



Bericht zum 3. Quartal 2008

Das Beste im Sinn.

€ Mio.	Q3/2008	2008*	Q3/2007	2007	Q3/2006	2006
Gesamteinkünfte UBM-Gruppe	234,8	290,7*	202,4	263,0	145,5	185,7
Zentral- und Osteuropa	129,9	167,9*	89,5	132,7	92,5	109,6
Westeuropa	69,0	80,7*	21,5	34,2	9,9	24,4
Österreich	35,9	42,1*	91,4	96,1	43,2	51,7
Investitionen	41,0	50,0*	38,5	93,0	37,8	74,9
Personalstand						
Stichtag 30.09.	342		307			
EBT						
UBM-Gruppe	14,0		13,7			

*Prognose

Vorwort

des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre!

Die ersten drei Quartale des Jahres 2008 sind von Turbulenzen auf den Finanzmärkten und Rezessionsängsten geprägt. Trotz dieser Eintrübung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann der UBM-Konzern seine Gesamteinkünfte um rund 16 % von € 202,4 Mio. auf € 234,8 Mio. steigern.

Die erfreuliche Gesamtleistung des UBM-Konzerns im abgelaufenen Geschäftsquartal ist auf den Verkauf des Hotels „andel's“ in Krakau, den abschließenden Teilverkauf der Andel City, den Verkauf des Büroobjektes „Váci Utca“ in Budapest sowie auf Projektmanagementleistungen für Hotelbauten in Polen, Deutschland und der Tschechischen Republik zurückzuführen.

Diese Leistungen zeichnen maßgeblich für die neuerliche Steigerung des Ergebnisses auf € 14,0 Mio. (Vorjahr: € 13,7 Mio.).

Im Mittelpunkt unserer Investitionstätigkeit in den ersten drei Quartalen steht unser Projekt in Salzburg-Lehen (Teileröffnung im September 2008), Hotelbauten in Berlin (Eröffnung im 1.Quartal 2009), München und Pilsen (Fertigstellung im September 2008), Wohnhausanlagen in München sowie ein Logistikcenter in Bukarest (Teilbetriebnahme im Juli 2008).

Unsere weiteren Aktivitäten des heurigen Jahres konzentrieren sich auf den zentral- und osteuropäischen Raum, wo wir an der Fertigstellung von Projektentwicklungen in Warschau, Krakau und Bukarest arbeiten.

Grundsätzlich rechnen wir bis Jahresende weiterhin mit einer erfreulichen Entwicklung von Umsatz und Ergebnis.



DI Peter Maitz



Mag. Karl Bier



Heribert Smolé

Geschäftsverlauf

Jänner bis September 2008

Umsatzentwicklung

Der Umsatz des UBM-Konzerns per 30.09.2008 beträgt € 234,8 Mio. (Vorjahr: € 202,4 Mio.). Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahr beträgt € +32,4 Mio. (+16,0 %).

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

Der Hauptanteil des Umsatzes des Segmentes Zentral- und Osteuropa (€ 129,9 Mio.) setzt sich aus den Verkäufen des Hotels „andel's“ in Krakau und des Bürogebäudes „Váci Utca“ in Budapest sowie aus Generalunternehmerleistungen für Projekte in Lodz (Hotel), Krakau (Hotel) und Warschau (multifunktionales Gebäude) zusammen.

Im Segment Westeuropa (€ 69,0 Mio.) sind vor allem unsere Leistungen für das Hotel „andel's“ in Berlin, für das Hotel „angelo“ in München und Wohnungsverkäufe in München dargestellt. Ebenfalls darin enthalten sind die anteiligen Umsätze aus unseren beiden Hotels beim Eurodisney in Paris.

Das Segment Österreich (€ 35,9 Mio.) enthält die Umsätze des Verkaufs einer Liegenschaft in Graz, die Bauumsätze für ein Hotel in Linz, die Mieteinnahmen unserer österreichischen Immobilienobjekte sowie die Facilitymanagement-Dienstleistungen.

