der „Climate Impact Day“. Unter dem Motto „Learn, act, connect“ konnten sich alle UBM-Mitarbeitenden am 11. Oktober 2022 einen ganzen Tag lang zu den Themen Klimawandel und Klimaschutz informieren und austauschen. Das Programm reichte vom Livestream zur „Glacier Climate Week“ mit ihren hochkarätigen Keynote-Speakern bis hin zu UBM-internen Aktivitäten.

### Welcome to UBM, welcome to the Future

Die Begeisterung für ökologische und gesellschaftliche Verantwortung stärken wir bei UBM von Anfang an. Bei unserem „Welcome Day 2022“ beispielsweise trafen sich 28 neue Kolleginnen und Kollegen aus allen Länderorganisationen in der Wiener Zentrale. Hier konnten alle Teilnehmer Kontakte knüpfen, Erfahrungen austauschen und sich näher mit der UBM-Strategie vertraut machen. In Vorträgen und bei einem Quiz wurden Nachhaltigkeit, Green-Building und Holzbau intensiv thematisiert. Wie ernst wir diese ersten Schritte nehmen, zeigt die Tatsache, dass sich alle UBM-Vorstände zum „Welcome Day 2022“ eingefunden haben. Denn die Zukunft beginnt in der UBM jeden Tag - und das verbindet uns über alle hierarchischen Stufen hinweg.





## LeopoldQuartier: Paradebeispiel für Energiesparen im Betrieb

Wo es die geologischen, standortbedingten und baulichen Faktoren zulassen, ziehen wir auch alle Register für den energieeffizienten Betrieb unserer Gebäude. Mit innovativen Wärmepumpen nutzen wir die Erdwärme vor Ort. Photovoltaikanlagen liefern Solarstrom, und intelligente Regelsysteme für Heizung, Klima-, Licht- und Liftanlagen wirken ebenso umweltschonend wie kostendämpfend. Und zwar ein ganzes Immobilien-Leben lang.

### CO<sub>2</sub>-neutrale Europapremiere in Wien

Das erste Stadtquartier Europas in Holz-Hybrid-Bauweise ist ein UBM-Projekt. Wir errichten das Wiener LeopoldQuartier am Donaukanal zur Gänze in Holz-Hybrid-Bauweise. Auf den fünf Baufeldern des rund drei Hektar großen Areals im zweiten Wiener Gemeindebezirk entwickelt UBM Development Büros, Wohnungen und Serviced Apartments mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 75.000 Quadratmetern.





**21.500 Quadratmeter Zukunft**  
Das „LeopoldQuartier Office“,  
energieeffizient errichtet und betrieben

Sowohl bei der Errichtung als auch im Betrieb der einzelnen Gebäude legen wir besonderes Augenmerk auf Energieeffizienz und Emissionsreduktion.

Unser Ziel ist es, das gesamte LeopoldQuartier langfristig CO<sub>2</sub>-frei betreiben zu können. Dazu planen wir die Nutzung von Geothermie und Photovoltaik so umfassend mit ein, dass „unsere“ Energie zu 100 Prozent aus erneuerbaren Quellen stammen wird. Dadurch erspart das LeopoldQuartier unserer Umwelt allein im Betrieb jedes Jahr circa 330 Tonnen CO<sub>2</sub>, die bei herkömmlichen Lösungen anfallen würden.



### Großflächig und vielseitig

Ein innovatives Quartier mitten in Wien

WOHNUNGEN

SERVICED  
APARTMENTS

BÜROS

DONAUKANAL

### Unsere große Energiequelle in der Tiefe

Ende 2022 haben die Arbeiten im LeopoldQuartier bereits begonnen. Spezialisten des Unternehmens „Beyond Carbon Energy“ bohrten auf dem gesamten Gelände 250 Erdsonden bis in 150 Meter Tiefe. Mit der so erschlossenen Geothermie gewinnen wir die gesamte Energie für Wärme und Kühlung. Hier werden dann an Ort und Stelle jährlich stattliche 4.800 MWh Heiz- und Kühlenergie CO<sub>2</sub>-frei erzeugt.

Als Erstes wird das zehngeschossige „LeopoldQuartier Office“ errichtet. Auch hier wachsen wir also, im Vergleich zum „Timber Pioneer“. Mit dem „LeopoldQuartier Office“ eröffnet UBM 21.500 Quadratmeter modernsten Büroraum mit flexiblen Grundrissen, idealen Raumtiefen und maximaler Flächennutzung. Baubeginn soll im zweiten Quartal 2023 sein, die Fertigstellung ist für 2025 geplant.

### Optimierungschancen energisch genutzt

Vervollständig wird unser nachhaltiges Energiekonzept unter anderem durch viele großzügige Grünflächen und die üppige Bepflanzung. So kam es auch insgesamt zu einer Entsiegelung gegenüber der bisherigen Nutzung. Auch das ausgeklügelte E-Mobilitätskonzept des an der Oberfläche völlig autofreien LeopoldQuartiers punktet in diese Richtung. An jedem der 350 Pkw-Stellplätze sind E-Ladestationen vorgesehen, am „Mobility Point“ stehen E-Automobile, E-Fahrräder und E-Scooter zum Sharing bereit. Alle diese vorgesehenen Maßnahmen unterstreichen unser Engagement für intelligente, umweltfreundliche Lösungen. Und wir erwarten uns damit gleich fünf begehrte Zertifikate für nachhaltiges Bauen. Selbstverständlich erfüllen alle Gebäude die strengen EU-Taxonomie- und ESG-Anforderungen.



# Holzbau überzeugt aus vielen Gründen

## 1. Holz ist klimafreundlich.

Jeder Kubikmeter verbautes Holz bindet langfristig eine Tonne CO<sub>2</sub>. Dies trägt dazu bei, dass Emissionen aus der Herstellung von CO<sub>2</sub>-intensiven Baustoffen wie Beton oder Stahl vermieden werden.

## 2. Holz wächst nach.

Allein Österreichs Wälder produzieren jede Sekunde einen Kubikmeter Holz. Bereits ein Drittel des jährlichen Zuwachses reicht theoretisch aus, um das jährliche Hochbauvolumen des Landes in Holz zu errichten.

## 3. Holz ist ein Wirtschaftsfaktor.

Holz als Baustoff zu nutzen erhöht dessen Wertschöpfung. Davon profitieren die circa 300.000 Menschen in Österreich, die in der Forst- und Holzwirtschaft arbeiten.

## 4. Holz ist innovativ.

Bestes Beispiel ist das Brettsperrholz. Dieses flächige Holzprodukt aus mehreren kreuzweise verleimten Holzlagen ist der Schlüssel zum Einsatz von Holz bei vielgeschossigen Bauvorhaben.

## 5. Holz ist vielfältig formbar.

Von weit gespannten Tragwerken bis zu Hochhäusern ist im modernen Holzbau alles möglich. Eines der ältesten Materialien der Menschheitsgeschichte ist nun Inbegriff innovativer Baukunst.

## 6. Holz kommt vorgefertigt an.

Das modulare Bauen mit Holz beginnt in der Produktionshalle. Tragende Säulen, Wände, Decken oder ganze Zimmer werden dort vorgefertigt. Der Zusammenbau vor Ort erfolgt lärm- und störungsarm in kürzester Zeit.







#### Beispiel Timber Pioneer

So stilvoll kann ein ressourcenschonendes und energieeffizientes Bürogebäude aussehen

#### 7. Holz ist extrem belastbar.

Da Holzbauteile leichter sind als gleichwertige aus Beton, Stahl oder Ziegeln, reichen weniger belastbare Fundamente aus. Das spart Platz und Kosten und ist auch für Dachausbauten in Städten attraktiv.

#### 8. Holz ist sicher.

Holzhäuser sind mindestens ebenso sicher wie Häuser aus anderen Materialien. Denn Holz brennt langsam und kontrolliert ab. Unter der verkohlten Schicht bleibt es lange unbeschädigt – und damit tragfähig.

#### 9. Holz fühlt sich gut an.

Holz schafft auf den ersten Blick eine wohlig-warme Atmosphäre. Es kann Feuchtigkeit aufnehmen und abgeben und sorgt damit für ein natürlich reguliertes Raumklima.

#### 10. Holz macht keinen Abfall.

Holzhäuser können einfach und rasch rückgebaut werden. Viele Bestandteile bleiben vollwertig erhalten. Was nicht erneut verbaut wird, ist ohne großen Aufwand rückstandslos recycelbar.



# Das menschliche Maß

Seit dem Bau eines wegweisenden Holz-Hochhauses in Schwedens hohem Norden sind sie in aller Munde. *White Arkitekter* schrauben die grüne Messlatte gerade ordentlich nach oben. Das Ziel: Klimaneutralität bis 2030. Über die Strategie dahinter haben wir mit Vize-CEO Carl Bäckstrand in Stockholm gesprochen.

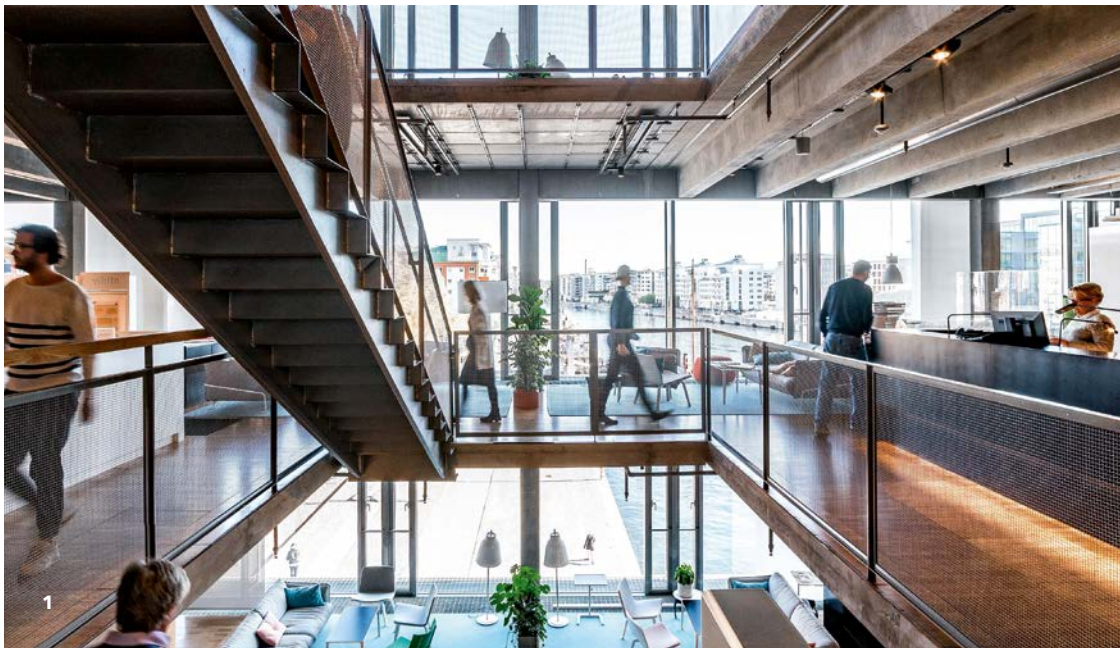




INTERVIEW







**1:** White Arkitekter wurde vor 72 Jahren gegründet und beschäftigt knapp 800 Mitarbeiter.

**2:** Das Headoffice liegt am Kanal Hammarbyleden im Süden von Stockholm. Die innovative Büroarchitektur mit Niedrigenergiestandard wurde 2003 fertiggestellt und mit zahlreichen Preisen ausgezeichnet.







**A**n einem neuralgischen Punkt in Stockholms Innenstadt - am Übergang zwischen den Inseln Södermalm und der Altstadt Gamla Stan - befindet sich die zurzeit größte Baustelle der Stadt. Der hohe Bauzaun auf beiden Seiten verstellt den Blick auf das Wasser, also auf den Teil, wo die Stadt am schönsten ist. Doch die Stockholmer wissen, dass sich das Warten auf die Aussicht lohnen wird. Abgesehen von einer besseren Verkehrserschließung und einer notwendigen Anpassung an die Klimaveränderung wird ihnen das Großprojekt Slussen nämlich auch neuen Erholungsraum erschließen. Die rationale Verbindung zwischen den beiden Inseln wird damit um eine menschliche Komponente bereichert.

Maßgeblich an dem Projekt beteiligt ist das schwedische Architekturbüro White Arkitekter, eines der ältesten des Landes, das kürzlich sein 70-jähriges Bestehen feierte. Internationale Bekanntheit erlangte das Büro durch das mehrfach preisgekrönte Holzhochhaus Sara Kulturhus, das der nordschwedischen Stadt Skellefteå nicht nur ein neues Kulturzentrum und ein Hotel bescherte, sondern auch ein strahlkräftiges Wahrzeichen für die grüne Industrie, die sich hier angesiedelt hat.

Sein Headquarter hat das Unternehmen mit knapp 800 Mitarbeitern in Stockholm, in einem Bürogebäude, das trotz seines 20-jährigen Bestehens noch immer zu den innovativsten und nachhaltigsten seiner Art zählt. Dort hat uns Vize-CEO Carl Bäckstrand verraten, warum der unübersetzbare schwedische Begriff „lagom“ aus ihrer Architektur nicht wegzudenken ist.

Ein Übersetzungsversuch. —→



### Sara Kulturhus

Das 20 Stockwerke hohe Gebäude im nord-schwedischen Skellefteå gilt als Pionierleistung im konstruktiven Holzbau. Im Turm über den vier Sockelgeschossen ist ein Hotel untergebracht, das zum wirtschaftlichen Aufschwung der Region beigetragen hat.

### Wenn Sie die ersten Projekte von White Arkitektur mit den jüngsten vergleichen, was ist ihr gemeinsamer Nenner?

Sidney White, ein in Schweden geborener Architekt mit britischen Wurzeln, hatte 1951 eine Ausschreibung in Örebro für einen kommunalen Wohnbau gewonnen. Das markierte den Beginn von White Arkitektur. Baronbackarna, wie die Siedlung hieß, war sehr experimentell und innovativ und gilt heute als Meilenstein im schwedischen Wohnbau. Sie bot den Familien ausgeklügelte Wohnkonzepte, autofreie, grüne Innenhöfe und eine gute Infrastruktur. Das war die Zeit nach dem Krieg, in dem sich der Sozialstaat entwickelte und Wohnbau, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen die zentralen Themen waren. Obwohl wir heute um einiges breiter aufgestellt sind, machen diese Bereiche noch immer einen wichtigen Teil unseres Kerngeschäfts aus. Vom architektonischen Standpunkt aus betrachtet haben die Projekte damals wie heute einen sehr menschenzentrierten Ansatz. Auch der enge Bezug der Architektur zur Natur ist gleich geblieben, nur haben wir heute eigene Landschaftsarchitekten in der Firma.

### Und worin unterscheiden sich die Projekte heute von damals?

Ich würde sagen, dass die Dinge wesentlich komplexer geworden sind, sowohl im Konzeptionellen als auch in der Bauweise. Auch wenn wir nach Einfachheit streben, so muss im Designprozess heute eine Vielzahl →









von Materialien berücksichtigt werden. Auch die Optimierung von Tageslicht in einem Gebäude hängt von sehr vielen Faktoren ab. Ein kritischer Punkt, der oft für hitzige Diskussionen mit den Entwicklern sorgt, ist die Bebauungsdichte. Damals in den 1950er-Jahren lagen die Projekte außerhalb der Stadtzentren und der Druck auf die Flächen war noch nicht so groß. Heute müssen wir aufpassen, dass die Qualität der Außenbereiche nicht diesem Druck zum Opfer fällt. Das Verhältnis zwischen bebautem und unbebautem Raum, zwischen Mensch und Natur, muss „lagom“ sein, ein schwedischer Begriff, für den es keine direkte Übersetzung gibt. Am nächsten dran ist: ausgewogen.

**Vielleicht: auf ein menschliches Maß heruntergebrochen?**

Ja, das trifft es ganz gut. Der Mensch steht im Zentrum all unserer Überlegungen. Allerdings hat die Klimaforschung der letzten Jahre gezeigt, wie wichtig es ist, dabei die Grenzen des Planeten zu respektieren. Dieses Konzept stammt von Johan Rockström, einem schwedischen Wissenschaftler, der jetzt am Potsdam Institut für Klimafolgenforschung arbeitet. Denn wenn wir diese Grenzen überschreiten, dann schwindet auch die Lebensgrundlage des Menschen. Wir als Architekten haben heute die Verantwortung, unsere Perspektive zu erweitern und diese Grenzen in unsere Überlegungen miteinzubeziehen.

**Die ökologische Nachhaltigkeit war in den 1970er-Jahren vermutlich noch kein Thema.**

Ansätze dazu gab es schon damals, aber heute haben die Überlegungen mit konkreten Messungen und Berechnungen eine ungeheure Komplexität erreicht. Aufgrund der aktuellen Dringlichkeit arbeiten wir heute sehr fokussiert an der Nachhaltigkeit von Gebäuden. Mit dem White Research Lab betreiben wir eine eigene Forschungsabteilung, die viele Disziplinen abdeckt. Neben Umwelt- und Energieexperten arbeiten dort zum Beispiel auch Anthropologen an der sozialen Verträglichkeit von Bauprojekten. Für tiefgehende Forschung bilden wir Kooperationen mit europäischen Universitäten und Organisationen wie etwa dem Fraunhofer Institut.

**Architekturbüros haben in der Regel zwei bis drei Gründungspartner, White Arkitektur hat 120 Partner. Ist das gelebte Unternehmensdemokratie?**

Unser Unternehmen gehört den Mitarbeitern, und das bringt eine hohe Identifikation mit sich. Das heißt, jeder, der bei uns anfängt, kann ab dem ersten Jahr Anteile kaufen. Um Partner zu werden, muss man ein Minimum an Anteilen besitzen. Auch wie viel man maximal erwerben darf, ist festgelegt, sodass die Eigentumsverhältnisse breit gestreut sind. Ein Teil von dem, was das Unternehmen erwirtschaftet, wird in Forschung und andere Bereiche investiert, ein Teil

wird an alle ausbezahlt, die in das Unternehmen investiert haben. Was das Management angeht, so haben wir dieselben Strukturen wie andere Unternehmen auch. Wir haben eine Geschäftsführerin, die das Unternehmen leitet, und in jedem Büro, in jeder Abteilung gibt es jemanden an der Spitze.

**Hat sich diese Form des gemeinschaftlichen Eigentums bewährt?**

Ja, ein großer Vorteil, der sich über viele Jahre abgezeichnet hat, ist die hohe Anpassungsfähigkeit auf Führungsebene. Entscheidungen müssen unter den Partnern mehrheitlich getroffen werden. Wenn also jemand aus dem Unternehmen ausscheidet, dann gibt es andere, die auf demselben Wissensstand sind und schnell nachrücken können. Es können auch relativ einfach neue Mitglieder in die Gruppe aufgenommen werden, was es leichter macht, die Kompetenzen zu erweitern oder neue Märkte zu erschließen. Für White war dieses Konzept sehr erfolgreich. Man sieht heute mehr und mehr Architekturbüros, auch viele kleinere, die als Kollektiv arbeiten.

**Mitten in der Pandemie hat White Arkitektur ein Büro in Stuttgart eröffnet. Wie kam es dazu?**

In den 1970er-Jahren haben wir im Rahmen der Entwicklungshilfe viele Schulen und Krankenhäuser in Afrika gebaut, was sich mit der multilateralen Zusammenarbeit der Vereinten Nationen aufhörte. Vor rund 15 Jahren



**1:**  
**Lindesberg  
Hälsocentrum**  
Die im Süden von  
Schweden gelegene  
Einrichtung besteht  
aus zwei Baukörpern  
– einem Gesund-  
heitszentrum und  
einem Wohnhaus –,  
die durch eine Glas-  
galerie miteinander  
verbunden sind.

**2:**  
Die sogenannte  
**Galerie der Sinne** ist  
ein gemeinschaftlich  
genutzter Bereich,  
der den Gästen  
als eine Art Indoor-  
Park dient.



haben wir begonnen, uns internatio-  
nal neu aufzustellen. Durch unsere  
Niederlassungen in anderen Ländern  
– derzeit in Oslo, London und Stutt-  
gart – wollen wir nicht nur neue Märkte  
erschließen, sondern auch Know-how  
teilen und strategische Partnerschaf-  
ten schließen. Die Nachhaltigkeit zählt  
zu unseren Kernkompetenzen, und wir  
haben bemerkt, dass die Nachfrage  
in anderen Ländern sehr groß ist.  
Die Tatsache, dass wir ein paar

Wettbewerbe in Deutschland gewon-  
nen haben, hat natürlich auch eine  
Rolle dabei gespielt, eine Nieder-  
lassung in Stuttgart zu eröffnen.

**Zuletzt hat White Arkitekter den  
Zuschlag für die Neue Medizinische  
Klinik in Tübingen bekommen, die zu  
einem großen Teil in Holzbauweise  
realisiert wird. Liegt der Holzbau  
im Gesundheitsbereich nicht quasi  
auf der Hand?**

Obwohl es schon seit längerer Zeit  
Studien gibt, die die positive gesund-  
heitliche Wirkung von Holz bestätigen,  
wurde es bislang noch nicht oft als  
Baumaterial für Krankenhäuser ein-  
gesetzt. Diese Entwicklung fängt  
jetzt gerade erst an. In Evaluierungs-  
studien, die wir zusammen mit Univer-  
sitäten durchgeführt haben, hat sich  
gezeigt, dass die Aufenthaltsdauer  
in psychiatrischen Kliniken mit vielen  
Holzoberflächen in den Räumen →





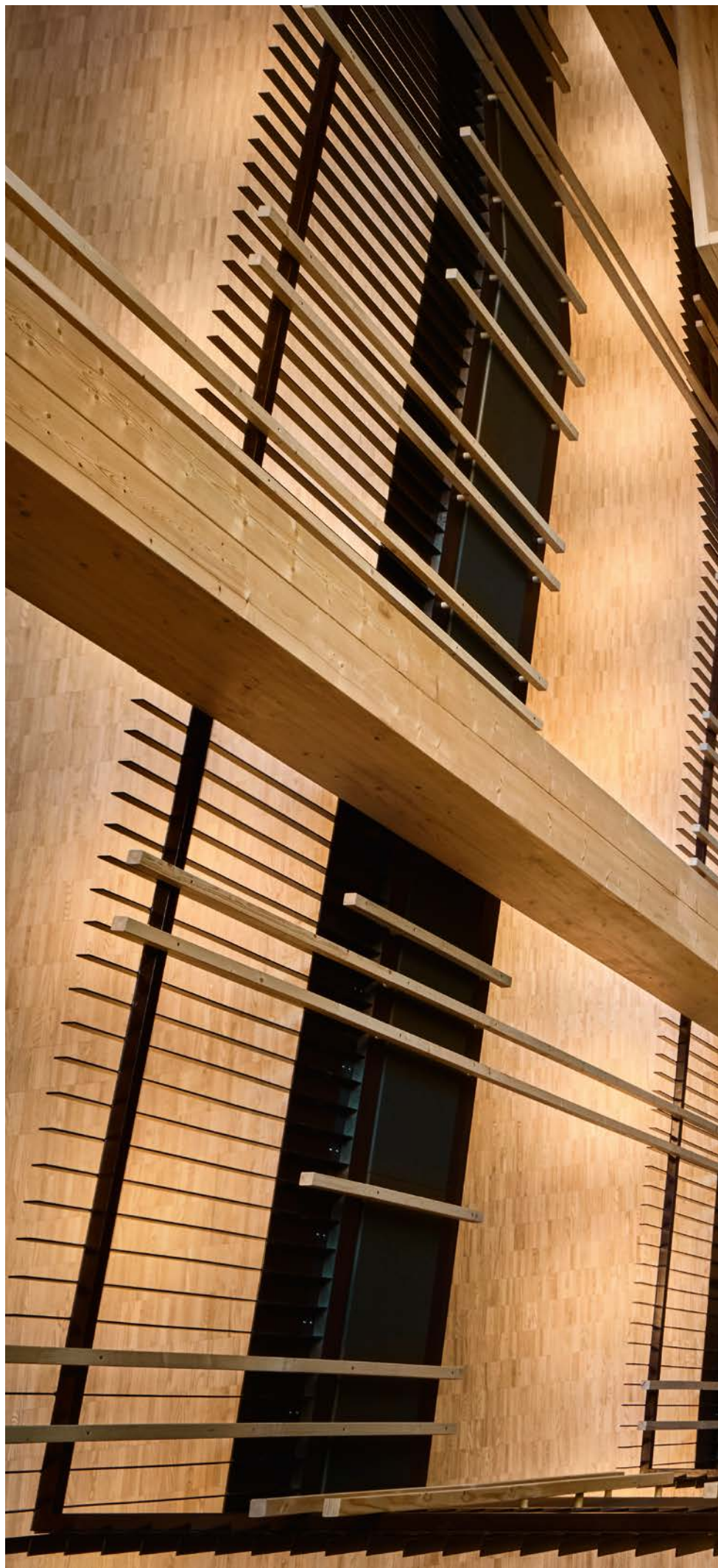
niedriger ist als in einer herkömmlichen Umgebung. Abgesehen von dem Wohlfühlfaktor, den das Holz mit sich bringt, ist eine schnellere Genesung natürlich auch ein Kostenfaktor für das Gesundheitssystem.

**Die Erweiterung der Klinik in Tübingen ist ein Riesenprojekt. Wo liegen Ihrer Meinung nach die Stärken, wo die Grenzen von Holz als Baumaterial?**

Holz zum Bau von Gebäuden einzusetzen ist eine sehr gute Sache, da der im Holz gebundene Kohlenstoff für lange Zeit dort bleibt - davon gehen wir zumindest aus. Das Holz wirkt in dem Fall als Kohlenstoffsенке, während bei anderen Holzprodukten wie Papier oder Biotreibstoff das CO<sub>2</sub> wesentlich schneller wieder freigesetzt wird. Wenn die Forstwirtschaft künftig durch kleinflächigen und selektiven Einschlag noch nachhaltiger wird, dann kann der Holzbau unsere Industrie und die gebaute Umwelt nachhaltig positiv verändern. Wir dürfen aber nicht sagen, dass der Holzbau die einzige Lösung ist, um das zu erreichen. Das Holz sollte dort eingesetzt werden, wo es ideale Bedingungen vorfindet.

