



Quartals- BERICHT

Zwischenmitteilung zum 1. Quartal 2010

€ Mio	Q1/2010	2010*	Q1/2009	2009	Q1/2008	2008
Gesamteinkünfte UBM-Gruppe	36,3	218,5	59,1	275,4	74,0	307,3
Zentral- und Osteuropa	14,1	101,7	26,0	105,2	48,2	162,6
Westeuropa	15,3	86,5	20,2	136,8	17,3	100,3
Österreich	6,9	30,3	12,9	33,4	8,5	44,4
Investitionen (inkl. equity-Beteiligungen)	8,8	130	8,5	65,4	16,2	98,8
Personalstand (vollkonsolidierte Unternehmen)						
Stichtag 31.03	373		299	290	297	294
davon HotelmitarbeiterInnen	172		100	146	117	100
EBT						
UBM-Gruppe	1,2		1,0	14,2	3,3	16,8

* Prognose

VORWORT DES *Vorstandes*

Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre!

Während sich die Gesamteinkünfte zwar von € 59,1 Mio. auf € 36,3 Mio. verringert haben (was durch geringere Projektverkäufe gegeben ist), freut es uns umso mehr, dass sich das Ergebnis von € 1,0 Mio. auf € 1,2 Mio. (20 %) steigern konnte – dies insbesondere durch die im 1. Quartal 2010 gelungene Kosteneffizienz.

Die Leistung des UBM-Konzerns im abgelaufenen Geschäftsquartal ist hauptsächlich auf das Hotel angelo Kattowitz in Polen und Wohnungsübergaben (Parkstadt Schwabing) zurückzuführen.

Im Mittelpunkt unserer Investitionstätigkeiten im ersten Quartal stehen unsere Projekte in Polen, wobei hier vor allem der Poleczki Business Park und das Fachmarktzentrum in Gdynia hervorzuheben sind.

Unsere weiteren Aktivitäten des heurigen Jahres konzentrieren sich auf die Märkte in Polen (Wohnbau und Fachmarktzentren) und Deutschland (Wohnbau).

Für das Gesamtjahr 2010 haben wir vor, die Chancen zu nutzen, die sich aus der momentanen Marktlage ergeben. Polen und Deutschland stehen hierbei zwar im Vordergrund; wir haben aber auch in allen anderen Ländern Projekte in Vorbereitung, die wir je nach Entwicklung der Marktlage umsetzen können.



Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)

DI Peter Maitz

Heribert Smolé

DI Martin Löcker

GESCHÄFTS- *verlauf* JÄNNER BIS MÄRZ 2010

Umsatzentwicklung

Der Umsatz des UBM-Konzerns per 31.03.2010 beträgt € 36,3 Mio. (Vorjahr: € 59,1 Mio.). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr beträgt somit € 22,8 Mio. Die Leistung ist vor allem auf den Poleczki Business Park und das Hotel angelo Kattowitz zurückzuführen.

Um eine bessere Aussagekraft zu erzielen, wird seit dem Geschäftsjahr 2007 eine Segmentierung nach geografischen Geschäftsfeldern vorgenommen. Die Aufteilung erfolgt in die drei Segmente Österreich, Westeuropa und Zentral- und Osteuropa.

Im Segment Österreich (€ 6,9 Mio.) sind diverse Mieteinnahmen aus österreichischen Immobilien enthalten.

Das Segment Westeuropa (€ 15,3 Mio.) enthält Umsätze aus unseren Hotelbetrieben in Deutschland und Frankreich sowie Umsätze aus Wohnungsübergaben in Deutschland.

Den Hauptanteil des Umsatzes des Segmentes Zentral- und Osteuropa (€ 14,1 Mio.) trägt Polen mit Projekten in Kattowitz und Warschau bei.

Ertragslage

Das konsolidierte Ergebnis der UBM-Gruppe verbesserte sich im ersten Quartal 2010 auf € 1,2 Mio. (Vorjahr: € 1,0 Mio.).

Investitionen

Bis zum 31.03.2010 hat der UBM-Konzern Investitionen in der Höhe von € 8,8 Mio. getätigt. Für das Jahr 2010 erwarten wir Investitionen in der Höhe von rund € 130,0 Mio.

