

Bericht zum 3. Quartal 2007

Das Beste im Sinn.



€ Mio.	Q3/2007	2007*	Q3/2006	2006	Q3/2005	2005
GESAMTEINKÜNFTE UBM-GRUPPE	202,4	262,2*	145,5	185,7	85,2	109,0
EINKÜNFTE AUS PROJEKT- ENTWICKLUNG UND BAUAUSFÜHRUNG	196,1	254,4*	142,4	181,1	82,6	105,1
davon aus Immobilienvermietung	11,6	16,3*	15,0	19,7	15,6	19,1
FACILITY MANAGEMENT	6,3	7,8*	3,1	4,6	2,6	3,9
INVESTITIONEN	38,5	75,0*	36,2	74,9	23,8	38,7
PERSONALSTAND						
Stichtag 30.09.	307		146		138	
EBT						
UBM-Gruppe	13,7		8,5		6,2	

*Prognose

Vorwort

DES VORSTANDES

Erfolgreich von Paris bis Bukarest

Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre!

Auch das 3. Quartal ist für die UBM äußerst erfolgreich verlaufen. Wir verzeichnen eine Betriebsleistung in der Höhe von € 202,4 Mio. und erzielen somit eine Steigerung von rund 40 % gegenüber dem Wert des Vorjahres (€ 145,5 Mio.).

Sehr erfolgreich sind wir im abgelaufenen Geschäftsquartal in Polen, wo wir Anfang Juli unser Büroobjekt „Griffin House“ an einen internationalen Investor verkaufen konnten. Ebenfalls in das Berichtsquartal fällt der Verkauf unserer Projektentwicklung „Lesznowola“ in Warschau.

Diese beiden Projektverkäufe und der äußerst erfolgreiche Absatz unserer Wohnungen in der Andel City und in München tragen wesentlich zur Ergebnissteigerung von 61,2 % auf € + 13,7 Mio. bei. (Vorjahr: € +8,5 Mio.)

Die Fortsetzung des erfolgreichen Geschäftsverlaufes der UBM sichern wir durch Investitionen in neue Projekte. In München haben wir zwei Büroobjekte erworben, in Polen arbeiten wir intensiv an der Entwicklung unseres multifunktionalen Projektes Poleczki Park in Warschau, an einem weiteren Hotelprojekt in Krakau sowie einem Wohnprojekt in Malocice.

Ebenfalls bis Jahresende planen wir – gemeinsam mit einem Partner – die Übernahme eines Hotels beim Disneyland bei Paris.

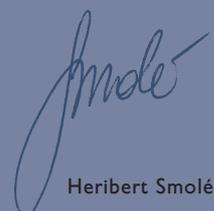
Durch die äußerst positive Geschäftsentwicklung der UBM erwarten wir am Jahresende eine deutliche Erhöhung der Leistung und des Ergebnisses.



DI Peter Maitz



Mag. Karl Bier



Heribert Smolé

Geschäftsverlauf

Jänner bis September 2007

Umsatzentwicklung

Der Umsatz des UBM-Konzerns per 30.09.2007 beträgt € 202,4 Mio. (Vorjahr: € 145,5 Mio.) und ist somit um rund 40 % gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres gestiegen. Der Hauptanteil dieser Umsatzsteigerung wurde durch den Verkauf der Beteiligung am Florido Tower in Wien an einen deutschen Fonds, den Verkäufen der Beteiligungen an der Poleczki Park Sp.z o.o. und UBM Hotel Gdansk Sp.z o.o. sowie aktuell im 3. Quartal durch den Verkauf des Bürogebäudes "Griffin House" in Warschau erzielt.

In Polen haben wir außerdem unsere Projektentwicklung Lesznawola verkauft.

In Deutschland ist der Verkauf unserer Wohnungen in München eine nennenswerte Umsatzkomponente.

In der Tschechischen Republik verläuft der Verkauf der Wohnungen der Andel Residences sehr erfreulich. Der Baubeginn für ein Hotel in Pilsen trägt ebenfalls zur Umsatzsteigerung bei.

Die Einnahmen aus Immobilienvermietungen sind aufgrund der Immobilienverkäufe im Vorjahr niedriger als im Vergleichszeitraum.

Der Bereich Facility Management zeigt mit einem Umsatz von € 6,3 Mio. (Vorjahr: € 3,1 Mio.) eine Verdoppelung aufgrund der Ausweitung der Aktivitäten in Wien.

Ertragslage

Das konsolidierte Ergebnis der UBM-Gruppe verbesserte sich im 3. Quartal um rund 60 % auf € + 13,7 Mio.

Investitionen

Bis zum 30.09.07 hat der UBM-Konzern Investitionen in der Höhe von € 38,5 Mio. getätigt. Für das Jahr 2007 erwarten wir Investitionen in der Höhe von rund € 75,0 Mio.

In Österreich ist mit Beginn der Bauarbeiten unser Projekt Salzburg-Lehen in die aktive Phase der Umsetzung getreten.

Unsere Investitionstätigkeit in Deutschland konzentriert sich auf Wohnhausanlagen in München. Darüber hinaus haben wir zwei Büroimmobilien in München erworben.

Die Errichtung der Logistikcenter in Regensdorf bei Zürich sowie in Chitila bei Bukarest ist im Gange. Die Fertigstellung und Übergabe an den Nutzer des Projektes in der Schweiz erfolgt noch im heurigen Jahr.