**In den auskragenden Riegeln des Klinikbaus zum Beispiel?**

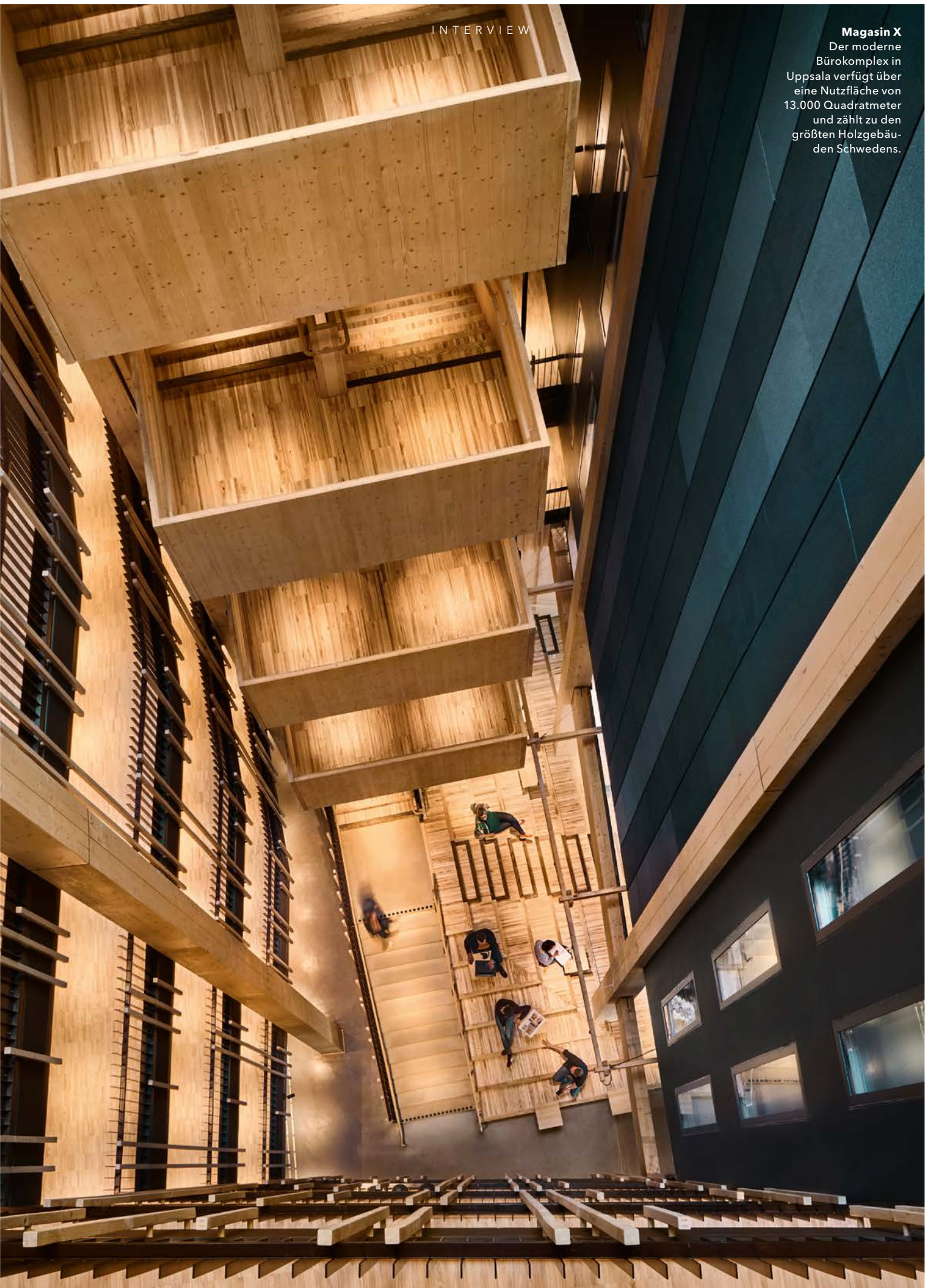
Ja, genau. Die Holzkonstruktion kommt diesen auskragenden Bauteilen sehr entgegen. Damit brauchen wir keine Stützsäulen, die im Boden verankert sind. Die dramatische Lage auf dem Hügel kann wegen der →





INTERVIEW

**Magasin X**  
Der moderne  
Bürokomplex in  
Uppsala verfügt über  
eine Nutzfläche von  
13.000 Quadratmeter  
und zählt zu den  
größten Holzgebäu-  
den Schwedens.







## »Der Mensch steht im Zentrum all unserer Überlegungen.«

Carl Bäckstrand

schwebenden Riegel ihre volle Wirkung entfalten. Bei diesem Projekt arbeiten wir mit dem deutschen Büro HPP Architekten zusammen und profitieren vom gegenseitigen Wissenstransfer.

### **Ein internationales Vorzeigeprojekt im modernen Holzbau steht im nord-schwedischen Skellefteå. Was macht es so außergewöhnlich?**

Auf den ersten Blick natürlich die Tatsache, dass es 80 Meter hoch und aus Holz ist. Aber hinter dem Projekt steckt weit mehr als das. Die nord-schwedische Stadt Skellefteå befindet sich in einer Transformation, unter anderem seit sich der Batteriehersteller Northvolt dort angesiedelt hat. Mit dem großen Werk für Lithium-Ionen-Batterien für Elektroautos und zur Energiespeicherung wird die einstige Bergbaustadt zu einem Zentrum der grünen Wirtschaft. Jetzt war die Frage: Wie bekommt man Ingenieure aus Deutschland und Kalifornien dazu, in eine Gegend zu ziehen, die sehr kalt und dunkel ist? Das führte zu der

Einsicht, dass es ein Kulturzentrum braucht, das den Menschen etwas bieten kann. Das integrierte Hotel sollte das Projekt finanziell tragen.

### **Was sprach für den Holzbau?**

Skellefteå liegt in Schwedens Holzgürtel und hat eine solide, aber etwas angestaubte Holzindustrie. Unser Vorschlag, das Kulturzentrum zum Pilotprojekt und Showcase des zeitgenössischen Holzbaus zu machen, passte gut in das grüne Konzept der Stadt. Außerdem würde der Großauftrag die regionale Holzwirtschaft stärken. So bekamen wir den Zuschlag.

### **Von wem war die Idee, das Hochhaus ohne Betonkern zu bauen?**

Die enge Zusammenarbeit mit dem Entwickler und dem Holzbau-Spezialisten führte zu einer Reihe von Innovationen. Zum einen wurde eine neue Hybridkonstruktion entwickelt, bei der Stahlelemente die Last der Leimbinder abtragen und so die weit gespannte Halle ermöglichen.

Die Aufzugschächte aus Holz zu bauen, hätten wir selbst nicht gewagt, wenn der norwegische Entwickler Hent das nicht vorangetrieben hätte. Er wollte den Holzbau konsequent überall durchsetzen und sagte: „Lasst uns das versuchen.“

### **Das Interesse an dem Projekt war enorm, Auszeichnungen gab es schon im Vorfeld. Was hat dieses Gebäude letztlich so erfolgreich gemacht?**

Die Tatsache, dass Sara Kulturhus mehr ist als nur ein Gebäude. Es ist Teil der Vision einer Stadt, Teil eines neuen Wirtschaftsgefüges. Das gilt im Grunde für alle Kulturbauten dieser Art. Hätte man stattdessen einen Wohnturm aus Holz gebaut, hätte er nicht dieselbe Wirkung gehabt. Es wären keine Besucher gekommen, nur um sich die Architektur anzusehen. Allein wenn man den großen Veranstaltungssaal betritt, das Holz riecht und sich bewusst wird, dass hier wirklich alles aus Holz gebaut ist, dann ist das schon ein augenöffnendes Erlebnis.



**1:**  
**Sara Kulturhus**  
Das Holz für den wegweisenden Kulturbau kommt aus einem Umkreis von maximal 60 Kilometern.

**2:**  
**Magasin X**  
Ziel des Bürogebäudes war es, im Bau und im Betrieb den kleinstmöglichen ökologischen Fußabdruck zu erzeugen.

### **Entwickelt sich dieser Holzbau zu einer Art Touristenattraktion?**

Bis zu einem gewissen Grad vermarktet das Hotel die nachhaltige Bauweise und richtet themenbezogene Konferenzen aus. Aber in erster Linie dient es wohl der neuen, grünen Industrie als Aushängeschild mit großer Strahlkraft. Für Geschäftspartner aus aller Welt, die im Hotel untergebracht sind, ist die Besichtigung natürlich ein Fixpunkt auf ihrer Agenda.

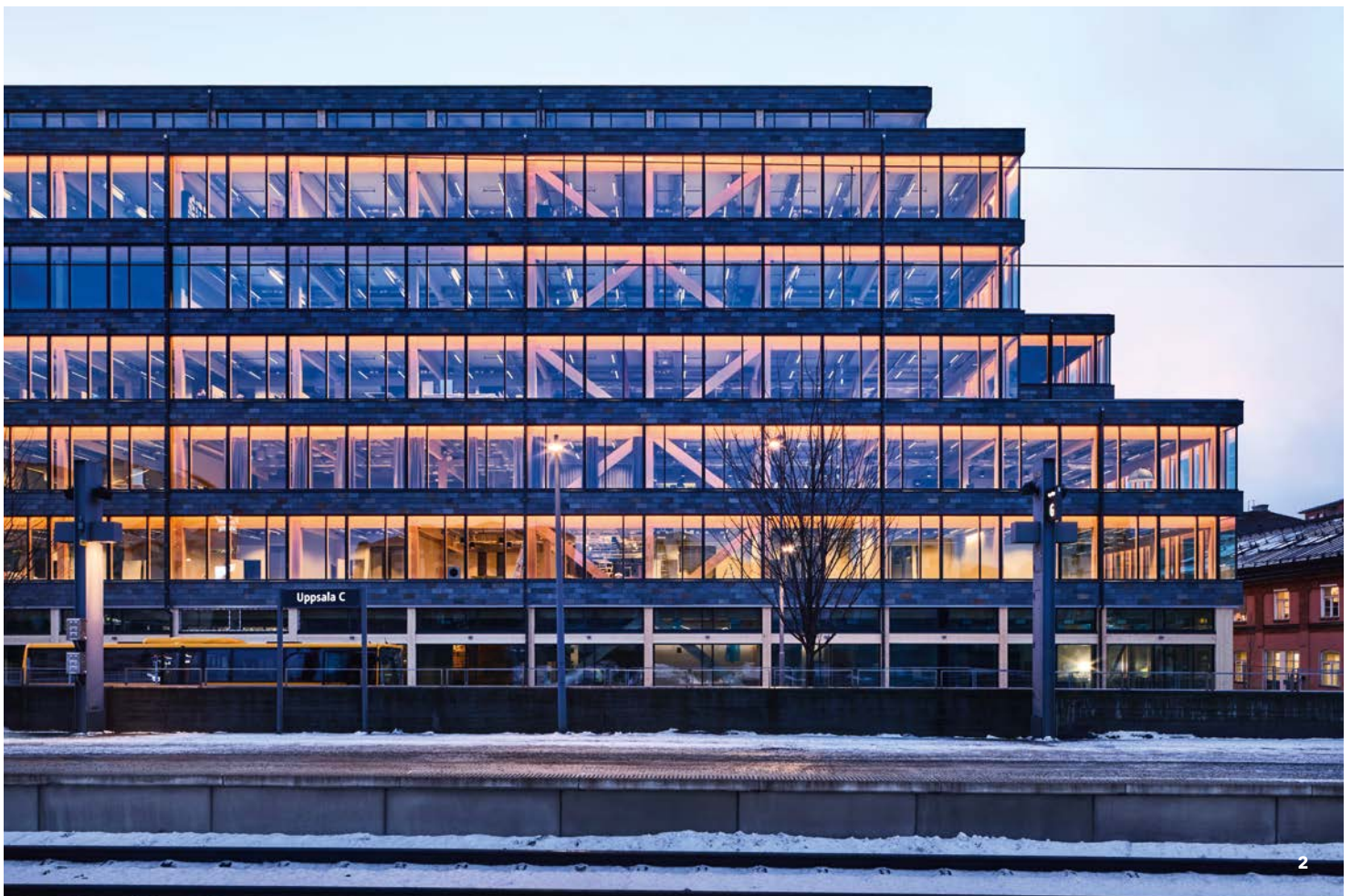
**Wohin bewegt sich die Holz-Architektur? Was werden wir in den nächsten zwanzig Jahren zu sehen bekommen?**

Ich wünschte, ich könnte die Zukunft vorhersagen. Was ich aber schon erwarte, ist eine stärkere Industrialisierung im Holzbau. Die modulare Bauweise wird zunehmen, was aber nicht notwendigerweise zu einer Uniformität in der Architektur führen wird. Mithilfe der Digitalisierung wird es künftig möglich sein, ein modulares System so zu individualisieren, dass sich eine dynamische, authentische Ästhetik schaffen lässt. Dadurch wird es auch möglich sein, sich dem jeweiligen örtlichen Kontext besser anzupassen. Denn Kontext ist alles. Auch wenn es sehr kosteneffizient wäre, so kann man nicht einfach hergehen und denselben Entwurf an jedem beliebigen Ort umsetzen.

Die Digitalisierung wird es uns ermöglichen, modulare Baukastensysteme noch adaptierbarer zu machen.

### **Welche Herausforderung kommt durch das zirkuläre Bauen auf die Architektur zu?**

Wir dürfen uns nicht auf den Neubau allein verlassen. In Zukunft wird es sehr stark darum gehen, den Bestand zu erhalten und zu transformieren. Es gibt sehr viele Betonstrukturen. Diese einfach zu zerstören wäre eine Riesenschwendung. Die Herausforderung besteht künftig darin, diese Strukturen nachhaltiger zu machen und mit biobasierten Materialien wie Holz im Sinne der Nachverdichtung aufzustocken. —>





**NCC Headquarter**

Ein helles Atrium mit skulpturalen Treppenaufgängen bildet das Zentrum des neuen Bürogebäudes in Solna, in dem das schwedische Bauunternehmen NCC seinen Hauptsitz hat.





### Carl Bäckstrand

hat als einer von 120 Unternehmenspartnern unterschiedliche Positionen im Management von White Arkitekter durchlaufen. Aktuell ist er Stellvertretender Vorstandsvorsitzender und Geschäftsführer von White International und damit mit der strategischen Ausrichtung des Unternehmens maßgeblich betraut. In dieser Rolle hat er ein Modell von Management-Prozessen entwickelt, das die Innovation und Umsetzung von grünen Ideen unterstützt.



#### **Kann die heutige Klimakrise auch eine Chance für die Architektur sein, unsere Welt besser zu machen?**

Ja, definitiv. Die Architektur kann eine wichtige Rolle in dieser Neuordnung spielen, die uns bevorsteht. Es geht nicht allein darum, neue Technologien zu entwickeln oder von Verbrennungsmotoren auf E-Autos umzusteigen. Es geht um viel mehr als das. Ursula von der Leyens Initiative des Neuen Europäischen Bauhauses fasst es gut zusammen: Für unsere Lebensräume braucht es Lösungen, die ein Zusammenspiel von Ästhetik, Inklusion und Nachhaltigkeit sind. Damit wird der Wandel, den es in unserem System braucht, zu einem menschlichen Projekt, mit dem sich jeder identifizieren kann. Die Architektur wird also bei der Umsetzung des europäischen Grünen Deals eine zentrale Rolle spielen.

#### **Sie haben sich als Unternehmen das Ziel gesetzt, bis 2030 komplett CO<sub>2</sub>-neutral zu sein. Das klingt nach einer ziemlichen Herausforderung.**

Bei den Zielen, die wir uns setzen, geht es immer darum, uns einem gewissen Druck auszusetzen und unseren Fokus zu schärfen.

Seit wir uns das Ziel der Klimaneutralität bis 2030 gesetzt haben, hat sich unsere Herangehensweise an Projekte tatsächlich verändert. Wir haben damit begonnen, bei jedem Projekt die Messlatte der Nachhaltigkeit etwas höher zu legen. Wir wollen das Ziel nicht erreichen, indem wir nur mehr grüne Leuchtturmprojekte umsetzen, das hätte gesamtgesellschaftlich nicht so eine große Wirkung.

#### **Ziehen da alle Auftraggeber mit?**

Das ist unterschiedlich. Es gibt Kunden, die haben einen noch höheren Anspruch als wir. Und dann gibt es auch die, die sich gar nicht davon überzeugen lassen, weil sie in sehr kurzen Zyklen agieren und nur bis zu dem Punkt denken, an dem sie damit Geld machen können. Solche Projekte lehnen wir ab, die können wir einfach nicht unterstützen. In Gestalt der EU-Taxonomie-Verordnung sehen wir allerdings, wie Banken zunehmend Druck auf Entwickler ausüben. Es braucht diese finanziellen Instrumente, um hier einen grundlegenden Wandel zu erzielen.

#### **Warum der enge zeitliche Rahmen von 2030?**

Der zeitliche Rahmen hat folgenden Hintergrund: Wir arbeiten in einem Bereich mit sehr langen Projektzeiten. Wenn wir das Ziel „Net Zero“ bis 2045 erreichen wollen, dann müssen die Projekte ab 2030 oder 2035 klimaneutral sein, da es Zeit braucht, das auch über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg umzusetzen. Hinter unserem Ziel stehen ein umfassender Plan und eine konkrete Roadmap. Die großen Vorzeigeprojekte brauchen wir, um mehr Bewusstsein zu schaffen, den Hebel setzen wir bei der Masse an.

Interview:  
**Gertraud Gerst**



# Über UBM

## Fokus

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

## Pipeline

- € 2,1 Mrd. (anteiliger Wert über die nächsten vier Jahre)
- Mehr als 250.000 m<sup>2</sup> in Holz-(Hybrid-)Bauweise
- Rund 90% in Deutschland und Österreich

## Börse

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

## Track Record

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

**Einer der führenden Entwickler von  
Holzbau-Projekten in Europa.**



# Q1



## UBM kauft sich groß im Zollhafen Mainz ein

Im Zollhafen Mainz wurden vier Baufelder für insgesamt mehr als 42.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche erworben. Auf den in direkter Wasserlage befindlichen Arealen sind rund 75% für Wohnen und 25% für Büro/Gewerbe vorgesehen.

## Highlights 2022

### Bernhard Egert bei UBM zum Leiter Holzbau bestellt

UBM hat sich Ende 2021 bereits ein Kompetenzzentrum mit insgesamt fünf Experten aufgebaut, um die strategische Bedeutung des Holzbaus für UBM zu unterstreichen.

UBM hat sich zum Ziel gesetzt, Europas größter Developer von Holzbauten zu werden.



### UBM Development zahlt Rekord-Dividende für 2021

Durch den gewinnbringenden Verkauf von Projekten, die nicht selbst umgesetzt wurden, konnte mit € 43,7 Mio. der zweithöchste Nettogewinn in der knapp 150-jährigen Firmengeschichte von UBM erzielt werden. Daher schlagen Vorstand und Aufsichtsrat von UBM der Hauptversammlung eine Rekord-Dividende pro Aktie von € 2,25 vor (2020: € 2,20).





# Q2



## UBM verkauft Alba

Die UBM Development verkauft ihre deutsche Projekt- und Bau-management-Tochter, alba Bau | Projekt Management GmbH, an das führende internationale Bauberatungsunternehmen Currie & Brown. Currie & Brown ist ein weltweit führendes Unternehmen im Bereich Asset Management und Bauberatung. Die Alba generiert knapp 90% ihres Geschäfts mit Dritten, und ihre Tätigkeit stellt nicht den neuen strategischen Fokus der UBM dar.



## UBM entwickelt mit dem „Timber Peak“ das erste Holz-Hybrid-Hochhaus in Mainz

Der 40 Meter hohe „Timber Peak“ ist das erste Holz-Hybrid-Hochhaus in Mainz. Auf zwölf Stockwerken bietet das Gebäude rund 9.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche mit flexiblen Grundrissen für die neue Art der Büronutzung - und spektakuläre Ausblicke auf den Hafen.

## UBM bekommt Wiener Börse Preis verliehen

UBM Development erhielt am 14. Juni 2022 den Nachhaltigkeits-Preis der Wiener Börse als Österreichs nachhaltigstes Industrieunternehmen. Seit 2008 zählt dieser Preis zu den wichtigsten Auszeichnungen des österreichischen Kapitalmarktes. Anlässlich der festlichen Verleihung im Palais Niederösterreich betonte UBM-CEO Thomas G. Winkler: „Für die UBM ist Nachhaltigkeit kein Trend, sondern eine Haltung. Der Wiener Börse Preis ist dafür eine schöne Bestätigung.“





# Q3

## UBM mit Platin im ESG-Rating von EcoVadis ausgezeichnet

Nach Gold bei der Erstbewertung im vergangenen Jahr wurde UBM Development nun von EcoVadis mit Platin prämiert, der höchsten von EcoVadis vergebenen Bewertung. UBM zählt damit zum besten Prozent unter allen 100.000 von EcoVadis bewerteten Unternehmen weltweit.



## Widmung für LeopoldQuartier

Nach langem Warten beschloss der Wiener Gemeinderat am 18. Oktober den für das LeopoldQuartier erforderlichen neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Damit kann das von UBM Development am Wiener Donaukanal entwickelte Quartier nun endlich in die Umsetzung gehen.

## Climate Impact Day

Im Oktober 2022 hat UBM allen Mitarbeitenden unter dem Motto „Learn, act, connect!“ einen Tag zu den Themen Klimawandel und Klimaschutz eingeräumt. Das vielfältige Programm umfasste einen Livestream mit hochkarätigen Keynote-Speakern und zahlreiche UBM-interne Aktivitäten. Dazu gehörten eine temporeiche Mobilitäts-Challenge mit Fahrrad, detaillierte Einblicke in ESG und grüne Projekte bei UBM, ein Klima-Quiz und informative Workshops zu den Themen Mülltrennung und -vermeidung sowie Biodiversität. Getreu dem Thema Klimaschutz wurde der Climate Impact Day auch kulinarisch abgerundet: mit einem vegetarischen Mittagessen.



## CDP-Rating

Beim Rating durch CDP wurde UBM auf Anhieb mit der Note B für ihr Engagement gegen den Klimawandel ausgezeichnet. UBM hat 2022 freiwillig an der CDP-Berichterstattung über klimaschutzrelevante Daten teilgenommen und informiert damit ihre Stakeholder transparent über die Klimaschutzstrategie und Maßnahmen zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen. CDP gilt weltweit als der Goldstandard der Umweltberichterstattung mit den umfassendsten Daten zu Umweltauswirkungen, Risiken und Chancen von Unternehmen und Städten.



# Aktie

## Entwicklung der Börsen

Die internationalen Aktienmärkte wurden in der ersten Hälfte des Jahres 2022 weiterhin durch Covid-19-bedingte Aufholprozesse geprägt, während das zweite Halbjahr aufgrund des Ukraine-Krieges, der hohen Energiepreise sowie der hohen Inflation und der steigenden Zinsen deutlich schwächer ausfiel. Anknüpfend an das Allzeithoch Ende 2021 folgten im Jahr 2022 weltweit Kursrücksetzer; der Jahresverlauf wurde von Volatilität geprägt, folgte einem negativen Abwärtstrend, bis die Aktienmärkte zum Jahresultimo wieder einen leichten Anstieg erfuhren. Der Weltwirtschaft stehen große Herausforderungen bevor: der von Russland geführte Krieg in der Ukraine, der Energie- und Lebensmittelpreise in die Höhe treibt, die Inflation, die wie sich herausstellt hartnäckiger als erwartet ist, die Reaktionen einiger Notenbanken mit kräftigen Zinsschritten, das schwindende Vertrauen sowie die Unsicherheiten auf den Finanzmärkten bleiben bestehen. Der MSCI World, der ebenfalls von den Kursrücksetzern betroffen war, schloss das Gesamtjahr 2022 mit einem Minus von 19,71 % ab.

Der Leitzins in den USA erfuhr durch die Federal Reserve im Jahr 2022 sieben Erhöhungen als Antwort auf die steigende Inflation und lag somit im Jänner 2023 bei 4,25-4,50 %. Während der Dow Jones Industrial Index im Berichtsjahr um 8,81 % sank, verzeichnete der S&P 500 Aktienindex einen noch stärkeren Rückgang um 19,87 %. Die europäischen Märkte folgten dem internationalen Verlauf und mussten ebenfalls Kursrücksetzer hinnehmen. So schloss der gesamt-europäische Index EURO STOXX 50 das Jahr mit einem Minus von 10,64 %.

Das Jahr 2022 beendete der DAX etwas schlechter als der gesamteuropäische Index und schloss das Berichtsjahr mit einem Minus von 12,34 % ab. Der ATX befand sich zu Beginn des Jahres noch auf dem Allzeithoch des Vorjahres, musste jedoch Ende Februar, wie auch die internationalen Indizes, die durch den Ukraine-Krieg ausgelösten Kursrücksetzer hinnehmen. Trotz eines leichten Anstiegs zu Jahresende schloss der ATX das Jahr mit einem Minus von 18,75 % gegenüber dem Vorjahresresultimowert ab.

## Entwicklung der UBM-Aktie

Die UBM-Aktie hatte einen optimistischen Start in das Jahr 2022 und erreichte bereits am 3. Jänner 2022 das Jahreshoch von € 44,0. Nach dem überaus positiven Jahresbeginn erfuhr die Aktie bis Mitte Jänner einen Rückgang auf € 42,0. Danach erlebte die Aktie über die Monate Februar, März und April eine Seitwärtsbewegung und lag Ende April bei € 43,0. Ab Mai erfuhr die Aktie einen Rückgang und lag per Ende des Monats bei einem Kurs von € 39,6. Auch über die Sommermonate Juni, Juli und August musste die Aktie einen Rückgang hinnehmen, denn der Kurs befand sich per Ende Juni bei € 34,3; per Ende Juli bei € 33,6 und per Ende August bei € 31,1. Der negative Abwärtstrend hielt auch noch im September an, gegen Ende des Monats sank die Aktie erstmals im Jahre 2022 unter € 30,0 und lag per Monatsultimo bei € 27,0. Nach diesem Abwärtstrend folgte im Oktober und November wieder ein leichter Anstieg, per Ende Oktober lag die Aktie bei einem Kursstand von € 27,9 und Ende November sogar bei € 29,7. Im letzten Monat des Jahres musste die Aktie ebenfalls wieder Verluste erfahren und schloss das Jahr mit dem Jahrestief von € 22,8 ab, was einem Rückgang von 47 % seit Ende Dezember 2021 entspricht. Die Börsenkaptalisierung betrug zum Jahresultimo € 170,4 Mio.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der UBM-Aktie lag für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2022 bei 2.652 Aktien pro Tag (2021: 2.955). Der Gesamtstückumsatz belief sich auf 676.170 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 2022**



**Kennzahlen der UBM-Aktie**

(in €)	2022	2021	2020
Kurs per Jahresultimo	22,80	43,30	35,80
Jahreshöchstkurs	44,00	45,90	50,00
Jahrestiefstkurs	22,80	34,50	23,60
Ergebnis je Aktie <sup>1</sup>	2,25	4,50	4,39
Dividende je Aktie	1,10 <sup>2</sup>	2,25	2,20
Dividendenrendite (in %) <sup>3</sup>	4,8%	5,2%	6,1%
Ausschüttungsquote (in %) <sup>4</sup>	48,9%	50,0%	50,2%
Marktkapitalisierung (in € Mio., Stand 31.12.)	170,4	323,5	267,5
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	10,1	9,6	8,2
Anzahl der Aktien (gewichteter Durchschnitt)	7.472.180	7.472.180	7.472.180

<sup>1</sup> Gewinn pro Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen

<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 2022 regelmäßig Einschätzungen und Analysen zu UBM: Erste Group, NuWays by Hauck Aufhäuser, M.M.Warburg & CO, Raiffeisen Bank International und SRC Research. Mit Ende Dezember gab es von allen fünf Investmenthäusern Kaufempfehlungen für die UBM-Aktie. Das Kursziel für die UBM lag auf Basis des Analystenkonsensus bei € 39,78.

