



Bericht zum 1. Quartal 2015

**BERICHT** zum 1. Quartal 2015

IN MIO €	Q1/2015	2015 Prognose	Q1/2014*	2014	Q1/2013*	2013*
<b>Gesamteinkünfte UBM-Gruppe</b>	133,9	765,2	59,7	482,6	46,7	286,7
Österreich	90,8	332,0	–	198,7	–	–
Deutschland	16,6	212,7	–	171,0	–	–
Polen	11,0	138,7	–	54,4	–	–
Sonstige Märkte	15,5	81,8	–	53,5	–	–
<b>Personalstand (vollkonsolidierte Unternehmen)</b>						
Stichtag 31. 03.	680		548		548	
davon HotelmitarbeiterInnen	332		331		332	
<b>EBT</b>						
UBM-Gruppe	<b>8,0</b>		2,5		2,0	

\* Vergleichswerte vor Verschmelzung

**Gemeinsam**  
denken wir  
weiter.



v.l.n.r.: Mag. Karl **BIER** Vorsitzender des Vorstands  
 Heribert **SMOLÉ** Vorstand für Finanzen/CFO  
 DI Martin **LÖCKER** Vorstand für Technik und Development  
 in Deutschland, Polen, Tschechien und Westeuropa  
 DI Claus **STADLER** Vorstand für Technik und Development  
 (designiert) in Österreich und Südosteuropa  
 Mag. Michael **WURZINGER**, MRICS Vorstand für Asset Management  
 und Transactions

## SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN AKTIONÄRE!

UBM ist sehr positiv in das Jahr 2015 gestartet: Es wurde eine Leistung von € 133,9 Mio. erzielt. Das Ergebnis hat sich von € 2,5 Mio. auf aktuelle € 8,0 Mio. gesteigert. Die Ergebnisverbesserung ist vor allem auf den Verkauf einer Immobilie aus dem Gesundheitsbereich und einem Büroobjekt in Österreich zurückzuführen. Darüber hinaus wurde in Deutschland das Hotel Holiday Inn in Frankfurt fertiggestellt. Einnahmen aus den Hotelbetrieb ergänzen die Leistungen im 1. Quartal.

Der Konzern strebt an, den Immobilienbestand substanziell abzubauen und hat bis zu 40 Immobilien bestimmt, die veräußert werden sollen. Darüber hinaus soll auch die Beteiligung an der ungarischen M6-Autobahn veräußert werden. Der Konzern strebt an, aus diesen Veräußerungen einen Nettozufluss (nach Kosten, Steuern und der Rückführung von projektspezifischen Finanzierungen) von bis zu € 250 Mio. innerhalb der nächsten 15 Monate zu erzielen. Die Verkaufsaktivitäten sind bereits eingeleitet.

Wir gehen davon aus, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2015 für die europäischen Immobilienmärkte weiterhin positiv entwickeln werden. Durch die konsequente Umsetzung unserer Verkaufs- und Developmentstrategie planen wir daher für das Jahr 2015 eine deutliche Steigerung der Gesamtleistung und des Ergebnisses.

**Mag. Karl Bier e. h.**  
(Vorsitzender)

**Heribert Smolé e. h.**

**Dipl.-Ing. Martin Löcker e.h.**

**Mag. Michael Wurzinger e.h.**

# Geschäfts- verlauf

## JÄNNER BIS MÄRZ 2015

### UMSATZENTWICKLUNG

Der Umsatz des UBM-Konzerns per 31.03.2015 beträgt € 133,9 Mio. Die Leistung ist vor allem auf den Verkauf einer Immobilie aus dem Gesundheitsbereich und einem Büroobjekt in Österreich zurückzuführen. Darüber hinaus wurde in Deutschland das Hotel Holiday Inn in Frankfurt fertiggestellt. Einnahmen aus den Hotelbetrieb ergänzen die Leistungen im 1. Quartal.

Die Einteilung der primären Segmente erfolgt nach strategischen Gesichtspunkten in die Kernmärkte „Österreich“, „Deutschland“, „Polen“ und „Sonstige Märkte“. Im Segment Österreich (€ 90,8 Mio.) tragen hauptsächlich der Verkauf einer Gesundheitsimmobilie und eines Büroobjektes in Österreich sowie Managementleistungen und Mieteinnahmen zum Umsatz bei.

Das Segment Deutschland (€ 16,6 Mio.) enthält die Fertigstellung des Hotels Holiday Inn in Frankfurt sowie Einkünfte aus unseren Hotelbetrieben in Deutschland. Den Hauptanteil des Umsatzes des Segmentes Polen (€ 11,0 Mio.) erzielt die UBM aufgrund einer Kaufpreisanhebung aus dem Verkauf eines Hotels in Polen sowie mit Umsätzen aus Vermietung und Hotelbeteiligungen bei. Im Segment „Sonstige Märkte“ (€ 15,5 Mio.) sind vor allem die Leistungen aus den Hotels in den Niederlanden und Frankreich enthalten.