Personalstand

Der Personalstand des UBM-Konzerns zum 31.03.2010 beträgt 373 MitarbeiterInnen. Die Steigerung resultiert aus Personalaufnahmen in Zentral- und Osteuropa zur Festigung unseres Marktauftrittes in diesen Ländern.

Ausblick

Im Gesamtjahr 2010 haben wir vor, die sich aus den erholenden Immobilienmärkten ergebenden Chancen zu nutzen. Wir planen daher die weitere Entwicklung und Umsetzung bereits bestehender Immobilienprojekte, die Akquisition neuer Projekte, die Fortsetzung der regionalen Diversifikation in jenen Staaten, die wir als volkswirtschaftlich stabil erachten, sowie die Vertiefung von Kooperationen und Dienstleistungsgeschäften.

Wir streben an, im Bürobereich solche Immobilien zu entwickeln, die für Mieter kosten- und verkehrsgünstig sind. Im Hotelbereich wird der Fokus auf kostenbewusste Businessgäste und Touristen gelegt. Im Wohnbau konzentrieren wir uns auf die mittlere bis gehobene Käuferschicht. In den Staaten Zentral- und Osteuropas besteht insbesondere im Bereich von Gewerbeimmobilien (Fachmarktzentren) ein großes Marktpotenzial.

Konkret bedeutet das für 2010, dass wir unseren Schwerpunkt auf Polen (Fertigstellung des Hotelprojekts in Kattowitz, Fertigstellung der ersten Phase des Poleczki Business Park, Projektbeginn von Wohnbauprojekten in Breslau und Krakau sowie Fachmarktzentren in Gdynia, Lublin und Sosnowitz) und Deutschland (Wohnbauprojekt in Schwabing und Projekt Cosimastraße in München) legen. In allen anderen Ländern haben wir Projekte in Vorbereitung, die wir je nach Entwicklung der Marktlage umsetzen können.



Parkstadt Schwabing: Marianne Elf

Der Neubau in der Parkstadt Schwabing in München verfügt über 48 Eigentumswohnungen (inklusive Tiefgarage mit 48 Stellplätzen) in der Marianne-Brandt-Strasse. Die Parkstadt Schwabing ist an eine U-Bahn sowie an eine neu geplante Straßenbahnlinie angeschlossen und liegt nördlich des Mittleren Rings in München an der Autobahn nach Nürnberg.

Neben den von Grünflächen unterteilten Wohnquartieren birgt die Parkstadt Schwabing auch große Flächen für Gewerbe, die mittlerweile annähernd zur Hälfte bebaut sind und von Firmen wie Siemens, Langenscheidt und Roland Berger genutzt werden. Markantester Punkt der Parkstadt Schwabing sind die direkt am Mittleren Ring liegenden Highlight-Tower der Architekten Murphy & Jahn. Somit stellt das Areal eine gelungene Mischung zwischen attraktivem und städtischem Wohn-, Arbeits- und Lebensraum dar.

Die gesamte Parkstadt Schwabing ist dem Baustil des Bauhaus gewidmet, was sich in der sehr geradlinigen Architektur und der Ausstattungswahl bis ins kleinste Detail in den Gebäuden der UBM widerspiegelt. Die Gebäude besitzen jeweils fünf Geschoße (EG + 4) sowie einen Dachgarten über dem 4.OG. Baubeginn des ersten Bauabschnitts dieses Vorhabens war im Oktober 2005, die Fertigstellung und damit der Bezug erfolgte Ende Dezember 2006.

Der Wohnungsverkauf lief erwartet gut und nachhaltig: Die Wohnanlage „Marianne elf“ wurde zügig abverkauft. Aus diesem Grund kam es in weiterer Folge sogar zu einer Erweiterung des Projektes um 112 Wohnungen in der Marianne-Brandt-Straße 17ff in unmittelbarer Nachbarschaft. Zur aktuellen Rohbaufertigstellung konnte auch hier ein erheblicher Teil der Eigentumswohnungen bereits verkauft werden. Im Jahr 2010 begann die Übergabe der Wohnungen an die neuen Eigentümer.

