



Das Jahr **2014**

Gemeinsam
denken wir
weiter.



Gemeinsam

Alexander Parkside
Deutschland, Berlin



schreiben
wir ein Stück
Zukunft.

Florido Tower
Österreich, Wien

Pro-forma-Kennzahlen*

UBM Development

ubm
development

IN € MIO.	2014
Jahresgesamtleistung	482,6
davon Auslandsanteil in %	59 %
Betriebsergebnis	53,5
Ergebnis vor Ertragssteuer (EBT)	31,4
Jahresüberschuss	28,2
Gesamtkapitalrentabilität in %	5,8 %
Eigenkapitalrentabilität in %	10,7 %
Bilanzsumme	1.077,4
Eigenmittelquote in % der Bilanzsumme per 31.12.	24,6 %
Nettoverschuldung	571,3



Alexander Parkside
Deutschland, Berlin

Zwei Partner finden zusammen:
PIAG und UBM verschmelzen zu einem Developer von europäischem Format. Gemeinsam erreichen wir eine neue Substanz, auf solider Basis wollen wir weiter wachsen.

* UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft samt PIAG Immobilien AG (PIAG) auf Grundlage der Pro-forma-Annahme, die Verschmelzung der PIAG auf UBM sei bereits zum 1.1.2014 erfolgt.

Bilanzgewinn, Eigenmittelquote, Rentabilität, Dividende ... sind in Zahlen ausgedrückte Zukunftsperspektiven. Denn wir betrachten die Ergebnisse des aktuellen Geschäftsjahres nicht bloß als eine Beschreibung unseres gegenwärtigen Erfolges, sondern vor allem als das Fundament für unser zukünftiges Handeln, für zukünftiges Wachstum – für zukünftigen Erfolg.



schreiben
wir ein Stück
Zukunft.

Florido Tower
Österreich, Wien

Unsere Projekte und unseren Erfolg präsentieren zu können, erfüllt uns mit Stolz – jedes Jahr mit jedem Bericht aufs Neue.



INHALT

.....		
Vorwort des Vorstands	06	Unser Unternehmen	06
Organe der Gesellschaft	08		
Die Verschmelzung	10		
Erfolgsfaktoren und Strategie	12		
Schwerpunkte in Europa	14		
.....		
Residentials	18	Geschäftsfelder	18
Hotels	26		
Office	34		
Mixed-use	40		
.....		
Die UBM-Aktie	46	Die UBM-Aktie	46
Finanzkalender	48		
.....		
Das Geschäftsjahr 2014	50	Das Geschäfts-	50
Voraussichtliche Entwicklung	60	jahr 2014	
und Risiken des Unternehmens			
.....		
Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	68	Pro-forma-Abschluss	66
Pro-forma-Konzernbilanz	69		
Erläuterungen zum Pro-forma-Abschluss	70		
Beteiligungsspiegel	87		
.....		
Glossar, Impressum, Kontakt	94	Kontakt	94



Vorwort des Vorstands

UBM und STRAUSS & PARTNER – Zwei erfolgreiche Unternehmen gehen einen gemeinsamen Weg

Wir freuen uns, gemeinsam mit Ihnen im 141. Jahr des Bestehens unseres Unternehmens ein neues Kapitel in der Unternehmensgeschichte der UBM aufzuschlagen.

Mit der Übernahme der bisher von der CA Immo gehaltenen Anteile durch die PORR bzw. PIAG im Sommer 2014 erfolgte der Startschuss zu einer vielversprechenden Neuausrichtung der Immobilienaktivitäten der UBM und des PORR-Konzerns. Beide Unternehmen verfügen über eine herausragende Expertise in der Immobilienprojektentwicklung, ein umfangreiches Portfolio an Bestandsimmobilien sowie eine erfolgsversprechende „Pipeline“ an Projekten. Diese werden nunmehr in einem auf Immobilienentwicklung und -verkauf spezialisierten Ganzen gebündelt. Damit entsteht ein Immobilienentwicklungsunternehmen

europäischen Formats, das als börsennotiertes Unternehmen in seiner Ausprägung als „Pure-Play-Developer“ seinesgleichen sucht.

Spin-off und Merger rasch erfolgreich umgesetzt

Die erforderlichen gesellschaftsrechtlichen Schritte wurden mit Februar 2015 erfolgreich umgesetzt: Im Dezember 2014 erfolgte der Spin-off aller Immobilienaktivitäten in die PIAG, im Februar 2015 der Downstream Merger PIAG und UBM. Parallel zu diesen Schritten wurde die strategische und operative Zusammenführung der beiden Unternehmen vorbereitet – sie ist bereits in voller Umsetzung. Innerhalb des ersten Halbjahres 2015 werden alle Unternehmensteile organisatorisch und räumlich zusammengeführt. Eine klare, zielorientierte Organisation ist die Grundlage für das Heben von Synergien und Stärken der beiden Unternehmen zum Nutzen der „neuen“ UBM Development.

Strategie und Markt

Die UBM Development setzt klar auf die starken und dynamischen europäischen Immobilienmärkte. Der Schwerpunkt unserer Aktivitäten liegt auf den drei Kernmärkten Österreich, Deutschland und Polen sowie auf den Assetklassen Residential, Hotel und



v. l. n. r.

Heribert Smolé

Vorstand für Finanzen/
CFO

Mag. Michael Wurzinger, MRICS

Vorstand für Asset Management
& Transactions

Mag. Karl Bier

Vorsitzender
des Vorstands

DI Claus Stadler

Vorstand für Technik und Development
in Österreich und Südosteuropa

DI Martin Löcker

Vorstand für Technik und Development
in Deutschland, Polen, Tschechien
und Westeuropa

Office. Darüber hinaus werden unsere Aktivitäten selektiv in Tschechien, in den Niederlanden und in Frankreich weiterentwickelt.

Wir nutzen das äußerst positive Marktumfeld im Investitionsbereich, um das Bestandsportfolio des Hauses konzentriert abzuverkaufen. Dieser Prozess wurde bereits 2014 erfolgreich begonnen und bildet auch 2015 und 2016 einen Schwerpunkt unserer Aktivitäten. Die Projektpipeline der UBM Development ist gut gefüllt. Wir arbeiten an der Umsetzung einer Vielzahl von Projekten. Durch sorgfältige Neu-Akquisitionen in den dynamischen Metropolregionen wird das Wachstum der neuen UBM Development vorangetrieben. Dabei bauen wir auf die Stärken des Unternehmens: technische Kompetenz, lange Wertschöpfungskette und exzellente Marktkennntnis.

