

„In jeder Lage zählt die Lage.“

Zwischenmitteilung zum 3. Quartal 2009

# quartals bericht

€ MIO	Q3/2009	2009*	Q3/2008	2008	Q3/2007	2007
Gesamteinkünfte UBM-Gruppe	205,9	247,0	234,8	307,3	202,4	263,0
Zentral- und Osteuropa	56,4	76,6	129,9	162,6	89,5	132,7
Westeuropa	124,7	136,5	69,0	100,3	21,5	34,2
Österreich	24,8	33,9	35,9	44,4	91,4	96,1
Investitionen	11,3	25,0	41,0	44,2	38,5	93,0
<b>Personalstand (vollkonsolidierte Unternehmen)**</b>						
Stichtag 30.09.	261		296		247	
<b>EBT</b>						
UBM-Gruppe	7,1		14,0		13,7	
**davon HotelmitarbeiterInnen	54		100		78	

\*Prognose



# lagebesprechung

Vorwort des Vorstandes

## SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN AKTIONÄRE!

Die ersten drei Quartale des Jahres 2009 sind für den UBM-Konzern trotz der ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durchaus positiv verlaufen. Die Gesamteinkünfte haben sich zwar um rund 12,3 % von € 234,8 Mio. auf € 205,9 Mio. verringert, aber im Vergleich zum Gesamtmarkt ist dieser Rückgang immer noch als moderat einzustufen.

Diese Leistung des UBM-Konzerns bis zum abgelaufenen Geschäftsquartal ist hauptsächlich auf die Verkäufe der Projekte Hotel „Holiday Inn“, „Destouchesstraße“, „Metro Pasing“ und der Wohnanlage „Parkstadt Schwabing“ in München zurückzuführen.

Diese Projektverkäufe zeichnen auch maßgeblich für das Ergebnis von € 7,1 Mio. (Vorjahr: € 14,0 Mio.). Diese – in Hinblick auf die momentan herrschende wirtschaftliche Situation – durchaus solide Leistung ist auf unsere langfristig vorausschauende Geschäftsstrategie zurückzuführen.

Im Mittelpunkt dieser Nachhaltigkeit der ersten drei Quartale stehen neben der konstanten Vermietungsleistung der „Andel City“ in der Tschechischen Republik und den Dienstleistungen für das „Airport Center St. Petersburg“ sowie das „Hotel angelo Ekaterinburg“ auch die Länder Deutschland und Frankreich. Der momentane Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt aber weiterhin auf Polen, wo vor allem die Projekte „Poleczki Business Park“ und „Hotel angelo Kattowitz“ hervorzuheben sind.

Unsere weiteren Aktivitäten des heurigen Jahres konzentrieren sich auf die Fertigstellung des Projektes „Hessenplatz“ in Linz sowie auf die Errichtung eines multifunktionalen Gebäudes in der Tschechischen Republik in Pilsen und das neue Wohnbauprojekt „Cosimastraße“ in Deutschland. Polen als Schwerpunkt wird beibehalten, sodass wir dort neben der Bearbeitung unserer aktuellen Projekte auch den Beginn weiterer Wohnbauprojekte (Krakau, Breslau, Warschau) planen.

Für das Gesamtjahr 2009 ist es unser Ziel, das Ergebnis trotz der geänderten Bedingungen möglichst auf dem Niveau der „Normaljahre“ 2005/2006 zu halten. Da wir eine große Zahl von Projekten im In- und Ausland bearbeiten, gehen wir davon aus, dieses Ziel auch erreichen zu können.