## Aktionärsstruktur

Das Grundkapital von UBM betrug zum 31. Dezember 2022 € 52.305.260,00 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat aus IGO Industries und Strauss-Gruppe hielt zum Stichtag weiterhin 38,8% der ausstehenden Aktien. Zusätzlich hielt IGO Industries außerhalb des Syndikats 7,0% an UBM. 5,0% wurden vom Privatinvestor Jochen Dickinger gehalten. Insgesamt befanden sich 49,2% 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 (74%). Der Anteil deutscher Investoren lag bei 13%. Rund 12% verteilten sich auf die übrigen europäischen Länder, und 2% 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 die auch dafür notwendige Hauptversammlung zum gewohnten Zeitpunkt im ersten Halbjahr 2022 stattgefunden. Der konkrete Dividendenvorschlag wird in der Regel mit der Veröffentlichung des Jahresergebnisses vorgelegt. Für das Jahr 2022 schlägt UBM eine Dividende von € 1,10 vor (2021: € 2,25). Die Ausschüttungsquote beläuft sich damit auf 48,9% (2021: 50%). Auf Basis des Schlusskurses von € 22,80 per 30. Dezember 2022 lag die Dividendenrendite bei 4,8%.

## Anleihen

Zum Bilanzstichtag hatte UBM drei ausstehende Anleihen, hinzu kommen zwei Hybridanleihen sowie fünf Schuld-scheindarlehen bzw. Inhaberschuldverschreibungen österreichischen Rechts. Im Juni 2022 hat die UBM das Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. zur Gänze an die PORR AG rückbezahlt. Im Oktober 2022 wurde eine Tilgung der UBM-Anleihe 2017 (UBM-Anleihe 2017-2022) in Höhe von € 80,9 Mio. erbracht. Im Berichtsjahr wurde keine neue Anleihen begeben. Eine Übersicht der bestehenden Anleihen samt Laufzeit, Nominale, Kupon und Zinszahlungstermin befindet sich auf der nächsten Seite.

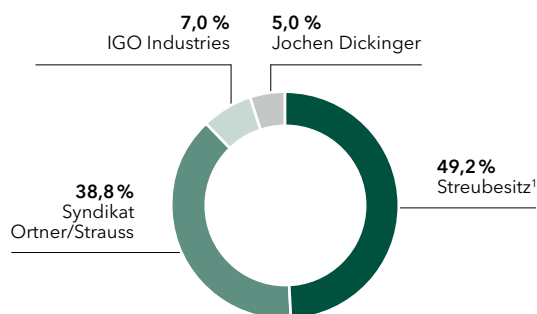
## Investor Relations

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 auf den Kontakt zu bestehenden Investoren sowie die Gewinnung neuer, möglichst langfristig orientierter Investoren. In der Vergangenheit nahm UBM an zahlreichen Meetings mit Investoren und Analysten in mehreren europäischen Finanzzentren teil. Im ersten Halbjahr 2022 wurden diese Meetings fast ausschließlich virtuell abgehalten. Die Konferenzen fanden teilweise im hybriden Format statt. Im zweiten Halbjahr gab es wieder erste Roadshows in Präsenz. Diese fanden in Wien, Frankfurt, Luxemburg und Madrid statt.

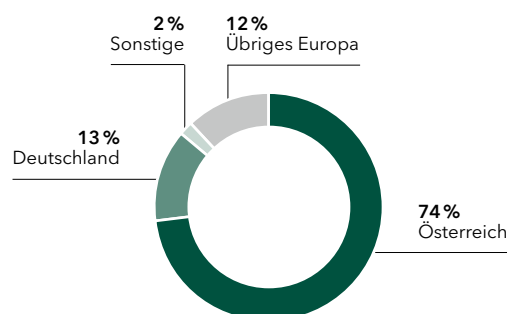
Zusätzlich zu den Investorentreffen wurden im Geschäftsjahr 2022 sowohl die Pressekonferenz zum Jahresergebnis 2021 als auch die 141. Hauptversammlung virtuell abgehalten. Darüber hinaus berichtet das Unternehmen im Rahmen von vierteljährlichen Telefonkonferenzen für Analysten, institutionelle Investoren und Banken sowie mittels Presseaussendungen und Social Media umfassend über den Geschäftsverlauf, um alle Stakeholder auf dem Laufenden zu halten.



**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 2023**

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.
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.
Schuldscheinanleihe	2020-2025	30,0	3,00%	17.12.
5,50% sustainability-linked Hybridanleihe	unbegrenzte Laufzeit	100,0	5,50%	18.06.
5,50% Hybridanleihe	unbegrenzte Laufzeit	52,9	5,50%	01.03.

**Finanzkalender 2023**

Nachweisstichtag Hauptversammlung	09.05.2023
142. ordentliche Hauptversammlung, Wien	19.05.2023
Handel ex Dividende	24.05.2023
Record Date Dividende	25.05.2023
Veröffentlichung Q1-Bericht 2023	25.05.2023
Zahltag Dividende	26.05.2023
Veröffentlichung Halbjahresbericht 2023	31.08.2023
Veröffentlichung Q3-Bericht 2023	23.11.2023









## Corporate-Governance-Bericht

- 96 Bericht des Aufsichtsrats
- 98 Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex
- 98 Comply-or-Explain-Katalog
- 100 Mitglieder des Vorstands
- 101 Vorstand
- 102 Aufsichtsrat
- 106 Ausschüsse des Aufsichtsrats
- 108 Frauenförderung
- 109 Diversitätskonzept



## Bericht des Aufsichtsrats

Das Jahr 2022 insgesamt war kein einfaches, aber dennoch ein erfolgreiches für die UBM. Es konnte mit einem Nettogewinn von € 27 Mio. abgeschlossen werden. Die strategische Ausrichtung der UBM zum führenden Entwickler von Holzbauprojekten in Europa ist in erfolgreicher Umsetzung. So konnte in kürzester Zeit eine Holz-Hybrid-Pipeline von über 250.000 m<sup>2</sup> aufgebaut werden. Die stabile Finanzposition, mit einer Eigenkapitalquote von über 34%, und die liquiden Mittel von € 323 Mio. lassen den Aufsichtsrat positiv in die Zukunft blicken.

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 90%.

Der im Geschäftsjahr 2021 neu eingerichtete ESG-Ausschuss hielt im Geschäftsjahr 2022 zwei Sitzungen ab. In der Sitzung am 17. Mai 2022 wurden der Bericht des Wirtschaftsprüfers über die freiwillige Prüfung des ESG-Berichts 2021, die aktu-

ellen Entwicklungen im Bereich Taxonomie und CSRD, die aktuellen sowie die zukünftigen Maßnahmen und Ziele mit dem Vorstand erörtert. In der Sitzung am 30. November 2022 berichtete der Vorstand über die aktuellen Weiterentwicklungen der Taxonomie- und CSRD-Themen sowie über die laufenden Fortschritte der UBM im Bereich ESG (Holzbau, ESG-Cockpit, ESG-Ratings, Projektzertifizierungen, Anti-Diskriminierungsrichtlinie, Social Events). 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.

Ein Zusammentreten des Nominierungsausschusses war im Geschäftsjahr 2022 nicht erforderlich.

Der Vergütungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2022 zwei Sitzungen ab. In der Sitzung am 23. März 2022 wurde die Festsetzung der Jahresboni für alle Mitglieder des Vorstands besprochen sowie dem Antrag auf Änderung der Vergütungspolitik in der 141. Hauptversammlung und dem Vergütungsbericht zugestimmt. In der Sitzung am 22. September 2022 wurde eine Indexanpassung der jährlichen maximalen Gesamtvergütung (fixe und variable Vergütung) der Mitglieder des Vorstandes beschlossen.

Der Prüfungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2022 fünf Sitzungen ab. Am 21. Februar 2022 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. Am 23. März 2022 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses statt, in der der Abschlussprüfer über den Stand der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31.12.2021 berichtet hat. Am 7. April 2022 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2021 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 2022, mit dem Revisionsplan



2022 und dem Bericht des Vorstands zu den Related Party Transactions 2021 sowie über das Risikomanagement. In der unter Beiziehung des Abschlussprüfers stattfindenden Prüfungsausschusssitzung am 22. September 2022 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 2022, befasste sich der Prüfungsausschuss mit dem Bericht des Vorstands über die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 erteilt.

Sämtliche Abschlussunterlagen, der Corporate-Governance-Bericht, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer wurden am 11. April 2023 im Prüfungsausschuss eingehend mit dem Prüfer behandelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022, den Lagebericht, den Corporate-Governance-Bericht sowie den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands nach intensiver Erörterung und Prüfung



gebilligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ist damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben weiters den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2022 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 2022 erfolgt, wird daher den Beschlussvorschlag über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von € 1,10 je Aktie vorsehen.

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 2023



# 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 2022 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 nichtfinanziellen 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 Auf-

sichtsratsmitgliedern 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 Verträgen 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, LL.M.**, 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 (LL.M.) 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. Von 2014 bis Ende 2021 war 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 damaligen 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 teilweise bei der UBM Development Deutschland GmbH (vormals: Münchner Grund) inne. Seit 1. März 2009 ist er Mitglied des Vorstands der UBM Development AG. 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, bei der 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, Österreich, 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 2022 bestand der Vorstand 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:**

Alle vier Vorstandsmitglieder üben weder Aufsichtsratsmandate noch vergleichbaren Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus.

### **Mitglieder des Vorstands**

Name	Geburtsdatum	Position	Mitglied seit	bestellt bis
Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.	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, MRICS	3.1.1975	Vorstandsmitglied	1.9.2021	30.4.2026

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

Die Vorstandsmitglieder Mag. Thomas G. Winkler, LL.M., 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 2022 bestand der Aufsichtsrat von UBM aus acht von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zuzüglich vier weiterer Mitglieder, die 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, das 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, die die meisten Stimmen erhalten haben. Ergibt die Stichwahl Stimmengleichheit, 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. Er hat, so oft es die Interessen der Gesellschaft erfordern, mindestens aber vierteljährlich, eine Sitzung abzuhalten. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 fünf ordentliche Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Der Vorsitzende bestimmt die Form der Sitzung, die Form der Beschlussfassung außerhalb von Sitzungen und das Verfahren zur Stimmenauszählung. 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 <sup>3</sup>	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>
Ing. Martin Mann	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 Geschäftsjahres 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 2022 weitere Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus, die in der Tabelle auf Seite 106 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, die 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 Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG TKT Engineering Sp. z.o.o. (Polen) Blue Code International AG (Schweiz)	Vorsitzende des Aufsichtsrats Aufsichtsratsmitglied 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	-	-
Ing. Martin Mann	-	-
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 2022 der Prüfungsausschuss, der Nominierungsausschuss, der Vergütungsausschuss sowie seit 25. Februar 2021 der 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, (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.

Der Prüfungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2022 fünf Sitzungen ab. Am 21. Februar 2022 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. Am 23. März 2022 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses statt, in der der Abschlussprüfer über den Stand der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31.12.2021 berichtet hat. Am 7. April 2022 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2021 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 2022, mit dem Revisionsplan 2022 und dem Bericht des Vorstands zu den Related Party Transactions 2021 sowie mit dem Risikomanagement.

In der unter Beiziehung des Abschlussprüfers stattfindenden Prüfungsausschusssitzung am 22. September 2022 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 2022, 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 Gesamtaufsichtsrats 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 Gesamtaufsichtsrat Besetzungsvorschläge, welche aufgrund eines Beschlusses des Gesamtaufsichtsrats 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.

Ein Zusammentreten des Nominierungsausschusses war im Geschäftsjahr 2022 nicht erforderlich. 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 2022 zwei Sitzungen ab. In der Sitzung am 23. März 2022 wurde die Festsetzung der Jahresboni für alle Mitglieder des Vorstands besprochen sowie dem Antrag auf Änderung der Vergütungspolitik in der 141. Hauptversammlung und dem Vergütungsbericht zugestimmt. In der Sitzung am 22. September 2022 wurde eine Indexanpassung der jährlichen maximalen Gesamtvergütung (fixe und variable Vergütung) der Mitglieder des Vorstandes beschlossen. 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 Fak-

toren 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 2022 zwei Sitzungen ab. In der Sitzung am 17. Mai 2022 wurden der Bericht des Wirtschaftsprüfers über die freiwillige Prüfung des ESG-Berichts 2021, die aktuellen Entwicklungen im Bereich Taxonomie und CSRD, die aktuellen sowie die zukünftigen Maßnahmen und Ziele mit dem Vorstand erörtert. In der Sitzung am 30. November 2022 berichtete der Vorstand über die aktuellen Weiterentwicklungen der Taxonomie- und CSRD-Themen sowie über die laufenden Fortschritte der UBM im Bereich ESG (Holzbau, ESG-Cockpit, ESG-Ratings, Projektzertifizierungen, Anti-Diskriminierungsrichtlinie, social events). 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 2022 mit 24 Frauen (per 31. Dezember 2021: 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 2022 waren von den konzernweit 74 neu eingestellten Mitarbeitern 41 Frauen und 33 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.

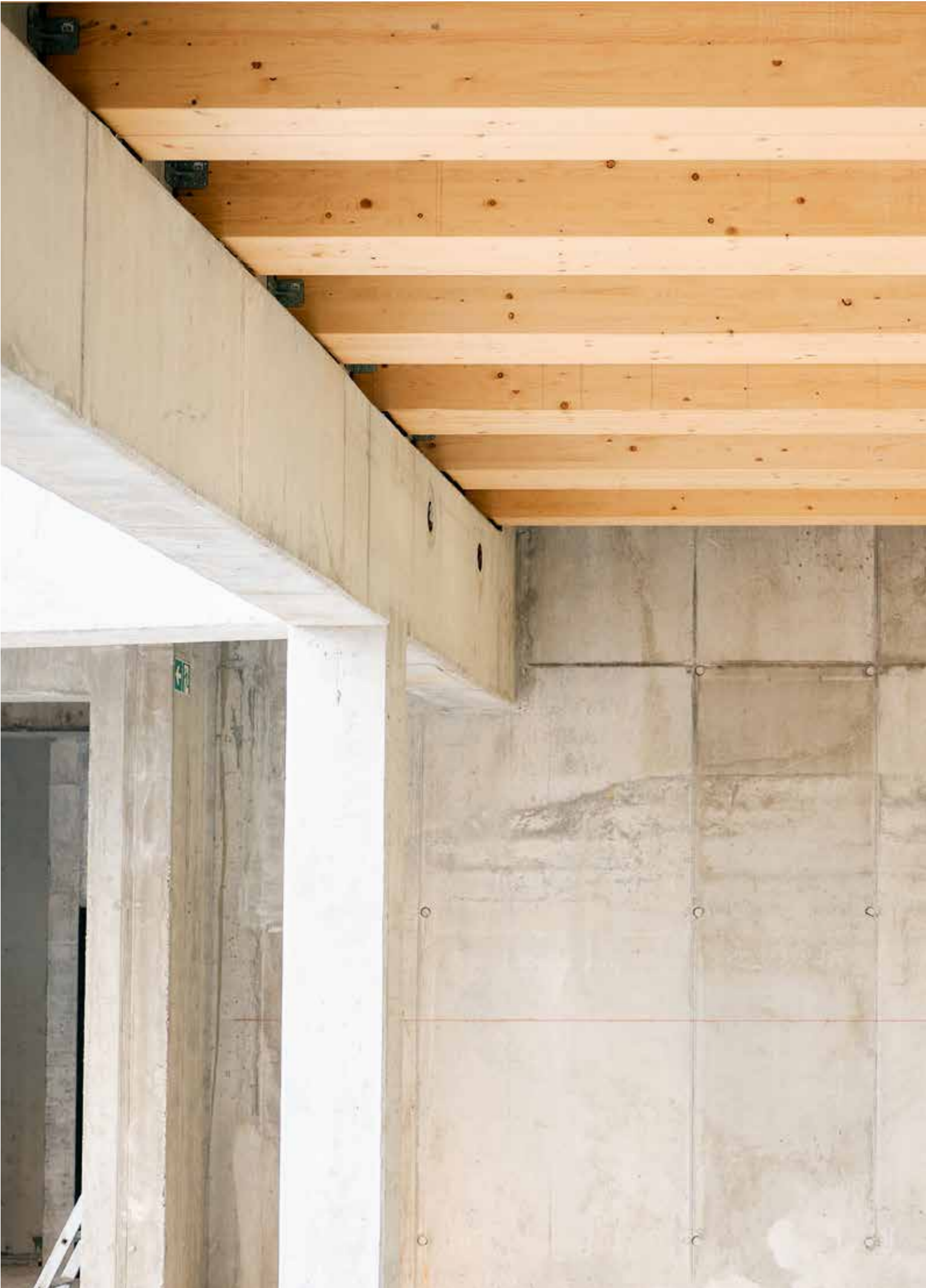
### **Diversitätskonzept im Zusammenhang mit der Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats**

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 Diversitätszielen 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 aus-

schließlich die Kompetenz und der konkrete Bedarf in der jeweiligen Besetzungssituation ausschlaggebend. Dasselbe gilt nach Auffassung des Aufsichtsrats auch für die Besetzung des Vorstands.

### **Vergütung**

Hinsichtlich der Vergütung des Vorstandes und des Aufsichtsrates wird auf den anlässlich der 142. Hauptversammlung 2023 vorzulegenden Vergütungsbericht verwiesen.







# Konzernlagebericht

- 112 Gesamtwirtschaftliches Umfeld
- 113 Entwicklung der Immobilienmärkte
- 116 Geschäftsverlauf
- 118 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 122 Prognosebericht
- 123 Risikoberichterstattung
- 127 Internes Kontrollsystem
- 128 Interne Revision
- 128 Offenlegung gemäß § 243a UGB

# Lagebericht

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

### Weltweiter Wachstumskurs

Nach den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das vorangegangene Jahr und der Rezession im Jahr 2020 stand die Weltwirtschaft auch 2022 vor enormen Herausforderungen. Der immer noch anhaltende Krieg Russlands gegen die Ukraine, der die Energie- und Lebensmittelpreise befeuert, der globale Kampf gegen die Inflation und das Wiederaufleben der Covid-19-Pandemie in China bestimmten im Jahr 2022 den Verlauf der globalen Konjunktur. Die erste Prognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) für das globale Wirtschaftswachstum lag im ersten Quartal bei 4,4 %, nach dem von IWF gerechneten Gesamtergebnis von 5,9 % im Vorjahr. Durch den Krieg in der Ukraine verlangsamte sich das Wirtschaftswachstum weiter, weshalb die Schätzung im zweiten Quartal auf 3,6 % herabgesetzt wurde. Der immer noch währende Krieg in der Ukraine und die daraus resultierende Inflation verlangsamten das weltweite Wirtschaftswachstum erneut. Somit reduzierte der IWF seine Prognose im dritten Quartal auf 3,2 %. Für das Gesamtjahr 2022 wird mit einem Wachstum der Weltwirtschaft von 3,4 % (IWF) gerechnet.<sup>1</sup>

Das Wirtschaftswachstum Europas war äußerst widerstandsfähig, die Prognosen des IWF sagten ein Wachstum der Wirtschaftsleistung im Jahr 2022 von 3,7 % voraus. Dieses Ergebnis entspricht einem deutlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung im Euroraum um 1,8 % seit dem Vorjahr, jedoch im Hinblick auf das globale Wirtschaftswachstum ein stabiles Ergebnis. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2022 bei 6,6 % (EZB). Die Inflationsrate für das Jahr 2022 lag im Dezember bei 9,2 % (EZB) deutlich über dem Wert des Vorjahres (2021: 5,0 %) und somit noch weiter über dem von der EZB erklärten Ziel von 2,0%.<sup>2</sup>

Die Ereignisse des Ukraine-Kriegs trüben die zukünftigen Wachstumsprognosen. Die Prognosen des IWF sagen einen

Wert von 2,9 % für das Weltwirtschaftswachstum im Jahr 2023 voraus, während im Euro-Raum ein Wirtschaftswachstum von 0,7 % erwartet wird. Die Unvorhersehbarkeit des weiteren Kriegsverlaufs bleibt eine Schwachstelle in der Sicherheit der Prognose. Europa ist jedoch derzeit mit niedrigeren Gaspreisen als erwartet konfrontiert, da genug Gas gespeichert werden konnte, um Engpässe in diesem Winter unwahrscheinlich zu machen. Das Wiederauffüllen der Speicher mit den stark verminderten russischen Gasströmen wird allerdings eine Herausforderung für den nächsten Winter. Der Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen, die darauf abzielen, Russland zur Beendigung der Feindseligkeiten zu zwingen, spalten die Weltwirtschaft und verstärken die früheren geopolitischen Spannungen. Angesichts der gestiegenen Preise für Lebensmittel und Treibstoffe könnten soziale Unruhen zunehmen. Die anhaltende Anspannung auf dem Arbeitsmarkt könnte sich in einem unerwartet starken Lohnwachstum äußern. Außerdem könnten die höher als erwarteten Öl-, Gas- und Lebensmittelpreise aufgrund des Kriegs in der Ukraine die Gesamtinflation erneut ansteigen lassen und damit die Notenbanken zu weiteren Maßnahmen wie Zinssteigerungen zwingen.<sup>3</sup>

### Entwicklung in Deutschland und Österreich

Die deutsche Wirtschaft musste im Jahr 2022 nach dem positiven Ergebnis des Vorjahres von 2,6 % wieder einen Rückgang erleiden. Im Berichtsjahr sank Deutschlands BIP-Wachstum auf 1,9 % (IWF). In Österreich ergab sich im Jahr 2022, trotz der Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und der hohen Inflation ein kräftiges Wirtschaftswachstum. Laut einer Prognose im Dezember der Österreichischen Nationalbank (OeNB) ergab sich für das Berichtsjahr ein Anstieg um 4,9 %. Die Arbeitslosenquote fiel im Jahr 2022 laut OeNB von 8,0 % auf 6,3 %. Die Inflationsrate hat im Berichtsjahr den Höhepunkt der Inflationsdynamik mit einer Inflationsrate von 8,6 % erreicht, dieses Ergebnis ist die höchste gemessene Inflationsrate seit Beginn der Währungsunion.<sup>4,5</sup>

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook - Jänner, April, Juli 2022, Jänner 2023

<sup>2</sup> EZB: Economic Bulletin Issue 1 - Februar 2023

<sup>3</sup> IWF: World Economic Outlook - Jänner 2023

<sup>4</sup> IWF: World Economic Outlook - Jänner 2023

<sup>5</sup> Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2023



### Entwicklung in CEE

Die Wirtschaft in den EU-Mitgliedstaaten in Zentral-, Ost- und Südosteuropas blieb stabil, doch auch hier erreichte die Inflation ihren langjährigen Höchststand. Die österreichische Nationalbank verzeichnete für 2022 in Polen und der Tschechischen Republik ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von 4,0% bzw. 2,5%.<sup>1</sup>

### Entwicklung der Immobilienmärkte

#### Europa

Die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine, der steigenden Inflation, der höheren Zinssätze und der Sorge um das Wirtschaftswachstum waren im Jahr 2022 auch auf dem europäischen Immobilienmarkt deutlich spürbar. Das erste Quartal 2022 konnte trotz Russlands Invasion in der Ukraine im Februar gut überstanden werden, und der europäische Immobilienmarkt verzeichnete einen Anstieg des Investitionsvolumens um 11% im Jahresvergleich. Für den weiteren Verlauf des Jahres verzeichnete der Immobilienmarkt einen Rückgang; so sank das Investitionsvolumen um 19% im zweiten Quartal bzw. 37% im dritten Quartal. Für das Gesamtjahr 2022 sank das europaweite Transaktionsvolumen auf € 291,5 Mrd. (2021: € 340,2 Mrd.). Das entspricht einem Minus von 14,3% im Vergleich zum Vorjahr. Die hohe Inflation und die steigenden Zinssätze lösten große Unsicherheiten über die Transaktionspreise aus und sorgten außerdem für Bedenken über das Wirtschaftswachstum, was sich negativ auf die Transaktionsvolumen in allen Sektoren auswirkte. In Summe wurden im Jahr 2022 € 59,3 Mrd. in Wohn- und € 58,8 Mrd. in Industrieimmobilien investiert. Mit einem Gesamttransaktionsvolumen von € 97,1 Mrd. ist die Assetklasse Büro wieder die klare Nummer eins unter den Investoren. Das Investmentvolumen ging im Jahresvergleich um 17% zurück. Die Assetklasse Wohnimmobilien konnte im gleichen Zeitraum einen Zuwachs von 44% verzeichnen. Das Hotelsegment erfuhr

eine Reduzierung, und sein Transaktionsvolumen lag Ende des Berichtsjahres bei € 14,3 Mrd., was einem Rückgang von 16% im Jahresvergleich entspricht. Die Prognosen für das Jahr 2023 sind immer noch von großer Sorge über die wirtschaftliche Entwicklung und Unsicherheiten über die Entwicklung des Immobilienmarkts geprägt.<sup>2</sup>

#### Deutschlands Abschwung

Im Jahr 2022 erlebte Deutschland eine Kehrtwendung. Das Land hatte 2021 das vierte Jahr in Folge als Nummer eins auf dem europäischen Markt abgeschlossen und erzielte im Vorjahr sogar einen europäischen Rekord mit einem Transaktionsvolumen von € 110,6 Mrd. 2022 sank das Transaktionsvolumen jedoch um 44,3% im Vergleich zum Vorjahresresultat und erzielte somit ein Transaktionsvolumen von rund € 62,9 Mrd., da Deutschland verglichen mit dem europäischen Durchschnitt stärker unter den Auswirkungen des Ukraine-Kriegs litt. Insgesamt wurden im Jahr 2022 Immobilien im Wert von € 62,9 Mrd. gehandelt.<sup>3</sup>

Am Gewerbeimmobilienmarkt erfuhr das Transaktionsvolumen mit € 50,6 Mrd. (2021: € 58,8 Mrd.) im Vorjahresvergleich einen Rückgang um 16,7%. Im Bürosegment konnten die Brutto-Spitzenrenditen wieder dazugewinnen, fast den Mittelwert der letzten zehn Jahre erreichen und lagen Ende des Jahres im Durchschnitt bei 3,4%. Die durchschnittlichen Spitzenmieten der Top-6-Städte reichten von € 28,9/m<sup>2</sup> in Köln bis € 48,0/m<sup>2</sup> in Frankfurt. Der Büroflächenumsatz für das Jahr 2022 lag mit rund 3 Mio. m<sup>2</sup> 3% über dem Vorjahresniveau.<sup>4,5</sup>

In der Assetklasse Hotel konnte im vierten Quartal 2022 mit einem Volumen von Portfoliotransaktionen in Höhe von € 231 Mio. das zweitbeste Quartalsergebnis seit Beginn der Pandemie erreicht werden. Mit diesem Ergebnis gegen Ende des Berichtsjahres ist eine Wiederbelebung des Markts zu erkennen. 2022 wurde an den wichtigsten Hotelstandor-

<sup>1</sup> Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2023

<sup>2</sup> Real Capital Analytics: Europe Capital Trends - April, Juli, Oktober 2022, Jänner 2023

<sup>3</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland - Januar 2023

<sup>4</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland - Januar 2023

<sup>5</sup> Savills: Top-6-Büromärkte - Januar 2023

ten ein Investmentvolumen von € 806 Mio. registriert und somit 55% weniger als im Vorjahr. Dementsprechend ist das gesamte Hotel-Investmentvolumen das geringste der letzten 10 Jahre.<sup>6</sup>

Der Wohninvestmentmarkt präsentierte sich im Berichtsjahr aufgrund der hohen Zinsen und der Inflation spürbar verhaltener als in den Vorjahren. Mit gut € 31,1 Mrd. wurde 2022 in größere Wohnungsbestände investiert, was im Vergleich mit dem Vorjahresresultimo einem Rückgang von 39% (2021: € 51 Mrd.) entspricht. Da im Vorjahr die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia der Volumentreiber hinter dem Rekordergebnis war, ist ein Vergleich mit dem langjährigen Durchschnitt aussagekräftiger, denn dieser wurde um etwa ein Drittel unterschritten. Deutsche Investoren kamen auf ein Volumen von rund € 21 Mrd. und zeichneten für rund 69% des Transaktionsvolumen verantwortlich. Die Top-7-Städte bildeten weiterhin den Investment-Hotspot des Wohn-Investmentmarkts mit 47% am bundesweiten Transaktionsvolumen. 2022 wurden etwa € 6,18 Mrd. in den sieben größten Städten Deutschlands investiert. Berlin ist wie auch im Vorjahr an der Spitze der Top-7-Städte mit einem Transaktionsvolumen von € 3 Mrd.<sup>7</sup>

### Solides Investmentjahr in Österreich

Der österreichische Investmentmarkt erreichte 2022 ein Investitionsvolumen von ca. € 4,1 Mrd. Im Vorjahresvergleich erfuhr das Investitionsvolumen einen Rückgang von rund 5% (2021: € 4,3 Mrd.). Der Fokus lag dabei wieder auf den Assetklassen Wohnen, Büro und Logistik, fast drei Viertel des Investitionskapitals stecken in diesen drei Segmenten mit jeweils einem höheren Volumen als im Jahr 2021. In das zum wiederholten Mal stärkste Segment Wohnen wurden im Jahr 2022 rund € 1,6 Mrd. investiert, das entspricht rund 39% des Gesamtinvestitionsvolumens. Der Abschluss von Transaktionen, insbesondere von Forward-Transaktionen, ist seit dem zweiten Halbjahr 2022 schwieriger geworden, die Ursache hierfür sind fehlende Sicherheiten, wie Finanzierung, Zinsen und Baukosten, aber auch die lange Vorlaufzeit mit den damit

verbunden Risiken. Im Zuge einer Risikominimierung steigt bei den Investoren das Interesse an Bestandsimmobilien. Die geplanten Fertigstellungen in Wien betragen 2023 rund 15.400 Wohneinheiten, das entspricht in etwa dem Wert des Vorjahres. Erst 2024 wird bei den Fertigstellungen wieder ein leichter Rückgang erwartet.