Klares Bekenntnis zum Kapitalmarkt

Die neue Eigentümerstruktur mit starken Kernaktionären und einem breiten Streubesitz stellt die Grundlage einer weiteren erfolgreichen Entwicklung an der Wiener Börse dar. Es ist unser Ziel, mit einer aktiven, nachhaltigen Kapitalmarktkommunikation und mit der Intensivierung der Investor-Relations-Aktivitäten in den Standard Market Continuous und in weiterer Folge in den Prime Market der Wiener Börse zu wechseln. Entspre-

chende Maßnahmen sollen die Liquidität unserer Aktie sowie die Transparenz und Attraktivität für Sie, sehr geehrter Aktionäre, und für neue Investoren erhöhen.

Key Financials

Auf Basis des Pro-forma-Abschlusses erzielte der neugebildete UBM-Development-Konzern im Jahr 2014 eine Gesamtleistung von € 482,6 Mio. Der vollkonsolidierte Umsatz betrug € 315,3 Mio. Es konnten ein EBITA von € 56,8 Mio., ein EBT von € 31,4 Mio. und ein Jahresüberschuss nach Steuern von € 28,2 Mio. erreicht werden.

Wir gehen davon aus, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2015 für die europäischen Immobilienmärkte weiterhin positiv entwickeln werden. Durch die konsequente Umsetzung unserer Verkaufs- und Developmentstrategie planen wir daher für das Jahr 2015 eine deutliche Steigerung der Gesamtleistung und des Ergebnisses.

Wir möchten Ihnen als Aktionär, Geschäftspartner und Mitarbeiter auf diesem Weg für Ihr Vertrauen, Ihre Loyalität und Ihre Zusammenarbeit danken. Insbesondere gilt unser Dank jedem Einzelnen, der an der Zusammenführung der Unternehmen mitgearbeitet hat.

Die Organe der Gesellschaft

DER VORSTAND

UBM Development

Karl Bier wurde 1955 in Wien, Österreich, geboren. Er schloss 1979 das Studium der Rechtswissenschaft an der Universität Wien ab. 1980 trat er in den Dienst der IMMORENT und war dort für Projektentwicklung, Finanzen und Steuerangelegenheiten zuständig. In der Folge hatte er Führungspositionen bei einigen regionalen Gesellschaften und Projektgesellschaften inne. Seit 1992 ist Karl Bier Mitglied des Vorstands der UBM AG und seit 1998 auch Vorsitzender desselben. Gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands ist Karl Bier als Vorstandsmitglied verantwortlich für Business Guidelines, Business Development, Investor Relations, Unternehmenskommunikation, Group Management, Audit & Risk Management, Internes Audit und Human Resources.

Martin Löcker wurde 1976 in Leoben, Österreich, geboren. Er schloss im Jahr 2000 das Studium des Wirtschaftsingenieurwesens/Bauwesens an der Technischen Universität Graz, Österreich, ab und erwarb im Jahr 2005 einen postgraduellen Abschluss in Bauwesen an der European Business School in München, Deutschland. Er trat 2001 in den Dienst der PORR-Gruppe und ihrer Tochtergesellschaft UBM AG. Hier war er für Projekte in Österreich, Frankreich und Deutschland verantwortlich, außerdem hat er seit 2007 Führungspositionen bei der UBM AG und ihrer Tochterfirma Münchner Grund inne. Seit dem 1. März 2009 ist er Mitglied des Vorstands. Gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands ist Martin Löcker verantwortlich für Development und Technik in den Märkten Deutschland, Polen, Tschechien und Westeuropa sowie für Hotelmanagement.

Heribert Smolé wurde 1955 in Knittelfeld, Österreich, geboren. 1973 trat er in den Dienst der PORR-Gruppe und 1985 wurde er Abteilungsleiter der kaufmännischen Verwaltung für Beteiligungen. 1990 wurde er Prokurist der UBM AG (dann Teil der PORR-Gruppe) und übernahm nach und nach die Funktionen des Geschäftsführers und des kaufmännischen Leiters

verschiedener Gesellschaften der PORR-Gruppe. 1996 qualifizierte er sich für die Bereiche Immobilienverwaltung sowie Realitätenentwicklung. Heribert Smolé ist seit 1997 Mitglied des Vorstands. Gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands umfassen seine Aufgaben: Finanzen & Controlling, Rechnungswesen, Steuern, Compliance, Human Resources sowie Versicherungen und Device Management.

Claus Stadler wurde 1970 in Vöcklabruck, Österreich, geboren. 1997 schloss er das Studium der Architektur an der Technischen Universität Wien, Österreich, ab. Er trat 1998 in den Dienst der PORR-Gruppe und war hier für Projekte in Österreich, Deutschland, Kroatien und Rumänien verantwortlich. In den Jahren 2005 bis 2011 arbeitete er für die Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB), von 2008 bis 2011 als Geschäftsführer der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, der ÖBB-Werbecenter GmbH sowie verschiedener Projektgesellschaften. 2012 wurde er Geschäftsführer der STRAUSS & PARTNER Development GmbH. Mit seiner Bestellung zum Vorstand umfasst sein Aufgabengebiet die Immobilienentwicklung mit Fokus Österreich und Südosteuropa sowie IT und Qualitätsmanagement.

Michael Wurzinger wurde 1971 in Salzburg, Österreich, geboren. Er schloss 1997 das Studium der Betriebswirtschaft an der Universität Innsbruck, Österreich, ab und wurde 2006 Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Im selben Jahr trat er in den Dienst der Constantia Privatbank AG und wurde dort 2004 Leiter des Immobilienassetmanagements und der Projektentwicklung für Österreich. 2006 wurde er zudem Mitglied des Vorstands und 2011 trat er auch dem Vorstand der Porr Solutions Immobilien- und Infrastrukturprojekte GmbH (jetzt STRAUSS & PARTNER) bei. Nach seiner Bestellung zum Vorstand der UBM AG umfassen seine Aufgaben die Bereiche Marketing, Sales, Asset Management und Recht.



v.l.n.r.: Mag. Karl **BIER** Vorsitzender des Vorstands

Heribert **SMOLÉ** Vorstand für Finanzen/CFO

DI Martin **LÖCKER** Vorstand für Technik und Development
in Deutschland, Polen, Tschechien und Westeuropa

DI Claus **STADLER** Vorstand für Technik und Development
(designiert) in Österreich und Südosteuropa

