

„In jeder Lage zählt die Lage.“

Zwischenmitteilung zum 1. Quartal 2009

# quartals bericht

€ MIO	Q1/2009	2009*	Q1/2008	2008	Q1/2007	2007
Gesamteinkünfte UBM-Gruppe	59,1	255,3	74,0	307,3	103,7	263,0
Zentral- und Osteuropa	26,0	83,2	48,2	162,6	16,2	132,7
Westeuropa	20,2	138,3	17,3	100,3	4,7	34,2
Österreich	12,9	33,8	8,5	44,4	82,8	96,1
Investitionen	8,5	40,0	16,2	44,2	15,0	93,0
<b>Personalstand</b>						
Stichtag 31.03.	345		333		301	
<b>EBT</b>						
UBM-Gruppe	1,0		3,3		3,2	

\*Prognose



# lagebesprechung

Vorwort des Vorstandes

## SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN AKTIONÄRE!

Das erste Quartal 2009 ist für den UBM-Konzern trotz der schlechten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durchaus gut verlaufen. Die Gesamteinkünfte haben sich zwar um rund 20% von € 74,0 Mio. auf € 59,1 Mio. verringert, im Vergleich zum Gesamtmarkt ist dieser Rückgang aber immer noch als gering einzustufen, da im ersten Quartal dieses Jahres, im Unterschied zum Vorjahr, kein Projektverkauf stattgefunden hat.

Die Gesamtleistung des UBM-Konzerns im abgelaufenen Geschäftsquartal ist hauptsächlich auf Bauarbeiten für Hotels („andel's“ in Berlin, „angelo“ in Lodz und Kattowitz sowie „Park Inn“ in Krakau und Linz) zurückzuführen.

Diese Leistungen zeichnen maßgeblich für das Ergebnis von € 1,0 Mio. (Vorjahr: € 3,3 Mio.). Im Mittelpunkt unserer Investitionstätigkeiten im ersten Quartal stehen unsere Projekte in Polen, wobei hier vor allem das Projekt „Poleczki Park“ hervorzuheben ist.

Unsere weiteren Aktivitäten des heurigen Jahres konzentrieren sich auf die Fertigstellung des Hotels in Linz sowie auf weitere Wohnbauprojekte in Deutschland. Auch in Polen stehen Hotelprojekte im Vordergrund. Das Logistikcenter „Chitila“ befindet sich ebenfalls in der Endphase, während für die Slowakei die Errichtung einer Wohnhausanlage geplant ist und sich in Tschechien einige Projekte in der Akquisitionsphase befinden.

Für das Gesamtjahr 2009 ist es unser oberstes Ziel, den Ergebnismrückgang trotz der widrigen Bedingungen möglichst gering zu halten. Da wir eine große Zahl von Projekten im In- und Ausland bearbeiten, gehen wir davon aus, dass wir dieses Ziel auch erreichen können, sodass sich ein geschätzter Ergebnismrückgang auf das Niveau der Jahre 2005/2006 ergeben wird.



Mag. Karl Bier



DI Peter Maitz



Heribert Smolé



DI Martin Löcker



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



DI Peter Maitz



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

# geschäfts**lage**

## Jänner bis März 2009

### UMSATZENTWICKLUNG

Der Umsatz des UBM-Konzerns per 31.03.2009 beträgt € 59,1 Mio. (Vorjahr: € 74,0 Mio.). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr beträgt somit € 14,9 Mio und begründet sich dadurch, dass keine Projektdrehungen stattgefunden haben. Die Leistung ist vor allem auf die Bauarbeiten für das Hotel „andel's“ in Berlin, das Hotel „angelo“ in Lodz, das Hotel „Park Inn“ in Krakau sowie das Hotel „angelo“ in Kattowitz zurückzuführen.