In jüngster Vergangenheit ist trotz der hohen Inflation ein Aufwärtstrend in der Hotel-Performance zu beobachten. Die Auswirkungen der Inflation machten sich 2022 sowohl bei Hotelbetrieben, als auch bei ihren Gästen bemerkbar und sorgen für Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage. Denn die Betriebe stehen vor Erhöhungen von Energie- und Personalkosten, und bei den Gästen sinken sowohl Zahlungsbereitschaft als auch -fähigkeit. Die Hotel-Performance in Wien konnte sich sichtbar wieder von der Pandemie und den dadurch entstanden Einschränkungen erholen, denn im Oktober 2022 verzeichnete die durchschnittliche Tagesrate (ADR) einen Rekordwert von € 129 und konnte somit den Vorkrisenwert übertreffen. Besonders Budget/Economy Hotels und Serviced Apartments wecken verstärktes Interesse von Investoren. Im Jahr 2023 sollen rund 1.200 Hotelzimmer und rund 330 Serviced Apartments auf den Markt gebracht werden. Hier ist auch in Wien der Trend von gemischt-genutzten Gebäuden zu erkennen.

Ebenso wie im Vorjahr wird die Assetklasse Büros von geringer Flächenverfügbarkeit, niedriger Fertigstellungsleistung und einer gleichzeitig niedrigen Leerstandsrate von 3,9% geprägt. Im Jahr 2022 betrug die Vermietungsleistung in Wien 170.000 m<sup>2</sup>. Damit liegt die vermietete Bürofläche im Berichtsjahr ca. 0,6% über dem Vorjahr (2021: 169.000 m<sup>2</sup>). Die Mietpreise in Wien zeigten sich stabil, zusätzlich konnten in guten und Spitzenlagen höhere Mietpreise verzeichnet werden. So sind die Spitzenmieten in Wien im Jahr 2022 um 3,8% auf € 27,00/m<sup>2</sup>/Monat gestiegen. Auch für das Jahr 2023 wird von einem Mietwachstumspotenzial ausgegangen; aufgrund der wachsenden Anforderung an ESG-konforme Büros steigt

<sup>6</sup> BNP Paribas: Hotel-Investmentmarkt Deutschland - Q4 2022

<sup>7</sup> BNP Paribas: Wohn-Investmentmarkt Deutschland - Q4 2022



die Nachfrage an modernen und flexibel gestaltbaren Flächen. Erst ab 2024 soll die Fertigstellungsrate wieder steigen, während 2022 insgesamt rund 130.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt wurden, sollen im Jahr 2023 42.000 m<sup>2</sup> auf den Markt kommen, außerdem befand sich die Pipeline für das Jahr 2022 auf einem historischen Tief von 40.000 m<sup>2</sup>.<sup>8</sup>

### **Entwicklung in CEE**

In den CEE-Kernländern - Polen, Tschechische Republik, Slowakei, Rumänien und Ungarn konnte ein Gesamtinvestitionsvolumen von über € 10,9 Mrd. (2021: € 11,0 Mrd.) erzielt werden. Der klare Spitzenreiter ist wie auch im Vorjahr Polen. Im Berichtsjahr 2022 stammten 55 % des Transaktionsvolumen aus Polen. In der Tschechischen Republik konnte ein Transaktionsvolumen von € 1,7 Mrd. erzielt werden, das etwas über dem Wert des Vorjahres liegt (2021: € 1,64 Mrd.). Trotz steigender Finanzierungskosten und schwächelnder Weltwirtschaft war das Jahr 2022 ein recht aktives Jahr für Investitionstätigkeiten in Polen. Doch während das Jahr in Polen gut lief, hatte die Tschechische Republik mit der Inflation und der bestehenden Energiekrise zu kämpfen.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> CBRE: Österreich Real Estate Market Outlook - 2023

<sup>9</sup> JLL: CEE Investment Market 2022 Summary

## Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2022 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 390,7 Mio., nach € 471,0 Mio. im Vorjahr. Davon stammten € 263,6 Mio. von Erlösen aus Immobilienverkäufen. Die größten Ergebnisbeiträge kamen wie im Vorjahr aus den zwei Kernmärkten Deutschland und Österreich, einerseits mit dem gemäß Realisierungsgrad verbuchten F.A.Z. Tower in Frankfurt, sowie mit Verkäufen an dem Projekt Siebenbrunnengasse in Wien. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode ist andererseits aber auch auf den Baufortschritt bereits verkaufter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und Verwertungsstands in den Umsatzerlösen und Ergebnissen erfasst werden. Auch die Wohnprojekte Kaufmannshof im Zollhafen (Mainz), Gmunder Höfe (München), Arcus City (Prag) und Rankencity (Graz) leisteten einen Beitrag zur Gesamtleistung. Die Leistung im Segment Other setzte sich überwiegend aus dem strategischen Divestment der deutschen Projekt- und Baumanagement-Tochter, alba Bau | Projekt Management GmbH, dem Verkauf von drei Baurechtsliegenschaften im ersten Wiener Gemeindebezirk zusammen sowie dem CTB Tower in Berlin.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** erhöhte sich im Berichtszeitraum auf € 166,1 Mio., nach € 161,7 Mio. im Vorjahr. Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung im Berichtsjahr entfiel auf den Forward-Verkauf des Wohn- und Büroprojekts „Kaufmannshof“ im Zollhafen Mainz und den Verkauf des Hochhausprojekts „CentralTower Berlin“ (CTB). Ebenso positiv trug der bereits forward verkaufte F.A.Z. Tower bei, der gemäß Realisierungsgrad (Percentage of Completion, POC) verbucht wurde. Zudem erfolgte im Berichtsjahr

das Closing des Mikro-Apartments-Projekts in Potsdam mit 126 Mikro-Apartments und konnte somit ebenfalls positiv zur Gesamtleistung beitragen.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** reduzierte sich im Jahr 2022 von € 197,2 Mio. auf € 112,2 Mio. Die Gesamtleistung des Segments wurde zu einem großen Teil im Wohnbereich erwirtschaftet und betraf vor allem Verkäufe des Wohn- und Büroprojekts Siebenbrunnengasse im 5. Wiener Gemeindebezirk. Ebenso positiv zur Gesamtleistung trug der Verkauf der deutschen Projekt- und Baumanagement-Tochter, alba Bau | Projekt Management GmbH, die eine Tochtergesellschaft der UBM Österreich war, bei. Die Alba generierte knapp 90% ihres Geschäfts mit Dritten. Ihre Tätigkeit stellte nicht den neuen strategischen Fokus der UBM dar und wurde daher an Currie & Brown, ein weltweit führendes Unternehmen im Bereich Asset Management und Bauberatung, verkauft.

Im **Segment Polen** sank die Gesamtleistung von € 78,9 Mio. in 2021 auf € 46,3 Mio. in 2022. Die Leistung ergibt sich aus dem laufenden Hotelbetrieb in Kattowitz und Krakau, der Vermietung des Poleczki Business Park sowie verschiedenen Serviceleistungen.

Die Gesamtleistung des **Segments Sonstige Märkte** verdoppelte sich beinahe im Geschäftsjahr 2022 auf € 66,1 Mio., nach € 33,2 Mio. im Vorjahr. Dieses Segment enthält im Wesentlichen Projekte aus Tschechien. Positiv auf die Gesamtleistung wirkte sich das Wohnprojekt Arcus City in Prag aus, welches gemäß Realisierungsgrad (Percentage of Completion, POC) verbucht wurde. Auch das im Berichtsjahr eröffnete Hotel Andaz Prag trug positiv zur Gesamtleistung bei.

### Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-12/2022	1-12/2021	Veränderung
Deutschland	166,1	161,7	2,7%
Österreich	112,2	197,2	-43,1%
Polen	46,3	78,9	-41,3%
Sonstige Märkte	66,1	33,2	99,1%
<b>Gesamt</b>	<b>390,7</b>	<b>471,0</b>	<b>-17,0%</b>



Im **Segment Residential** betrug die Gesamtleistung im Berichtsjahr 2022 € 145,8 Mio., nach € 193,0 Mio. im Vorjahr. Die Gesamtleistung 2022 umfasste im Wesentlichen den Baufortschritt bereits verkaufter Projekte in Deutschland, Österreich und Tschechien. Darunter das Projekt „Kaufmannshof“ im Zollhafen Mainz, ein Mikroquartier in nachhaltiger Architektur mit 45 Wohnungen und fünf Townhouses. Positiv zur Gesamtleistung trug auch das Projekt Arcus City im Zentrum von Prag bei, das aus drei Bauphasen besteht, wobei Phase 1 bereits 2021 und Phase 2 im dritten Quartal 2022 gestartet wurde. Einen ebenso bedeutenden Beitrag zur Gesamtleistung trugen das Projekt Siebenbrunnengasse in Wien, wo in den letzten zwei Jahren 165 Eigentumswohnungen verkauft wurden, und das Projekt „Potsdam am Kanal“ bei. Zudem leisteten auch Projekte wie Rankencity in Graz sowie Flösserhöfe in Mainz einen positiven Beitrag an der Gesamtleistung.

Das **Segment Office** erwirtschaftete im Berichtsjahr eine Gesamtleistung von € 77,6 Mio., nach € 102,7 Mio. in 2021. Die Leistung der Berichtsperiode betrifft vor allem den forward verkauften F.A.Z. Tower in Frankfurt, das neue Headquarter der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (F.A.Z.). Ebenfalls positiv zum Gesamtergebnis beigetragen hat der Verkauf von Büros in der Siebenbrunnengasse im 5. Wiener Gemeindebezirk.

Die Gesamtleistung des **Segments Hotel** sank im Jahr 2022 von € 72,6 Mio. auf € 57,1 Mio. Die niedrige Gesamtleistung in diesem Segment ist auf die strategische Neuausrichtung von UBM Development im Zuge der COVID-19-Pandemie zurückzuführen. Aktuell befindet sich kein Hotelprojekt in Entwicklung. Der laufende Hotelbetrieb trägt positiv zur Gesamtleistung bei. Im Jahr 2022 erfolgte die Eröffnung des Hotels Andaz Prag. Ein weiterer wesentlicher Anteil entfiel auf den laufenden Betrieb der polnischen Hotels in Kattowitz und Krakau.

Im **Segment Other** belief sich die Gesamtleistung auf € 68,8 Mio., nach € 54,1 Mio. Das entspricht einer Steigerung von 27,2 %. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode wurde im Wesentlichen durch den Verkauf des Hochhausprojekts CTB und den Verkauf des Tochterunternehmens alba generiert.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf € 41,4 Mio., nach € 48,6 Mio. im Vorjahr. Ein wesentlicher Anteil entfiel auf Serviceleistungen für diverse Projekte in Österreich und Deutschland. Diese Position umfasst zudem Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

#### Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	1-12/2022	1-12/2021	Veränderung
Residential	145,8	193,0	-24,5 %
Office	77,6	102,7	-24,4 %
Hotel	57,1	72,6	-21,3 %
Other	68,8	54,1	27,2 %
Service	41,4	48,6	-14,8 %
<b>Gesamt</b>	<b>390,7</b>	<b>471,0</b>	<b>-17,0 %</b>

## Finanzielle Leistungsindikatoren

### Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Kerngeschäft der 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 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 2022 mit € 390,7 Mio. um € 80,3 Mio. unter dem Vergleichswert des Vorjahres von € 471,0 Mio. Wesentliche Beiträge zur Gesamtleistung brachten vor allem die Projekte Siebenbrunnengasse, F.A.Z. Tower und Mainz Kaufmannshof. Positiv auf die Gesamtleistung wirkten Erlöse aus Immobilienverkäufen. Auch die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse lagen in der Berichtsperiode mit € 133,9 Mio. um 51,9 % unter dem Niveau des Vorjahres (2021: € 278,3 Mio.). Der Umsatzrückgang ist vor allem auf die im Vergleich zum Vorjahr geringere Verkaufstätigkeit zurückzuführen. Den größten Umsatzbeitrag leisteten dabei Wohnprojekte wie Siebenbrunnengasse in Österreich und Arcus City in Tschechien.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen lag in der Berichtsperiode mit € 25,4 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres von € 36,0 Mio. Das At-equity-Ergebnis war vor allem auf laufende und forward verkaufte Immobilienprojekte, wie das Büroprojekt F.A.Z. Tower in Frankfurt, CTB in Berlin oder das Wohn- und Büroprojekt Kaufmannshof im Zollhafen Mainz, zurückzuführen.

Das Ergebnis aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien belief sich im Jahr 2022 auf € 25,5 Mio., nach € 11,6 Mio. im Jahr 2021. Die Fair-Value-Anpassungen sind überwiegend auf ein Großprojekt in Wien zurückzuführen, welches im Berichtszeitraum eine Widmung der Behörde bekam. Die Fair-Value-Anpassungen der Vergleichsperiode betrafen ein Büroprojekt in München, welches im Jahr 2021 veräußert wurde. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen betragen im Berichtsjahr € 4,6 Mio. Die Wertberichtigungen wurden hierbei insbesondere bei kleineren Projekten vorgenommen. Im Vorjahr lagen die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen noch bei € 6,6 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 12,7 Mio. und beinhalten unter anderem Erlöse aus Kursgewinnen, Raum- und Grundstücksmieten, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und diverse sonstige Positionen. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 11,8 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vorjahresvergleich von € 31,1 Mio. auf € 32,6 Mio., was vor allem auf Kursverluste und Aufwendungen für Recht und Beratung zurückzuführen war. Die Position beinhaltet weiters Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, Bürobetriebskosten sowie Abgaben und Gebühren.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahreswert von € 141,4 Mio. auf € 86,9 Mio. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von vollkonsolidierten Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobilien, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals und bezogene Leistungen im Rah-



men von Generalunternehmertätigkeiten. Der Materialaufwand reduzierte sich um 38,5% in der Berichtsperiode.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde bei den Bestandsveränderungen, welche Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen bzw. andere IAS-2-Immobilien betreffen, ein Ertrag in Höhe von € 3,0 Mio. ausgewiesen, während im Vorjahr ein Aufwand von € 45,9 Mio. erfasst worden war.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 37,3 Mio. und damit um € 0,5 Mio. über dem Wert des Vorjahres von € 36,8 Mio. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2022 mit 292 unter dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2021: 355). Grund dafür war der Verkauf der deutschen Projekt- und Baumanagement-Tochter alba Bau|Projekt Management GmbH. Mit 75 Mitarbeitern hatte die alba Bau einen Anteil von 20% an der Gesamt-Mitarbeiterzahl der UBM.

Das EBITDA reduzierte sich im Geschäftsjahr 2022 um 48,5% auf € 39,2 Mio. (2021: € 75,9 Mio.). Wesentliche Effekte 2022 waren Verkäufe am Wohn- und Büroprojekt Siebenbrunnengasse, der Verkauf des Projekts CTB Tower in Berlin und die Fair-Value-Anpassungen eines Großprojekts in Wien.

Die Abschreibungen lagen mit € 5,3 Mio. um 103,8% über dem Niveau des Vorjahres von € 2,6 Mio. So reduzierte sich das EBIT im Jahr 2022 um € 39,4 Mio. auf € 33,9 Mio. (2021: € 73,3 Mio.). Der Finanzertrag erhöhte sich von € 14,0 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres auf € 23,4 Mio., was auf den Verkauf der deutschen Projekt- und Baumanagement-Tochter alba Bau|Projekt Management GmbH zurückzuführen ist. Der Finanzaufwand lag mit € 25,9 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres (2021: € 27,2 Mio.). Hier spiegeln sich vor allem die höhere Zinsbelastungen aus den Projektfinanzierungen wider.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag im Jahr 2022 mit € 31,5 Mio. um € 28,6 Mio. unter dem Vorjahresergebnis

von € 60,1 Mio., was einer Reduktion von 47,6% entspricht. Der Steueraufwand belief sich in der Berichtsperiode auf € 4,3 Mio., nach € 16,4 Mio. im Jahr 2021. Die Steuerquote lag im Jahr 2022 demnach bei 13,8% (2021: 27,3%). Die geringere Steuerquote in der Berichtsperiode resultierte aus den At-equity-Ergebnissen und dem Vortrag von Verlustvorträgen im Zusammenhang mit dem Verkauf der alba Bau|Projekt Management GmbH.

Der Nettogewinn (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte 2022 € 27,1 Mio., nach € 43,7 Mio. im Jahr 2021. Der den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettogewinn betrug in der Berichtsperiode € 16,8 Mio. (2021: € 33,6 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 erhöhte sich von € 8,6 Mio. auf € 9,1 Mio. im Jahr 2022. Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie reduzierte sich von € 4,50 auf € 2,25 im Betrachtungszeitraum 2022.

### **Fehlerfeststellung der Österreichischen Prüfstelle für Rechnungslegung (OePR)**

Die UBM hat 2018 über eine 100 %ige Projektgesellschaft eine gewerblich genutzte Liegenschaft als Entwicklungsprojekt nach IAS40 erworben und hat die Liegenschaft zum 31.12.2019 mit einem Fair Value von rund € 69 Mio. bewertet, was nur geringfügig über den Anschaffungskosten lag. Im Q2 2020 wurden 40% der Gesellschaftsanteile der ursprünglich vollkonsolidierten Projektgesellschaft an einen Dritten veräußert, so dass im Zuge dieser Transaktion samt daraus resultierender At-equity-Bewertung eine neue Fair-Value-Bewertung der Liegenschaft von rund € 141 Mio. auf Basis des gegenständlichen Kaufvertrags durchgeführt wurde sowie entsprechende latente Steuern auf die Aufwertung gebildet wurden. Im Rahmen einer regelmäßig stattfindenden Schwerpunktprüfung kommt die Österreichische Prüfstelle für Rechnungslegung (OePR) nun zu einer Fehlerfeststellung für den Jahresabschluss zum 31.12.2020, wonach das vertraglich abgebildete Risiko der noch zu erwartenden Baurechtsschaffung und des frühen Projektentwicklungszustands bei der Bewertung der Liegenschaft zum beizulegenden Zeitwert unzureichend im Fair Value der Liegenschaft berücksichtigt wurde. Es hätte ein um rund € 39 Mio. geringerer Fair Value angesetzt werden müssen, was die Anschaffungskosten für den erstmaligen Ansatz der at-equity bewerteten Beteiligung an der Projektgesellschaft beeinflusst und der nach Berücksichtigung der zu viel gebildeten latenten Steuern zu einer Korrektur des Eigenkapitals im Jahr 2020 von rund € 27 Mio. führt. Die Anpassung der Bilanz des Jahres 2020 führt in der Folge zu neuen Aufsatzpunkten der Bilanz des Jahres 2021 sowie der Bilanz des Jahres 2022. Dieser Fehlerfeststellung wird durch eine dreispaltige Bilanz im Anhang mit einer entsprechend korrigierten Eröffnungsbilanz Rechnung getragen. Die Fehlerkorrektur hatte keine Auswirkung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie auf die Konzern-Kapitalflussrechnung.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 31. Dezember 2022 mit € 1.451,8 Mio. um € 16,0 Mio. unter dem Niveau per 31. Dezember 2021 von € 1.467,8 Mio. Zu einem Rückgang der Bilanzsumme führte im Wesentlichen die Rückzahlung von Hybridkapital.

Die langfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende 2022 bei € 790,6 Mio., was einem Rückgang von € 23,1 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2021 entspricht. Das Sachanlagevermögen belief sich per 31. Dezember 2022 auf € 12,2 Mio. und lag damit knapp unter dem Niveau von € 12,9 Mio. per 31. Dezember 2021. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverbindlichkeiten.

Die Finanzimmobilien reduzierten sich per Ende Dezember 2022 um € 31,8 Mio. und lagen zum Bilanzstichtag bei € 391,7 Mio. Die Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um € 8,1 Mio. auf € 180,8 Mio. Die Projektfinanzierungen hingegen reduzierten sich um € 1,3 Mio. auf € 180,9 Mio.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende 2022 bei € 661,2 Mio., was einem Anstieg von € 7,1 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2021 entspricht. Dieser Anstieg ist vor allem auf eine deutliche Erhöhung des Vorratsvermögens zurückzuführen. Die liquiden Mittel verringerten sich um € 100,4 Mio., da in der Berichtsperiode unter anderem Auszahlungen für Projekte in Deutschland, Hybridkapital, Anleihe 2017-2022 sowie eine Dividende wirksam wurden. Zum 31.12.2022 lagen die liquiden Mittel bei € 322,9 Mio.

Das Vorratsvermögen lag per Ende Dezember 2022 mit € 259,3 Mio. über dem Niveau vom 31. Dezember 2021 von € 133,1 Mio. Zurückzuführen ist dieser Anstieg unter anderem auf den Ankauf des Großprojekts Mainz. In dieser Position befinden sich neben sonstigen Vorräten insbesondere die zum Verkauf bestimmten Wohnimmobilien in Entwicklung. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich von € 60,6 Mio. per Ende 2021 auf € 49,5 Mio. zum Bilanzstichtag 2022. Diese Position beinhaltet im Wesentli-



chen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien, anteilig nach Realisierungsgrad.

Das Eigenkapital lag zum 31. Dezember 2022 mit € 501,4 Mio. unter dem Niveau per Ende 2021 (€ 524,0 Mio.). Der Rückgang ist im Wesentlichen durch die OePR-Korrektur, die Auszahlung der Dividende sowie die Rückführung des dem Eigenkapital zuzuordnenden Genussrechtskapitals zu erklären. Die Auszahlung der Dividende in Höhe von € 16,8 Mio. erfolgte am 23. Mai 2022. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende des Jahres 2022 34,5% und lag damit weiterhin in der angepeilten Bandbreite von 30-35% (31. Dezember 2021: 35,7%).

Die Anleihenverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) betragen per Ende Dezember 2022 € 446,7 Mio. und lagen damit um € 79,8 Mio. unter dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres (31. Dezember 2021: € 526,5 Mio.). Im November 2022 erfolgte die Rückzahlung von € 80,9 Mio. der UBM-Anleihe 2017-2022.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich gegenüber dem Bilanzstichtag 2021 von € 50,1 Mio. auf € 46,9 Mio. zum Ende der Berichtsperiode. Dieser Wert beinhaltet im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) reduzierten sich von € 33,4 Mio. per 31. Dezember 2021 auf € 25,5 Mio. per 31. Dezember 2022. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerverschulden erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr auf € 20,1 Mio. (2021: € 18,9 Mio.). Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) stiegen um € 98,7 Mio. auf € 398,3 Mio. an.

Die Nettoverschuldung betrug per Ende 2022 € 500,2 Mio. und lag damit über dem Wert zum 31. Dezember 2021 von € 381,0 Mio. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive der Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel. Der Anstieg der Nettoverschuldung ist neben der Rückführung des Hybridkapitals und der Auszahlung der Dividende auch auf Ankäufe wie in Mainz zurückzuführen.

### Cashflow

Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der Cashflow aus dem Ergebnis von € 48,2 Mio. auf € 13,2 Mio. Neben dem geringeren Jahresüberschuss kommen die wesentlichen Differenzen zum Vorjahr aus den höheren Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen, welche nicht cash wirksam sind. Zusätzlich wurden im Jahr 2022 geringere Dividenden aus At-equity-Projekten ausgeschüttet. Die im Periodenergebnis der Berichtsperiode enthaltenen Fair-Value-Anpassungen werden aufgrund des unbaren Charakters beim Cashflow aus dem Ergebnis exkludiert.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit erreichte im Berichtszeitraum € -70,7 Mio. im Vergleich zu € -45,7 Mio. im Vorjahr. Cashflow erhöhend wirkte die Abnahme von Forderungen in Höhe von € 27,0 Mio., während die Zunahme der Vorräte in Höhe von € 72,0 Mio. und die gezahlten Zinsen (€ 23,9 Mio.) cashflowmindernd waren. Die Werte beinhalten Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 7,9 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 72,1 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Forderungsvermögen summierten sich auf € 11,3 Mio. Die Abgänge von Immobilien im Forderungsvermögen betragen € 20,7 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Jahr 2022 bei € 8,4 Mio., nach € 69,1 Mio. in der Vergleichsperiode 2021. Die Investitionen in Projektfinanzierungen beliefen sich in der Berichtsperiode auf € 81,3 Mio. und die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen auf € 38,2 Mio. Gegenläufig wirkten Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen in Höhe von € 77,7 Mio. sowie Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen in Höhe von € 10,1 Mio.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Jahr 2022 € -37,9 Mio., nach € 152,4 Mio. im Vorjahr. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 133,8 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Krediten in Höhe von € 37,1 Mio. und von Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. Zudem wurden in der Berichtsperiode Dividenden und Hybridanleihe-Zinsen in Höhe von € 27,4 Mio. ausbezahlt.