Mag. Michael **WURZINGER**, MRICS Vorstand für Asset Management
und Transactions

DER AUF- SICHTSRAT

UBM Development

2014/2015

Ing. Karl-Heinz **STRAUSS** Vorsitzender seit 18.09.2014
Stv. Vors. von 27.02.2013 – 18.09.2014
Mitglied von 14.04.2011 – 27.02.2013

Dipl.-Ing. Iris **ORTNER**, MBA Stellvertreterin des Vorsitzenden
seit 18.09.2014
Mitglied bis 18.09.2014

MMag. Christian B. **MAIER** seit 03.05.2013

Dipl.-Ing. Klaus **ORTNER** seit 15.01.2015

Dr. Susanne **WEISS** seit 15.01.2015

Mag. Paul **UNTERLUGGAUER** seit 15.01.2015

Hon.-Prof. Dr. Bernhard **VANAS** seit 15.01.2015

Dr. Ludwig **STEINBAUER** seit 15.01.2015

Mag. Wolfhard **FROMWALD** bis 15.01.2015



UBM Development* – der Immobilienentwickler von europäischem Format

Der Startschuss fiel im vergangenen Sommer: Der PORR bot sich die Möglichkeit, die Aktienmehrheit an der UBM Realitätenentwicklung AG zu erwerben. In der Folge wurde im Rahmen eines Carve-out-Prozesses sowie eines Downstream-Merger ein Immobilienentwickler von europäischem Format geschaffen. Die neue UBM Development, die aus der PIAG Immobilien AG und der UBM entstanden ist, kann künftig mit deutlich geschärftem Unternehmensprofil ihre Stärken noch gezielter einsetzen, Synergien heben und Größenvorteile nutzen.

Im Zuge des Erwerbs der Mehrheitsbeteiligung an der UBM Realitätenentwicklung AG und der nachfolgenden Abspaltung ihres Immobilienbereichs gelang es der PORR, zwei Pure-Play-Unternehmen zu schaffen – die PORR als sortenreinen Baukonzern und die UBM Development als fokussierten Trade Developer.

Die Immobilienaktivitäten der PORR – der Immobilienentwickler STRAUSS & PARTNER (S&P) sowie die nicht betriebsnotwendigen Immobilien der PORR – wurden zusammen mit den Anteilen an der UBM in einer eigenen Einheit zusammengefasst, der PIAG Immobilien AG. Der Downstream-Merger mit der UBM zur UBM Development erfolgte am 19. Februar 2015 und bildete den Abschluss.

GESCHÄRFTES UNTERNEHMENS- PROFIL – NEUE DACHMARKE UBM DEVELOPMENT

Die neue UBM Development wird sich als Pure-Play-Unternehmen auf die Immobilienentwicklung konzentrieren. Der hohe Diversifikationsgrad nach Märkten und der Fokus auf die Assetklassen Hotel, Büro und Wohnen sollen weiter beibehalten werden. Heimmärkte der UBM Development sind und bleiben Deutschland, Österreich und Polen. Immobilienentwicklungen in Tschechien, den Niederlanden, Belgien, Luxemburg, Schweiz und Frankreich werden weiterhin zur Diversifikation beitragen. Die Gesellschaft



ING. KARL-HEINZ STRAUSS

Generaldirektor der PORR AG
und Aufsichtsratsvorsitzender
der UBM Development

„Wir sind davon überzeugt, dass der **künftige Weg** mit zwei klar fokussierten Unternehmen **beiden Konzernen große Vorteile bringen** wird. Die Börse bevorzugt Pure-Play-Unternehmen, weil diese leichter zu bewerten sind. Die Aktionäre werden von den wirtschaftlichen Vorteilen der Transaktion profitieren.“

setzt künftig auf eine Mehrmarkenstrategie, wobei UBM Development als Dachmarke fungiert – auch für den Auftritt am Kapitalmarkt. Die Österreich-Aktivitäten werden unter STRAUSS & PARTNER firmieren, Deutschland unter Münchner Grund und Polen unter UBM Polska. Zur Identifikation werden alle Töchter den Wortlaut „Member of UBM“ im Logo führen.

MEHRWERT FÜR DIE AKTIONÄRE

Größter Aktionär der UBM Development ist das Syndikat Ortner-Strauss, das auch die Mehrheit an der PORR AG hält. Der Streubesitz wurde deutlich ausgeweitet, was eine höhere Liquidität und damit eine beachtliche Steigerung der Attraktivität am Kapitalmarkt mit sich bringt. Ein Wechsel vom Standard Market Auction auf den Standard Market Continuous der Wiener Börse wird zeitnah erfolgen.



MAG. KARL BIER

Vorstandsvorsitzender der UBM Development

„Diese Transaktion bringt eine echte Win-win-Situation. Durch die Ausweitung des Geschäftsvolumens entsteht ein **Immobilienentwickler von europäischer Dimension**. Dadurch werden die **Bekanntheit erhöht, die Marktposition gestärkt und der Zugang zum Kapitalmarkt verbessert.**“

TIMELINE

Zusammenlegung der Unternehmen

11. Juli 2014:

Die PORR schließt mit CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH einen Aktienkaufvertrag über 1.500.008 UBM-Aktien ab.

11. September 2014:

Die PIAG Immobilien AG (PIAG) tritt als Käuferin in den Aktienkaufvertrag vom 11. Juli 2014 mit allen Rechten und Pflichten ein.

10. Oktober 2014:

Closing der Transaktion

29. Oktober 2014:

In den a.o. Hauptversammlungen der PORR und der PIAG wurde die Abspaltung von 2.479.836 UBM-Aktien und eines Teils der S&P beschlossen.

10. Dezember 2014:

Kaufverträge werden rechtswirksam.

14./15. Jänner 2015:

Die a.o. Hauptversammlungen der PIAG und der UBM beschließen die Verschmelzung der beiden Gesellschaften. Das Umtauschverhältnis beträgt 10 zu 3,701098.

19. Februar 2015:

Die Verschmelzung der PIAG mit der UBM wird rechtswirksam. Der Eintrag ins Firmenbuch bildet den Abschluss einer dreistufigen Transaktion, durch die mit der neuen UBM Development ein Trade Developer europäischen Formats entstanden ist.

In der **nächsten Hauptversammlung am 20. Mai 2015** ist die Änderung des Firmenwortlautes in „UBM Development AG“ geplant.