„EIN VERTRAUEN
BESITZEN IST
VIEL, DAS IN
EINEN GESETZTE
VERTRAUEN
erfüllen – MEHR.“



angelo Kattowitz

In einem der wichtigsten Geschäftszentren Polens wurde das angelo Erfolgskonzept fortgesetzt. In der Stadt Kattowitz, wo Tradition und Moderne miteinander verknüpft sind, findet sich nahe dem Stadtzentrum das 4-Sterne angelo Designhotel mit 203 modern ausgestatteten Zimmern und Suiten. Durch die zentrale Lage liegt das Hotel nur wenige Gehminuten von der Altstadt sowie dem Stadtzentrum entfernt. Das Hotel ist sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar – der Hauptbahnhof liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Weiters verfügt das 4-Sterne Designhotel über eine hoteleigene Tiefgarage.

Das angelo Hotel in Kattowitz spricht neben Privat- auch Businesskunden an, da es über 8 Konferenzräume auf mehr als 980 m² verfügt, wobei 2 dieser Räume zu einem großen zusammengefasst werden können. Die Konferenzräume überzeugen durch modernstes audiovisuelles Equipment und ein verglastes Foyer. Wie die bereits eröffneten angelo Hotels besticht auch das angelo Kattowitz durch sein Design sowie die ausgewählten Farben und Formen. Eine Mischung aus intensiven Schwarz-, Korallenrot-, Gelb- und Weißtönen verschmelzen mit fernöstlichen Möbeln und Accessoires zu einem zeitgenössischen Designkonzept.



Poleczki Business Park

Im Süden Warschaus entsteht der derzeit größte Business Park Polens, der Poleczki Business Park. Der Park profitiert von seiner guten Lage auf einer 14 ha großen Fläche zwischen den beiden Warschauer Bezirken Mokotow und Ursynow und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung sowohl ins Zentrum Warschaus als auch zum Warschauer Flughafen Okęcie. Auf ca. 140.000 m² werden in mehreren Bauphasen insgesamt 15 Flachbauten errichtet, die primär Büroflächen beinhalten, aber auch zugehörige Nutzungen wie Lagerung, Schauräume und Serviceflächen ermöglichen. Die Infrastruktur des Businessparks wird durch ein Hotel, ein Parkhaus, Konferenzräumlichkeiten, Gastronomielokale und Nahversorgungsflächen abgerundet. Sämtliche Baukörper werden unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit geplant, um den Markttrends in Richtung „green building“ Rechnung zu tragen.

Die erste Bauphase mit ca. 45.000 m² vermietbarer Fläche wird 2010 fertiggestellt. Als besondere Attraktivität werden Büroflächen in einem Geschoß mit bis zu 6.000 m² angeboten. Der erste Bauabschnitt ist mit Ende März 2010 zu ca. 80% vermietet, wobei die Landwirtschaftagentur ARiMiR als größter Einzelmietter für ca. ein Drittel der Fläche gewonnen werden konnte. Der nächste Bauabschnitt mit ca. 21.000 m² vermietbarer Fläche wird 2010 begonnen und bis 2012 fertiggestellt sein. Dabei wird die Vermarktung von der zunehmenden Verknappung an neuen Büroflächen im Süden Warschaus profitieren, nachdem andere geplante Bauvorhaben auf Grund der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung nicht realisiert wurden.

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 Schmidt
Mail: julia.schmidt@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-3827

UBM Wien/NÖ/Burgenland

Mag. Edgar Rührlinger
Mail: edgar.ruehrlinger@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1760

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

Mag. Edgar Rührlinger
Mail: edgar.ruehrlinger@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1760

UBM Oberösterreich

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

UBM International

UBM in Ungarn

Eva Tarcsay
Mail: eva.tarcsay@ubm.at
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 der Schweiz

Mag. Edgar Rührlinger
Mail: edgar.ruehrlinger@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1760

UBM in Polen

Mag. Peter Obernhuber
Mail: peter.obernhuber@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

Münchener Grund
Dr. Bertold Wild
Mail: bertold.wild@muenchenergrund.de
Tel: +49 (89) 74 15 05-0

UBM in der Slowakei

Mag. Edgar Rührlinger
Mail: edgar.ruehrlinger@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1760

UBM in Kroatien

DI Davor Vilic
Mail: davor.vilic@ubm.at
Tel: +385 (0) 15 390-732

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@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1620

UBM in der Ukraine

Mag. Peter Obernhuber
Mail: peter.obernhuber@ubm.pl
Tel: +48 (22) 356 81 10

UBM in Russland

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

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 31.03.2010 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen

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

Der Quartalsbericht zum 31.03.2010 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.