## Prognosebericht

Die Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum in 2023 liegen zwischen 2,2 % (OECD) und 2,9 % (Internationaler Währungsfonds, IWF). Der andauernde Krieg in der Ukraine und die daraus angeheizte Inflation verlangsamen weiterhin das weltweite Wirtschaftswachstum. Die Inflation im Euro-Raum wird seit Juli 2022 von der EZB mittels Zinserhöhungen bekämpft. Trotz Erhöhungen ist ein Abkühlen der Inflationsrate noch nicht in Sicht. Weitere Zinserhöhungen sind mit Blick auf die nach oben korrigierten Inflationsaussichten zu erwarten.<sup>1,2,3</sup>

Die UBM hält die Prognosen für 2023 weiterhin für zu optimistisch und sieht für den Immobilienmarkt, insbesondere die Development-Branche, eine Zeitenwende. Die hohe Eigenkapitalquote von 34,4% und die Liquiditätssituation sind strategisch wichtig, um Reserven für negative Abweichungen, aber auch für etwaige Opportunitäten zur Verfügung zu haben. Durch die interne Steuerung bezüglich Cash-Fokussierung haben wir es auch im Geschäftsjahr 2022 geschafft, die Liquiditätssituation der UBM auf hohem Niveau zu halten. So lagen die liquiden Mittel zum 31. Dezember 2022 bei € 323,0 Mio. Die Rückführung des € 25 Mio. Hybridkapitals und die € 80,9 Mio. Rückführung der Anleihe 2017-2022 konnten aus eigener finanzieller Stärke heraus getätigt werden, ebenso Akquisitionen in Mainz und Düsseldorf um rund € 80 Mio.

Die zukünftige Profitabilität der UBM kann über die Ergebnisbeiträge der bestehenden € 2,1 Mrd.-Pipeline hinaus abgesichert werden. Die strategische Ausrichtung der UBM zum führenden Entwickler von Holzbauprojekten in Europa ist in erfolgreicher Umsetzung. Im zweiten Halbjahr 2022 erhielt UBM die Widmung für das LeopoldQuartier in Wien. Es wird Europas erstes Stadtquartier in Holz-Hybrid-Bauweise und lässt in den nächsten Jahren entsprechende Verkaufserlöse erwarten. Ein bedeutender Anteil der UBM Holz-Hybrid-Pipeline besteht aus über 250.000m<sup>2</sup> in Holz-Hybrid-Bauweise.

Auch wenn sich einige angesichts der weltwirtschaftlichen Situation fragen mögen, ob der Trend zur Nachhaltigkeit nicht vielleicht in den Hintergrund gedrängt wird, ist die UBM davon überzeugt, dass die aktuelle Situation diesen Trend sogar noch weiter verstärkt. Im Geschäftsjahr 2022 konnten alle bestehenden ESG-Ratings durch international anerkannte Rating-Agenturen wie ISS ESG und EcoVadis weiter verbessert werden. Es ist das erklärte Ziel, auch im Jahr 2023 zu den Branchenführern zu zählen. Zum zweiten Mal in Folge wird der ESG-Bericht der UBM einer unabhängigen Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer unterzogen, wozu die UBM neben der Erstellung eines Berichts gar nicht verpflichtet wäre.

Der Investmentmarkt befindet sich weiterhin im Stillstand. In der derzeitigen Phase ist es nicht absehbar, wann der Markt wieder für Transaktionen bereit ist. Die UBM rechnet damit, dass es vor dem zweiten Halbjahr 2023 zu keinen größeren Transaktionen kommen wird. Geplante Transaktionen mussten in den vergangenen Quartalen auch bei der UBM zurückgestellt werden. Die Zukunft hängt maßgeblich von Büro-Mietern ab und deren Bereitschaft, längerfristige Mietverträge abzuschließen. Dies ist uns jetzt beim Timber Pioneer in Frankfurt gelungen, wo wir einen Ankermieter gewinnen konnten.

Steigende Inflation, steigende Zinsen und steigende Baukosten werden uns das ganze Jahr über beschäftigen. Eine Markterholung auf das Niveau vor der Zeitenwende wird es länger nicht geben. Immobilien, wie wir sie entwickeln, werden aber weiterhin nachgefragt bleiben. Die Fokussierung der UBM auf Green Building und Smart Office in Großstädten wie Wien, München oder Frankfurt stimmt uns auch für die Zukunft optimistisch.

Aufgrund der volatilen und schwer einschätzbaren Marktentwicklung muss die UBM daher bis auf Weiteres auf eine Guidance verzichten und auf die ausgesprochen solide Finanzposition mit einem Eigenkapital von einer halben Milliarde Euro verweisen.

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook - Jänner 2023

<sup>2</sup> Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2023

<sup>3</sup> EZB: Geldpolitische Beschlüsse - Pressemitteilung Dezember 2022



## 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 (Asset Management), Verwertung (Transaction), Allgemeine Geschäftsrisiken (Unterstützungs- und kaufmännische Prozesse) 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 2022

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

Auf Basis der bereits 2016 durchgeführten, umfassenden Risikoidentifikation und -analyse, die entlang der UBM-Wertschöpfungskette erstellt wurde und regelmäßiger, kritischer Betrachtung unterzogen wird, erfolgte auch 2022, eine Bewertung der Einzelrisiken mittels der sogenannten „Risikoinventur“. Das Risikosystem wird darüber hinaus einmal jährlich einer externen Prüfung unterzogen und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Darüber hinaus wurde bereits 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 und den Kapitalfluss 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“ (VaR) durchgeführt. Des Weiteren wurde die Steuerungsfunktion des Risikomanagements durch die Festlegung des Risikoappetits auf Unternehmensebene und die Verbindung zur Risikotragfähigkeit erheblich verbessert.

Im Jahr 2022 wurde erstmals zusätzlich zur ergebnisorientierten Betrachtungsweise (VaR = Value at Risk) jene auf die kapitalflussorientierte Sicht (CFaR = Cash Flow at Risk) vorgenommen.

## 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 Dienstleistungs-

gen sowie Richtlinien 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 des jeweiligen Risikos 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. Liegenschaftsankaufsrisiken:** 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 Vorstands 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 iZm Bau- und Baunebenkosten, 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 überbeuerte Angebote herauszufiltern und während der Errichtungsphase eine laufende Kosten-, Qualitäts- und Terminkontrolle 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 anlassbezogen 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.

**8. ESG-Risiken** siehe dazu Abschnitt 1. der Risikoberichterstattung

#### **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 wirtschaftlichem Umfeld und 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, der bis zum heutigen Tag andauert. Die Sanktionen der westlichen Staatengemeinschaft gegen Russland wurden seit Kriegsbeginn schrittweise ausgeweitet, sodass diplomatische Beziehungen, Handel und Kapitalverkehr zwischen dem Westen und Russland faktisch zum Erliegen gekommen sind. Außerdem werden umfassende militärische Unterstützungsleistungen für die Ukraine seitens der Europäischen Union und USA erbracht.

Aus heutiger Sicht sind die mittel- und langfristigen geopolitischen und wirtschaftlichen Auswirkungen des Kriegs weiterhin nicht ausreichend abschätzbar. Zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch davon auszugehen, dass das globale Wirtschaftswachstum, insbesondere in Europa, weiterhin stark gebremst wird und der eingeschränkte Handel im Bereich Öl und Gas zu weiter volatilen Energie-Preisen für Industrie und Verbraucher führen wird. Vor diesem Hintergrund kann eine fortgesetzt hohe Inflation für die kommenden Jahre nicht

ausgeschlossen werden. Dadurch kann es auch zu weiteren Zinsschritten der EZB kommen. Das vom Markt avisierte Plateau des Leitzinssatzes würde dadurch weiter in die Zukunft verschoben 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. Aufgrund räumlicher und kulturellen Nähe zu ihrem ukrainischen Nachbarn besteht das Risiko, dass der polnische Markt, auf dem die UBM als Immobilienentwickler und Hotelbetreiber tätig ist, unter der aktuellen Krise leiden wird. Bislang ist dieses Risiko nicht eingetreten.

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 stark eingeschränkt sind, 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 Kapitalmarktumfeld für die Emission von Anleihen und anderen Inhaberschuldverschreibungen weiterhin für Unternehmen ohne Rating schwierig bleibt. Das würde auch Auswirkun-



gen auf die Konzernfinanzierungen und die Zinsbelastung der UBM haben, die sich insbesondere durch das gestiegene Zinsniveau deutlich erhöhen würden. Das flache Rückzahlungsprofil im kommenden Geschäftsjahr und die hohe Liquidität bieten hier jedoch einen Puffer.

Ein generelles Risiko für den Verkauf von Immobilien stellt zudem die Entwicklung des Zinsumfelds bzw. das Renditeverhältnis zu alternativen Veranlagungsmöglichkeiten dar. Die historischen Zinsschritte, die von der EZB zur Eindämmung der Inflation unternommen wurden, können die Nachfrage nach Immobilien beeinträchtigen. Nachdem die Inflation in der EU jedoch ihren Gipfel erreicht haben dürfte, ist von einer Verlangsamung des Tempos, mit der die Zentralbank die Zinsen erhöht, auszugehen. Das Risiko einer EU-weiten Rezession hat sich zwar 2022 nicht materialisiert, der wirtschaftliche Ausblick bleibt aber wegen der deutlich gestiegenen Zinsen kurz- und mittelfristig eingetrübt.

Auf den Immobilienmärkten ist als Konsequenz eine abwartende Haltung der Investoren zu beobachten, die den Transaktionsmarkt deutlich in Mitleidenschaft gezogen hat. Wir gehen davon aus, dass die von Investoren geforderten Renditen nach Normalisierung der Transaktionsvolumina im Immobiliensektor je nach Land und Assetklasse ansteigen werden, da festverzinsliche Finanzprodukte durch diese Entwicklung in der Investoren-Attraktivität im Verhältnis zu Immobilien an Attraktivität gewonnen haben. Sollten jedoch die aktuelle Marktentwicklung sowie der Ukraine-Krieg das Konsumverhalten sowie das Mietverhalten in Europa nicht strukturell und langfristig verändern, ist es dennoch wahrscheinlich, dass es aufgrund einer zu erwartenden Angebotsknappheit (viele Entwicklungsprojekte wurden 2022 von Marktteilnehmern eingefroren oder gar nicht gestartet) mittelfristig zu einem Nachfrageüberhang kommt, der die Assetklassen der UBM weiterhin stützt. Da Immobilien grundsätzlich als sichere Anlageklasse gelten, könnte die Sorge einer bleibenden Inflation die Nachfrage nach Immobilien als Inflationsschutz weiter begünstigen.

Auf Basis des unsicheren konjunkturellen Umfelds und des Ukraine-Kriegs wird auch das Währungsrisiko im Zusammen-

hang 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 Sinnhaftigkeit hin untersucht.

## 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 nach entsprechendem Auftrag durch den Vorstand Ad-hoc-Prüfungen durch.

Aus den in den Revisionsberichten getroffenen Feststellungen und Empfehlungen werden 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, es gab keine anlassbezogenen Ad-hoc-Prüfungen.

## Offenlegung gemäß § 243a UGB per 31. Dezember 2022

### 1. Zusammensetzung des Kapitals

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 aus 7.472.180 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 52.305.260,00 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 (b) 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 IGO Industries 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 2022 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon IGO Industries 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).

## **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 meh-

rere 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. 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 zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 16. Mai 2022 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch – somit bis zum 9. Juni 2027 – 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 und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen (genehmigtes Kapital) und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

Zudem ist der Vorstand zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 gemäß § 4 Abs. 5 (b) 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 Wandlungs-



pfligt 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 und 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 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 Oktober 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 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 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden 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 UBM-Anleihe 2014-2019 die Möglichkeit zum Umtausch in die 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 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 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 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. Dabei wurde die im November 2016 im Gesamtnennbetrag von € 18.500.000,00 begebene Inhaberschuldverschreibung (2016-2021) im Ausmaß von € 10.500.000,00 bis Dezember 2025 prolongiert und der weitere Betrag von € 11.000.000,00 neu abgeschlossen.

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 Teilschuld-

verschreibungen der im Jahr 2017 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 68.897.500,00 in 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 Schuld-

scheindarlehenverträge 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 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. Im Dezember 2021 erfolgte die Rückzahlung der verbliebenen Beträge eines Schuldscheindarlehens und einer Inhaberschuldverschreibung mit der Laufzeit 2016-2021. Eine Übersicht der Anleihen befindet sich auf Seite 93.

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 Leistungsindikatoren

UBM erstellt einen gesonderten nichtfinanziellen Bericht. Dieser ESG-Bericht wird zeitgleich mit dem Geschäftsbericht veröffentlicht.

### Umweltbelange

Global gesehen ist die Immobilien- und Baubranche der CO<sub>2</sub>- und energieintensivste Sektor. Aus diesem Grund ist es für uns selbstverständlich, bei allen Entscheidungen ökologische Aspekte besonders zu berücksichtigen. Unser klares Bekenntnis zum Holzbau, unser Augenmerk auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz sowie unser Fokus auf Green-Building-Zertifizierungen sind Ausdruck dieser Überzeugung.

Mit der Abteilung „Timber Construction & Green Building“ hat UBM ein Kompetenzzentrum mit insgesamt fünf Experten aufgebaut, um die strategische Bedeutung des Holzbaus zu unterstreichen. Die Abteilung unterstützt und überwacht die operative Umsetzung der Green-Building-Prozesse. Neue Anforderungen auf nationaler und europäischer Ebene werden evaluiert und auf der Projektebene, in Einklang mit der *green. smart. and more.* Strategie, umgesetzt. Außerdem koordiniert die Abteilung die Evaluierung und Durchführung von Gebäudezertifizierungen durch externe Partner bei Projektentwicklungen. Für die operative Implementierung der Green-Building-Strategie in der Projektentwicklung sind die Projektleiter zuständig. Bei Bestandsobjekten und Konzernstandorten wird die Green-Building-Strategie von den jeweiligen Assetmanagern umgesetzt.

### Zukunftsweisende Immobilienentwicklung

Mit unseren Immobilien prägen wir Lebensräume für die Zukunft. Damit gestalten wir auch Umwelt. Immobilienentwicklung ist nicht nur unser Kerngeschäft, sie bietet uns als Unternehmen auch den größten Hebel, um unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck maßgeblich zu reduzieren. UBM beschäftigt sich intensiv mit den ökologischen Auswirkungen ihrer Tätigkeit in allen Projektphasen. Im Fokus stehen dabei stets der Schutz der Umwelt und der schonende Umgang mit Ressourcen.

Schwerpunkte unserer Aktivitäten sind die Bereiche:

- Energieeffizienz, erneuerbare Energien und CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Langlebigkeit und Recyclbarkeit der Materialien
- Bodenversiegelung, Klimawandel und Biodiversität
- Sanierung und Revitalisierung
- Gesunde Baustoffe & Wohnqualität

### Wir messen unsere Standorte am Fußabdruck

Neben der Projektentwicklung ist es für uns wichtig, auch den eigenen Geschäftsbetrieb nachhaltig zu gestalten. Unser klares Ziel ist eine fortlaufende Verringerung des ökologischen Fußabdrucks. Relevante Stellschrauben sind Energieverbrauch und Emissionen. Auch Wasserverbrauch und Abfallmanagement sind für UBM wichtige Themen und werden intern verfolgt und berichtet.

### Weniger Bestandsimmobilien

UBM konzentriert sich strategisch auf die Entwicklung und den Verkauf von Immobilien. Daher wird die Anzahl der Bestandsimmobilien seit 2015 konsequent reduziert. Auch im Bestand setzt UBM auf Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit; zu berücksichtigen ist, ob es sich um vermietete Objekte handelt, bei denen UBM indirekten Einfluss auf Energieverbrauch und Emissionen hat, etwa durch den Einsatz energiesparender Leuchtmittel oder effizienter Kühl- und Heizlösungen.

Weitere Informationen zu den Umweltbelangen finden sich im ESG-Bericht 2022 von UBM Development.

### Mitarbeitende

Der durchschnittliche Personalstand des UBM-Konzerns betrug 330 (Vorjahr: 343).

Nachhaltiges Wirtschaften umfasst nicht nur Umweltaspekte, sondern auch die soziale Verantwortung eines Unternehmens, also die Auswirkungen des Handelns auf die Gesellschaft.

In unserem unmittelbaren Einflussbereich gehört dazu ein fairer Umgang mit den Mitarbeitenden, die für unseren langfristigen Erfolg und unsere positive Weiterentwicklung von entscheidender Bedeutung sind. In diesem Zusammenhang haben wir folgende Schwerpunkte definiert:

- Attraktiver Arbeitgeber sowie Aus- und Weiterbildung
- Diversität und Chancengleichheit
- Gesundheit und Arbeitssicherheit

Auf Vorstandsebene ist die COO verantwortlich für die Personalagenden, die im Bereich Human Resources zentral verankert sind. Die Head of Human Resources tauscht sich regelmäßig mit der COO zu den Entwicklungen aus. Zielvorgaben, Maßnahmen und strategische Ausrichtung werden gemeinsam mit dem Vorstand entwickelt und in die Organisation getragen. Das Human-Resources-Team besteht zusätzlich aus einer HR-Business-Partnerin, die gemeinsam mit den lokalen Führungskräften Personalthemen in Einklang mit der Personalstrategie umsetzt.

Mit unseren Werten kompetent. konsequent. transparent. schaffen wir ein Arbeitsklima, in dem sich jeder angesprochen, autorisiert und zum persönlichen Einsatz aufgerufen fühlt. Wir ermutigen unsere Mitarbeitenden zu Eigeninitiative durch kurze Entscheidungswege und flache Hierarchien.

Bei der Gestaltung unseres Arbeitsumfelds halten wir uns an die strengen nationalen und internationalen Gesetze und Vorschriften der Märkte, in denen wir tätig sind. Darüber hinaus orientieren wir uns an Übereinkommen wie der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, den Leitlinien der Vereinten Nationen und internationalen Arbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation. Damit gehen wir über die Mindeststandards deutlich hinaus. In unseren Codes of Conduct (Ethik-Kodex und Verhaltenskodex für Geschäftspartner) ist dieses Commitment verankert.

Gezielte Aus- und Weiterbildungsangebote sind fester Bestandteil der Personalentwicklung von UBM. Die Basis dafür bildet das jährliche Mitarbeitergespräch, in dem sowohl die Zielvereinbarung als auch konkrete Schulungs- und Fortbildungsmaßnahmen mit der jeweiligen Führungskraft vereinbart werden. Darüber hinaus bietet UBM vielfältige Weiterbildungsmaßnahmen, von internen Workshops und Ideenwettbewerben bis zu externen Weiterbildungsprogrammen, aktiv an. Gleichzeitig wird die eigenverantwortliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden gefördert und unterstützt.

Weitere Informationen zu den Mitarbeiterbelangen finden sich im ESG-Bericht 2022 von UBM Development.



**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 4. April 2023

Der Vorstand

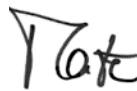


**Mag. Thomas G. Winkler, LLM**

CEO, Vorsitzender



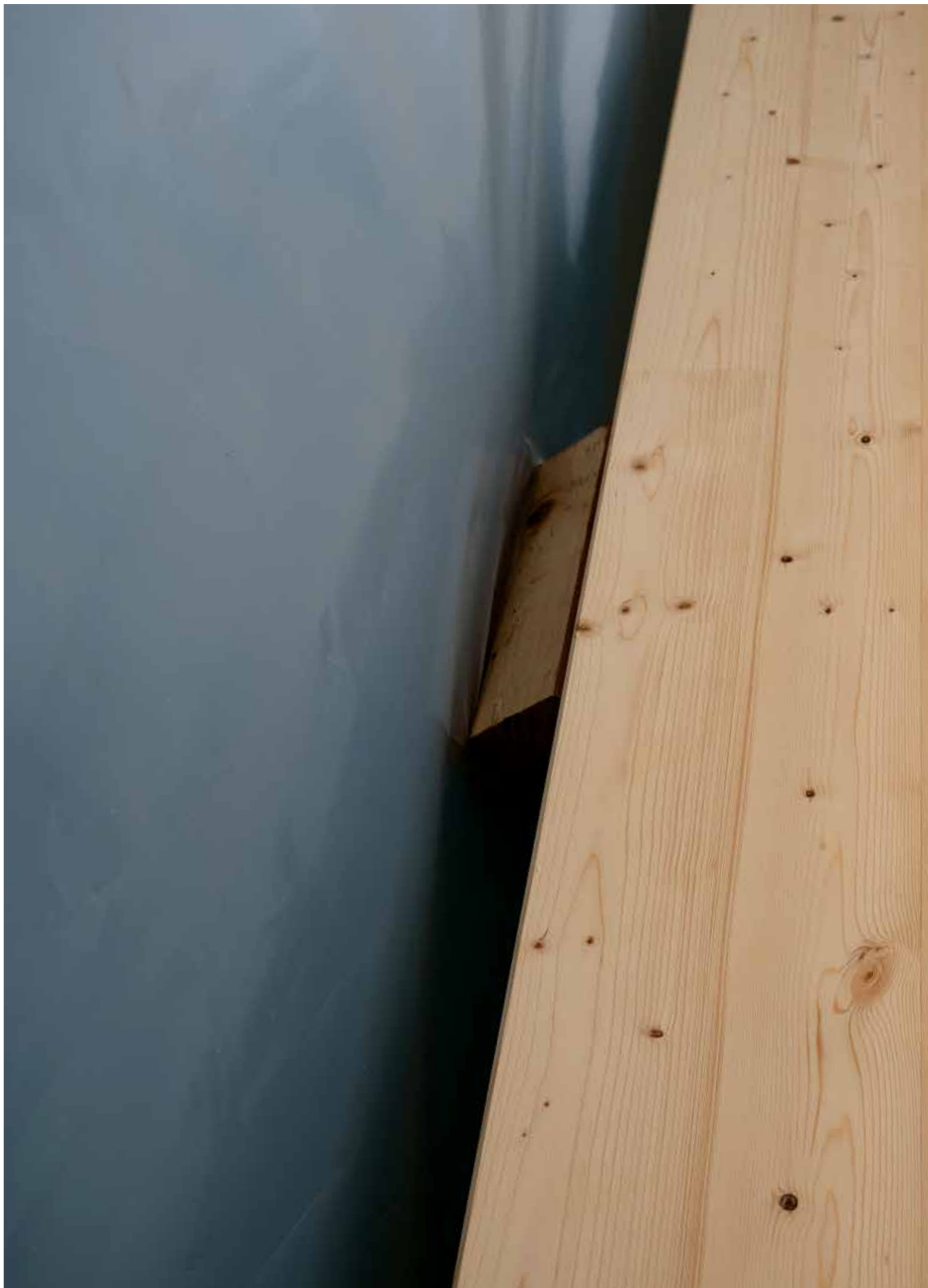
**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO







## Konzernabschluss

- 138 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 139 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 140 Konzernbilanz
- 141 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 142 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 144 Erläuterungen zum Konzernabschluss
- 214 Beteiligungsspiegel
- 225 Bestätigungsvermerk
- 232 Gewinnverwendung
- 233 Bilanzaid

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

für das Geschäftsjahr 2022

in T€	Erläuterungen	2022	2021
Umsatzerlöse	(9)	133.944	278.313
Bestandsveränderung	(9)	2.965	-45.874
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	(22)	25.396	36.003
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	(21)	25.454	11.568
Sonstige betriebliche Erträge	(10)	12.740	11.767
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(11)	-86.858	-141.421
Personalaufwand	(12)	-37.255	-36.807
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	(21)	-4.619	-6.550
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(13)	-32.594	-31.070
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>		<b>39.173</b>	<b>75.929</b>
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(14)	-5.266	-2.627
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>33.907</b>	<b>73.302</b>
Finanzertrag	(15)	23.442	14.040
Finanzaufwand	(16)	-25.899	-27.203
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>31.450</b>	<b>60.139</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(17)	-4.338	-16.428
<b>Jahresüberschuss (Nettogewinn)</b>		<b>27.112</b>	<b>43.711</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		16.790	33.625
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber		9.076	8.590
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		1.246	1.496
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>(18)</b>	<b>2,25</b>	<b>4,50</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>(18)</b>	<b>2,25</b>	<b>4,50</b>



**Konzern-Gesamtergebnisrechnung**

für das Geschäftsjahr 2022

in T€	Erläuterungen	2022	2021
<b>Jahresüberschuss (Nettogewinn)</b>		<b>27.112</b>	<b>43.711</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	(35)	1.364	518
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)		-428	-131
<b>Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)</b>		<b>936</b>	<b>387</b>
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		593	-1.036
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)</b>		<b>593</b>	<b>-1.036</b>
<b>Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)</b>		<b>1.529</b>	<b>-649</b>
<b>Gesamtergebnis des Jahres</b>		<b>28.641</b>	<b>43.062</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		18.297	32.977
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber		9.076	8.590
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		1.268	1.495

## Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2022

in T€	Erläuterungen	2022	31.12.2021 restated	1.1.2021 restated
<b>Aktiva</b>				
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Immaterielle Vermögenswerte	(19)	1.636	4.004	3.024
Sachanlagen	(20)	12.155	12.900	11.596
Finanzimmobilien	(21)	391.725	423.488	407.147
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	(22)	180.762	172.683	156.863
Projektfinanzierungen	(23)	180.885	179.636	208.375
Übrige Finanzanlagen	(24)	10.217	11.628	11.520
Finanzielle Vermögenswerte	(27)	3.877	3.615	4.066
Latente Steueransprüche	(30)	9.339	5.734	11.445
		<b>790.596</b>	<b>813.688</b>	<b>814.036</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Vorräte	(25)	259.297	133.091	121.880
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(26)	49.494	60.550	127.945
Finanzielle Vermögenswerte	(27)	19.741	20.409	22.036
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(28)	9.774	16.784	12.286
Liquide Mittel	(29)	322.929	423.312	247.209
		<b>661.235</b>	<b>654.146</b>	<b>531.356</b>
<b>Aktiva gesamt</b>		<b>1.451.831</b>	<b>1.467.834</b>	<b>1.345.392</b>
<b>Passiva</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Grundkapital	(31, 32)	52.305	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	(33)	98.954	98.954	98.954
Andere Rücklagen	(33)	188.224	214.191	200.137
Hybridkapital	(34)	156.395	183.244	130.330
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>495.878</b>	<b>518.806</b>	<b>451.838</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		5.571	5.156	4.404
		<b>501.449</b>	<b>523.962</b>	<b>456.242</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Rückstellungen	(35)	7.537	9.061	8.772
Anleihen und Schuldscheindarlehen	(36)	326.653	445.994	437.047
Finanzverbindlichkeiten	(37)	268.982	215.417	248.641
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(39)	1.845	2.251	1.573
Latente Steuerschulden	(30)	8.909	5.528	8.016
		<b>613.926</b>	<b>678.251</b>	<b>704.049</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Rückstellungen	(35)	1.805	430	2.102
Anleihen und Schuldscheindarlehen	(36)	120.049	80.504	19.457
Finanzverbindlichkeiten	(37)	129.357	84.191	41.943
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(38)	46.947	50.109	76.959
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(39)	23.657	31.169	30.503
Übrige Verbindlichkeiten	(40)	3.480	5.842	3.302
Steuerschulden	(41)	11.161	13.376	10.835
		<b>336.456</b>	<b>265.621</b>	<b>185.101</b>
<b>Passiva gesamt</b>		<b>1.451.831</b>	<b>1.467.834</b>	<b>1.345.392</b>



**Konzern-Kapitalflussrechnung**

für das Geschäftsjahr 2022

in T€	2022	2021
Jahresüberschuss	27.112	43.711
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen & Finanzanlagen	-14.194	-857
Zinserträge/Zinsaufwendungen	11.965	14.062
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-25.396	-36.003
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	11.998	18.770
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-85	-1.332
Latente Ertragsteuern	1.792	9.880
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>13.192</b>	<b>48.231</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	1.375	140
Abnahme/Zunahme der Steuerschulden	-2.015	2.543
Gewinne aus Anlagenabgängen	-5.782	-14.240
Zunahme der Vorräte	-71.980	-10.165
Abnahme/Zunahme der Forderungen	26.962	-33.021
Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-10.659	-14.664
Erhaltene Zinsen	798	463
Gezahlte Zinsen	-23.857	-22.729
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	1.222	-2.270
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-70.744</b>	<b>-45.712</b>
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	26.589	60.939
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	13.961	9.982
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	77.732	85.538
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-487	-1.053
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-32.238	-60.631
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5.968	-10.879
Investitionen in Projektfinanzierungen	-81.301	-50.771
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen abzügl. liquider Mittel	10.081	36.009
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbener liquider Mittel	-	-
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>8.369</b>	<b>69.134</b>
Dividenden	-27.407	-24.233
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-854	-1.020
Einzahlung von anderen Gesellschaftern von Tochterunternehmen	-	73
Einzahlung aus Schuldscheindarlehen	-	7.000
Rückzahlung von Schuldscheindarlehen	-	-11.500
Einzahlungen aus Anleihen	-	81.602
Rückzahlung von Anleihen	-81.103	-8.000
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	133.829	240.596
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-37.054	-179.244
Aufnahme von Hybridkapital	-	98.246
Tilgung von Hybridkapital	-25.330	-48.395
Erwerb von Minderheitsanteilen	-	-328
Rückkauf Aktienoptionen equity settled	-	-2.395
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-37.919</b>	<b>152.402</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-70.744</b>	<b>-45.712</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>8.369</b>	<b>69.134</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-37.919</b>	<b>152.402</b>
<b>Veränderung liquider Mittel</b>	<b>-100.294</b>	<b>175.824</b>
Liquide Mittel am 1.1.	423.312	247.209
Währungsdifferenzen	-89	279
<b>Liquide Mittel am 31.12.</b>	<b>322.929</b>	<b>423.312</b>
Bezahlte Steuern	4.561	4.005

**Entwicklung des Konzerneigenkapitals**

für das Geschäftsjahr 2022

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
Stand zum 31.12.2020	22.417	98.954	-3.749	2.110
Fehlerkorrektur gem. IAS 8.42	-	-	-	-
<b>Stand zum 1.1.2021 restated</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>
Konzernergebnis	-	-	-	141
Sonstiges Ergebnis	-	-	936	594
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	936	735
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Einzahlungen von anderen Gesellschaftern von Tochterunternehmen	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	29.888	-	-	-
Cash settlement Aktienoptionen	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
<b>Stand zum 31.12.2022</b>	<b>52.305</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.426</b>	<b>2.231</b>



KONZERNABSCHLUSS

Andere Rücklagen	Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
228.405	130.330	478.467	4.404	482.871
-26.629	-	-26.629	-	-26.629
<b>201.776</b>	<b>130.330</b>	<b>451.838</b>	<b>4.404</b>	<b>456.242</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>216.057</b>	<b>183.244</b>	<b>518.806</b>	<b>5.156</b>	<b>523.962</b>
16.649	9.076	25.866	1.246	27.112
-23	-	1.507	22	1.529
16.626	9.076	27.373	1.268	28.641
-16.812	-10.595	-27.407	-854	-28.261
-	-	-	-	-
-29.888	-	-	-	-
-	-	-	-	-
2.437	-	2.437	-	2.437
-	-25.330	-25.330	-	-25.330
-1	-	-1	1	-
<b>188.419</b>	<b>156.395</b>	<b>495.878</b>	<b>5.571</b>	<b>501.449</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 2022.