PIAG Immobilien AG
als Käufer

PORR und PIAG halten
gemeinsam 68,70 % des
Grundkapitals und der
Stimmrechte

PIAG hält 79,36 % des
Grundkapitals und der
Stimmrechte

Verschmelzung PIAG
und UBM

Neuer Firmenwortlaut:
UBM Development AG



Erfolgsfaktoren

EINZIGARTIGE KOMPETENZ IM GESAMTEN PROJEKTZYKLUS

Aufbauend auf ihren rund 140 Jahren Erfahrung verfügt die UBM durch ihr starkes lokales Netzwerk, hohes Planungs- und Projektmanagement-Know-how sowie ein optimiertes Geschäftsmodell über umfangreiche Wettbewerbsvorteile. Das stabile Management bildet den Eckpfeiler für lokales Know-how sowie für beste Vernetzung mit Grundeigentümern, Partnern und Investoren in den Märkten der UBM.

ZIELGERICHTETE, AUF DEN WEITERVERKAUF FOKUSSIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG

Als Trade Developer entwickelt die UBM Projekte, die nicht in der Bilanz des Unternehmens angeführt werden, sondern direkt nach Baufertigstellung an den jeweiligen Investor verkauft werden. Dank ihrer Unternehmensgröße kann die UBM auch jene attraktiven Projekte umsetzen, welche im Vorfeld erhebliche Investitionen erfordern. Trade Developer können darüber hinaus schneller auf Veränderungen am Immobilienmarkt reagieren.

GRÖSSENVORTEILE UND BESSERER ZUGANG ZUM KAPITALMARKT

Größe und Diversifikation machen die UBM zu einem unabhängigen Entwickler, der über hohe Flexibilität bezüglich seiner Entscheidungen verfügt. Das Unter-

nehmen kann in seiner Auswahl selektiver vorgehen und sich für jene Projekte entscheiden, die ein attraktives Risikoprofil und passende Partner aufweisen. Das große Netzwerk der UBM sichert einen optimalen Marktzugang durch lokale Tochterunternehmen, der durch die zentrale Expertise in den Bereichen Technik, Projektsteuerung, Risikomanagement, Marketing und Geschäftsabwicklung ergänzt wird. Im Vergleich zu vielen anderen Entwicklern profitiert die UBM auch von ihrem Zugang zum Kapitalmarkt und ihrer Finanzkraft.

AKTIV IN DEN DREI STABILSTEN MÄRKTEN EUROPAS

Die hohe Stabilität und das Wachstumspotenzial in den Heimmärkten des Unternehmens – Österreich, Deutschland und Polen – sorgen für einen positiven Ausblick und schaffen Vorteile gegenüber dem Wettbewerb. Trotz aktueller politischer und wirtschaftlicher Krisen, die sich erneut negativ auf die BIP-Wachstumsraten sowie die Bauproduktion auswirkten, entwickeln sich die Heimmärkte der UBM stabil.

Strategie

UNTERNEHMENSZIELE

- **Ausbau** der Marktpräsenz und des Marktanteils in den dynamischen, städtischen Bereichen der Heimmärkte Österreich, Deutschland und Polen durch Expansion in neue lokale Märkte unter Nutzung der bestehenden Marktpräsenz und des positiven Marktausblicks;
- **Verfolgung** von Projekten in den urbanen Bereichen in Europa außerhalb der Heimmärkte auf einer opportunistischen Basis unter Anwendung eines fokussierten „Folge-deinem-Kunden-Ansatz“; und
- **Konzentration** auf die zentralen Anlageklassen Residential, Hotel und Office.

Diese Ziele sollen durch die Umsetzung nachstehender strategischer Maßnahmen erreicht werden:

KONZENTRATION AUF DIE HEIMMÄRKTE

Zum 31. Dezember 2014 waren zu Buchwerten rund 40 % der Liegenschaften in Österreich, rund 26 % in Deutschland, rund 24 % in Polen und rund 10 % in anderen Ländern. Unter den derzeit verfolgten Projekten sind zu Planungswerten rund 81 % der Projekte in Österreich oder Deutschland. Die UBM-Gruppe möchte den Fokus auf den Kern der urbanen Gebiete in den Heimmärkten Österreich, Deutschland und Polen verstärken. Das Management geht davon aus, dass die guten makroökonomischen Grundlagen einen fundierten Ausblick für eine starke Nachfrage nach Projektentwicklungen und ein stabiles finanzielles Umfeld bieten.

FOKUS AUF ZENTRALE ANLAGEKLASSEN

Auf Grundlage einer Analyse der Nachfrage in den Heimmärkten strebt das Management eine Fokussierung auf:

- Wohnimmobilien in den mittleren und oberen Preissegmenten;
- Hotelimmobilien der 3- bis 5-Sterne-Kategorien und betreute Appartements und Einrichtungen; sowie
- Büroimmobilien in „CBD-Lagen“ (Central Business District) und in Businessparks mit guter Infrastrukturanbindung, beispielsweise in der Nähe von Flughäfen, an.

SYNERGIEN AUS DER VERSCHMELZUNG

Im Anschluss an die Durchführung der Verschmelzung mit der PIAG Immobilien AG strebt das Manage-

ment einerseits die Nutzung der erweiterten Ressourcen zum Ausbau der Geschäftstätigkeit sowie andererseits die Hebung von Kosten- und Produktivitätspotenzialen an. So wird die gesamte, operative, kaufmännische und rechtliche Einheit für Österreich in der UBM Development zusammengefasst.

Die vorhandenen Stärken und Expertisen – sowohl von UBM als auch STRAUSS & PARTNER – sollen zusammengeführt und im ganzen Konzern über die gesamte Wertschöpfungskette verfügbar gemacht werden. Etwa können so zuvor von S&P extern vergebene Dienstleistungen in der Planung oder im Projektmanagement nun unter Nutzung der Expertise und der Kapazitäten der UBM intern abgewickelt werden. Darüber hinaus kann beispielsweise auf Grundlage der unterschiedlichen regionalen Präsenz die vorhandene lokale Expertise auch für neue Projekte in einer Anlageklasse genutzt werden, die an diesem Ort noch nicht umgesetzt wurde. Schließlich sollen operative Überschneidungen eliminiert und Prozesse zusammengeführt werden.

