

# GESCHÄFTS- VERLAUF

## JÄNNER BIS MÄRZ 2013

### Umsatzentwicklung

Der Umsatz des UBM-Konzerns per 31.03.2013 beträgt € 46,7 Mio. (Vorjahr: € 34,1 Mio.). Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahr beträgt somit € 12,6 Mio. Die Leistung ist vor allem auf Wohnungsverkäufe in Deutschland sowie Umsätze aus den Hotelbeteiligungen zurückzuführen. Die Einteilung der primären Segmente erfolgt nach geografischen Gesichtspunkten in die Geschäftsfelder „Österreich“, „Westeuropa“ und „Zentral- und Osteuropa“. Dieser Ausweis entspricht auch der Organisationsstruktur des UBM-Konzerns. Im Segment Österreich (€ 9,1 Mio.) tragen hauptsächlich Wohnungsübergaben des Projektes Sternbrauerei Riedenburg, Managementleistungen und Mieteinnahmen zum Umsatz bei. Das Segment Westeuropa (€ 25,9 Mio.) enthält Umsätze aus den Wohnungsübergaben der Projekte Frankfurt-Riedberg und München-Albert-Roßhaupter-Straße sowie aus unseren Hotelbetrieben in Deutschland und Frankreich. Den Hauptanteil des Umsatzes des Segmentes Zentral- und Osteuropa (€ 11,7 Mio.) trägt Polen mit Umsätzen aus Vermietung und Hotelbeteiligungen.

### Ertragslage

Das konsolidierte Ergebnis der UBM-Gruppe erhöhte sich zum ersten Quartal 2013 auf € 2,0 Mio. (Vorjahr: € 1,1 Mio.).

### Investitionen

Bis zum 31.03.2013 hat der UBM-Konzern Investitionen in der Höhe von € 23,8 Mio (Vorjahr: € 16,1 Mio.) getätigt. Die Investitionstätigkeit umfasst in Deutschland Wohnbauprojekte in München, Frankfurt und Berlin sowie die Fertigstellung des Hotel- und Bürogebäudes in der Albert-Roßhaupter-Straße. In Salzburg wurde das Projekt Sternbrauerei Riedenburg fortgesetzt, während in Polen Büro- und Gewerbeobjekte (Alma Tower Krakau/Bürogebäude Times Wroclaw) im Vordergrund stehen. In der Tschechischen Republik errichten wir eine Wohnanlage in Spindleruv Mlyn. Für das Jahr 2014 erwarten wir Investitionen in der Höhe von mehr als € 100,0 Mio.

### Personalstand

Der UBM-Konzern beschäftigt zum 31.03.2013 548 MitarbeiterInnen in den vollkonsolidierten Gesellschaften. 216 davon sind operativ in der UBM beschäftigt, 332 als Angestellte in den Hotelbeteiligungen. Die Steigerung ist auf die vollkonsolidierten Hotelbeteiligungen Angelo Leuchtenberg und Angelo Westpark zurückzuführen.

### AUSBLICK

In Österreich liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in Salzburg, wo wir das Projekt Sternbrauerei Riedenburg mit weiteren rund 70 Wohneinheiten fortsetzen werden. In Graz planen wir den Beginn eines Wohnbauprojektes mit rund 36 Wohneinheiten. In Westeuropa konzentrieren wir uns auf unseren Heimmarkt Deutschland, wo wir besonders den Wohnungsmarkt in München, Frankfurt und Berlin bearbeiten. Im Gewerbebereich errichten wir ein Hotel in Frankfurt und planen ein Bürogebäude in München. In unseren neuen Märkten in Westeuropa (Niederlande und Frankreich) planen wir Hotelprojekte. In Zentral- und Osteuropa steht auch im Jahr 2013 Polen im Mittelpunkt unserer Aktivitäten.