## 2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben UBM 57 (Vorjahr: 69) inländische Tochterunternehmen sowie 75 (Vorjahr: 80) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode wurden zwei Gesellschaften aufgrund von Gründung erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.).

Zwei Gesellschaften wurden verkauft, fünf angewachsen und zwölf sind durch Liquidation abgegangen. Der Verkaufspreis in Höhe von T€ 10.582 wurde in bar beglichen. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, setzen sich wie folgt zusammen:



in T€	2022
Immaterielle Vermögenswerte	2
Sachanlagen	764
Übrige Finanzanlagen	7
Latente Steueransprüche	399
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.490
Finanzielle Vermögenswerte	130
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	201
Liquide Mittel	2.183
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Rückstellungen	465
Finanzverbindlichkeiten	334
Latente Steuerschulden	397
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzverbindlichkeiten	352
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	171
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	551
Übrige Verbindlichkeiten	655
Steuerschulden	200

Außerdem wurden 27 (Vorjahr: 24) inländische und 21 (Vorjahr: 24) ausländische assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode sind vier Gesellschaften aufgrund von Kauf zugegangen, zwei weitere wurden gegründet. Fünf Gesellschaften sind durch Liquidation bzw. Anwachsung abgegangen, und eine weitere wurde verkauft.

Bei 21 (Vorjahr: 23) 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 2022 wurden die folgenden Unternehmen erstmals im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen (Anteilshöhe siehe Beteiligungsspiegel):

<u>Aufgrund von Gründungen</u>	<u>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</u>
Gartenau Immobilien GmbH & Co KG	22.9.2022
Georg-Mooseder-Straße GmbH & Co. KG	21.11.2022

**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 31.12.2022	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,6808	4,6842
CZK	24,1160	24,5620
	Devisenmittelkurs 31.12.2021	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,5994	4,5775
CZK	24,8600	25,6483

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 Abschreibungsätze 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 %	2022	2021
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€ 1.946 (Vorjahr: T€ 4.649) Zinsen auf Immobilien aktiviert. Für den Finanzierungskostensatz wird auf die Angaben in Punkt 37 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 den 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. Die österreichische ökosoziale Steuerreform 2022 sieht eine stufenweise Senkung des Körperschaftsteuersatzes von 25,00 % auf 23,00 % vor (2023: 24,00 %, ab 2024: 23,00 %). Die Berechnung für die UBM Development AG und die in den Konzernabschluss einbezogenen österreichischen Tochtergesellschaften wurde dementsprechend im Berichtsjahr statt mit 25% nunmehr mit 23% durchgeführt.

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 3 % (Vorjahr: 1 %) und Bezugssteigerungen in Österreich von 3,37 % bzw. 3,70 % (Vorjahr: 2,38 %) 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 13,20 % (Vorjahr: 0,00 % bis 10,50 %) berücksichtigt und für Deutschland bezüglich Jubiläumsgeldern in einer Bandbreite von 0,00 % bis 16,65 % (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 Erstantritt 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.

**Dividendenerträge** 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 landesspezifischen 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:

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 2,75% und 7,00%; Vorjahr: 2,30% und 7,30%) 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 21 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 31.12.2022 175.520</b>			<b>Buchwert 31.12.2021 175.537</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 %	-	16.198	-13.805	-	18.090	-11.626
0,50 %	-9.112	-4.396	-20.177	-7.111	-2.565	-18.037
-0,50 %	13.478	26.692	-9.604	15.460	-7.485	-7.485

in T€

<b>Entwicklungsprojekte</b>						
	<b>Buchwert 31.12.2022 216.205</b>			<b>Buchwert 31.12.2021 247.951</b>		
Developer-Gewinn	-5,00 %	5,00 %		-5,00 %	5,00 %	
	23.806	-22.054		24.299	-31.852	
Änderung der Yield	-0,50 %	0,50 %		-0,50 %	0,50 %	
	46.236	-38.054		43.475	-44.437	
Änderung der Baukosten	10,00 %	-10,00 %		10,00 %	-10,00 %	
	-27.474	28.826		-35.515	27.403	
Änderung der Mieterlöse	-10,00 %	10,00 %		-10,00 %	10,00 %	
	-32.105	38.051		-60.341	51.899	

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 größtenteils 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 25.

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	-2,30 %	2,40 %
	Rententrend +0,25 %	Rententrend -0,25 %
	liquide	liquide
Pensionen DBO	2,40 %	-2,30 %
	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
	liquide	liquide
Pensionen DBO	4,90 %	-4,90 %

**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	-1,76 %	1,82 %	1,79 %	-1,75 %
	Fluktuation +0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	Fluktuation -0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
Abfertigung DBO	-0,07 %	0,07 %	0,05 %	-0,06 %



**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 23.

## 6. Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards

### 6.1. Im Berichtsjahr erstmals angewandte Standards

Erstmals wurden zum 1. Jänner 2022 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 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

## 6.2. Neue Rechnungslegungsstandards, die noch nicht angewandt werden

Die folgenden, bei Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlichten Standards und Interpretationen waren im laufenden 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
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
Änderungen zu IAS 12: Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	7.5.2021	11.8.2022	1.1.2023
Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 - Vergleichsinformationen	9.12.2021	8.9.2022	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 + 31.10.2022	-	1.1.2024
Änderungen zu IFRS 16: Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	22.9.2022	-	1.1.2024
Änderungen zu IAS 1: Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen	31.10.2022	-	1.1.2024



## 7. Fehlerkorrektur

### Anpassungen aufgrund des Ergebnisses einer OePR-Prüfung

Im Zuge einer Schwerpunktprüfung der Österreichischen Prüfstelle für Rechnungslegung (OePR) wurden der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 und der dazugehörige Konzernlagebericht sowie die Halbjahresfinanzberichte zum 30. Juni 2020 und zum 30. Juni 2021 ausgewählt und einer Prüfung gemäß § 2 Abs. 1 Z 2 RL-KG (Prüfung ohne besonderen Anlass) unterzogen.

Infolge ihrer Prüfung hat die OePR einen Verstoß gegen die Regelungen des IAS 40 bzw. IFRS 13 im Zusammenhang mit der Fair-Value-Bewertung einer Liegenschaft festgestellt. Die daraus resultierende Korrektur wurde nun im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 gem. IAS 8.41 berücksichtigt. Der Verstoß begründet sich wie folgt:

Ein Tochterunternehmen der UBM Development AG hat im Geschäftsjahr 2018 eine gewerblich genutzte Immobilie erworben und nach IAS 40 als Finanzinvestition gehaltene Immobilie mit einem Fair Value von € 69,0 Mio. bewertet. Im 2. Quartal 2020 wurden 40,00 % der Projektgesellschaft als Eigentümerin der Immobilie an einen Dritten veräußert. Gleichzeitig wurde ein Gesellschaftsvertrag errichtet, der eine At-equity-Bilanzierung zur Folge hatte.

Der Gesellschaftsanteilskaufvertrag berücksichtigt in zahlreichen Klauseln das Risiko der noch zu erwartenden Baurechtschaffung für die Projektliegenschaft. Im Zuge des Verkaufs der Geschäftsanteile wurde eine neue Fair-Value-Bewertung vorgenommen, die zu einer Aufwertung der Liegenschaft auf € 141,2 Mio. geführt hat. Bei der Festlegung des beizulegenden Zeitwertes wurde das Risiko der noch zu erwartenden Baurechtschaffung nur unzureichend berücksichtigt. Dies widerspricht IAS 40.53 und IAS 40.53A, wonach der Fair Value verlässlich zu bemessen ist. Durch die Nichtbeachtung der Vertragsklauseln, die auf das Risiko der noch zu erwartenden Baurechtschaffung Bedacht nehmen, wurde gegen IFRS 13.9 und IFRS 13.24 verstoßen. Berücksichtigt man den Teil des Vertrages, der gemäß IFRS 13 als Transaktionspreis gesehen werden kann, so ergibt sich ein um € 39,1 Mio. geringerer Fair Value. Im Ausmaß dieses Betrages liegt ein Bewertungsfehler vor, welcher in weiterer Folge die Anschaffungskosten für den erstmaligen Ansatz der at-equity bewerteten Beteiligung sowie der offenen Kaufpreisforderung im Konzernabschluss beeinflusst.

Die Auswirkungen der Anpassung in der Bilanz stellen sich wie folgt dar:

in T€	1.1.2021	Anpassung	1.1.2021 restated
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	167.811	-10.948	156.863
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Finanzielle Vermögenswerte	37.717	-15.681	22.036
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Andere Rücklagen	226.766	-26.629	200.137

Die Fehlerkorrektur gem. IAS 8 hatte keine Auswirkung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und somit auch nicht auf das Ergebnis je Aktie sowie auf die Konzern-Kapitalflussrechnung der laufenden und der Vergleichsperiode.

## 8. Auswirkungen der Risiken in Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine sowie der Klimakrise und Covid-19

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

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. Aufgrund der räumlichen und kulturellen Nähe zu ihrem ukrainischen Nachbarn besteht das Risiko, dass der polnische Markt, auf dem die UBM als Immobilienentwickler und Hotelbetreiber tätig ist, unter der aktuellen Krise leiden wird. Bislang ist dieses Risiko nicht eingetreten.

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 stark eingeschränkt ist, 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 Kapitalmarktumfeld für die Emission von Anleihen und anderen Inhaberschuldverschreibungen weiterhin für Unternehmen ohne Rating schwierig bleibt. UBM hat durch das flache Rückzahlungsprofil im kommenden Geschäftsjahr und die hohe Liquidität jedoch einen ausreichenden Puffer.

Ein generelles Risiko für den Verkauf von Immobilien stellt zudem die Entwicklung des Zinsumfelds bzw. das Renditeverhältnis zu alternativen Veranlagungsmöglichkeiten dar. Die historischen Zinsschritte, die von der EZB zur Eindämmung der Inflation unternommen wurden, können die Nachfrage nach Immobilien beeinträchtigen. Nachdem die Inflation in der EU jedoch ihren Gipfel erreicht haben dürfte, ist von einer Verlangsamung des Tempos, mit der die Zentralbank die Zinsen erhöht, auszugehen. Das Risiko einer EU-weiten Rezession hat sich zwar 2022 nicht materialisiert, der wirtschaftliche Ausblick bleibt aber wegen der deutlich gestiegenen Zinsen kurz- und mittelfristig eingetrübt.

Auf den Immobilienmärkten ist als Konsequenz eine abwartende Haltung der Investoren beobachtbar, die den Transaktionsmarkt deutlich in Mitleidenschaft gezogen hat. Wir gehen davon aus, dass die von Investoren geforderten Renditen nach Normalisierung der Transaktionsvolumina im Immobiliensektor je nach Land und Assetklasse jedoch ansteigen werden, da festverzinsliche Finanzprodukte durch diese Entwicklung in der Investoren-Attraktivität im Verhältnis zu Immobilien an Bedeutung gewonnen haben. Sollten jedoch die aktuelle Marktentwicklung sowie der Ukraine-Krieg das Konsumverhalten sowie das Mietverhalten in Europa nicht strukturell und langfristig verändern, ist es dennoch wahrscheinlich, dass es aufgrund einer zu erwartenden Angebotsknappheit (viele Entwicklungsprojekte wurden 2022 von anderen Marktteilnehmern eingefroren oder gar nicht gestartet) mittelfristig zu einem Nachfrageüberhang kommt, der die Assetklassen der UBM weiterhin unterstützt. Da Immobilien grundsätzlich als sichere Anlageklasse gelten, könnte die Sorge einer bleibenden Inflation die Nachfrage nach Immobilien auch weiter begünstigen.

### Klimakrise

Die Bedeutung von Umweltrisiken und ihren Auswirkungen wird bei der Planung und Umsetzung von Entwicklungsprojekten immer wichtiger. Eine der größten Herausforderungen für Immobilienentwickler ist die Vermeidung oder Minimierung negativer Umweltauswirkungen. Wirtschaftlicher Erfolg und nachhaltiges Entwickeln von Projekten erscheinen zwar mitunter als Spannungsfeld, gehen aber aus Sicht der UBM Hand in Hand: Nachhaltiges Wirtschaften ist die Basis für wirtschaftlichen Erfolg – und wirtschaftlicher Erfolg ist die Basis für nachhaltiges Wirtschaften. Ziel ist es, Umweltrisiken zu reduzieren und gleichzeitig Geschäftsmöglichkeiten für UBM in diesem Bereich zu identifizieren und zu nutzen. Für jedes Nachhaltigkeitsthema wurde im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse ein Szenario entwickelt. Konkrete Maßnahmen dazu werden im ESG-Bericht 2022 genauer beschrieben.



Immobilienentwickler wie die UBM können durch ihren großen Hebel einen wertvollen positiven Beitrag zum Thema Energie & Emissionen leisten, beispielsweise in den Bereichen erneuerbare Energien (Geothermie, Installation von Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen, Einplanung späterer Nachrüst- und Ausbaumöglichkeiten für erneuerbare Energieträger), energieeffiziente Gebäudehülle und -technik, energie- bzw. emissionsarme Baustoffe (z.B. Holz) oder Integration von Mobilitätskonzepten (z.B. E-Ladestationen).

Indem UBM neue Projekte entwickelt, trägt sie zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für die Gesellschaft bei. Dabei wird die globale Agenda unterstützt und ein hoher Wert auf eine umwelt- und ressourcenschonende und damit zukunftsfähige Bauweise gelegt. Sowohl in der Errichtung als auch für den späteren Gebäudebetrieb können signifikante CO<sub>2</sub>-Einsparungen erzielt werden. Schwerpunkte setzt UBM dabei auf emissionsarme Baustoffe, eine energieeffiziente Gebäudegestaltung sowie den Einsatz erneuerbarer Energien. Im Bereich der Baustoffe sind das Commitment und die Investitionen im Bereich Holzbau hervorzuheben, da UBM darin den wesentlichen Hebel zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks sieht. Jeder Kubikmeter Holz bindet langfristig eine Tonne CO<sub>2</sub>, während im Gegensatz dazu die Herstellung von Zement und Stahl energieintensiv ist und CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht. Die Produktion von Beton und Stahl, die im Hochbau vielfach eingesetzt werden, ist für nicht weniger als 6 % aller CO<sub>2</sub>-Emissionen weltweit verantwortlich. Deshalb wird bei der UBM bei jedem Projekt die mögliche Verwendung von kohlenstoffbindendem und nachwachsendem Holz geprüft.

### Covid-19

Im Februar 2020 wurde in Österreich erstmals die Diagnose Covid-19 gestellt. Drei Jahre später kündigte die österreichische Regierung das Ende der letzten Maßnahmen an. Am 30.06.2023 endet in Österreich formell die Pandemie. Es werden somit alle Covid-19-Krisenmaßnahmen für beendet erklärt. Die Krankheit bleibt weiterhin bestehen, allerdings hat sie für das Geschäftsmodell der UBM keine besondere Gewichtung mehr.

## 9. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 133.944 (Vorjahr: T€ 278.313) 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€	2022	2021
<b>Regionen</b>		
Deutschland	166.108	161.697
Österreich	112.206	197.204
Polen	46.331	78.880
Sonstige Märkte	66.074	33.171
<b>Gesamtleistung der Gruppe</b>	<b>390.719</b>	<b>470.952</b>
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Leistungsgemeinschaften	-253.810	-238.513
Zuzüglich/abzüglich Bestandsveränderung	-2.965	45.874
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>133.944</b>	<b>278.313</b>

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

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022
<b>Umsatzerlöse</b>					
Residential	6.342	25.035	4.438	20.544	56.359
Office	1.059	25.578	8.202	-	34.839
Hotel	-	-	-	3.043	3.043
Other	4.213	1.586	3.630	44	9.473
Service	7.592	5.891	1.597	15.150	30.230
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>19.206</b>	<b>58.090</b>	<b>17.867</b>	<b>38.781</b>	<b>133.944</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	-	1.617	4.324	19.864	25.805
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	19.206	56.473	13.543	18.917	108.139
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>19.206</b>	<b>58.090</b>	<b>17.867</b>	<b>38.781</b>	<b>133.944</b>

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	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>

Die Umsatzerlöse lassen sich wie folgt aufgliedern:

in T€	2022	2021
Erlöse mit Kunden	120.734	264.726
Erlöse aus Vermietung	13.210	13.587
<b>Gesamt</b>	<b>133.944</b>	<b>278.313</b>



**10. Sonstige betriebliche Erträge**

in T€	2022	2021
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	70	1.020
Personalkostenverrechnungen	308	545
Kursgewinne	3.342	6.245
Raum- und Grundstücksmieten	46	490
Übrige	8.974	3.467
<b>Gesamt</b>	<b>12.740</b>	<b>11.767</b>

**11. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen**

in T€	2022	2021
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-31.048	-55.281
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-55.810	-86.140
<b>Gesamt</b>	<b>-86.858</b>	<b>-141.421</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€ 26.180 (Vorjahr: T€ 48.041).

**12. Personalaufwand**

in T€	2022	2021
Löhne und Gehälter	-32.055	-30.686
Soziale Abgaben	-4.880	-5.675
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-320	-446
<b>Gesamt</b>	<b>-37.255</b>	<b>-36.807</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€ 290 (Vorjahr: T€ 173) aus dem Long-Term-Incentive-Programm (LTIP) enthalten.

### 13. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

in T€	2022	2021
Bürobetrieb	-5.661	-8.680
Werbung	-2.717	-1.612
Rechts- und Beratungskosten	-9.171	-4.651
Abschreibung von Immobilien im Umlaufvermögen	-1.420	-918
Kursverluste	-3.694	-3.710
Steuern, Beiträge und Gebühren	-1.578	-2.663
Bank- und Geldverkehrsspesen	-1.770	-1.051
Management Fee	-1.087	-4.104
Übrige	-5.496	-3.681
<b>Gesamt</b>	<b>-32.594</b>	<b>-31.070</b>

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus sonstigen Fremdleistungen, Reisespesen sowie Abgaben und Gebühren zusammen.

### 14. Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden T€ 196 (Vorjahr: T€ 67) und auf das Sachanlagevermögen T€ 2.412 (Vorjahr: T€ 2.560) planmäßige Abschreibungen vorgenommen. Außerdem wurde der Firmenwert in Höhe von TEUR 2.658 der UBM Development Deutschland GmbH (vorm. Münchner Grund Immobilien Bauträger AG) im laufenden Geschäftsjahr vollständig abgeschrieben.

### 15. Finanzertrag

in T€	2022	2021
Erträge aus Beteiligungen	1.246	-
davon aus verbundenen Unternehmen	1.246	-
Zinsen und ähnliche Erträge	13.762	12.397
davon aus Projektfinanzierungen gegenüber at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen	12.650	11.924
davon aus verbundenen Unternehmen	-	-
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	8.434	1.643
<b>Gesamt</b>	<b>23.442</b>	<b>14.040</b>



**16. Finanzaufwand**

in T€	2022	2021
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen und Schuldscheindarlehen	-17.096	-19.443
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-6.719	-2.814
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.911	-1.052
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-173	-3.894
davon Abschreibungen	-27	-2.795
<b>Gesamt</b>	<b>-25.899</b>	<b>-27.203</b>

**17. 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€	2022	2021
Tatsächlicher Steueraufwand	2.546	6.548
Latenter Steueraufwand/-ertrag	1.792	9.880
<b>Steueraufwand (+)/-ertrag (-)</b>	<b>4.338</b>	<b>16.428</b>

Der sich bei Anwendung des österreichischen Körperschaftsteuersatzes von 25,00% ergebende Steueraufwand lässt sich zum tatsächlichen Steueraufwand wie folgt überleiten:

in T€	2022	2021
Ergebnis vor Ertragsteuern	31.450	60.139
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	7.863	15.035
Steuersatzunterschiede	3.891	2.534
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	153	955
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	-8.900	-8.327
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	-	7.657
Effekt von Steuersatzänderungen	57	-5
Periodenfremder Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	1.351	-1.656
Sonstige Unterschiede	-77	235
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>4.338</b>	<b>16.428</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€ -428 (Vorjahr: T€ -131) und betraf im Wesentlichen den Steuereffekt auf das Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen.

## 18. 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.

	2022	2021
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis inkl. Hybridkapitalzinsen (in T€)	25.866	42.216
Abzüglich Hybridkapitalzinsen (in T€)	-9.076	-8.590
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	16.790	33.626
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	7.472.180	7.472.180
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>2,25</b>	<b>4,50</b>

Die Anpassung der Fehlerkorrektur gem. IAS 8.42 hat keine Auswirkung auf das Ergebnis je Aktie der laufenden sowie der Vergleichsperiode.



**19. Immaterielle Vermögenswerte**

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Gesamt
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
Stand zum 1.1.2021	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
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-46	-	-	-46
Zugänge	295	-	192	487
Abgänge	-12	-3.840	-	-3.852
Umbuchungen	1.278	-	-1.278	-
Währungsanpassungen	4	-	-	4
Stand zum 31.12.2022	1.888	-	192	2.080
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand zum 1.1.2021	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
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-44	-	-	-44
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	196	2.658	-	2.854
Abgänge	-12	-3.840	-	-3.852
Währungsanpassungen	3	-	-	3
Stand zum 31.12.2022	444	-	-	444
<b>Buchwerte Stand zum 31.12.2021</b>	<b>68</b>	<b>2.658</b>	<b>1.278</b>	<b>4.004</b>
<b>Buchwerte Stand zum 31.12.2022</b>	<b>1.444</b>	<b>-</b>	<b>192</b>	<b>1.636</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 2023 bis 2025 abgeleitet. Die Diskontierung wurde auf Basis der spezifischen Kapitalkosten in Höhe von 8,4 % (Vorjahr: 5,99 %) vorgenommen. In der UBM Development Deutschland GmbH werden keine neuen Projekte mehr akquiriert. Bis zum Jahr 2025 sind die aktuell laufenden Projekte plangemäß abgeschlossen. Als Nachfolgesellschaft wird die am 22.9.2017 gegründete UBM Invest Deutschland GmbH fungieren.

Der Firmenwert in Höhe von TEUR 2.658 der UBM Development Deutschland GmbH (vorm. Münchner Grund Immobilien Bauträger AG) wurde im laufenden Geschäftsjahr vollständig abgeschrieben.



## 20. 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 1.1.2021	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
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises							
	-78	-675	-	-290	-542	-	-1.585
Zugänge	559	1.156	-	929	133	31	2.808
Abgänge	-176	-733	-48	-1.173	-426	-	-2.556
Umbuchungen	78	-	-	-	-	-78	-
Währungsanpassungen	6	2	-5	3	-7	-	-1
Stand zum 31.12.2022	1.609	11.757	802	3.321	948	31	18.468
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>							
Stand zum 1.1.2021	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
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises							
	-57	-176	-	-223	-366	-	-822
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	144	1.368	77	500	323	-	2.412
Abgänge	-53	-733	-34	-924	-426	-	-2.170
Währungsanpassungen	1	-3	-4	-	-3	-	-9
Stand zum 31.12.2022	300	3.651	567	1.267	528	-	6.313
<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>
<b>Buchwerte Stand zum 31.12.2022</b>	<b>1.309</b>	<b>8.106</b>	<b>235</b>	<b>2.054</b>	<b>420</b>	<b>31</b>	<b>12.155</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€	2022	2021
Zinsaufwendungen auf Leasingverbindlichkeiten	-1.055	-992
Aufwendungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen	-1.190	-1.266
Anpassung an den beizulegenden Wert	-369	-340
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse aus Leasingverhältnissen	1.855	1.794

Die Laufzeiten der Leasingverträge für betriebsnotwendige Immobilien liegen zwischen drei und fünfzehn Jahren und für Mobilien zwischen zwei und fünf 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 37 und 45.