### ERTRAGSLAGE

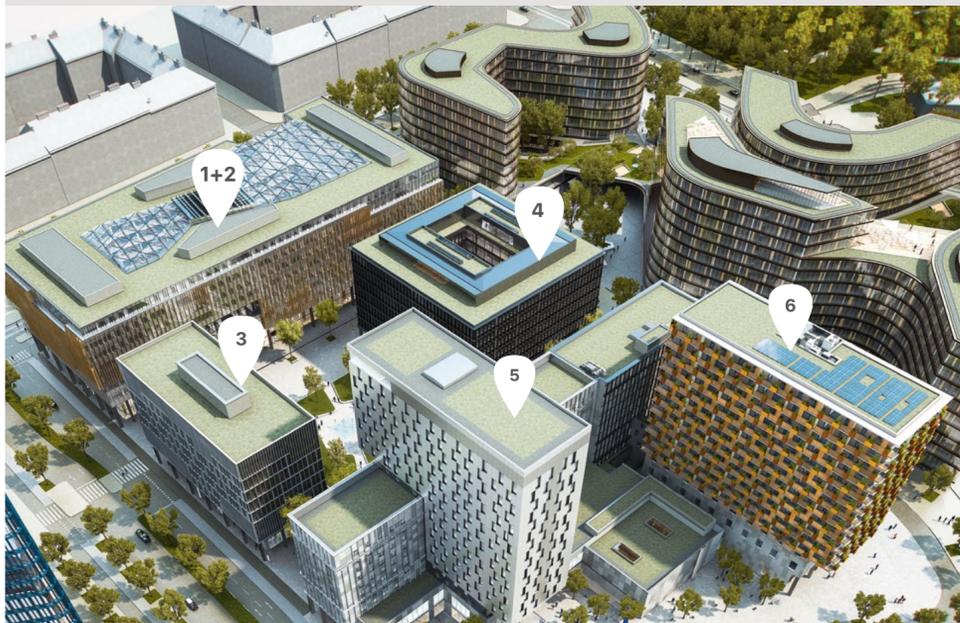
Das konsolidierte Ergebnis der UBM-Gruppe erhöhte sich zum ersten Quartal 2015 auf € 8,0 Mio. (Vorjahr: € 2,5 Mio.).

### PERSONALSTAND

Der UBM-Konzern beschäftigt zum 31.03.2015 680 MitarbeiterInnen in den vollkonsolidierten Gesellschaften. 348 davon sind operativ in der UBM beschäftigt, 332 als Angestellte in den Hotelbeteiligungen.

### AUSBLICK

Die vorhanden Stärken und Expertisen sowohl von UBM als auch Strauss & Partner sollen zusammengeführt und im ganzen Konzern über die gesamte Wertschöpfungskette verfügbar gemacht werden. Der Konzern strebt an, diesen Bestand substanziell abzubauen und hat bis zu 40 Immobilien bestimmt, die veräußert werden sollen. Darüber hinaus soll auch die Beteiligung an der ungarischen M6-Autobahn veräußert werden. Der Konzern strebt an, aus diesen Veräußerungen einen Nettozufluss (nach Kosten, Steuern und der Rückführung von projektspezifischen Finanzierungen) von bis zu € 250 Mio. innerhalb eines Zeitraums von 18 Monaten ab dem vierten Quartal 2014 zu erzielen.



für etwa 13.000 Menschen und Büro- und Geschäftsflächen auf ca. 600.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche für etwa 20.000 Arbeitsplätze. Herzstück des neuen Weltstadtviertels Quartier Belvedere bildet das QBC – Quartier Belvedere Central.

Das QBC - Quartier Belvedere Central umfasst rund 25.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, auf der oberirdisch rund 130.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche entstehen. Städtebauliches Ziel ist ein vielfältiger, urbaner und hochwertiger Standort, der sowohl Büros, Hotels, Eigentumswohnungen, servierte Apartments als auch Geschäfte, Gastronomie und weitere Dienstleistungsangebote umfasst. Die zentralen Vorzüge des Projekts sind der gelungene Brückenschlag zwischen moderner Arbeits- und Lebenswelt, die grenzenlose Mobilität, die Naherholung in unmittelbarer Nachbarschaft und die Nähe zur Wiener Innenstadt.