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

Im Segment Österreich (€ 12,9 Mio.) trägt hauptsächlich der Bau des Hotels Park Inn in Linz zum Umsatz bei. Außerdem sind hier die Mieteinnahmen aus den österreichischen Immobilien enthalten.

Das Segment Westeuropa (€ 20,2 Mio.) enthält Umsätze aus unseren Hotelbetrieben in Deutschland und Frankreich sowie aus Wohnungsverkäufen in München und Bauleistungen für Berlin.

Den Hauptanteil des Umsatzes des Segmentes Zentral- und Osteuropa (€ 26,0 Mio.) trägt Polen mit Projekten in Lodz, Krakau, Kattowitz und Warschau bei. Ebenfalls darin enthalten sind Umsätze aus dem Projekt St. Petersburg.

### ERTRAGSLAGE

Das konsolidierte Ergebnis der UBM-Gruppe veränderte sich im ersten Quartal 2009 auf € 1,0 Mio. (Vorjahr: € 3,3 Mio.).

### INVESTITIONEN

Bis zum 31.03.2009 hat der UBM-Konzern Investitionen in der Höhe von € 8,5 Mio. getätigt. Für das Jahr 2009 erwarten wir Investitionen in der Höhe von rund € 40 Mio.

Die Investitionstätigkeit umfasst in Polen das Projekt Poleczki Park, in Deutschland die Fertigstellung eines Bürogebäudes in München und in Österreich die Mieterausbauten für das Cine Nova-Center in Wr. Neustadt. In Rumänien wurde im 1. Quartal 2009 die erste Phase des Logistikcenters „Chitila“ fertiggestellt.

### PERSONALSTAND

Der Personalstand des UBM-Konzerns zum 31.03.2009 beträgt 345 MitarbeiterInnen. Die Steigerung resultiert aus Personalaufnahmen in Zentral- und Osteuropa.

## Ausblick

Die durch die Finanzmarktkrise verursachte und von allen Seiten prognostizierte Rezession stellt auch für viele Unternehmen eine Bedrohung dar. Bei UBM ist die Stimmung aber grundsätzlich weiterhin positiv – dennoch ist davon auszugehen, dass wir uns der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung nicht entziehen können. Es ist daher (sofern sich an der herrschenden Stimmung nichts ändert) mit einer Verringerung in Umsatz und Ergebnis zu rechnen. Das oberste Ziel der UBM ist es, trotz der widrigen Bedingungen im Jahr 2009 den Ergebnisrückgang möglichst gering zu halten. Da wir eine große Zahl von Projekten im In- und Ausland bearbeiten, gehen wir davon aus, dass wir dieses Ziel auch erreichen können, sodass sich ein geschätzter Ergebnisrückgang auf das Niveau der Jahre 2005/2006 ergeben wird.

In Österreich planen wir für 2009 vor allem die Fertigstellung des 4-Sterne-Hotels am Hessenplatz in Linz. In Deutschland fokussieren wir neben dem Hotelbau (wobei die Konzentration hier auf dem Abschluss des Hotels „andel's“ in Berlin liegt) vor allem Wohnbauprojekte in München.

In der Tschechischen Republik befinden sich einige Projekte in der Akquisitionsphase, während in Polen vor allem die Abschlüsse der Hotels „Park Inn“ in Krakau und „andel's“ in Lodz sowie die weitere Bearbeitung der Projekte „angelo“ in Kattowitz und „Poleczki Park“ im Vordergrund stehen.

In der Slowakei planen wir die Errichtung einer Wohnhausanlage in Bratislava und in Rumänien die Fertigstellung des Logistikcenters „Chitila“. Die Beteiligung an einem Hotelprojekt in St. Petersburg legt den Grundstein für unsere weitere Marktbearbeitung in Russland.

Durch die Diversifikation, sowohl nach Märkten als auch nach Produkten, glauben wir, dass UBM auch für 2009 einen, verglichen mit dem Gesamtmarkt, geringeren Rückgang in Kauf nehmen wird müssen.