## 21. 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 1.1.2021	395.773	11.374	407.147
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>
Zugänge	30.727	1.353	32.080
Abgänge	-30.063	-	-30.063
Umgliederung von/in Vorräte	-54.226	-	-54.226
Währungsanpassungen	-389	-	-389
Anpassung an den beizulegenden Wert	21.204	-369	20.835
<b>Stand zum 31.12.2022</b>	<b>379.707</b>	<b>12.018</b>	<b>391.725</b>

**Überleitungsrechnung für Stufe-3-Bewertungen:**

2022 in T€	Österreich			
	Office	Other	Residential	Land bank
<b>Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>30.471</b>	<b>125.074</b>	<b>970</b>	<b>4.589</b>
Währungsanpassungen	-	-	-	-
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	-	-	-	-
Zugänge in bestehende Immobilien	10.031	3.809	-	-
Umgliederung von/in Vorräte	91.236	-127.823	-	-
Abgänge	-27.289	-	-768	-260
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts <sup>1</sup>	23.171	-873	-	-20
<b>Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>127.620</b>	<b>187</b>	<b>202</b>	<b>4.309</b>

<sup>1</sup> Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 25.454 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -4.250 zusammen.

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.



KONZERNABSCHLUSS

Deutschland		Polen			Sonstige Märkte			Gesamt
Office	Land bank	Office	Other	Hotel	Residential	Hotel	Land bank	
<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>
-	-	-61	-557	-111	96	-	244	-389
11.391	-	-	-	-	-	-	-	11.391
2.757	-	336	499	627	-	708	569	19.336
-9.826	-	-	43	-	-7.856	-	-	-54.226
-	-	-	-	-	-	-1.746	-	-30.063
-1.020	703	1.033	-	-612	-	-	-1.178	21.204
<b>75.762</b>	<b>2.130</b>	<b>52.925</b>	<b>32.044</b>	<b>6.345</b>	<b>-</b>	<b>70.262</b>	<b>7.921</b>	<b>379.707</b>

Deutschland		Polen			Sonstige Märkte			Gesamt
Office	Land bank	Office	Other	Hotel	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>

### 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€ 376.702 (Vorjahr: T€ 399.396), 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: Finanz- immobilien	Segment	Fair-Value- Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2022 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungs- verfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m <sup>2</sup> €/ Verkaufspreis m <sup>2</sup> €	Instandhaltungs- kosten in €/m <sup>2</sup> oder %
Office	Österreich	Stufe 3	11.784	EW	6-6,5	4,75-9,84	1,25 €/m <sup>2</sup>
Office	Österreich	Stufe 3	1.198	EW	3,50	5,50-8,71	16,50 %
Office	Österreich	Stufe 3	59.521	Residual	3,90	19,50	14,00 €/m <sup>2</sup>
Residential	Österreich	Stufe 3	31.799	VW/ Residual	4,25	8.000,00	
Residential	Österreich	Stufe 3	23.494	Residual	4,40	1.034,00	10,00 €/m <sup>2</sup>
Land bank	Österreich	Stufe 3	4.522	VW			
Office	Deutschland	Stufe 3	31.585	EW/ Residual	2,75-3	18,00-26,00	4 % bzw. 3,00-5,00 €/m <sup>2</sup>
Office	Deutschland	Stufe 3	16.468	EW/ Residual	2,97	23,00	10,00 €/m <sup>2</sup>
Office	Deutschland	Stufe 3	16.318	EW/ Residual	3,63	20,63	10,00 €/m <sup>2</sup>
Office	Deutschland	Stufe 3	11.391	Residual	4,25	4.730,00	
Land bank	Deutschland	Stufe 3	2.130	VW			
Office	Polen	Stufe 3	40.746	EW	7,00	6,66-15,37	8,00 €/m <sup>2</sup>
Other	Polen	Stufe 3	27.120	EW	6,51	21,00	3,04 €/m <sup>2</sup>
Other	Polen	Stufe 3	4.924	EW/ Residual	4,1-6,63	9,00-11,00	5,00-7,00 €/m <sup>2</sup>
Hotel	Polen	Stufe 3	6.345	Residual/ DCF	2,9-5	774,00/Zimmer	7,00-12,00 €/m <sup>2</sup>
Land bank	Polen	Stufe 2	12.179	VW			
Office	Sonstige Märkte	Stufe 3	7.921	EW/ Residual	6,11-6,12	5,00-7,00	3,00-3,15 €/m <sup>2</sup>
Hotel	Sonstige Märkte	Stufe 3	70.262	DCF/VW	4,75	1.060/Zimmer	8,00 €/m <sup>2</sup>

KONZERNABSCHLUSS

Immobilienart: Finanz- immobilien	Segment	Fair-Value- Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2021 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungs- verfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m <sup>2</sup> €/ Verkaufspreis m <sup>2</sup> €	Instandhaltungs- kosten 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>

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€ 9.771 (Vorjahr: T€ 8.763). Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 309.417 (Vorjahr: T€ 326.717) zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Mieterträge aus vermieteten Finanzimmobilien beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 11.514 (Vorjahr: T€ 7.993), während die betrieblichen Aufwendungen T€ 1.370 (Vorjahr: T€ 1.408) betragen. Betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, mit denen während der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen erzielt wurden, beliefen sich auf T€ 4 (Vorjahr: T€ 6).

**22. 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

2022 in T€

Gesellschaft	Palais Hansen GmbH	CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG
	Hotel	Residential
Assetklasse		
Entwicklungsstatus	Bestand	Entwicklung
Umsatz	3.952	46.752
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.235	9.855
davon Abschreibungen	-	-
davon Zinsaufwand	-1.166	-1.709
davon Steueraufwand	-884	-761
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.235</b>	<b>9.855</b>
Langfristige Vermögenswerte	107.000	30.714
Kurzfristige Vermögenswerte	3.106	29.083
davon liquide Mittel	1.669	11.162
Langfristige Verbindlichkeiten	49.910	8.886
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	42.629	8.886
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.479	48.952
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	-	22.005
Nettovermögen	57.717	1.959
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2022</b>	<b>18.962</b>	<b>-</b>
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	414	4.642
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-	-1.126
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2022	19.376	919
Verlustübernahme aus VJ	-	-2.597
<b>Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2022</b>	<b>19.376</b>	<b>919</b>
Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfr./langfr.	-	-



2021 in T€

<b>Gesellschaft</b>	<b>Palais Hansen GmbH</b>	<b>CAMG Zollhafen HI IV V GmbH &amp; Co. KG</b>
<b>Assetklasse</b>	<b>Hotel</b>	<b>Residential</b>
<b>Entwicklungsstatus</b>	<b>Bestand</b>	<b>Entwicklung</b>
Umsatz	3.207	-
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.995	-3.040
davon Abschreibungen	-3.300	-
davon Zinsaufwand	-1.338	-1.434
davon Steueraufwand	-1.293	-
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.995</b>	<b>-3.040</b>
Langfristige Vermögenswerte	107.000	44.286
Kurzfristige Vermögenswerte	3.185	1.437
davon liquide Mittel	1.790	407
Langfristige Verbindlichkeiten	51.345	27.926
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	44.943	27.926
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.359	23.333
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	-	21.209
Nettovermögen	56.481	-5.536
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2021</b>	<b>18.292</b>	<b>-</b>
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	670	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2021	18.962	-2.597
Nicht übernommene Verluste aus VJ	-	-2.597
<b>Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2021</b>	<b>18.962</b>	<b>-</b>
<b>Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfr./langfr.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten assoziierter Unternehmen im Geschäftsjahr 2022 belaufen sich auf T€ 0 (Vorjahr: T€ 1.171) und kumuliert zum 31. Dezember 2022 auf T€ 0 (Vorjahr: T€ 2.597).

**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.

**2022 in T€**

<b>Gesellschaft</b>	<b>W 3 AG</b>	<b>Jochberg Errichtungs KG</b>	<b>Obersendlinger KG</b>	<b>UBM hotels Management GmbH</b>
<b>Assetklasse</b>	<b>Other</b>	<b>Hotel</b>	<b>Residential</b>	<b>Hotel</b>
<b>Entwicklungsstatus</b>	<b>Bestand</b>	<b>Bestand</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Bestand</b>
Umsatz	4.528	1.372	204.900	66.127
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	13.660	2.354	21.195	-11.226
davon Abschreibungen	-	-1.782	-	-18.409
davon Zinsaufwand	-569	-540	-	-15.757
davon Steueraufwand	-950	-	-7.410	565
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>13.660</b>	<b>2.354</b>	<b>21.195</b>	<b>-11.226</b>
Langfristige Vermögenswerte	76.900	44.022	-	352.934
Kurzfristige Vermögenswerte	1.206	65	251.621	20.722
davon liquide Mittel	948	-	48.446	8.425
Langfristige Verbindlichkeiten	39.053	20.642	-	396.799
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	34.421	19.353	-	367.055
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.107	203	232.975	34.196
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	1.173	-	-	-
Nettovermögen	36.946	23.242	18.646	-57.339
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2022</b>	<b>18.629</b>	<b>10.443</b>	<b>9.234</b>	<b>-</b>
Währungsumrechnung 1.1.2022	-	-	-	-
Zu-/Abgänge	-	-	30	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	10.928	1.177	5.977	-5.613
Nicht übernommene Verluste aus VJ	-	-	-	-
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-	-	-9.982	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2022	29.557	11.620	5.259	-5.613
<b>Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2022</b>	<b>29.557</b>	<b>11.621</b>	<b>5.258</b>	<b>-</b>
<b>Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfr./langfr.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-5.613</b>

KONZERNABSCHLUSS

<b>FWUBM Management GmbH</b>	<b>Baubergerstraße KG</b>	<b>Sugar Palace Propco sro</b>	<b>Sugar Palace Opco sro</b>	<b>PGE Europa- viertel GmbH</b>
<b>Other</b>	<b>Office</b>	<b>Hotel</b>	<b>Hotel</b>	<b>Office</b>
<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>
23.489	924	483	6.844	358
7.151	723	-7.543	-1.964	4.232
-	-	-1.652	-	-
-980	-1.938	-5.300	-	-
-4.222	-85	-	-	-
<b>7.151</b>	<b>723</b>	<b>-7.543</b>	<b>-1.964</b>	<b>4.232</b>
61.775	122.153	132.779	-	76.871
8.964	1.028	1.896	2.921	195.018
7.521	895	756	1.924	739
32.260	74.046	143.073	3.034	184.681
32.260	74.046	135.764	-	184.681
7.597	215	980	2.628	58.142
-	-	-	-	-
30.882	48.920	-9.378	-2.740	29.066
<b>11.865</b>	<b>28.918</b>	-	-	<b>18.601</b>
-	-	-	-19	-
-	-	-	-	-
3.576	434	-5.657	-1.473	3.170
-	-	-	-592	-
-	-	-	-	-
15.441	29.352	-5.657	-2.084	21.771
<b>15.441</b>	<b>29.352</b>	-	-	<b>21.770</b>
-	-	<b>-5.725</b>	<b>-2.056</b>	-



## 2021 restated 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	3.615	1.372	56.437	62.778	22.645
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.688	-1.342	24.350	12.989	-8.232
davon Abschreibungen	-	-1.782	-	-	-12.150
davon Zinsaufwand	-566	-540	-31	-	-12.047
davon Steueraufwand	-510	-	-7.545	-5.817	-509
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.688</b>	<b>-1.342</b>	<b>24.350</b>	<b>12.989</b>	<b>-8.232</b>
Langfristige Vermögenswerte	73.300	42.337	-	-	271.722
Kurzfristige Vermögenswerte	1.734	401	38.714	175.402	24.803
davon liquide Mittel	1.733	-	29.578	17.917	12.247
Langfristige Verbindlichkeiten	50.251	21.817	-	-	293.200
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	50.074	21.817	-	-	293.152
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.497	34	11.143	142.660	50.002
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	1.164	-	-	-	7.645
Nettovermögen	23.286	20.887	27.571	32.742	-46.677
<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>	<b>-</b>
Fehlerfeststellung OePR	-	-	-	-	-
Währungsumrechnung 1.1.2021	-	-	-	-	-
Zu-/Abgänge	-	-	-	-	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	1.351	-671	11.445	3.663	-4.116
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-	-	-12.500	-	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2021	18.629	10.443	12.958	9.234	-4.116
<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>-</b>
<b>Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfr./langfr.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-4.369</b>

KONZERNABSCHLUSS

<b>FWUBM Management GmbH</b>	<b>Baumbergerstraße KG</b>	<b>Sugar Palace Propco sro</b>	<b>Sugar Palace Opco sro</b>	<b>PGE Europa- viertel GmbH</b>
<b>Other</b>	<b>Office</b>	<b>Hotel</b>	<b>Hotel</b>	<b>Office</b>
<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>
7.930	924	28	87	58.059
4.056	22	190	-789	8.735
-565	-	-1.582	-9	-
-1.109	-2.801	-2.152	-	-
-2.257	-	-	-	-3.918
<b>4.056</b>	<b>22</b>	<b>190</b>	<b>-789</b>	<b>8.735</b>
67.689	152.803	118.690	-	48.233
3.696	143	10.707	90	138.049
2.587	94	2.345	42	873
42.860	82.121	127.914	669	155.857
42.860	67.960	120.843	669	127.064
4.795	4.382	3.108	236	5.591
2.261	-	-	-	-
23.730	66.443	-1.625	-815	24.834
<b>9.837</b>	<b>32.890</b>	-	-	<b>12.058</b>
-	-10.948	-	-	-
-	-	-142	-	-
-	6.963	-	-	-
2.028	13	142	-592	6.543
-	-	-	-	-
11.865	28.918	-	-592	18.601
<b>11.865</b>	<b>28.918</b>	-	-	<b>18.601</b>
-	-	<b>-1.295</b>	-	-

Angaben zu den unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen:

in T€	2022	2021
Buchwertanteil an Gemeinschaftsunternehmen zum 31.12.	47.468	32.125
Anteil der Gruppe am		
Jahresüberschuss	7.821	15.527
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>7.821</b>	<b>15.527</b>

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten von Gemeinschaftsunternehmen im Geschäftsjahr 2022 belaufen sich auf T€ 497 (Vorjahr: T€ 1.979) und kumuliert zum 31. Dezember 2022 auf T€ 1.415 (Vorjahr: T€ 2.297).

Zum 31. Dezember 2022 bestehen keine maßgeblichen Zugriffsbeschränkungen auf Vermögenswerte. Zu den Verpflichtungen aus Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen siehe Ausführungen unter Punkt 42.

Zur Auswirkung der Fehlerkorrektur nach IAS 8 verweisen wir auf Punkt 7.

## 23. Projektfinanzierungen

in T€	2022	2021
Projektfinanzierungen für sonstige Beteiligungsunternehmen	12	3
Projektfinanzierungen für at-equity bilanzierte Unternehmen	180.873	179.633
<b>Gesamt</b>	<b>180.885</b>	<b>179.636</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Verluste aus at-equity bilanzierten Gesellschaften im Rahmen der Bewertung als Nettoinvestment in Höhe von T€ 14.969 (Vorjahr: T€ 4.146) erfasst.

Die Fälligkeit der Projektfinanzierungen ist mit der Verwertung der betreffenden Immobilie befristet. Es bestehen daher keine Überfälligkeiten.

## 24. Übrige Finanzanlagen

in T€	2022	2021
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	448	1.723
Übrige Beteiligungen	190	229
Wertpapiere (FVTPL)	858	955
Wertpapiere (Amortised Cost)	8.721	8.721
<b>Gesamt</b>	<b>10.217</b>	<b>11.628</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.



## 25. Vorräte

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

in T€	2022	2021
Zum Verkauf bestimmte Immobilien		
in Entwicklung	221.750	96.752
im Bestand	35.438	36.332
Sonstiger Vorrat	23	7
Geleistete Anzahlungen	2.086	-
<b>Gesamt</b>	<b>259.297</b>	<b>133.091</b>

Vorräte mit einem Buchwert von T€ 183.172 (Vorjahr: T€ 79.799) sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Der Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Vorräte beträgt T€ 12.350 (Vorjahr: T€ 10.318). Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen in Höhe von T€ 1.420 (Vorjahr: T€ 922) durchgeführt.

## 26. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

### Vertragsvermögenswerte

Die zum Bilanzstichtag nach der PoC-Methode bewerteten Kundenaufträge sind wie folgt ausgewiesen:

in T€	2022	2021
Vertragsvermögenswerte	48.594	110.086
Abzüglich zurechenbarer erhaltener Anzahlungen	-25.590	-74.455
<b>Gesamt</b>	<b>23.004</b>	<b>35.631</b>

Dem per 31. Dezember 2022 gemäß Leistungsfortschritt aktivierten anteiligen Auftragswert stehen bewertete Auftragskosten in Höhe von T€ 46.517 (Vorjahr: T€ 100.663) gegenüber, sodass sich der in Bezug auf diese Aufträge angesetzte Teilgewinn in den Umsatzerlösen auf T€ 2.077 (Vorjahr: T€ 9.423) 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€	2022	2021
<b>Vertragsvermögenswerte</b>		
Stand zum 1.1.	35.631	100.489
Zugänge	43.231	123.672
Abgänge	-104.890	-145.575
Währungsanpassungen	167	840
Erhaltene Anzahlungen	48.865	-43.795
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>23.004</b>	<b>35.631</b>

Zusammensetzung und Fristigkeit der Forderungen und Leistungen:

in T€	2022	2021
Forderungen gegenüber Dritten	3.993	4.971
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	3.524	1.578
Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	18.973	18.370
<b>Gesamt</b>	<b>26.490</b>	<b>24.919</b>

Die Forderungen gegenüber Dritten sind mit T€ 1.514 (Vorjahr: T€ 3.172) nicht überfällig und mit T€ 2.479 (Vorjahr: T€ 1.799) unter einem Jahr überfällig. Sämtliche andere Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen sowie gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen sind nicht fällig.

Altersstruktur der Forderungen gegenüber Dritten:

in T€	Buchwert zum 31.12.2022	Davon zum Abschlussstichtag 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	3.993	1.514	266	1.011	466	736	-

in T€	Buchwert zum 31.12.2021	Davon zum Abschlussstichtag 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	-

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.



**27. Finanzielle Vermögenswerte**

in T€	31.12.2022	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2021 restated	Restlaufzeit > 1 Jahr
Übrige	23.618	3.877	24.024	3.615
<b>Gesamt</b>	<b>23.618</b>	<b>3.877</b>	<b>24.024</b>	<b>3.615</b>

Die übrigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Kaufpreisforderungen aus Verkäufen von Gesellschaftsanteilen sowie Forderungen aus der Immobilienbewirtschaftung und sonstige Darlehen.

Zur Auswirkung der Fehlerkorrektur nach IAS 8 verweisen wir auf Punkt 7.

**28. Sonstige Forderungen und Vermögenswerte**

in T€	31.12.2022	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2021	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Steuern	9.596	-	11.190	-
Übrige	178	-	5.594	-
<b>Gesamt</b>	<b>9.774</b>	<b>-</b>	<b>16.784</b>	<b>-</b>

**29. Liquide Mittel**

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 322.924 (Vorjahr: T€ 423.290) sowie Kassenbestände in Höhe von T€ 5 (Vorjahr: T€ 22).

### 30. 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€	2022		2021	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	2.523	11.214	6.560	8.328
Sachanlagen	4	574	13	2.069
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden	9.598	3.132	7.595	3.803
POC-Methode	-	5.648	1	4.294
Rückstellungen	817	421	1.016	1.088
Steuerliche Verlustvorträge	8.477	-	4.603	-
Sonstiges	-	-	-	-
Saldierungen	-12.080	-12.080	-14.054	-14.054
<b>Latente Steuern</b>	<b>9.339</b>	<b>8.909</b>	<b>5.734</b>	<b>5.528</b>
<b>Saldierte latente Steuern</b>	<b>-</b>	<b>-430</b>	<b>-</b>	<b>-206</b>

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Der Stand der zum 31. Dezember 2022 nicht angesetzten Verlustvorträge beträgt T€ 93.059 (Vorjahr: T€ 24.875). Davon sind T€ 68.522 (Vorjahr: T€ 20.847) nicht verfallbar, die restlichen T€ 24.537 (Vorjahr: T€ 4.028) innerhalb von fünf bis neun Jahren verfallbar. In 2022 wurden T€ 0 (Vorjahr: T€ 8) ausländische Verluste in Österreich verwertet.

### 31. Eigenkapital

Grundkapital	Stück	€	Stück	€
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	52.305.260	7.472.180	22.416.540

Das Grundkapital in Höhe von € 52.305.260 (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 € 7 (Vorjahr: € 3).

Jedes Stück Stammaktie ist in gleichem Umfang am Gewinn einschließlich Liquidationsgewinn beteiligt und gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung.

Mit Beschlussfassung vom 16. Mai 2022 wurde das Grundkapital aus Gesellschaftsmitteln von € 22.416.540,00 um € 29.888.720,00 auf € 52.305.260,00 durch Umwandlung der im Jahresabschluss zum 31.12.2021 ausgewiesenen anderen Rücklagen (freie Rücklagen) in der Höhe von € 29.888.720,00 ohne Ausgabe neuer Aktien (Kapitalberichtigung gemäß dem Kapitalberichtigungsgesetz) erhöht. Die entsprechende Anpassung der Satzung der Gesellschaft in § 4 Absatz 1 (Höhe des Grundkapitals) erfolgte.

## 32. Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital und eigene Aktien

In der 141. ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Mai 2022 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Beschlussfassung über den Widerruf der bestehenden Ermächtigung des Vorstands nach § 4 Absatz 4 der Satzung (Genehmigtes Kapital 2017) und über die gleichzeitige Einräumung einer neuen Ermächtigung des Vorstands gemäß § 169 AktG in § 4 Absatz 4 der Satzung, 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 Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen (Genehmigtes Kapital 2022) sowie Beschlussfassung über die entsprechenden Änderungen der Satzung in § 4 Absatz 4 und über die Ermächtigung des Aufsichtsrats, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem Genehmigten Kapital 2022 ergeben, zu beschließen, wobei das Bezugsrecht für Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen ausgeschlossen ist.

Beschlussfassung über eine bedingte Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts im Ausmaß von bis zu € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gemäß § 159 Absatz 2 Z 1 AktG zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen und die Feststellung der Erfordernisse gemäß § 160 Absatz 2 AktG, sowie über die Ermächtigung des Vorstands, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, die Möglichkeit einer Wandlungspflicht, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis, und Beschlussfassung über die entsprechende Änderung der Satzung durch Einfügung eines neuen Absatzes 5b in § 4 der Satzung sowie über die Ermächtigung des Aufsichtsrats, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe der Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen.

Beschlussfassung über die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 174 Absatz 2 AktG innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf Erwerb von bis zu 747.218 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu € 2.241.654,00 verbunden ist, auch in mehreren Tranchen, auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Wandlungsverfahren der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wird ausgeschlossen. Die Ausgabebedingungen können zusätzlich oder anstelle eines Bezugs- oder Umtauschrechts auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt begründen. Die Bedienung der Umtausch- oder Bezugsrechte kann durch bedingtes Kapital oder durch eigene Aktien oder durch eine Kombination aus bedingtem Kapital und eigenen Aktien erfolgen. Der Preis der Wandelschuldverschreibungen ist unter Berücksichtigung anerkannter finanzmathematischer Methoden in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln.

In der 140. ordentlichen Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Der Vorstand wurde 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. Mai 2017 (einschließlich) bis 21. Juni 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.



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 des 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	2022	2021
<b>Stand zum 1.1.</b>	-	<b>297.410</b>
Gewährte Optionen	-	-
Verfallene Optionen	-	-
Ausgeübte Optionen	-	-297.410
<b>Stand zum 31.12.</b>	-	-

Außerdem wurden in der 140. ordentlichen Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 noch folgende Beschlüsse gefasst:

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 Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als EUR 3,00 und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb 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.

### 33. 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€ 8.256 (Vorjahr: T€ 16.850) zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen von UBM, die zum 31. Dezember 2022 mit T€ 37.798 (Vorjahr: T€ 62.507) ausgewiesen werden, in folgenden Perioden aufgelöst werden. Vom Gesamtbetrag in Höhe von T€ 46.054 (Vorjahr: T€ 79.357) ist ein Teilbetrag in Höhe von T€ 2.178 (Vorjahr: T€ 2.703), resultierend aus dem Ansatz von aktiven latenten Steuern, zur Ausschüttung gesperrt.

Im Berichtsjahr wurden aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 an die Aktionäre von UBM Dividenden in Höhe von € 16.812.405 bezahlt, je Aktie somit € 2,25. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 eine Dividende von € 1,10 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 8.219.398.

Die nicht UBM oder einer Gesellschaft der Gruppe gehörenden Anteile am Eigenkapital sind im Eigenkapital als Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen ausgewiesen.

Der Posten andere (freie) Rücklagen hat sich von T€ 62.507 um T€ 29.889 durch Umwandlung ohne Ausgabe neuer Aktien in Grundkapital vermindert. Gleichzeitig wurde ein Betrag in Höhe von T€ 5.180 (Vorjahr: T€ 2.350) dotiert.

Zur Auswirkung der Fehlerkorrektur nach IAS 8 verweisen wir auf Punkt 7.

### 34. Hybridkapital und Hybridanleihe

Im Juni 2022 hat die UBM das Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. zur Gänze an die PORR AG rückbezahlt.

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.

### 35. Rückstellungen

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2022	1.806	2.322	260	184	3.439	1.480	9.491
Währungsanpassungen	-1	-	-	-	-	-	-1
Erst-/Entkonsolidierung	-	-114	-	-	-	-	-114
Zuführung	86	19	-4	564	-	5.724	6.389
Zuführung OCI	-190	-822	-	-	-	-	-1.012
Erst-/Entkonsolidierung OCI	-	-352	-	-	-	-	-352
Verwendung	-203	-88	-24	-101	-1.885	-2.688	-4.989
Auflösung	-	-	-	-	-	-70	-70
<b>Stand zum 31.12.2022</b>	<b>1.498</b>	<b>965</b>	<b>232</b>	<b>647</b>	<b>1.554</b>	<b>4.446</b>	<b>9.342</b>
davon langfristig	1.498	965	232	632	1.554	2.656	7.537
davon kurzfristig	-	-	-	15	-	1.790	1.805

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
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

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€	2022	2021
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	1.806	1.836
Währungsanpassungen	-1	-
Dienstzeitaufwand	69	72
Zinsaufwand	17	7
Abfertigungszahlungen	-203	-
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	-190	-109
davon Gewinne/Verluste demografisch	38	-
davon Gewinne/Verluste finanziell	-70	-62
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	-158	-47
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>1.498</b>	<b>1.806</b>
<b>in T€</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	69	72
Zinsaufwand	17	7
<b>Abfertigungsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)</b>	<b>86</b>	<b>79</b>
<b>Abfertigungsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)</b>	<b>-190</b>	<b>-109</b>

Zur Finanzierung der Abfertigungsansprüche besteht ein Abfertigungsgruppenversicherungsvertrag mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2022 in Höhe von T€ 1.714 (Vorjahr: T€ 1.623).