Das Gesamtprojektareal ist derzeit in sieben Baufelder unterteilt, für die ein rechtskräftiger Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorliegt. Hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen der Baufelder sieht der Entwicklungsplan vor, dass auf den Baufelder QBC 1/2, QBC 3 und QBC 4 Bürogebäude mit insgesamt ca. 80.000 m<sup>2</sup> BGF errichtet werden. Auf dem Baufeld QBC 5 ist die Errichtung von zwei Hotels der 3-Sterne- und 4-Sterne-Kategorie mit ca. 26.000 m<sup>2</sup> BGF und auf dem Baufeld QBC 6 die Errichtung eines Gebäudes mit ca. 24.000 m<sup>2</sup> BGF, welches



## HOLIDAY INN Frankfurt

Mainzer Landstraße 27-31

Das 1.950 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in Frankfurt am Main in der Mainzer Landstraße 27-31. Auf dem Grundstück befand sich ein sieben bis acht geschossiges, leer stehendes Bürogebäude mit einer zweigeschossiger Tiefgarage, welches für den Neubau abgerissen wurde.

Mit den umfangreichen Entkernungs- und Abbrucharbeiten wurde im Juni 2013 nach Vorliegen der Abbruchgenehmigung begonnen. Eine gut durchdachte Detailplanung sowie zeitgerechte Vergaben an die Nachunternehmer waren die Basis für einen in weiterer Folge ungestörten Bauablauf.

Die Planung für das neue Hotel sah einen winkelförmigen Neubau vor, welcher ähnlich wie das Bestandsgebäude den Blockrand schließt. Die Höhe des achtgeschossigen Gebäudes hält die durch den Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen ein, somit fügt sich das Gebäude städtebaulich in die Umgebung ein.

Der Haupteingang des Gebäudes orientiert sich zum Francois-Mitterrand-Platz. Ebenso von dieser Seite werden die Tiefgaragenzufahrt und die Anlieferung für das Hotel über eine Durchfahrt zum Innenhof organisiert. Im Erdgeschoss befinden sich die Lobby, ein Restaurant, die Küche, eine Konferenzfläche und Hotelnebenflächen. In den aufgehenden Geschossen wurden 249 Gästezimmer angeordnet.

### ZAHLEN & FAKTEN

Baubeginn: 05/2013  
Bauende: 17/02/2015

Anzahl der Zimmer: 249  
inkl. 3 barrierefreie  
Zimmer und  
30 executive rooms

Garagenstellplätze: 77  
inkl. 2 behinderten-  
gerechte Parkplätze  
2 Parkplätze mit Lade-  
möglichkeit von E-Autos  
BGF: ca. 13.400 m<sup>2</sup>



## QBC – Quartier Belvedere Central

**Bauteil 1**  
ca. 22.000 m<sup>2</sup>, bis 35 m hoch  
Büros, Gastronomie, Handel

**Bauteil 2**  
ca. 26.000 m<sup>2</sup>, bis 35 m hoch  
Büros, Gastronomie, Handel

**Bauteil 3**  
ca. 10.000 m<sup>2</sup>, bis 35 m hoch  
Büros, Gastronomie

**Bauteil 4**  
ca. 22.000 m<sup>2</sup>, bis 35 m hoch  
Büros, Gastronomie

**Bauteil 5**  
ca. 26.000 m<sup>2</sup>, bis 35 m/62 m hoch  
Hotels, Konferenz, Gastronomie

**Bauteil 6**  
ca. 24.000 m<sup>2</sup>, bis 35 m/62 m hoch  
Wohnungen, Servierte Apartments

Das Gesamtprojekt Hauptbahnhof Wien ist die aktuell bedeutendste Infrastrukturmaßnahme und ein Schlüsselprojekt der ÖBB und der Stadt Wien. Er bildet künftig die wichtigste Drehscheibe für den regionalen, nationalen und internationalen Reiseverkehr.

Im Süden des Areals ist schwerpunktmäßig ein lebenswertes, modernes Wohnviertel rund um einen ca. 8 Hektar großen, neuen Park vorgesehen. Im nördlich gelegenen Teil wird ein hochwertiger Business-District – das Quartier Belvedere – entwickelt. Insgesamt entstehen 5.000 Wohnungen

vorwiegend Wohnzwecken (servierte Apartments, Eigentumswohnungen) dienen soll, geplant. Das Baufeld QBC 7 umfasst oberirdisch den zentralen Platz samt, unterirdisch allgemeine Infrastrukturfächen (Garage mit rund 700 Stellplätzen, Logistikhof). Die Zufahrt zur Garage bzw. zum Logistikhof erfolgt getrennt über Baufeld QBC 4 bzw. 6.

Die Entwicklung, Errichtung und Verwertung des Gesamtprojektes erfolgt im Zeitraum von 2013 bis 2018, wobei STRAUSS & PARTNER Development GmbH exklusiv mit dem gesamten Development des QBC beauftragt ist. Die bauliche Umsetzung erfolgt in mehreren Phasen und sieht einen Start der baulichen Umsetzung am Baufeld QBC 5 vor. Hier ist die Errichtung eines 3- bzw. 4-Sterne Hotels samt Konferenzbereich und mit 311 bzw. 266 Zimmer geplant. Mit der international tätigen und renommierten Hotelgruppe Accor wurde ein Vorvertrag für einen Pachtvertrages abgeschlossen.