  
Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)

  
DI Peter Maitz

  
Heribert Smolé

  
DI Martin Löcker



Park Inn, Linz  
Österreich

## Park Inn Linz: Hessenplatz

### Das Gesamtprojekt

Der Hessenplatz in Linz wurde nach einem alten Hausregiment der Stadt benannt. Die Linzer Märkte wurden vom Hauptplatz hierher verlegt und schließlich wurde ein großer Park mit einem Brunnen angelegt. Heute ist der Hessenplatz unter anderem eine wichtige Drehscheibe für den lokalen Obus- und den regionalen Autobusverkehr. Aktuell werden rund um den Hessenplatz zahlreiche neue Impulse gesetzt, die stadt- bildfördernde und belebende Auswirkungen für den Hessenplatz als „Tor zum Neustadtviertel“ haben sollen. Das Gesamtprojekt besteht aus einem Hotel mit 175 Zimmern, vier Konferenzsälen und einem Restaurant, einer Tiefgarage mit etwa 260 Parkplätzen in zwei Untergeschossen und zwei Wohnhäusern.

### Wohnen am Hessenplatz

Der Hessenplatz wird unter anderem durch Wohnbauprojekte belebt: Es werden insgesamt 20 Wohnungen (50 bis 130 m<sup>2</sup>) mit Balkon und Terrasse auf sechs Etagen errichtet. Das Wohnhaus wird voraussichtlich Ende 2009 fertiggestellt, für 2010 ist der Baubeginn eines weiteren Wohnhauses geplant.

### Parken am Hessenplatz

Insgesamt wurden 260 Stellplätze in zwei Untergeschoßen errichtet. Die Tiefgarage ist im Mai 2009 in Betrieb gegangen.

### Hotel am Hessenplatz

Auf sieben Etagen stehen den Gästen des Park Inn Linz insgesamt 175 Zimmer zur Verfügung. Neben der Tiefgarage wird das Angebot des neuen Hotels durch eine Geschäftspassage im Erdgeschoss abgerundet. Vier flexible Konferenzräume, ein Restaurant mit Terrasse, ein Café und ein Fitnessbereich mit Blick über die Stadt ergänzen das Angebot. Das Hotel wurde im Mai 2009 eröffnet. Durch die gute Anbindung (der Flughafen Linz ist 15 km entfernt, der Hauptbahnhof 1,5 km) und die Ausstattung eignet es sich sowohl für Businesskunden, als auch für Städtetouristen.



Park Inn, Linz  
Österreich



Park Inn, Linz  
Österreich



**Park Inn, Linz  
Österreich**



**Park Inn, Linz  
Österreich**



**Park Inn, Linz  
Österreich**

## Destouchesstraße: tag.werk.

Das Bürogebäude „tag.werk.“ in der Destouchesstraße 68 befindet sich mitten im Münchner Stadtteil Schwabing und grenzt unmittelbar an den Luitpoldpark.

Die Lage bietet durch die Nähe zum Mittleren Ring eine optimale Anbindung an das städtische und überregionale Straßennetz. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Objekt dank zweier U-Bahn-Stationen und Straßenbahn-anbindung bestens erreichbar.

Das achtgeschossige, Y-förmige Gebäude ermöglicht flexible und effektive Bürostrukturen (von Zellenbüros über Gruppenbüros bis hin zum Open Space). Es bietet bei einer Gesamt-Bruttogeschossfläche von über 10.000 m<sup>2</sup> Lösungen für Büromieter ab einem Bedarf von 300 m<sup>2</sup>.

Die Münchner Grund Immobilien Bauträger AG hat das Bürogebäude gemeinsam mit einem Partner im Jahr 2007 erworben und im Jahr 2008 umfassend modernisiert. Neben einer ansprechenden neuen Fassade in Mäanderform und einer Erweiterung des Dachgeschosses („Penthouse“) wurden auch die Außenanlagen und die Allgemeinbereiche im Gebäude (Eingangsbereich, Treppenhäuser, Aufzüge) neu gestaltet. Die Büroflächen bieten einen äußerst modernen Standard (Doppelboden, Kühlung auf Wunsch möglich) und werden nach den individuellen Ansprüchen der Mieter geplant. Im Dezember 2008 konnten die ersten Mieter das runderneuerte Bürogebäude „tag.werk.“ beziehen.