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€ 51 und ein Zinsaufwand von T€ 39 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€	2022	2021
Barwert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	3.187	4.097
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-2.222	-2.324
<b>Nettowert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung</b>	<b>965</b>	<b>1.773</b>
Barwert der nicht durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	-	549
<b>Buchwert der Rückstellung zum 31.12.</b>	<b>965</b>	<b>2.322</b>

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2022	2021
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	4.645	5.188
Umgliederung	-465	-
Zinsaufwand	43	20
Pensionszahlungen	-234	-255
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	-802	-308
davon Gewinne/Verluste demografisch	-	-
davon Gewinne/Verluste finanziell	-757	-314
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	-45	6
<b>Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>3.187</b>	<b>4.645</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€ 2.222 (Vorjahr: T€ 2.324) stellen Planvermögen gem. IAS 19 dar und wurden mit dem Barwert der Pensionsverpflichtungen saldiert.

Entwicklung des Planvermögens:

in T€	2022	2021
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1.1.	2.324	2.426
Zinserträge	24	10
Auszahlungen (Leistungszahlungen)	-146	-213
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-)	20	101
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31.12.</b>	<b>2.222</b>	<b>2.324</b>

Pensionsaufwand (netto):

in T€	2022	2021
Zinsaufwand	43	10
<b>Pensionsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)</b>	<b>43</b>	<b>10</b>
<b>Pensionsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)</b>	<b>-822</b>	<b>-408</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€ 92 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 %	2022	2021
Festverzinsliche Wertpapiere	96,00	58,00
Aktien, Ergänzungskapital, Genussrechte, Partizipationskapital	2,00	2,00
Investmentfonds	-	27,00
Verbundene Unternehmen und Beteiligungen	-	4,00
Darlehen	1,00	6,00
Liegenschaften	-	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	996	839	1.351	9,74	1.071	1.044	2.229	11,35
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. 2022 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt T€ 220 (Vorjahr: T€ 238) angefallen. Für drei Vorstandsmitglieder wurde ein Betrag von T€ 11 (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.

## 36. Anleihen und Schuldscheindarlehen

in T€	2022	2021
<b>Stand zum 1.1.</b>	<b>526.498</b>	<b>456.504</b>
Emission	-	88.602
Rückzahlung	-81.103	-19.500
Zinszahlungen	-15.789	-18.551
Effektivverzinsung	17.096	19.443
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>446.702</b>	<b>526.498</b>

Am 11. Oktober 2022 hat UBM eine fünfjährige Unternehmensanleihe (UBM-Anleihe 2017-2022) mit einem Gesamtvolumen von € 81,1 Mio. und einem jährlichen Kupon von 3,250 % rückbezahlt.

**37. Finanzverbindlichkeiten**

2022 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
			< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	4,14	317.104	126.876	190.228	-	317.104
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	3,93	46.475	-	46.475	-	46.475
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	2,23	12.884	750	3.000	9.134	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	3,93	21.876	1.731	4.654	15.491	-
<b>Gesamt</b>		<b>398.339</b>	<b>129.357</b>	<b>244.357</b>	<b>24.625</b>	<b>363.579</b>

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>

Die Mindestleasingzahlungen für Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen, welche Gebäude und PKWs betreffen, teilen sich wie folgt auf:

in T€	2022			2021		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	2.710	979	1.731	2.698	901	1.797
Fällig 1 bis 5 Jahre	7.942	3.288	4.654	8.408	3.242	5.166
Fällig über 5 Jahre	24.380	8.889	15.491	23.530	8.719	14.811
<b>Gesamt</b>	<b>35.032</b>	<b>13.156</b>	<b>21.876</b>	<b>34.636</b>	<b>12.862</b>	<b>21.774</b>

Die Verpflichtungen des Konzerns aus Finanzierungsleasingverhältnissen sind durch einen Eigentumsvorbehalt des Leasinggebers auf die geleasteten Vermögenswerte besichert.

**38. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

in T€	2022	2021
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	46.947	50.109
<b>Gesamt</b>	<b>46.947</b>	<b>50.109</b>

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

**39. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten**

2022 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	94	94	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	2.572	2.572	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	5.735	5.735	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	4.042	4.042	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	9.058	9.058	-	-	-
Übrige	4.001	2.156	895	950	-
<b>Gesamt</b>	<b>25.502</b>	<b>23.657</b>	<b>895</b>	<b>950</b>	-

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	9.455	9.455	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	4.292	4.292	-	-	-
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 31.12.2022 T€ 463. Dieser ist zu jedem Stichtag aufs Neue zum Fair Value zu bewerten. Im Geschäftsjahr 2022 fand aufgrund Unwesentlichkeit keine Bewertung statt.

Entwicklung der von Anfang an als cash-settled eingestuftten Aktienoptionen:

Anzahl Aktienoptionen	2022	2021
<b>Stand zum 1.1.</b>	<b>60.175</b>	-
Gewährte Optionen	-	60.175
Verfallene Optionen	-	-
Ausgeübte Optionen	-	-
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>60.175</b>	<b>60.175</b>

#### 40. Übrige Verbindlichkeiten

2022 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten aus Steuern	2.674	2.674	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	384	384	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	412	412	-	-	-
Übrige	10	10	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>3.480</b>	<b>3.480</b>	-	-	-

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>	-	-	-

## 41. Steuerschulden

Die Vorauszahlungen an Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 1.188 (Vorjahr: T€ 782) wurden konform zu den Vorjahren mit den Zahlungsverpflichtungen aus der Körperschaftsteuer saldiert.

## 42. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen in Höhe von T€ 135.674 (Vorjahr: T€ 160.656) für at-equity bilanzierte Unternehmen. 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 21 sowie der Vorratsimmobilien auf Punkt 25 verwiesen.

## 43. 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	
	2022	2021 restated	2022	2021
<b>Gesamtleistung</b>				
Residential	69.407	63.085	35.818	102.120
Office	40.732	62.906	25.582	22.361
Hotel	14.038	15.957	6.225	13.792
Other	37.522	5.686	28.651	46.246
Service	4.409	14.063	15.930	12.685
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>166.108</b>	<b>161.697</b>	<b>112.206</b>	<b>197.204</b>
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, sowie aus Leistungsgemeinschaften	-146.834	-93.946	-53.232	-113.837
Bestandsveränderung	-68	5.595	-884	32.164
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>19.206</b>	<b>73.346</b>	<b>58.090</b>	<b>115.531</b>
Residential	11.641	10.035	13.433	5.469
Office	2.650	16.316	9.300	1.407
Hotel	6.496	2.634	-1.760	-12
Other	-6.325	4.682	18.527	10.961
Service	-2.469	1.144	2.332	9.115
<b>Summe EBT</b>	<b>11.993</b>	<b>34.811</b>	<b>41.832</b>	<b>26.940</b>
darin enthalten: Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	19.342	21.924	15.556	13.946
Abschreibungen	-3.456	-956	-1.228	-1.054
Zinserträge	5.627	4.566	7.965	7.830
Zinsaufwand	-2.660	-964	-19.824	-20.889
<b>Segmentvermögen 31.12.</b>	<b>632.287</b>	<b>495.050</b>	<b>1.752.298</b>	<b>1.834.209</b>
darin enthalten: immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien	79.667	79.569	154.769	182.080
darin enthaltenen: assoziierte Unternehmen	62.663	77.696	112.591	89.231
<b>Segmentsschulden 31.12.</b>	<b>510.663</b>	<b>377.616</b>	<b>1.093.097</b>	<b>999.805</b>
<b>Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien</b>	<b>14.461</b>	<b>34.936</b>	<b>17.156</b>	<b>7.321</b>
<b>Mitarbeiter</b>	<b>99</b>	<b>123</b>	<b>142</b>	<b>137</b>



KONZERNABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Überleitung		Konzern	
2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021 restated
3.917	5.198	36.697	22.555	-	-	145.839	192.958
11.290	11.149	-	6.237	-	-	77.604	102.653
21.151	40.496	15.641	2.332	-	-	57.055	72.577
2.641	2.199	-	-	-	-	68.814	54.131
7.332	19.838	13.736	2.047	-	-	41.407	48.633
<b>46.331</b>	<b>78.880</b>	<b>66.074</b>	<b>33.171</b>	-	-	<b>390.719</b>	<b>470.952</b>
-26.226	-35.311	-27.518	4.581	-	-	-253.810	-238.513
-2.238	3.984	225	4.131	-	-	-2.965	45.874
<b>17.867</b>	<b>47.553</b>	<b>38.781</b>	<b>41.883</b>	-	-	<b>133.944</b>	<b>278.313</b>
-5.559	-3.786	2.840	2.462	-	-	22.355	14.180
-1.024	1.903	-41	-1.592	-	-	10.885	18.034
-121	5.795	-11.739	-3.369	-	-	-7.124	5.048
-2.016	-1.605	-1.580	-213	-	-	8.606	13.825
-835	168	-2.300	-1.375	-	-	-3.272	9.052
<b>-9.555</b>	<b>2.475</b>	<b>-12.820</b>	<b>-4.087</b>	-	-	<b>31.450</b>	<b>60.139</b>
-2.845	-578	-6.657	711	-	-	25.396	36.003
-262	-301	-320	-316	-	-	-5.266	-2.627
170	-	-	-	-	-	13.762	12.396
-1.119	-1.151	-2.123	-305	-	-	-25.726	-23.309
<b>157.201</b>	<b>164.084</b>	<b>196.838</b>	<b>185.328</b>	<b>-1.286.793</b>	<b>-1.210.837</b>	<b>1.451.831</b>	<b>1.467.834</b>
91.875	90.895	79.205	87.848	-	-	405.516	440.392
3.677	5.752	1.831	4	-	-	180.762	172.683
<b>227.449</b>	<b>211.485</b>	<b>212.394</b>	<b>165.338</b>	<b>-1.093.221</b>	<b>-810.372</b>	<b>950.382</b>	<b>943.872</b>
<b>1.537</b>	<b>1.365</b>	<b>2.219</b>	<b>20.819</b>	-	-	<b>35.373</b>	<b>64.441</b>
<b>43</b>	<b>39</b>	<b>46</b>	<b>44</b>	-	-	<b>330</b>	<b>343</b>

Folgende Informationen beziehen sich auf die Länder, in denen der Konzern tätig ist.

in T€	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2022	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2021
<b>Österreich</b>	<b>58.090</b>	<b>115.531</b>
Deutschland	19.206	73.346
Polen	17.867	47.553
Sonstiges Ausland	38.781	41.883
<b>Ausland gesamt</b>	<b>75.854</b>	<b>162.782</b>
<b>Segmente gesamt</b>	<b>133.944</b>	<b>278.313</b>

Zur Auswirkung der Fehlerkorrektur nach IAS 8 verweisen wir auf Punkt 7.

#### 44. 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 Schuldschein- darlehen	Gesamt
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>277.834</b>	<b>21.774</b>	-	<b>526.498</b>	<b>826.106</b>
Cashflows (zahlungswirksame Veränderungen)	98.629	-1.855	-	-81.103	15.671
Nicht zahlungswirksame Veränderungen					
Abgang/Erwerb von Unternehmen	-	-675	-	-	-675
Zugang	-	2.642	-	-	2.642
Wechselkurseffekte	-	-10	-	-	-10
Zinsabgrenzungen	-	-	-	1.307	1.307
<b>Stand zum 31.12.2022</b>	<b>376.463</b>	<b>21.876</b>	-	<b>446.702</b>	<b>845.041</b>

in T€	Finanz- verbindlichkeiten	Leasing- verpflichtungen	Derivate	Anleihen und Schuldschein- darlehen	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>

Die Spaltensumme in der o. a. Tabelle entspricht der Summe aus kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten.

## 45. 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 2022 mit € 501,4 Mio. unter dem Niveau per Ende 2021 (€ 524,0 Mio.). Der Rückgang ist im Wesentlichen durch die Auszahlung der Dividende sowie die Rückführung des dem Eigenkapital zuzuordnenden Genussrechtskapitals zu erklären. Die Auszahlung der Dividende in Höhe von € 16,0 Mio. erfolgte am 23. Mai 2022. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende des Jahres 2022 34,5 % und lag damit weiterhin in der angepeilten Bandbreite von 30–35 % (31. Dezember 2021: 35,7 %).

### Nettoverschuldungsgrad

Das Risikomanagement des Konzerns überprüft laufend die Kapitalstruktur.

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

in T€	31.12.2022	31.12.2021 restated
Schulden <sup>1</sup>	823.165	804.332
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-322.929	-423.312
<b>Nettoschulden</b>	<b>500.236</b>	<b>381.020</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>501.449</b>	<b>523.962</b>
Nettoschulden zu Eigenkapital	99,76 %	72,72 %

<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 2022 € 500,2 Mio. (Vorjahr: € 381,0 Mio.), das entspricht einer Erhöhung von 31,29 %.



Die Gesamtstrategie des Konzerns zielt darauf ab, durch Aufnahme von Schuldscheindarlehen und Anleihen eine langfristige Finanzierung sicherzustellen.

Zur Auswirkung der Fehlerkorrektur nach IAS 8 verweisen wir auf Punkt 7.

### 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 2022 in Höhe von T€ -117.824 (Vorjahr: T€ -128.561) 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 2022 für den 3-Monats- und 6-Monats-EURIBOR gemessenen täglichen Zinsänderungen ab. Bei einer Wahrscheinlichkeit von 67,00% betrug die Zinsbandbreite 10 BP, bei 99,00% Wahrscheinlichkeit 47 BP. In Folge wurde die Auswirkung auf die Zinspositionen simuliert:

in T€	Zinssaldo für das Jahr 2023	Zinssaldo (p. a.) bei linearer Positionsfortschreibung ab 2024
Bei Zinsanstieg von 25 BP	134	299
Bei Zinsanstieg von 50 BP	267	598

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 2023 um T€ 904 (Vorjahr: T€ 898).

### 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 Mietzinszahlungen 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 2022 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€
-81.907	CZK	582.611	2.164
-1.988	HRK	264	11
-130.935	PLN	131.248	5.180

<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 € 7,4 Mio. (Vorjahr: € 4,2 Mio.).

### Sicherung von Währungsrisiken

Der UBM-Konzern hat zum 31. Dezember 2022 Devisentermingeschäfte in Höhe von CZK 7,3 Mio. abgeschlossen (Vorjahr: CZK 0,0 Mio.), diese dienen der Absicherung von in CZK finanzierten Krediten.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Devisentermingeschäften ein Gewinn in Höhe von T€ 6 im Gewinn oder Verlust erfasst (Vorjahr: Aufwand T€ 213).

### Liquiditätsrisiko

2022 in T€	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2023	2024-2027	ab 2028
Anleihen und Schuldscheindarlehen fix verzinst	3,00 %	208.767	469.670	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	4,14 %	139.647	202.332	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	3,93 %	1.948	50.480	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	2,23 %	1.163	4.398	9.730
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	3,93 %	2.710	7.942	24.380
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	46.947	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	23.657	895	950

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

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, wird minimiert.

Zum 31. Dezember 2022 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 31.12.2022	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2022
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
<b>Aktiva</b>								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	180.885	180.885	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	8.375	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	638	-	-	638	Stufe 3	638	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	858	-	-	858	Stufe 1	858	
Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	Amortised Cost	26.490	26.490	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	23.618	23.618	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	322.929	322.929	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	446.702	446.702	-	-	Stufe 1	432.983	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	317.104	317.104	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	46.475	46.475	-	-	Stufe 3	44.271	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	12.884	12.884	-	-	Stufe 3	10.947	
Leasingverbindlichkeiten	-	21.876	21.876	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	Amortised Cost	46.947	46.947	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	25.502	25.502	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien:</b>								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	239.714	239.714	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	1.496	-	-	1.496	-	-	
Liquide Mittel	-	322.929	322.929	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	895.614	895.614	-	-	-	-	

KONZERNABSCHLUSS

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2021 restated	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	24.919	24.919	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	24.024	24.024	-	-	-	-
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	237.300	237.300	-	-	-	-
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	-	-	-	-

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt gemäß IFRS 7.29 einen angemessenen Näherungswert für den Fair Value dar.

Dies mit Ausnahme der im Geschäftsjahr 2022 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 2022 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

Zur Auswirkung der Fehlerkorrektur nach IAS 8 verweisen wir auf Punkt 7.

### Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

in T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung	Nettoergebnis 2022
Financial Assets at Amortised Cost	13.493	-	-14.969	-1.476
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)	7	2.496	-1.348	1.155
Financial Liabilities at Amortised Cost	-24.634	-	-352	-24.986

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€	2022	2021
<b>Kumulierte Wertminderungen Projektfinanzierung</b>		
Stand zum 1.1.	23.025	22.979
Abschreibungen	14.969	4.146
Zuschreibungen	-	-
Verbrauch	-	-4.100
<b>Stand zum 31.12</b>	<b>37.994</b>	<b>23.025</b>



#### 46. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

	2022	2021
<b>Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter</b>		
Inland	142	137
Ausland	188	206
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>330</b>	<b>343</b>
davon Angestellte	330	343
davon gewerbliche Mitarbeiter	-	-
<b>Gesamt vollkonsolidiert</b>	<b>330</b>	<b>343</b>

#### 47. 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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Gemeinschaftsunternehmen	49.569	55.798	655	865	194.205	188.035	1.744	8.639
davon aus Finanzierungen	11.386	11.234	379	284	176.431	169.665	-	-
Assoziierte Unternehmen	1.780	1.170	11	4	5.641	9.968	828	816
davon aus Finanzierungen	563	1.144	11	4	4.442	9.968	-	-

#### 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 IGO Industries 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.

Mit 10. Juni 2022 hat die UBM das Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. an die PORR AG rückbezahlt.

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2022 Zinsen für das Hybridkapital in Höhe von T€ 2.186 (Vorjahr: T€ 1.520) an die PORR AG bezahlt.

in T€	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
PORR-Gruppe	2.756	2.010	10.849	15.914	31	856	3.461	1.892
davon aus Finanzierungen	-	2	-	2	-	-	-	-
IGO Industries	-	22	170	4.085	-	-	60	119
Strauss-Gruppe	38	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige	-	-	342	333	-	-	-	-

#### 48. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

Der Vorstand von UBM hat den Konzernabschluss am 4. April 2023 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.

UBM hat am 24. Februar 2023 die noch ausstehenden € 52,9 Mio. der Hybridanleihe 2018, eine tief nachrangige Anleihe, nach fünf Jahren frühzeitig zurückgeführt.

#### 49. Sonstige Angaben

Die Abschlussprüfung des Konzernabschlussprüfers wurde von der UBM mit einem Betrag von T€ 101 (Vorjahr: T€ 92) vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Leistungen Honorare in Höhe von T€ 26 (Vorjahr: T€ 85) und für sonstige Bestätigungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 82 (Vorjahr: T€ 77) erhalten. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen sonstige Beratungsleistungen. Die sonstigen Bestätigungsleistungen umfassen die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses und Prüfungsleistungen für Tochterunternehmen.

## 50. Organe der Gesellschaft

Im Folgenden werden die Bezüge der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats von UBM nach Vergütungskategorien aufgegliedert dargestellt:

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel <sup>1</sup>	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2022
<b>Vergütungen des Vorstands 2022</b>					
Mag. Thomas G. Winkler	540	360	12	14	926
DI Martin Löcker	360	240	12	20	632
Dipl.-Ök. Patric Thate	360	240	8	10	618
Martina Maly-Gärtner	360	240	12	7	619
<b>Gesamt</b>	<b>1.620</b>	<b>1.080</b>	<b>44</b>	<b>51</b>	<b>2.795</b>
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.620	1.080	44	-	2.744
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	51	51
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats 2022</b>	-	-	-	-	<b>352</b>

<sup>1</sup> voraussichtliche variable Vergütung für 2022, zahlbar in 2023

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 01. September 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€ 811 (Vorjahr: T€ 1.098).

Sowohl für ehemalige als auch für bestehende Vorstände bestehen keine Abfertigungsrückstellungen.



An Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Der Aufwand für das LTIP betrifft mit T€ 112 (Vorjahr: T€ 70) Vorstände.

**Mitglieder des Vorstands:**

Mag. Thomas G. Winkler, LL.M., Vorsitzender  
DI Martin Löcker  
Dipl.-Ök. Patric Thate  
Martina Maly-Gärtner, MRICS

**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  
Ing. Martin Mann  
Hannes Muster  
Ing. Günter Schnötzing  
Dipl.-Ök. Anke Duchow

Wien, am 4. April 2023

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 (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
<b>Tochterunternehmen</b>									
„Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	EUR	Wien				90,00	100,00	V
„UBM 1“ Liegenschaftsverwertung 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
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH in Liqu.	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten				0,00	100,00	V
BMU Beta Liegenschaftsverwertung 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
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	90,60	V
Donauhof Management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	90,00	V
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
Gartenau Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			
Gartenauer Platz 7 GmbH & Co KG (vorm.: LQ Epsilon KG)	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	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 Errichtungs- 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

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
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 Beteiligungsverwaltungs 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
Jandl Baugesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten				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
LQ Immobilien Beta GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				0,00	100,00	V
LQ Immobilien Delta GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				0,00	100,00	V
LQ Immobilien Gamma GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				0,00	100,00	V
LQ Timber-A GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Timber-B-One GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Timber-B-Two GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Timber-C GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Timber-D GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V



KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
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
ML-ZENTRAL Liegenschaftsverwaltungs 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
QBC Epsilon SP Immo-management 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 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AT	EUR	Wien				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
UBM Development Österreich GmbH	AT	EUR	Wien	99,96	100,00	V	99,96	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
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	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
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
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

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
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
Georg-Mooseder-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V			
Georg-Mooseder-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Holzstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Holzstraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Immobilien- und Baumanage- ment 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	0,00	100,00	U
Oben Borgfelde Projekt GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
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



KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
PELKOVENSTRASSE Objekt GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	EUR	Starnberg	0,00	100,00	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	0,00	100,00	V
St.-Veit-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	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, Land- kreis 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 Hafensblick I GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
ZH Hafenspitze GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
ZH Molenkopf GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
ZH Rheinwiesen II GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	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
UBM Development Hungary Korlátolt Felegősségű Társaság v.a.	HU	HUF	Budapest				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 ogranic- zona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
FMZ Gdynia Spółka z ogranic- zona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	70,30	100,00	V
FMZ Sosnowiec Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
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
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 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	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
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
Yavin BIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	99,00	V
Yavin Holding Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	99,00	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

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
<b>Assoziierte Unternehmen</b>									
Palais Hansen Immobilien- entwicklung 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
<b>Gemeinschaftsunternehmen</b>									
Amraser-See-Straße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	50,00	E/G			
Amraser-See-Straße Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	47,00	E/G			
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
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
Jochberg Hotelprojekt- entwicklungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Jochberg Hotelprojekt- entwicklungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
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
Jochberg Kitzbüheler Straße Hotelbetriebs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	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	0,00	50,00	U
Portunus Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
QBC Gamma SP Immo- management GmbH	AT	EUR	Wien				0,00	65,00	E/G



KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
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
Stella Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U			
Stella Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G			
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 Projektent- wicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF fünf Projektentwick- lungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF neun-Alpha Projektent- wicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF neun-Beta Projektent- wicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF zwei Projektentwick- lungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
GOLD NEMOVITOSTNÍ s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	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
Central Tower Berlin Hotelbetriebs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G			

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
German Hotel II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München				0,00	50,00	U
German Hotel III Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München				0,00	50,00	U
German Hotel Invest II GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München				0,00	50,00	E/G
German Hotel Invest III GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München				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
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
„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
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

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
-------------------	------	--------------	------	---------------------------------------	---	--------------	---------------------------------------	---	--------------

### Sonstige Beteiligungen

STRAUSS & CO. Development GmbH	DE	EUR	Berlin				0,00	6,00	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. Dezember 2022, 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 2022 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme 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 697 MEUR, ds rd 48 % 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 21. und 25. des Konzernanhangs. In Kapitel 21. (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 (25.) 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 13. (Sonstige betrieblich Aufwendungen) des Konzernanhangs dargestellt. Kapitel 26. (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) enthält Angaben zu Vertragsvermögenswerten und in diesem Zusammenhang angesetzten Teilgewinnen. Auswirkungen der Risiken im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine sowie der Klimakrise und Corona sind in Kapitel 8. des Konzernanhangs dargestellt.

#### **Prüferisches Vorgehen**

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird überwiegend von externen Gutachtern, zum Teil aber auch durch interne Bewertungen vorgenommen. Zum 31.12.2022 wurden Finanz-, Vorrats- und Sachanlageimmobilien mit einem Buchwert von rd 485 MEUR durch externe Gutachter bewertet. Für die unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesenen Immobilien in Höhe von rd 39 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, 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 31.12.2022 rd 362 MEUR, ds rd 25 % 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 22. (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 23. und 45. enthalten Angaben zu Buchwerten, Wertberichtigungen und deren Entwicklung für Projektfinanzierungen. Auswirkungen der Risiken im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine sowie der Klimakrise und Corona sind in Kapitel 8. 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. Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden dazu keine Art der Zusicherung geben.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald sie vorhanden sind 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.

#### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses 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 wesentlichen 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 Prüfungsausschuss 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 im 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 Prüfungsausschuss 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 Prüfungsausschuss 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 Prüfungsausschuss 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 16. Mai 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. Mai 2022 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.

### Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Markus Trettnak.

Wien, am 4. April 2023

### **BDO Assurance GmbH**

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft  
(als Gesamtrechtsnachfolgerin der 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 2022 der UBM Development AG schließt mit einem Bilanzgewinn von € 8.256.474,25. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von € 1,10 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 8.219.398,00, auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 37.076,25 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über diesen Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 1,10 pro Stückaktie ab 26. Mai 2023 nach Maßgabe der steuergesetzlichen Bestimmungen durch Gutschrift der depotführenden Bank. Als Hauptzahlstelle fungiert die Erste Group Bank AG.

Wien, am 4. April 2023

Der Vorstand



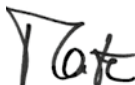
**Mag. Thomas G. Winkler, LLM**

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 4. April 2023

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 Index	Umfasst die 30 größten US-Werte in einem Index
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
Marktkapitalisierung	Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien (Market Cap)

## G L O S S A R

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
S&P 500	Aktienindex, der die 500 größten börsennotierten US-amerikanischen Unternehmen erfasst

## 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  
Penzinger Straße 53/8, 1140 Wien, Österreich

Erstellt mit ns.publish von Multimedia Solutions AG, Zürich

#### Imageteil

Creative Direction: Christine Eisl  
Redaktion: Tobias Sckaer  
Produktion: Michael Schmid  
Gesprächsmoderation:  
Gertraud Gerst, Daniela Schuster

#### Fotos

Philipp Horak  
Didier Boy de la Tour  
Takanobu Sakuma  
Yen Hsin-Chu  
Katie-Aileen Dempsey  
Craig Dillon  
Harald Eisenberger  
Christine Eisl  
euroluftbild.de/Hans Blosssey  
gettyimages.com  
Florian Kaiser-Winter  
Mario Rott  
shutterstock  
UBM Development  
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG  
bloomimages  
Eike Becker Architekten  
HNP Architekten  
HH Vision  
Sacker Architekten  
WOOW Studio

#### 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 2022 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 alle 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.