In Warschau arbeiten wir an der Weiterentwicklung des Poleczki Business Park, weiters ist die Errichtung eines Bürogebäudes in Krakau im Gange. In Wroclaw planen wir ein Bürogebäude. In der Tschechischen Republik erfolgt die Fertigstellung eines Bürogebäudes in Prag und in Spindleruv Mlyn errichten wir eine Ferienwohnanlage. Alle anderen Länder in Osteuropa haben wir unter Beobachtung mit dem Ziel, Grundstücke oder Projekte vertraglich so zu sichern, um bei einer Stabilisierung der Märkte unsere Aktivitäten wieder zu intensivieren.

Unter der Voraussetzung, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht signifikant von den Prognosen der Wirtschaftsforscher abweichen, planen wir für das Jahr 2013 einen Umsatz und ein Ergebnis auf dem durchschnittlichen Niveau der letzten Jahre.

## IHRE UBM-ANSPRECHPARTNER



UBM Realitätenentwicklung AG  
Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien  
Österreich  
Tel: +43 (0) 50 626-0  
www.ubm.at, www.ubm.eu

### UBM ÖSTERREICH

UBM-Investorenbetreuung  
Dr. Julia Kozielski  
Mail: julia.kozielski@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-3827

UBM Wien/NÖ/Burgenland  
Mag. Andreas Grassl  
Mail: andreas.grassl@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1473

UBM Steiermark/Kärnten  
DI Martin Löcker  
Mail: martin.loecker@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1261

UBM Tirol/Vorarlberg  
DI Peter Ellmerer  
Mail: peter.ellmerer@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-3032

UBM Salzburg  
DI Markus Lunatschek  
Mail: markus.lunatschek@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1712

UBM Oberösterreich  
DI Markus Lunatschek  
Mail: markus.lunatschek@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1712

### UBM INTERNATIONAL

UBM in Ungarn  
Eva Tarcsay  
Mail: e.tarcsay@ubm-bp.hu  
Tel: +36 (1) 41 10 443

UBM in der  
Tschechischen Republik  
Mag. Margund Schuh  
Mail: margund.schuh@ubm.at  
Tel: +42 (02) 510 13-0

UBM in Polen  
Mag. Peter Oberhuber  
Mail: peter.oberhuber@ubm.pl  
Tel: +48 (22) 356 81 10

UBM in Frankreich  
DI Martin Löcker  
Mail: martin.loecker@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1261

UBM in Deutschland  
Münchner Grund  
Dr. Bertold Wild  
Mail: bertold.wild@  
muenchnergrund.de  
Tel: +49 (89) 74 15 05-0

UBM in der Slowakei  
DI Mark-John Pippan  
Mail: mark.pippan@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1723

UBM in Kroatien  
Erwin Zeller  
Mail: erwin.zeller@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1486

UBM in Bulgarien  
Mag. Elza Vassilieva Stanimirova  
Mail: elza.stanimirova@ubm.at  
Tel: +359 887 95 47 15

UBM in Rumänien  
DI Daniel Halswick  
Mail: daniel.halswick@  
muenchnergrund.de  
Tel: +49 (89) 741 505-42

UBM in der Ukraine  
Heribert Smolé  
Mail: heribert.smole@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1487

UBM in Russland  
DI Peter Maitz  
Mail: peter.maitz@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1294

UBM in den Niederlanden  
(A) Ton Fransoo  
Mail: ton.fransoo@ubm.at  
Tel: +31 (6) 22 33 0825

Dieser Quartalsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogene Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum 31.03.2013 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten

die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Quartalsbericht zum 31.03.2013 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.



# Quartals- bericht 2013

... DIE BEWEGLICHKEIT EINER  
UNBEWEGLICHEN MATERIE UMFASST  
NEUE QUALITÄTEN DES ENTWICKELNS  
UND SCHAFFENS.