In zeitnahen Etappen folgen QBC 3, QBC 6, QBC 4 und QBC 1/2, parallel erfolgt die Errichtung von QBC 7. Im Sinne der Nachhaltigkeit und um den hohen Qualitätsanspruch zu dokumentieren, ist für sämtliche Bauten eine Zertifizierung nach den Standards von DGNB und LEED vorgesehen. Für die Baufelder QBC 3 und 4 wurde bereits eine Vorzertifizierung nach DGNB in Gold erlangt.

### ZAHLEN & FAKTEN

Baubeginn: 2015  
Bauende: 2018

Liegenschaftsgröße:  
ca. 25.000 m<sup>2</sup>  
Bauteile: 6  
Bruttogeschossfläche  
gesamt: ca. 130.000 m<sup>2</sup>  
Büro- und Geschäfts-  
flächen: ca. 80.000 m<sup>2</sup>  
Hotelflächen:  
ca. 26.000 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Apartment-  
flächen: ca. 24.000 m<sup>2</sup>  
Pkw-Stellplätze: 700  
Höchstes Gebäude:  
ca. 60 m



Feierliche Übergabe DGNB Zertifikat

Unterbaut wird das Gebäude mit einer zweigeschossigen Tiefgarage mit 77 Stellplätzen, deren Zufahrt über den Innenhof erfolgt. Im Untergeschoss befinden sich neben den Technikräumen noch ein Fitnessraum, Personalumkleiden und eine Personalkantine. Das Hotel konnte am 17.02.2015, mehr als einen Monat früher als vertraglich zugesichert, der Union Investment übergeben werden.

Das mit DGNB „Silber“ zertifizierte Hotel hat mit März 2015 seinen Betrieb erfolgreich aufgenommen.

# Ihre UBM-Ansprechpartner

## UBM Development/

### UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft

Floridsdorfer Hauptstraße 1

1210 Wien, Österreich

Tel: +43 (0) 50 626-0

www.ubm.at, www.ubm.eu



## Unternehmenskommunikation & Investors Relations

Frau Dr. Julia Kozielski

Tel: +43 (0) 50 626-3827

investor.relations@ubm.at

public.relations@ubm.at

## Asset Management & Transaction

Herr Ing. Mag. (FH)

Andreas Zangenfeind, MRICS

Tel: +43 (0) 50 626-1940

a.zangenfeind@strauss-partner.com

## UBM HEIMMÄRKTE

### Österreich

#### STRAUSS & PARTNER Development GmbH

Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien

Herr DI Claus Stadler

Tel. +43 (0) 50 626 8860

office@strauss-partner.com

office-at@ubm.at

www.strauss-partner.com

### Deutschland

#### Münchner Grund Immobilien Bauträger AG

Albert-Roßhaupter-Straße 43

81369 München

Herr Dr. Bertold Wild

Tel: +49 (0) 89 74 15 05-0

kontakt@muenchnergrund.de

www.muenchnergrund.de

### Polen

#### UBM Polska Sp. z o.o.

ul. Poleczki 35, 02-822 Warschau

Herr Mag. Peter Obernhuber

Tel. +48 (0) 22 356 80 00

biuro@ubm.pl

www.ubm.pl

## UBM IN ANDEREN MÄRKTEN

### UBM in Bulgarien

Frau Mag. Elza Vassilieva Stanimirova-Zeller

Mail: office-bg@ubm.at

Tel: +359 887 95 47 15

### UBM in den Niederlanden

Herr Ton Fransoo

Mail: office-nl@ubm.at

Tel: +31 (6) 22 33 0825

### UBM in der

#### Tschechischen Republik

Herr Ing. Arch. Jan Zemánek, MRICS

Mail: office-cz@ubm.at

Tel: +42 0 251013200

### UBM in Frankreich

Herr Djamel Chentir

Mail: office-fr@ubm.at

Tel: +33 (1) 6043 4864

### UBM in Rumänien

Herr Tudor Dimofte

Mail: office-ro@ubm.at

Tel: +40 21 3056 333

### UBM in Ungarn

Frau Eva Tarcsay

Mail: office-hu@ubm.at

Tel: +36 (1) 41 10 443

### UBM in Kroatien

Frau Gordana Curkovic

Mail: office-hr@ubm.at

Tel: +385 1 53 90 717

### UBM in der Slowakei

Herr DI Mark-John Pippan

Mail: office-sk@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626 1723

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 31.03.2015 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 31.03.2015 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.