VERKAUF FERTIGER IMMOBILIEN

Der Konzern hielt in der Vergangenheit fertig entwickelte Liegenschaften teilweise auch über längere Zeiträume, bevor diese veräußert wurden. Dadurch sammelte sich ein Bestand an Immobilien an, deren Entwicklung bereits abgeschlossen ist. Der Konzern strebt den substanziellen Abbau dieses Bestands an und bestimmte bis zu 40 Immobilien, die veräußert werden sollen. Darüber hinaus soll auch die Beteiligung an der ungarischen M6-Autobahn veräußert werden. Der Konzern zielt darauf, aus diesen Veräußerungen einen Nettozufluss (nach Kosten, Steuern und der Rückführung von projektspezifischen Finanzierungen) von bis zu € 250 Mio. innerhalb eines Zeitraums von 18 Monaten ab dem vierten Quartal 2014 zu generieren. Mit diesen Veräußerungen sollen die Effizienz der Kapitalisierung, Erlöse und Cashflows verbessert werden.

VERBESSERUNG DER KAPITALEFFIZIENZ

In der Zukunft strebt der Konzern eine schnellere Veräußerung von Immobilien an. Dazu sollen selektiv auch „Forward Sales“ abgeschlossen werden, wo der spätere Verkauf einer Immobilienentwicklung bereits in der Anfangsphase der Entwicklung vertraglich fixiert wird. Weiters sollen Projekte verstärkt in Partnerschaften realisiert werden, welche nur zu einer At-equity-Konsolidierung des Projekts führen. Der Konzern strebt an, durch diese Verbesserungen der Kapitaleffizienz die Nettoverschuldung mittelfristig um bis zu € 250 Mio. zu reduzieren.



Unsere Schwerpunkte in Europa

SCHWERPUNKT ÖSTERREICH

STRAUSS & PARTNER ist die operative Ländergesellschaft der UBM Development AG in Österreich und bearbeitet den gesamten Kompetenzbereich der Projektentwicklung. Dies umfasst alle Phasen von der Idee bis zum Verkauf eines Projekts. STRAUSS & PARTNER bündelt das Immobilien-Know-how entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Die kaufmännische und rechtliche Bearbeitung erfolgt über die jeweiligen Stabstellen der UBM Development. Im Sinne eines exit-orientierten „Pure-Play-Developer“ erfolgt auch die Vermietung und der Verkauf von Immobilien und Immobilienprojekten durch die Stabstelle „Transaction“ der UBM Development.

Im Vordergrund steht – wie in der gesamten UBM-Gruppe – die Projektentwicklung und nicht das Immobilienbestandsgeschäft. STRAUSS & PARTNER fokussiert sich bei ihren Developments auf die Assetklassen Office, Residential und Hotel.

Im Geschäftsmodell versteht sich STRAUSS & PARTNER als Projektentwickler, der an der gesamten Wertschöpfungskette partizipiert. Dies umfasst insbesondere Landbanking, Greenfield and Brownfield Development, Refurbishment und Conversion.

Weiters agiert STRAUSS & PARTNER selektiv als Service Developer für Investoren auf Honorar- und Incentivebasis.

Die Strategie von STRAUSS & PARTNER manifestiert sich in den derzeit in Entwicklung bzw. in Bau befindlichen Projekten wie zum Beispiel dem Quartier Belvedere, dem Herzstück der Entwicklungen rund um den neuen Wiener Hauptbahnhof. An diesem Standort entstehen derzeit 5.000 Wohnungen für etwa 13.000 Menschen und Büro-, Hotel- und Geschäftsflächen auf ca. 600.000 m² Bruttogrundfläche für rund 20.000 Arbeitsplätze. Zentrum des neuen Weltstadtviertels bildet das QBC – Quartier Belvedere Central. Das QBC umfasst rund 25.000 m² Grundstücksfläche, auf der rund 130.000 m² Bruttogrundfläche ü. N. entstehen. Städtebauliches Ziel ist ein vielfältiger, urbaner und hochwertiger Standort, der sowohl Büros, Hotels, Eigentumswohnungen, servicierte Apartments als auch Geschäfte und Gastronomie umfasst. Die zentralen Vorzüge des Projekts sind der gelungene Brückenschlag zwischen moderner Arbeits- und Lebenswelt, die grenzenlose Mobilität, die Naherholung in unmittelbarer Nachbarschaft und die Nähe zur Wiener Innenstadt.

In der Assetklasse Residential beabsichtigt STRAUSS & PARTNER im Frühjahr 2016 mit den Bauarbeiten



QBC – Quartier Belvedere Central

Österreich, Wien

zum Projekt Wohnen am Rosenhügel zu starten. Das Wohnprojekt mit etwa 200 freifinanzierten Wohnungen liegt im Südwesten Wiens unmittelbar an der Grenze zum 13. Wiener Gemeindebezirk. Das Grundstück verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum und gleichzeitig über eine überdurchschnittliche Grünraum- und Wohnqualität. Das Projekt umfasst sieben Einzelhäuser mit je 20 bis 30 Wohnungen in einer mittleren Größe von ca. 75 m² bis 80 m² mit darunter liegender Tiefgarage.

Rosenhügel

Österreich, Wien



SCHWERPUNKT DEUTSCHLAND

Die Münchner Grund Immobilienbauträger AG ist die operative Landesgesellschaft der UBM Development in Deutschland. Die wirtschaftliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland hat im zweiten Halbjahr 2014 deutlich an Fahrt gewonnen. Es wird übereinstimmend ein Wachstum des Brutto-sozialproduktes von ca. 1,5% erwartet, eine Entwicklung, die ihre Ursachen maßgeblich in einem starken vierten Quartal 2014 hat. In nahezu allen Berichten über den Wohnungsmarkt in den Ballungszentren ist von ungebrochener Nachfrage und steigenden Preisen die Rede. Die objektiven Verkaufszahlen in München und Frankfurt sinken jedoch bereits im zweiten Jahr in Folge, Marktteilnehmer führen dies auf mangelndes Angebot zurück. Es wird jedoch auch von längeren Vertriebszeiten für hochpreisige Objekte berichtet. Die Preisentwicklung bei den Käufen von Wohnbaugrundstücken zeigt nach wie vor spekulative Zuschläge im Hinblick auf weitere zukünftige Preiserhöhungen. Die Einschätzung, dass die Situation fragiler wird, da die Mieten nicht entsprechend mitziehen, hat sich bisher nicht in der Realität gezeigt. Ungewöhnlich ist, dass die politischen Unsicherheiten in der Ukraine und dem Nahen Osten mit der Auswirkung der Anschläge in



Wir setzen Schwerpunkte in der Mitte Europas – dort, wo eine spannende Gegenwart und eine erfolgreiche Zukunft liegen.