## Zwischenmitteilung zum 1. Quartal 2013

in Mio. EUR	Q1/2013	2013*	Q1/2012	2012	Q1/2011	2011
<b>Gesamteinkünfte UBM-Gruppe</b>	46,7	331,7	34,1	258,3	31,0	281,9
Zentral- und Osteuropa	11,7	77,8	19,5	130,1	15,7	112,9
Westeuropa	25,9	207,5	8,8	72,6	9,2	142,6
Österreich	9,1	46,4	5,8	56,0	6,1	26,4
<b>Investitionen (inkl. equity-Beteiligungen)</b>	23,8	100,0	16,1	50,0	14,2	78,7
<b>Personalstand (vollkonsolidierte Unternehmen)</b>						
Stichtag 31.03.	548		461		393	
davon HotelmitarbeiterInnen	332		238		170	
<b>EBT</b>						
UBM-Gruppe	2,0		1,1		1,4	

\*Prognose

# VORWORT DES VORSTANDES



Mag. Karl Bier  
Vorsitzender des Vorstandes



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

## Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre!

UBM ist sehr positiv in das Jahr 2013 gestartet: Es wurde ein Umsatz von € 46,7 Mio. (Vorjahr: € 34,1 Mio.) erzielt. Das Ergebnis hat sich von € 1,1 Mio. auf aktuelle € 2,0 Mio. gesteigert. Die Ergebnisverbesserung ist vor allem auf die erfolgreiche Verwertung unserer Wohnbauprojekte in Deutschland zurückzuführen. Im ersten Quartal wurden in Frankfurt-Riedberg und München-Albert-Roßhaupter-Straße Wohnungen an die Käufer übergeben. Im Jänner 2013 wurde das zweite Hotel der Marke „angelo“ in München eröffnet – das Angelo Westpark in München-Sendling.

In Österreich liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in Salzburg, wo wir im laufenden Jahr das hochwertige Wohnprojekt Rainbergstraße weiterführen werden.

In Westeuropa konzentrieren wir uns auf unseren Heimmarkt Deutschland, wo wir besonders den Wohnungsmarkt in München, Frankfurt und Berlin bearbeiten. Im Gewerbebereich planen wir ein Bürogebäude in München und errichten ein Hotel in Frankfurt.

In Zentral- und Osteuropa steht auch im Jahr 2013 Polen im Mittelpunkt unserer Aktivitäten. In Warschau arbeiten wir an der Weiterentwicklung des Poleczki Business Park, weiters errichten wir Bürogebäude in Krakau und Wroclaw. In der Tschechischen Republik arbeiten wir an der Fertigstellung der Wohnhausanlage in Spindleruv Mlyn.

Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)

Heribert Smolé

DI Martin Löcker





# München

## DIE PROJEKTE ANGELO HOTEL WESTPARK UND WOHNANLAGE ALBERT-ROSSHAUPTER-STRASSE.



Im Rahmen einer Eröffnungsfeier am 01.02.2013 mit ca. 400 geladenen Gästen, wurde das 4-Sterne-Hotel mit 207 Zimmern, einer Parkanlage und einem mehr als 700 m<sup>2</sup> großen Veranstaltungsbereich feierlich eröffnet.

Das Business- und Konferenzhotel angelo Hotel Munich Westpark liegt südwestlich des Stadtzentrums von München, im Stadtteil Sendling. Historische Sehenswürdigkeiten sowie Messegelände und Flughafen können einfach und schnell mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden.

Das Hotel besticht durch die sehr gute Anbindung durch S- und U-Bahn und den Autobahnen A95 und A96.

Beim Design setzt das Hotel auf sonniges Gelb, Korallenrot und Anthrazit. Das angelo soll sowohl Städtetouristen, Geschäftsreisende, Unternehmen und Eventagenturen ansprechen. Ein neuer Kundenkreis soll zudem mit dem großen Konferenzbereich mit Platz für bis zu 350 Personen gewonnen werden.



*Dr. Karsten (VI Hotels), DI Löcker (UBM)*



### **Wohnungen Albert-Roßhaupter-Straße, München (3.41)**

Das 9.566 m<sup>2</sup> große Grundstück ist in Sendling, im Süden Münchens, entlang der Hauptaussfallstraße vom Zentrum (Sendlinger Tor) Richtung Süden (Garmischer Autobahn) gelegen. In unmittelbarer Nähe (jeweils 5 Minuten fußläufig) befinden sich das Stadtteilzentrum „Harras“ mit U- und S-Bahn-Anschluss sowie die U-Bahn-Station „Partnachplatz“ mit direkter Verbindung zur Innenstadt (7 Minuten).