Ertragslage

Das konsolidierte Ergebnis der UBM-Gruppe verbesserte sich bis zum dritten Quartal 2008 auf € 14,0 Mio. (Vorjahr: € 13,7 Mio.).

Investitionen

Bis zum 30.09.2008 hat der UBM-Konzern Investitionen in der Höhe von € 41,0 Mio. getätigt. Für das Jahr 2008 erwarten wir Investitionen in der Höhe von rund € 50,0 Mio.

In Österreich steht das Projekt Salzburg-Lehen kurz vor der Fertigstellung.

In Deutschland stehen neben den Hotelbauten in Berlin und München zwei Wohnhausanlagen in München sowie der Ausbau der Büroobjekte Destouchestraße und Dor-nach im Zentrum der Investitionstätigkeit.

In Polen und der Tschechischen Republik bearbeiten wir Wohnbau- und Hotelprojekte, in Rumänien geht unser Logistikcenter in die nächste Phase.

Personalstand

Der Personalstand des UBM-Konzerns zum 30.09.2008 beträgt 342 MitarbeiterInnen. Die Steigerung resultiert aus einer Ausweitung der Aktivitäten des Facility-Managements sowie Personalaufnahmen in Zentral- und Osteuropa zur Festigung unseres Marktauftrittes in diesen Ländern.

Ausblick

Der UBM-Konzern kann sich vom anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfeld – bedingt durch die als Finanzmarktkrise bezeichnete Abkühlung des Wirtschaftswachstums – nicht abkoppeln.

Durch ein langfristig orientiertes Risikomanagement und die weite geografische und sektorale Risikostreuung ist der UBM-Konzern in der Lage konjunkturelle Schwankungen auszugleichen. Bedingt durch die Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die Realwirtschaft wurde die Strategie der UBM den geänderten Marktbedingungen angepasst.

Wir bearbeiten eine große Zahl von Projekten im In- und Ausland, die das Erreichen unserer Unter-

nehmensziele garantieren sollen: In Österreich errichten wir ein 4-Stern-Hotel in Linz, das im Jahr 2009 eröffnet wird.

Nicht nur in Österreich, sondern auch in Deutschland stehen Hotelprojekte im Vordergrund. In Berlin wird im Frühling 2009 das Hotel „andel's“ fertiggestellt. Außerdem setzen wir unsere erfolgreiche Schiene des Wohnbaues in München mit dem Projekt „Bergmannstraße“ fort. Von uns im Jahr 2007 erworbene Büroobjekte sollen nach abgeschlossener Revitalisierung für den Markt in München zur Verfügung stehen.

In der Tschechischen Republik akquirieren wir Wohnbauprojekte und ein Logistikprojekt. In Polen erfolgt

die Fertigstellung eines Hotelprojektes in Krakau. Außerdem ist das Projekt „Poleczki Park“ und das Hotelprojekt „angelo“ Katowice in der Phase der Umsetzung.

In der Slowakei planen wir die Errichtung einer Wohnhausanlage in Bratislava und in Rumänien wollen wir mit weiteren Projekten unseren Markteintritt festigen.

Für das Jahr 2009 erwarten wir aus heutiger Sicht aufgrund des Marktumfeldes und der Konjunkturprognosen eine Umsatz- und Ergebnisabschwächung.

Projekt Neue Mitte Lehen

Das Projekt wurde am Standort des ehemaligen Lehener Fußballstadions errichtet und befindet sich direkt gegenüber eines Lebensmittelmarktes. Der Stadtteil Lehen gilt als der am dichtesten besiedelte Bezirk mit ca. 13.000 Einwohnern. Die BGF der „Neuen Mitte Lehen“ beträgt ca. 12.000 m², im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss sind Handelsflächen realisiert worden, im 2. und 3. Obergeschoss ist die neue Stadtbibliothek untergebracht. Darüber schwebt in 32 Metern Höhe die Panoramabar mit einer Aussicht über die gesamte Stadt und die sie umgebenden Berge.