Personalstand

Der Personalstand des UBM-Konzerns zum 30.09.2007 beträgt 307 MitarbeiterInnen. Die Steigerung resultiert aus der Einbeziehung von Hotelgesellschaften in Polen, der Ausweitung der Tätigkeiten des Facility Managements sowie der Verstärkung des Technischen Managements.

Ausblick

In Österreich steht die Errichtung des Projektes Salzburg-Lehen im Mittelpunkt. In Linz startet noch heuer der Bau eines Hotels.

In Deutschland nutzen wir die gute wirtschaftliche Entwicklung für das Development eines gewerbeorientierten Projektes in München-Pasing sowie für ein Hotelprojekt in Berlin. Ein weiterer Schwerpunkt wird weiterhin der Wohnungsbereich sein. Außerdem entwickeln wir in München zwei Büroimmobilien.

In Polen ist der Baubeginn für einen Wohnpark bei Warschau geplant, ein Projekt in Krakau ist in der Vorbereitungsphase, unser multifunktionales Projekt Poleczki Park in Warschau wird ebenfalls noch heuer begonnen.

In der Slowakei werden die Aktivitäten hinsichtlich der Verwertung von Logistikflächen weitergeführt.

In der Tschechischen Republik ist ein Wohnbauprojekt bei Prag in Vorbereitung.

In Russland planen wir in Zusammenarbeit mit einem Partner ein Hotel- und Büroprojekt in St. Petersburg.

Für die Ergebnisentwicklung des UBM-Konzerns sind wir zuversichtlich, die positive Entwicklung des Jahres 2006 um zumindest + 25 % zu übertreffen.

„Griffin House“ in Warschau

Das „Griffin House“
befindet sich inmitten
des Diplomatenviertels
im Stadtzentrum von
Warschau, am Drei-
Kreuze-Platz Nr. 8.



Das „Griffin House“ erhielt seinen Namen aufgrund der Vogelstatuen auf dem Dach des Gebäudes.

1944 wurde das „Griffin House“ durch ein Feuer erheblich zerstört. Der Wiederaufbau erfolgte zum Teil auf Basis von Malereien von Canaletto.

2005 begann UBM in enger Zusammenarbeit mit Fachleuten das geschützte Gebäude zu renovieren und das Dach in Originalform zu bringen. Der UBM gelang es, Büros auf höchstem Niveau mit Doppelböden, Klimaanlage, einer neuen Liftgruppe und neuen Sicherheitsstandards, zu schaffen.



Der erste Mieter konnte seine Geschäftstätigkeiten in diesem Gebäude nach 6-monatiger Revitalisierung aufnehmen. Die Renovierungsarbeiten für den gesamten Bau wurden 2006 abgeschlossen. Nach Abschluss der Umbauarbeiten weist das Gebäude eine Bruttogeschossfläche von zirka 5.000 m² auf. Im Juli 2007 haben wir das Objekt verkauft.

„Lesznawola“ Wohnen am Stadtrand von Warschau



Auf der Liegenschaft am Stadtrand von Warschau haben wir eine hochwertige Wohnhaussiedlung mit Reihenhäusern, Doppelhäusern, Apartments und Villen entwickelt. Im 3. Quartal konnten wir die gesamte Projektentwicklung verkaufen.





Impressum

Medieninhaber und Herausgeber
UBM Realitätenentwicklung AG
Absberggasse 47, 1103 Wien, Österreich
www.ubm.at

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

Imagetexte
Mag. Petra Radel

Bildnachweis
Florian Vierhauser, Linz, Österreich
UBM

Repro Bildbearbeitung
G2-Druckvorstufe, Linz

Druck
Gutenberg Linz, Österreich
Vorbehaltlich Satz- und Druckfehler

UBM Realitätenentwicklung AG
Absberggasse 47, 1103 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 Gabriele Wiedergut
Mail: gabriele.wiedergut@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1322

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
Mag. Attila Szücs
Mail: attila.szuecs@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1944

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
DI Gabriele Wiedergut
Mail: gabriele.wiedergut@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1322

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

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

Diese Zwischenmitteilung enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigem, 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 30.09.2007 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.

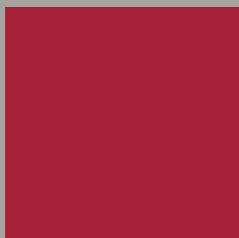
Die Zwischenmitteilung zum 30.09.2007 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.



Projekt Lehen

Stadtteilzentrum Neue Mitte Lehen - Salzburg hat mehr als Mozart und Festspiele

Das Projekt transformiert das alte Lehener Stadion, behält aber wesentliche Gestaltungsmerkmale bei. Das Spielfeld wird als öffentlicher Park mit englischem Rasen der Allgemeinheit zugänglich gemacht. Auf dem 5.400 m² großen Grundstücksteil der UBM wird anstelle der West-Tribüne ein multifunktionales Gebäude mit 12.000 m² Nutzfläche entstehen. Eine Tiefgarage mit 100 Stellplätzen ergänzt das Angebot. Als weitere Nutzungen sind Geschäfte, Gastronomie sowie Büro- und Dienstleistungsflächen vorgesehen.



Ausgewählte technische Details:

Beton: 12.900 m³
Betonstahl: 1.365.000 kg
Schalung: 32.000 m²
Stahlbau: 730.000 kg

Termin:

Baubeginn: 02/2007
Fertigstellung EKZ: 09/2008
Übergabe der Stadtbibliothek an
den Nutzer zur Errichtung: 09/2008
Eröffnung Stadtbibliothek: 12/2008