Neue Mitte Lehen, Salzburg  
Österreich

## Neue Mitte Lehen

Die „Neue Mitte Lehen“ steht nun für ein komplett neues Stadtteilzentrum, das infrastrukturelle Vorbildwirkung hat. Mit den Abbrucharbeiten des alten Salzburger Fußballstadions in Lehen wurde bereits im ersten Quartal 2006 begonnen. Bis Herbst 2008 hat UBM gemeinsam mit der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft „Die Salzburg“ nach den Plänen der Architekten Gerhard Sailer und Heinz Lang vom Architektenbüro „Halle 1“ auf dem rund zwei Hektar großen Areal des ehemaligen Lehener Fußballstadions die „Neue Mitte Lehen“ entstehen lassen.

Das Projekt transformiert das alte Lehener Stadion zwar, behält aber gleichzeitig auch wesentliche Gestaltungsmerkmale bei: So wird etwa das Spielfeld als öffentlicher Park mit englischem Rasen der Allgemeinheit zugänglich gemacht. Das wesentliche Gestaltungsmerkmal ist aber die in 32 m Höhe ins ehemalige Spielfeld hineinragende Sky-Bar. Der schwebend wirkende Bauteil bietet nicht nur eine hervorragende Aussicht über die gesamte Stadt und die sie umgebenden Berge, sondern stellt auch das bestimmende Zeichen der „Neuen Mitte Lehen“ dar.

Die erste Teileröffnung des Projekts erfolgte Ende August 2008 mit den Nutzern Salzburger Sparkasse, Bäckerei Flöckner, dm Drogeriemarkt, Libro, Saite Schuhe und einem Frisör. Die Übergabe der Fläche an die Stadtbibliothek fand Ende September statt und die Übergabe des benachbarten Wohnobjekts samt Seniorenzentrum im November. Am 9. Jänner 2009 wurde der Komplex schließlich offiziell mit einem großen Fest eröffnet.



Neue Mitte Lehen, Salzburg  
Österreich

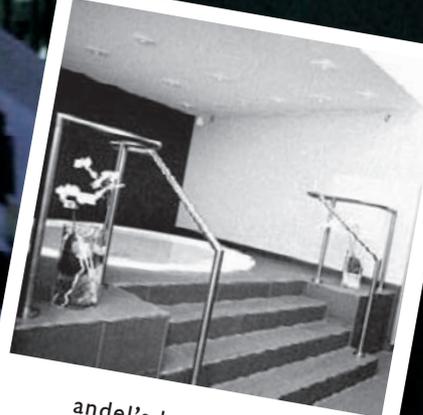


Neue Mitte Lehen, Salzburg  
Österreich



Landel's  
HOTEL BERLIN

Landel's  
HOTEL BERLIN



andel's berlin, Berlin  
Spa & Wellness



andel's berlin, Berlin  
Restaurant a.choice

Landel's

# andel's Berlin

**Ansprechendes Design.** Ausgestattet vom britischen Architekten-Duo Jestic + Whiles, richtet sich das andel's Hotel Berlin (wie auch die anderen Hotels der Kette) an Design- und Architekturliebhaber.

**Angesagter Treffpunkt.** Das 4-Sterne-Superior-Hotel liegt im östlichen Teil der deutschen Bundeshauptstadt in der Nähe des geschichtsträchtigen Alexanderplatzes. Durch diese begünstigte Lage richtet sich das andel's Hotel Berlin sowohl an Businessgäste als auch an Städtereisende.

**Beste Erreichbarkeit.** Der S-Bahn sowie Tram-Anschluss unmittelbar vor dem Hotel ermöglicht den Gästen eine schnelle und bequeme Anbindung zum Hauptbahnhof sowie zu den zwei Flughäfen Tegel und Schönefeld. Für die Anreise mit dem PKW stehen 550 Parkplätze in der hoteleigenen Tiefgarage zur Verfügung.