Die ruhige Innenhofanlage des Wohnhauses sowie die aufwändig gestaltete Grünanlage sorgen für ein entspanntes Wohnen – und das mitten in der Stadt. Alle 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen profitieren von der durchdachten Gesamtplanung der Anlage: So werden die 26 modernen Einheiten zur Straße hin vom Bürogebäude gegen Geräusche abgeschirmt. Im Süden erstreckt sich ein neu angelegter Stadtgarten, der nicht nur zum Verweilen einlädt, sondern auch aus jeder Wohnung einen weitläufigen Blick gewährt.

Auch im Inneren überzeugt das Objekt durch offene und helle Wohnräume mit Massivparkett und hochwertiger Badausstattung. Die nachhaltige Bauweise, funktionale Grundrisse und besonders auch die stark nachgefragten Kleinwohnungen machen das 3.41 nicht nur zu einem lebenswerten Wohnraum, sondern auch zu einem wertstabilen Anlageobjekt.

#### **ZAHLEN UND FAKTEN**

- Baubeginn: August 2011
- Wohnungsübergaben: März 2013
- Grundstücksfläche: 9.566 m<sup>2</sup>
- 26 Eigentumswohnungen
- Anbindung: U-Bahn, S-Bahn





# Riedberg

DAS PROJEKT RIEDBERG IN FRANKFURT  
IST EIN JUWEL FÜR ZEITGENÖSSISCHES,  
STÄDTISCHES WOHNEN.

## Lebendiges Wohnquartier in grüner Lage:

Der Stadtteil Riedberg entwickelt sich zu einem der attraktivsten Wohngebiete Frankfurts. Genau in dessen Mitte entsteht das Wohnbauprojekt LIVING AFFAIRS. Drei Stadtvillen mit insgesamt 42 Eigentumswohnungen sowie ein Mietwohnungsbau mit insgesamt 75 Wohneinheiten integrieren sich in ein eigenständiges Quartier.

Riedberg ist umgeben von Grünflächen und Parkanlagen, die ein Drittel der Gesamtfläche ausmachen. Aber auch sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bietet das Riedbergzentrum in 5 Minuten Entfernung. Die umfangreiche Infrastruktur wird durch die idealen Verkehrsanbindungen in alle Richtungen abgerundet. So erreicht man beispielsweise mit der neuen U-Bahnlinie U8 in etwa 20 Minuten die Innenstadt oder mit dem PKW in 25 Minuten den Flughafen.

LIVING AFFAIRS steht für modernes Wohnen in aufgelockerter und kleinteiliger Bebauung. Die Wohngebäude integrieren sich harmonisch in großzügige Grünflächen und bieten mit Ihren Freiräumen zu den Nachbarhäusern eine hervorragende Privatsphäre. Optimal gestaltete Grundrisse garantieren die Umsetzung von individuellen Wohnansprüchen.

Das ökologische Energiekonzept mit Solarthermieanlage, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung als KfW-70-Effizienzhaus-Bauweise sorgt für einen sparsamen Umgang mit Ressourcen.



Die modernen 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit gehobener Ausstattung erfüllen individuelle Wohnansprüche. Großzügige und helle Räume sorgen gleichzeitig für Wohlbefinden.

Die Ausstattung kann sich sehen lassen: Massivparkett in Eiche, großformatige Fliesenbeläge in Küche, Bad und WC, Handtuchwärmeheizkörper, Rollläden an sämtlichen Fenstern, Klingel- und Sprechanlage.

Alle Wohnungen sind mit Garten, Balkon oder Dachterrassen ausgestattet und liegen nach Süden oder Westen. Ein Lift führt direkt ohne Stufen von der Tiefgarage in alle Etagen. Ausreichend Trocken-, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sowie separate Kellerabteile sind selbstverständlich auch vorhanden.

## ZAHLEN UND FAKTEN

- Baubeginn: November 2011
- Nutzung: 3 Stadtvillen mit je 14 Eigentumswohnungen und 75 Mietwohnungen
- Öffentl. Anbindung: U-Bahn
- 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen

