

Quartalsbericht 2014
Building Future. _____ Since 1873

3
7
00
1



Zwischenmitteilung zum 3. Quartal 2014

IN MIO. EUR	Q3/2014	2014*	Q3/2013	2013	Q3/2012	2012
Gesamteinkünfte UBM-Gruppe	257,4	385,0	158,7	286,7	134,7	258,3
Zentral- und Osteuropa	58,5	92,0	39,8	55,8	52,9	130,1
Westeuropa	144,5	209,0	92,3	193,4	55,2	72,2
Österreich	54,4	84,0	26,6	37,5	26,6	56,0
Investitionen (inkl. equity-Beteiligungen)	47,7	100,0	71,7	91,0	36,2	50,0
Personalstand (vollkonsolidierte Unternehmen)						
Stichtag 30.09.	513		506	509	466	456
davon HotelmitarbeiterInnen	292		288	293	251	235
EBT						
UBM-Gruppe	11,3		8,6	17,8	8,0	12,0

* Prognose

Vorwort des Vorstandes



Mag. Karl Bier
Vorsitzender des Vorstandes



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre und Geschäftsfreunde!

Der positive Start ins Jahr 2014 konnte in den ersten drei Quartalen bestätigt werden. So hat der UBM-Konzern per 30.09.2014 eine Gesamtleistung von € 257,4 Mio. erzielt. Gegenüber dem Vergleichswert aus dem Vorjahr ist das eine Erhöhung um € 98,7 Mio., auch konnte das EBT mit einem Wert von € 11,3 Mio. um € 2,7 Mio., das sind 31,4%, deutlich gesteigert werden.

Die erbrachte Leistung der vergangenen neun Monaten ist hauptsächlich auf den erfolgreichen Verkauf unserer Wohnbauprojekte in Österreich, der Tschechischen Republik und in Deutschland zurückzuführen. In Österreich verläuft der Verkauf der Wohnungen des Projekts Sternbrauerei Riedenburg in Salzburg sehr erfolgreich. In Deutschland haben wir im 3. Quartal das Bürogebäude „Concor“ in München verkauft. Die kommenden Aktivitäten im verbleibenden Quartal werden sich weiterhin auf unsere Schwerpunktmärkte Deutschland, Polen und Österreich fokussieren: In Deutschland konzentrieren wir uns nicht nur auf den Wohnungsbau in München, Frankfurt und Berlin, sondern realisieren derzeit ein Büroprojekt in München und ein Hotelprojekt in Frankfurt. In Polen liegt der Schwerpunkt aktuell auf der Errichtung eines Büroobjektes in Wroclaw. In Österreich errichten wir Wohnhausanlagen in Graz. Wohnbauprojekte in Salzburg, Tirol und Niederösterreich sind in

Vorbereitung. In der außerordentlichen Hauptversammlung der PORR AG vom 29.10.2014 wurde einstimmig der Beschluss über die verhältnismäßige Abspaltung zur Aufnahme von Beteiligungen von PORR AG auf PIAG Immobilien AG gegen Gewährung von Aktien der PIAG Immobilien AG an die Aktionäre der PORR AG gefasst. Das Spaltungsvermögen umfasst eine Beteiligung an der UBM von 2.479.836 UBM-Aktien, entsprechend 41,33% des Grundkapitals und der Stimmrechte an der UBM, sowie einen Teil des Geschäftsanteils der PORR AG an der STRAUSS & PARTNER Development GmbH, welcher 39,96% des gesamten Stammkapitals entspricht. Auf Grundlage der Übertragung von UBM-Aktien und einer Beteiligung an der STRAUSS & PARTNER Development GmbH im Zuge der Spaltung und weiterer – bereits erfolgter bzw. sich noch in Umsetzung befindlicher Erwerbe – wird PIAG Immobilien AG mit Wirksamwerden der Spaltung (Eintragung in das Firmenbuch) insgesamt 79,36% an der UBM und 99,96% an der STRAUSS & PARTNER Development GmbH halten. Als nächster Schritt ist für 2015 die Verschmelzung der PIAG Immobilien AG mit der UBM geplant. Unter der Voraussetzung, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht signifikant von den Prognosen der Wirtschaftsforscher abweichen, planen wir für das Jahr 2014 Umsatz und Ergebnis über dem Niveau des letzten Jahres.

Mag. Karl Bier (Vorsitzender)

Heribert Smolé

DI Martin Löcker

Geschäfts- verlauf

JÄNNER BIS SEPTEMBER 2014

Umsatzentwicklung

Der Umsatz des UBM-Konzerns per 30.09.2014 beträgt € 257,4 Mio. (Vorjahr: € 158,7 Mio.). Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahr beträgt somit € 98,7 Mio. Die Leistung ist vor allem auf Wohnungsverkäufe in Deutschland, Österreich und Tschechien sowie Umsätzen aus den Hotelbeteiligungen sowie dem Verkauf des Bürogebäudes „Concor“ in München-Dornach zurückzuführen. 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 (€ 54,4 Mio.) tragen hauptsächlich Wohnungsübergaben des Projektes Rainbergstraße zum Umsatz bei. Das Segment Westeuropa (€ 144,5 Mio.) enthält Umsätze aus den Wohnungsübergaben der Projekte München-Lilienthalstraße II und Berlin-Inselstraße, dem Verkauf des Büroobjektes „Concor“ in München-Unterschleißheim sowie aus unseren Hotelbetrieben in Deutschland, den Niederlanden und Frankreich.

Den Hauptanteil des Umsatzes des Segmentes Zentral- und Osteuropa (€ 58,5 Mio.) tragen Polen mit Umsätzen aus Hotelbeteiligungen sowie Tschechien mit Wohnungsverkäufen des Projektes Spindlermühle bei.

Ertragslage

Das konsolidierte Ergebnis der UBM-Gruppe erhöhte sich zum dritten Quartal 2014 auf € 11,3 Mio. (Vorjahr: € 8,6 Mio.).

Investitionen

Bis zum 30.09.2014 hat der UBM-Konzern Investitionen in der Höhe von € 47,7 Mio. (Vorjahr: € 71,7 Mio.) getätigt. Die Investitionstätigkeit umfasst in Deutschland Wohnbauprojekte in Frankfurt und Berlin sowie die Errichtung des Bürogebäudes in München-Landsbergerstraße. In Salzburg wurde das Projekt Rainbergstraße fertiggestellt sowie Wohnbauprojekte in Graz

gestartet. In Polen stehen die Errichtung des Büro- und Gewerbeobjektes Times II in Breslau sowie der Weiterbau des Poleczki Business Parks im Vordergrund.

Personalstand

Der UBM-Konzern beschäftigt zum 30.09.2014 513 MitarbeiterInnen in den vollkonsolidierten Gesellschaften. 221 davon sind operativ in der UBM beschäftigt, 292 als Angestellte in den Hotelbeteiligungen.

Ausblick

In Österreich liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in Salzburg, wo wir das Projekt Rainbergstraße mit der Übergabe der 70 Wohneinheiten abschließen werden. In Graz starten wir den Bau von zwei Wohnbauprojekten. In Westeuropa konzentrieren wir uns auf unseren Heimatmarkt Deutschland, wo wir besonders den Wohnungsmarkt in München, Frankfurt und Berlin bearbeiten. Im Gewerbebereich errichten wir ein Hotel in Frankfurt und planen ein Bürogebäude in München. In den Niederlanden und Frankreich planen wir Hotelprojekte. In Zentral- und Osteuropa steht auch im Jahr 2014 Polen im Mittelpunkt unserer Aktivitäten.

Zu Beginn des 2. Halbjahres wurde der Alma-Tower in Krakau fertiggestellt. In Warschau arbeiten wir an der Weiterentwicklung des Poleczki Business Parks, der dritte Bauteil wurde im dritten Quartal in Angriff genommen. In Breslau starteten wir mit dem Bau eines Bürogebäudes.

In der Tschechischen Republik erfolgte die Fertigstellung der Ferienwohnanlage in Spindleruv Mlyn. Alle anderen Länder in Osteuropa haben wir unter Beobachtung mit dem Ziel, Grundstücke oder Projekte vertraglich so zu sichern, um bei einer Stabilisierung der Märkte unsere Aktivitäten wieder zu intensivieren. Unter der Voraussetzung, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht signifikant von den Prognosen der Wirtschaftsforscher abweichen, planen wir für das Jahr 2014 einen Umsatz und ein Ergebnis über dem Niveau des letzten Jahres.

ST. PETER HAUPT- STRASSE, *Graz*



BAUBEGINN „ST. PETER HAUPTSTRASSE“ – GRAZ/ÖSTERREICH

ZAHLEN UND FAKTEN

Baubeginn: Frühjahr 2014

Übergabe/Bezug: Juni 2015

36 Eigentumswohnungen, 1 Geschäftsfläche
Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe
Wohnungsgrößen: zwischen 36,5 m² bis 100 m²

Das Projekt „St. Peter Hauptstraße“ befindet sich in einem Grazer Verkehrsknotenpunkt, zwischen der Plüddemangasse und der St. Peter Hauptstraße, unweit des Stadtzentrums von Graz und ist eingebettet in eine exzellente Infrastruktur. Die TU-Graz befindet sich in Gehdistanz.

Ebenso ist man in kurzer Reichweite über die Liebenauer Tangente an die Autobahn A2 angebunden. Der Start für die Realisierungsphase der 36

Eigentumswohnungen samt Geschäftsfläche des Projekts St. Peter Hauptstraße 2 in Graz erfolgte im Juni 2014. Gegenwärtig wird das Zweite, von vier oberirdischen und einem unterirdischen Geschoss, bis Ende Oktober 2014 im Rohbau vollendet und befindet sich damit im Terminplan.

Das vom Architekturbüro Kreutzer + Krisper geplante, barrierefreie Wohn- und Geschäftshaus soll mit Mai 2015 fertiggestellt und ab Juni 2015 den neuen Eigentümern übergeben werden.

Alle Wohnungen sind in ihrer Standardausführung mit einer dezentralen Wohnraumlüftungsanlage ausgestattet und die Fußbodenheizung wird über das Fernwärmenetz der Stadt Graz gespeist. Alle Tiefgaragenparkplätze verfügen über Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge. Der Mix aus Garconniere, Studentenwohnung, 2-Zimmer-Wohnung und größeren Einheiten im obersten Geschoss erlaubt eine breite Verwendbarkeit für Eigennutzer und auch für Anleger.



TIMES II, *Breslau*



BAUBEGINN „TIMES II“ – BRESLAU/POLEN

ZAHLEN UND FAKTEN

Vermietbare Fläche: rd. 20.500 m²

Bruttogeschossfläche: rd. 40.000 m²

373 unterirdische Parkplätze

Lage: Nähe Stadtzentrum von Breslau

Gute Verkehrsanbindung zum Flughafen

Anfang Juli 2014 wurde die endgültige Baugenehmigung für die Errichtung des Bürogebäudes Times II in der Kazimirza Wielkiego Straße in Breslau ausgestellt. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe des historischen Stadtzentrums in Breslau mit guter Verkehrsanbindung zum Flughafen. Der Bauplatz wurde von der Stadt Breslau durch eine Ausschreibung in Form eines öffentlichen Wettbewerbes im September 2012 erworben.

Das Projekt umfasst 2 Bürogebäude in innerstädtischer Verbauung mit einer vermietbaren Fläche von rund 20.500 m², wobei rund 18.000 m² auf Büroflächen und 2.500 m² auf Geschäftsflächen im Erdgeschoss entfallen. Nach den Vorbereitungsarbeiten wie Archäologie, Berliner Verbau und die Umlegungsarbeiten für Infrastruktur wurde Ende Juli 2013 mit der Ausführung der Schlitzwand begonnen und bis Mitte Oktober 2014 abgeschlossen. Die unterirdischen Rohbauarbeiten – auf 3 Untergeschossen werden 373 Parkplätze errichtet – werden bis Anfang des 2. Quartals nächsten Jahres fertiggestellt. Die Gesamtfertigstellung des Gebäudes mit insgesamt rund 40.000 m² BGF ist für das 2. Quartal 2016 geplant.



”

DAS PROJEKT „TIMES II“ – IN BRESLAU/
POLEN WIRD VORAUSSICHTLICH 2016
FERTIGGESTELLT!



BAUBEGINN „BERLIVING“ – HOHENZOLLERNDAMM/ BERLIN/ DEUTSCHLAND

ZAHLEN UND FAKTEN (IN ZWEI BAUABSCHNITTEN UND VIER BAUTEILEN)

Baubeginn: Oktober 2014

Gesamtfertigstellung: ca. Dezember 2016

BGF: 16.769 m²

Wohnfläche: ca. 46 m² bis 712 m²

Verkaufsfläche: 13.124 m²

136 Eigentumswohnungen in zwei
Bauabschnitten und vier Bauteilen
104 Tiefgaragenstellplätze
2- bis 5-Zimmer-Wohnungen

Das Wohnbauprojekt BERLIVING entsteht im Ortsteil Schmargendorf des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf im Westen Berlins. Im Dreieck zwischen Hohenzollerndamm, Stadtautobahn und Fritz-Wildung-Straße ist das Quartier hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und liegt unweit von grünen Erholungsgebieten, wie dem Grünewald oder den exklusiven Geschäften der Einkaufsmeile Ku'Damm.

Die vier Bauteile sind unterteilt in ein großes L-förmiges Mehrfamilienhaus mit 70 Wohnungen und drei kompakten Stadtvillen mit je 22 Wohneinheiten. Die Häuser sind über eine gemeinsame Tiefgarage und einem begrünten, mit Wegen, Sitzbänken und Spielflächen gestalteten Innenhof

miteinander verbunden. Das BERLIVING wird als KfW-Effizienzhaus 55 gemäß EnEV 2009 errichtet. Dazu werden – neben vollflächig gedämmten Wänden und Bodenplatten sowie Dreischeiben-Isolierverglasung – in allen Einheiten modernste Heizungsanlagen mit Fernwärme-Niedertemperaturbeheizung sowie zentrale Warmwasseraufbereitungen mit Unterstationen installiert. Alle Wohnungen verfügen über Balkone und/oder Loggien, im ebenerdigen Bereich über Privatgärten.

In der hochwertigen Ausstattung sind energiesparende Fußbodenheizungen mit separater Thermostatregelung, raumhohe Fenster und Echtholzparkett vorgesehen. Die Barrierefreiheit ist durch Zugänge zu den Fahrstühlen über die Tiefgarage und den Innenhof gewährt. Der Verkaufstart ist erfolgt.

BERLIVING,
Berlin



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 Kozielski
Mail: julia.kozielski@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-3827

UBM Wien/NÖ/Burgenland

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

UBM Steiermark/Kärnten

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

UBM Tirol/Vorarlberg

DI Peter Ellmerer
Mail: peter.ellmerer@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-3032

UBM Salzburg

DI Markus Lunatschek
Mail: markus.lunatschek@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1712

UBM Oberösterreich

DI Markus Lunatschek
Mail: markus.lunatschek@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1712

Wohnungsverkauf

Mag. (FH) Sonja Kopf
Mail: sonja.kopf@ubm.at
Tel: +43 (0) 664 62 65 531

UBM International

UBM in Ungarn

Eva Tarcsay
Mail: e.tarcsay@ubm-bp.hu
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 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

DI Mark-John Pippan
Mail: mark.pippan@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1723

UBM in Kroatien

Erwin Zeller
Mail: erwin.zeller@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1486

UBM in Bulgarien

Mag. Elza Vassilieva Stanimirova
Mail: elza.stanimirova@ubm.at
Tel: +359 887 95 47 15

UBM in Rumänien

DI Daniel Halswick
Mail: daniel.halswick@muenchnergrund.de
Tel: +49 (89) 741 505-42

UBM in der Ukraine in Liqu.

Heribert Smolé
Mail: heribert.smole@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1487

UBM in Russland

Mag. Georg Wuzella
Mail: georg.wuzella@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1971

UBM in den Niederlanden

(A) Ton Fransoo
Mail: ton.fransoo@ubm.at
Tel: +31 (6) 22 33 0825

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 30.09.2014 vorhande-

nen 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 30.09.2014 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.