**Veranstaltungen.** Die 3.800 m<sup>2</sup> große Konferenzfläche mit Veranstaltungssälen und einem Ballsaal bietet vielfältige Möglichkeiten für Tagungen, Messen, Konzerte, Bälle, Seminare oder auch Firmenpräsentationen.

**Eröffnung.** Während der Bauphase stellte vor allem die Konferenzfläche eine Herausforderung dar: Zum ersten Mal wurden in einem Hotel LKW-Lastenaufzüge eingebaut, die sowohl Reisebusse, als auch Messeexponate von bis zu 28 Tonnen Gewicht in das Untergeschoss befördern können. Auch in der Fertigstellungs- und Inbetriebnahmephase stellte die Abstimmung zwischen Bau- und Hotelpersonal eine logistische Herausforderung dar. All diese Herausforderungen konnten aber erfolgreich gemeistert werden, sodass das Hotel schließlich am 10. März 2009 nach 19 Monaten intensiver Bauphase eröffnet wurde.

## DATEN UND FAKTEN

- 557 Zimmer und Suiten
- 2 Restaurants
- Separate a.lounge mit eigener Terrasse für Businessgäste
- 3 Bars (2 davon im 12. und 14. OG)
- Großzügiger Wellness-Bereich
- Ballsaal auf 570 m<sup>2</sup>
- Konferenzmöglichkeiten auf 3.800 m<sup>2</sup>
- 550 Garagenplätze
- Nähe zum Alexanderplatz
- Nähe zu den zwei Flughäfen: Tegel (16 km) oder Schönefeld (30 km)



andel's berlin, Berlin  
Deluxe Zimmer



andel's berlin, Berlin  
Konferenzraum



andel's berlin, Berlin  
Fassade



andel's berlin, Berlin  
Lady Junior Suite



andel's berlin, Berlin  
Badezimmer



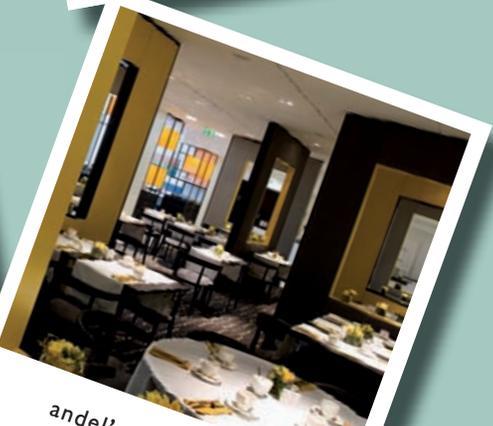
andel's berlin, Berlin  
Brasserie oscar's



andel's berlin, Berlin  
Deluxe Zimmer



andel's berlin, Berlin  
sky.bar



andel's berlin, Berlin  
delight Restaurant



andel's berlin, Berlin  
Ballsaal



andel's berlin, Berlin  
Spa & Wellness



andel's berlin, Berlin  
Lobby

**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

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

### 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

Münchner Grund  
Dr. Bertold Wild  
Mail: bertold.wild@muenchnergrund.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

Ing. Martin Steinbrunner  
Mail: martin.steinbrunner@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-5431

### UBM in Bulgarien

Mag. Elza Vassilieva Stanimirova  
Mail: elsa.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

## Impressum

### Medieninhaber und Herausgeber

UBM Realitätenentwicklung AG  
Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, Österreich  
www.ubm.at

### Konzept und Gestaltung

Projektagentur Weixelbaumer  
Landstraße 22, 4020 Linz, Österreich  
www.projektagentur.at

### Druck

Friedrich VDV

### Bildnachweis

Florian Vierhauser, Linz, Österreich  
UBM Realitätenentwicklung AG

Diese Zwischenmitteilung 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 31.03.2009 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.

Die Zwischenmitteilung zum 31.03.2009 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.