tag.werk., München  
Deutschland



tag.werk., München  
Deutschland

# geschäftslage

Jänner bis September 2009

## UMSATZENTWICKLUNG

Der Umsatz des UBM-Konzerns per 30.09.2009 beträgt € 205,9 Mio. (Vorjahr: € 234,8 Mio.). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr beträgt somit € 28,9 Mio. Die Leistung ist vor allem auf die Bauarbeiten für das Projekt „Poleczki Park“ in Warschau, das „Hotel andel's Lodz“ und das „Hotel Park Inn Krakau“ zurückzuführen. Auch das Projekt „Parkstadt Schwabing“ und der Verkauf des „Holiday Inn“ in der Leopoldstraße sowie der Projekte „Destouchesstraße: tag.werk.“ und „Metro Pasing“ leisten einen hohen Beitrag zu diesem Umsatz.

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 (€ 24,8 Mio.) trägt hauptsächlich der Bau des Hotels „Park Inn“ und des Wohngebäudes am Hessenplatz in Linz zum Umsatz bei. Außerdem sind hier die Mieteinnahmen aus den österreichischen Immobilien enthalten.

Das Segment Westeuropa (€ 124,7 Mio.) enthält Umsätze aus unseren Hotelbetrieben und Projektverkäufen in Deutschland sowie aus den Hotelbetrieben in Frankreich. Vor allem Deutschland ist hierbei positiv hervorzuheben, da es eine Verdoppelung der Leistung verbuchen kann.

Den Hauptanteil des Umsatzes des Segmentes Zentral- und Osteuropa (€ 56,4 Mio.) trägt Polen mit Projekten in Lodz, Krakau und Warschau bei. Ebenfalls darin enthalten sind Umsätze aus Dienstleistungen für das Projekt St. Petersburg.

## ERTRAGSLAGE

Das konsolidierte Ergebnis der UBM-Gruppe beträgt zum dritten Quartal 2009 € 7,1 Mio. (Vorjahr: € 14,0 Mio.).

## INVESTITIONEN

Bis zum 30.09.2009 hat der UBM-Konzern Investitionen in der Höhe von € 11,3 Mio. getätigt. Für das Jahr 2009 erwarten wir Investitionen in der Höhe von rund € 25,0 Mio.

## PERSONALSTAND

Der Personalstand in den vollkonsolidierten Unternehmen beträgt zum 30.09.2009 261 MitarbeiterInnen, davon sind 54 MitarbeiterInnen im Hotelsektor beschäftigt.

## Ausblick

Die durch die Finanzmarktkrise verursachte und von allen Seiten prognostizierte Rezession stellt auch für viele Unternehmen eine Herausforderung dar. Bei UBM ist die Stimmung aber grundsätzlich 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 das Ergebnis auf dem Niveau der Jahre 2005/2006 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.

In Österreich planen wir für Ende 2009 vor allem die Fertigstellung des Wohngebäudes am Hessenplatz in Linz.

In Deutschland fokussieren wir vor allem Wohnbauprojekte in München („Parkstadt Schwabing“ und das Projekt „Cosimastraße“).

In der Tschechischen Republik befinden sich einige Projekte in der Akquisitionsphase, unter anderem beabsichtigen wir die Errichtung eines multifunktionalen Gebäudes in Pilsen, das sowohl mit Büro- als auch Wohneinheiten ausgestattet sein wird.

In Russland erbringen wir weiterhin Dienstleistungen für das Projekt „Airport City Center St. Petersburg“.

Der momentane Schwerpunkt unserer Tätigkeiten liegt weiterhin in Polen: Aktuell werden die Projekte „Poleczki Business Park“ und „Hotel angelo Kattowitz“ ausgeführt, für das Gesamtjahr 2009 planen wir darüber hinaus auch den Beginn weiterer Wohnbauprojekte in Krakau, Breslau und Warschau.

Bezüglich der weiteren Entwicklung des Konzerns sind wir trotz der angespannten Marktlage relativ positiv gestimmt: 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.

**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 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

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 Oberhuber  
Mail: peter.oberhuber@ubm.pl  
Tel: +48 (22) 356 81 10

### UBM in Russland

DI Peter Maitz  
Mail: peter.maitz@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1559

## 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 30.09.2009 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 30.09.2009 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.