Ende August erfolgte die erste Teileröffnung des Projektes mit den Nutzern Salzburger Sparkasse, Bäckerei Flöckner, dm Drogeriemarkt, Libro, Saite Schuhe und einem Frisör, zwischenzeitlich ist zusätzlich der Bürobetrieb des Bibliothekservices gestartet worden. Die Übergabe der Fläche an die Stadtbibliothek fand Ende September statt, die Eröffnung dieser Fläche ist für Jänner 2009 geplant. Auf dem Vorplatz wurde ein Wochenmarkt etabliert. Das benachbarte Wohnobjekt samt Seniorenzentrum wird im November an die Nutzer übergeben.



„Angelo“ Hotel in Pilsen

Die UBM AG in Mitwirkung mit der Firma Warimpex entwickelt im Pilsner Ortsteil Hamburk ein neues Designhotel der 4*-Kategorie, in das auch ein Kongresszentrum integriert ist. In der nächsten Etappe werden auch multifunktionelle Objekte vorbereitet. Die erste Etappe des Aufbaus, das Hotel Angelo, wurde im Juni 2007 begonnen. Das Hotel mit insgesamt 144 Hotelzimmern und 300 Betten konzentriert sich sowohl auf die Kongress-, Geschäfts- und Firmenkundschaft als auch auf Gäste, die im Rahmen des organisierten Tourismus oder als individuelle Touristen Pilsen besuchen.

Angelo Hotel Pilsen ist in dem nördlichen Teil der Örtlichkeit „Hamburk“ nördlich vom Eisenbahnknotenpunkt Pilsen – Hauptbahnhof auf einem unbebauten Geländeriegel, der durch die Straßen U Prazdroje, Klicperova und Nádražní begrenzt ist, entstanden. Das Hotel schließt an Stil, Design und Kategorie des Hotels Angelo in Prag im Stadtteil Smichov an, das durch die UBM und Warimpex im Jahre 2005 realisiert wurde.





DATEN UND FAKTEN:

Kategorie:

Hotel der 4****-Kategorie

Zimmeranzahl:

144 Zimmer, davon:
- 130 Standardzimmer
- 2 behindertengerechte Zimmer
- 12 große Suiten

Bettenanzahl:

300 Betten

Konferenzräume:

1 großer Konferenzraum
3 kleine Konferenzräume

Food and Beverage Facilities:

Restaurant: ca. 114 Sitzplätze (1.OG)
Lobby, Bar (Erdgeschoss)

Bukarest: Der Chitila Logistik Park

Der Chitila Logistik Park (CLP) befindet sich verkehrsgünstig gelegen direkt an der Ringstraße „Centura“ im Nordwesten von Bukarest. Im Endausbau werden 45.000 m² modernster Logistik- und Büroflächen auf einer Grundstücksfläche von ca. 93.000 m² angeboten. Der Industriepark CLP besticht sowohl durch seine Lage, als auch durch flexible Nutzungsvarianten für Logistik- und Produktionsunternehmen. Die unmittelbare Nähe zur A1, der Autobahn Richtung Pitesti, zum nahe gelegenen internationalen Flughafen Otopeni und die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, unterstreichen die Attraktivität des Standortes.

Zahlreiche Großunternehmen haben das Potenzial dieses Standortes bereits erkannt und sich im Park langfristig eingemietet.

Mit der Erschließung und dem Bau des Parks wurde im Mai 2007 begonnen. Nach Inbetriebnahme und Vollverwertung der ersten Baustufe im Frühjahr 2008, erfolgt die Fertigstellung der zweiten Bauphase bis März 2009.

Seitens der UBM wird größter Wert auf Bauqualität und Flexibilität hinsichtlich mieterspezifischer Anforderungen an moderne Logistikflächen gelegt.





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

Bildnachweis

UBM Realitätenentwicklung AG

Druck

Friedrich VDV, Linz, Österreich

Vorbehaltlich Satz- und Druckfehler

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 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
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 Loecker
Mail: martin.loecker@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1261

**UBM in Deutschland
Münchener 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. Elsa 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

Dieser Bericht 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 30.09.2008 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.

Dieser Bericht zum 30.09.2008 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.