Hotel Express by Holiday Inn
Deutschland, Berlin

Frankreich und Dänemark noch keine sichtbaren Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung hatten.

Als Folge von Umstrukturierungen im Gesellschafterkreis ist 2015 die Verschmelzung der Schwestergesellschaft Strauss & Co. Projektentwicklungs GmbH mit der Münchner Grund Immobilien Bauträger AG erfolgt. Die Strauss & Co. hat in den letzten Jahren mehrere Projekte sehr erfolgreich mit dem Schwerpunkt in Berlin umgesetzt. Durch die unterschiedlichen Schwerpunkte der bisherigen Tätigkeiten der Gesellschaften und die dadurch erhöhte Marktdurchdringung erwarten wir eher eine Steigerung als einen Rückgang der addierten Leistungen. Der kontinuierliche Abbau von Leerständen im Büromarkt der A-Städte führt nach unserer Einschätzung zu einer verbesserten Situation der Anbieter von modernen Büroflächen. Mit dem im Bau befindlichen Projekten in München und Berlin sowie den weiteren Möglichkeiten durch bereits genehmigte Bauten in Dornach bei München sehen wir gute Chancen, von einer anziehenden Nachfrage zu profitieren.

Der Hotelmarkt in Deutschland ist nach wie vor sehr lebendig, insbesondere haben sich die Investoren in den letzten Jahren bei ihrer Suche nach Renditemöglichkeiten in ungeahntem Umfang in den Hotelmarkt begeben. Die Gesellschaft profitiert von dieser Entwicklung und erwartet 2015 zwei Totalübernehmeraufträge für jeweils ein Hotel in München und Berlin von einer Projektgesellschaft der Mutter. Auch eigene Hotelprojekte werden verfolgt. Die Fusion mit Strauss & Co. führt zu einer Verstärkung in diesem Segment.

Im Bereich des Wohnbaus stehen wir vor der anspruchsvollen Aufgabe, Nachfolgeprojekte für unsere gut laufenden, im Bau befindlichen Wohnanlagen zu generieren.

Generell erwarten wir auf der Basis unserer gefestigten Kunden- und Lieferantenbeziehungen und guten Referenzen eine stabile positive Entwicklung der Gesellschaft in den kommenden beiden Jahren. Der Rückgang des Jahresüberschusses im Geschäftsjahr hat seine Ursache in den großen Übergeben des Vorjahres an unsere Kunden. Naturgemäß sinkt im Jahre des Baus der neuen Projekte der zu realisierende Ertrag. Der Verkaufsstand und die erfolgversprechenden Gespräche lassen jedoch eine deutliche Gewinnsteigerung in den nächsten beiden Jahren erwarten.

SCHWERPUNKT POLEN

Polen ist eine junge, demokratische Republik mit ca. 38 Mio. Einwohnern und seit 2004 Mitglied der europäischen Union.

Die UBM ist seit 25 Jahren auf dem polnischen Immobilienmarkt tätig und hat sich im Hotel- und Bürosektor einen Namen gemacht. Es wurden Hotels in Warschau, Krakau und Breslau und Bürogebäude in Warschau entwickelt. Für diese Projektentwicklungen wurde die UBM Polska gegründet und ein junges, dynamisches Team mit einer hohen technischen und kaufmännischen Kompetenz in der Projektentwicklung aufgebaut.



Die UBM ist in Polen strategisch auf die wirtschaftlichen Zentren Warschau, Krakau und Breslau ausgerichtet und ist in den Sektoren Büroentwicklung, Hotel und Wohnbau tätig. Polen steht nach wie vor hoch im Kurs bei den internationalen Investoren. Die volkswirtschaftlichen Daten mit einem prognostizierten Wachstum von 3% und einer leicht sinkenden Arbeitslosigkeit lassen weiterhin günstige Rahmenbedingungen erwarten. Das Ziel unserer Projektentwicklung ist es, Projekte in Toplagen mit hoher Qualität und den international gerecht werdenden Anforderungen zu entwickeln.

Für eine erfolgreiche Projektentwicklung garantiert eine sehr gut ausgebildete Personalstruktur bestehend aus Architekten, Projektleitern und kaufmännischen Fachleuten. Diese Personalstruktur ermöglicht es, die Projektentwicklung beginnend mit dem Ankauf eines Grundstücks bis hin zur Planung, den Bau und den Verkauf erfolgreich umzusetzen.

Aktuell wird ein Büroprojekt in Breslau entwickelt und in Warschau die dritte Phase am Poleczki Business Park gebaut.

Die nächsten geplanten Projekte sind: ein Hotel in Warschau mit ca. 230 Zimmer in einer sehr guten Innenstadtlage, ein weiteres Bürogebäude in Breslau gemeinsam mit dem polnischen Partner Cuprum und ein Bürogebäude in Krakau in der Mogilska-Straße.

**Poleczki
Business Park**
Polen, Warschau



Intercont
Polen, Warschau



Times II
Polen, Breslau

Gemeinsam

erschaffen wir den
Wohnraum der Zukunft.



Berliving
Deutschland, Berlin

**Wohnquartier
am Alexanderplatz**
Deutschland, Berlin



Wien ist seit Jahren die Stadt mit der **höchsten Lebensqualität**. Wir werden auch in Zukunft dazu beitragen, dass das so bleibt.





Rosenhügel

Grüne Wohnanlage am Wiener Stadtrand

Das etwa 30.000m² große Areal der Rosenhügelstudios entwickelte sich ab dem Ende des 19. Jahrhunderts zum Zentrum des österreichischen Filmschaffens und wurde bis weit in die 90er-Jahre als Produktionsstätte für legendäre Filmproduktionen genutzt. Im Zuge der Weiterentwicklung des Mediums Film ab ca. 2000 ging die Bedeutung der Studios für die Filmindustrie stark zurück, daher hat sich der ORF im Zuge der Konsolidierung seiner Standorte entschieden, das Areal zu veräußern. Das Konsortium von STRAUSS & PARTNER und Immovate hat sich gemeinsam mit den Projektpartnern REWE und Synchron Stage OG gegen namhaften Mitbewerb durchgesetzt und das diesbezügliche Verkaufsverfahren Mitte 2013 gewonnen.

Im Südwesten Wiens, am Südhang des Rosenhügels und unmittelbar an der Grenze zum 13. Wiener Gemeindebezirk gelegen, ist die Umgebung der Liegenschaft von Einfamilienhäusern und Grünflächen des angrenzenden Rosenberggareals geprägt. Das Grundstück verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum und gleichzeitig über eine überdurchschnittliche Grünraum- und somit Wohnqualität. Entlang der stärker frequentierten Speisinger-Straße errichtet die REWE mit BEHF-Architekten einen Merkur-Markt, der mit einer multifunktionalen Bildungseinrichtung überbaut wird, womit nicht nur ein Puffer zur Straße, sondern auch eine erstklassige Infrastruktureinrichtung direkt „vor der Haustür“ geschaffen wird. Im ruhigen, grünen Bereich der Liegenschaft wird STRAUSS & PARTNER gemeinsam mit Immovate in sieben Einzelobjekten etwa 200 hochqualitative freifinanzierte Eigentumswohnungen mit einer mittleren Größe von ca. 75 bis 80m² und zugehörige Tiefgaragenstellplätze errichten. Als Sieger des diesbezüglich abgehaltenen Architekturwettbewerbs gingen die Büros Berger+Parkkinen/Wien-Helsinki und Beckmann N´Thepe/Paris hervor, die für die weitere Planung verantwortlich zeichnen.

Die für die Umsetzung erforderliche Umwidmung ist im Laufen, es wird damit gerechnet, noch im Jahr 2015 eine rechtswirksame Neuwidmung zu erwirken und damit einen Baubeginn setzen zu können. Die Fertigstellung ist für 2017 geplant.



ZAHLEN & FAKTEN



Baubeginn:
2016



Bauende:
2017

Stadtrandlage	.....
Ca. 15.000m ² Grundstücksfläche	.....
Ca. 16.000m ² Wohnnutzfläche	.....
Ca. 200 Wohnungen mit großzügigen Terrassen und Gärten	.....
Ca. 220 Tiefgaragen- stellplätze	.....
Hausmeister/Concierge	.....
Sauna und Fitness- einrichtungen	.....
Gemeinschaftsräume	.....
Parklandschaft autofrei	.....

BERLIVING

ZAHLEN & FAKTEN



Baubeginn:
2014



Bauende:
12/2016

136 Eigentumswohnungen
in zwei Bauabschnitten
und vier Bauteilen

104 Tiefgaragenstellplätze

2- bis 5-Zimmer-
Wohnungen

Wohnfläche:
ca. 46 m² bis 137 m²

Verkaufsfläche: 13.124 m²

BGF: 16.769 m²

**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 Grunewald oder den exklusiven Geschäften der Einkaufsmeile Ku'Damm.

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





Deutschlands Hauptstadt
wächst unaufhörlich.
Wir sorgen dafür, dass sie
dies mit **Qualität, Stil und
Nachhaltigkeit** tut.



Enckestraße 4

Das geplante Wohnbauprojekt entsteht im Norden des Berliner Bezirks Kreuzberg in der Enckestraße. An der Jüdischen Akademie, nahe der geschäftigen Friedrichstraße und direkt gegenüber dem grünen Besselparks gelegen, befindet sich das Projekt im Herzen Berlins.

Geplant ist die stil- und sinnvolle Integration des auf dem Grundstück befindlichen Baudenkmals als Bestandsgebäude in den sechsgeschos- sigen Neubau mit Tiefgarage. Bei der Umsetzung wird besonderer Wert auf eine einheitliche und hochwertige Gestaltung beider Gebäu- de gelegt. Das Wohnbauvorhaben wird nach der neuen EnEV 2014 als KfW-Energieeffizienzhaus 70 errichtet und wird im Zuge dessen eine Komponente zur Gewinnung regenerativer Energien erhalten. Die Be- heizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Für alle Wohnungen ist jeweils ein Freibereich in Form von Loggien, Balkonen, Terrassen oder Dachterrassen sowie ein möglichst stufenloser Zugang zur Tiefgarage vorgesehen. Der Verkaufsstart erfolgt voraussichtlich im dritten Quartal 2015.

ZAHLEN & FAKTEN



Baubeginn:
2015



Bauende:
2017

ca. 56 Eigentums- wohnungen	.....
ca. 42 Tiefgaragen- stellplätze	.....
2- bis 5-Zimmer- Wohnungen	.....
Wohnfläche: ca. 50 m ² bis 180 m ²	.....
Verkaufsfläche Wohnen: ca. 4.328 m ²	.....
Verkaufsfläche Gewerbe: ca. 600 m ²	.....
Bestandsfläche: ca. 1.000 m ²	.....
BGF: ca. 7.600 m ²	.....



Wohnquartier am Alexanderplatz

Das Wohnquartier entsteht in unmittelbarer Nähe zum Alexanderplatz. Der Alexanderplatz ist Zentrum und Treffpunkt der Begegnung für die Besucher Berlins. Aufgrund großen Entwicklungspotenzials entwickelt sich der Alexanderplatz zur Topadresse der Hauptstadt.

Mit der Lage am Alexanderplatz, einem der wichtigsten und bekanntesten Plätze Berlins, wird eine optimale Erreichbarkeit sowohl mit allen öffentlichen Verkehrsmitteln, als auch mit dem PKW geboten. Der künftige Berliner Großflughafen BER ist in 30 Minuten erreichbar, der Hauptbahnhof ist drei S-Bahnstationen entfernt und der Ostbahnhof zwei S-Bahnstationen. Der Alexanderplatz ist der umsatzstärkste Einzelhandelsplatz Berlins. Zahlreiche Shopping-Center, Dienstleistungsgewerbe, Kongresszentren und Einzelhandelsgeschäfte sind hier angesiedelt. Darunter das bekannteste Einkaufszentrum Berlins, das Alexa, mit über zwei Millionen Käufern jährlich. Sämtliche bekannten Sehenswürdigkeiten des Ostteils der Stadt, wie z. B. Fernsehturm, Museumsinsel, Rotes Rathaus, Unter den Linden etc. sind fußläufig erreichbar.

Auf dem 3.944 m² großen Grundstück entsteht ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit 190 Wohnungen. Der kammartige Gebäudekörper nimmt an der Alex-Wedding-Straße und Oda-Schottmüller-Straße die Straßenumflucht auf, wobei der Baukörper an der Alex-Wedding-Straße durch hofartige Einschnitte ab dem sechsten Obergeschoss deutlich gegliedert ist. In der Keibelstraße öffnet sich der Baukörper zu den begrünten Innenhöfen und der angrenzenden Parkanlage. Das Gebäude mit einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von ca. 22.165 m² umfasst zehn Vollgeschosse und zwei Staffelgeschosse mit großzügigen Dachterrassen, die einen weiten Blick über die Stadt gewährleisten. Das Erdgeschoss mit ca. 1.488 m² vermietbarer Fläche ist für Gewerbe und Ladengeschäfte zur örtlichen Versorgung vorgesehen. Im ersten Obergeschoss werden Büroflächen mit ca. 1.660 m² Mietfläche angeboten. Die 190 Wohnungen mit insgesamt ca. 13.993 m² Wohnfläche befinden sich im zweiten bis elften Obergeschoss. Die Wohnungen sind hochwertig ausgeführt und werden mit Fußbodenheizung, Parkett und vollausgestatteten Küchen und Bädern vermietet. Die Fassade wird in den Vollgeschossen in Anlehnung an die Nachbarschaft mit dunkelroten aus Klinkern geschnittenen Riemchen auf einem Wärmdämmverbundsystem ausgeführt. Die besonders großen Fenster und die wechselnd angebrachten filigranen Balkone vermitteln dennoch der Fassade eine gewisse Leichtigkeit.

Mit dem Bau wurde im April 2014 begonnen. Er wird pünktlich im September 2015 fertiggestellt, so dass die Vermietung zum 1. Oktober 2015 erfolgen wird. Aufgrund der Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit erhielt das Projekt bereits eine Vorzertifizierung nach Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in „Silber“.



ZAHLEN & FAKTEN



Baubeginn:
04/2014



Bauende:
09/2015

Grundstücksfläche
3.944 m²

.....
BGF 22.165 m²

.....
Nettonutzflächen

.....
Ladengeschäfte 1.488 m²

.....
Büro 1.660 m²

.....
Wohnen 13.993 m²

.....
Wohnungen 190

.....
Tiefgaragenstellplätze 71

.....
Geschosse über Niveau 12

.....
Geschosse unter Niveau 1

Gemeinsam

definieren wir den Begriff
„**Hotel**“ völlig neu.

Geschäftsfeld – Hotels

andel's
Polen, Lodz

Park Inn
Österreich, Linz





Das 1.950 m² große Grundstück befindet sich in Frankfurt am Main in der Mainzer Landstraße 27 bis 31. Auf dem Grundstück befand sich ein sieben- bis achtgeschossiges leerstehendes Bürogebäude mit einer zweigeschossigen Tiefgarage, welches für den Neubau abgerissen wurde.

Die Planung für das neue Hotel sah einen winkelförmigen Neubau vor, welcher ähnlich wie das Bestandsgebäude den Blockrand schließt. Das achtgeschossige Gebäude fügt sich städtebaulich perfekt in die Umgebung ein.

Der Haupteingang des Gebäudes orientiert sich zum Francois-Mitterrand-Platz. Von dieser Seite werden auch die Tiefgaragenzufahrt und die Anlieferung für das Hotel über eine Durchfahrt zum Innenhof organisiert. Im Erdgeschoss befinden sich die Lobby, ein Restaurant, die Küche, eine Konferenzfläche und Hotelnebenflächen. In den aufgehenden Geschossen wurden 249 Gästezimmer angeordnet.

Unterbaut wird das Gebäude mit einer zweigeschossigen Tiefgarage mit 77 Stellplätzen, deren Zufahrt über den Innenhof erfolgt. Die haustechnischen Anlagen werden in den Untergeschossen und in zurückspringenden Dachaufbauten oberhalb des siebenten Obergeschosses angeordnet. Im Untergeschoss befinden sich neben den Technikräumen noch ein Fitnessraum, Personalumkleiden und eine Personalkantine.

HOLIDAY INN Frankfurt

Mainzer Landstraße 27



Das neue Hotel soll mit seinen Freianlagen zu einer attraktiven und markanten Adresse am neu gestalteten Francois-Mitterrand-Platz werden und sich zugleich harmonisch in sein Umfeld einfügen. Für diese anspruchsvolle Bauaufgabe galt es, eine städtebaulich, architektonisch und landschaftsarchitektonisch und funktional optimierte Lösung zu finden.

Mit den umfangreichen Entkernungs- und Abbrucharbeiten wurde im Juni 2013 nach Vorliegen der Abbruchgenehmigung begonnen. Eine gut durchdachte Detailplanung sowie zeitgerechte Vergaben an die Nachunternehmer waren die Basis für einen in weiterer Folge ungestörten Bauablauf. Das Hotel konnte am 17. Februar 2015, mehr als einen Monat früher als vertraglich zugesichert, der Union Investment übergeben werden.

Der reguläre Betrieb wird nach einer kurzen Soft-Opening-Phase am 1. März 2015 aufgenommen.

Das Projekt erhält in weiterer Folge das Nachhaltigkeitszertifikat nach DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) mit der Auszeichnung „Silber“.



ZAHLEN & FAKTEN



Baubeginn:
05/2013



Bauende:
02/2015

Anzahl der Zimmer: 249
.....
Garagenstellplätze: 77
.....
Geschosse: 2 UG, EG, 7 OG
.....
BGF: ca. 13.400 m²

ZAHLEN & FAKTEN



Baubeginn:
10/2013



Bauende:
Q3/2016

5**** Hotel

Grundstücksgröße
2.600 m²

Bruttogeschossfläche
rund 16.000 m²

196 Gästezimmer +
15 Suiten auf 5 Etagen

Konferenzfläche 450 m²
(inkl. Ballsaal 200 m²)

Restaurant, Bar und
Terrasse

Spa und Fitnessclub

Parkgarage mit
38 Stellplätzen



Schon während der Fertigstellung des ersten Hotelprojektes in Amsterdam Zuidas konnte sich UBM die Projektentwicklung für ein weiteres Hotel gemeinsam mit dem privaten niederländischen Projektentwickler Aedes Real Estate sichern.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Emma-Kinderspitals in verkehrsgünstiger zentraler Innenstadtlage an der Singelgracht gelegen, wird auf Grundlage eines 25-jährigen Mietvertrages für den weltweit operierenden Hotelkonzern Hyatt das erste Hyatt Regency in den Niederlanden entwickelt.

Das äußere Erscheinungsbild wurde vom Reichsbaumeister Fritz van Dongen in enger Abstimmung mit dem Amsterdamer Denkmalamt entwickelt und stellt eine zeitgemäße Interpretation der niederländischen Baukunst dar.

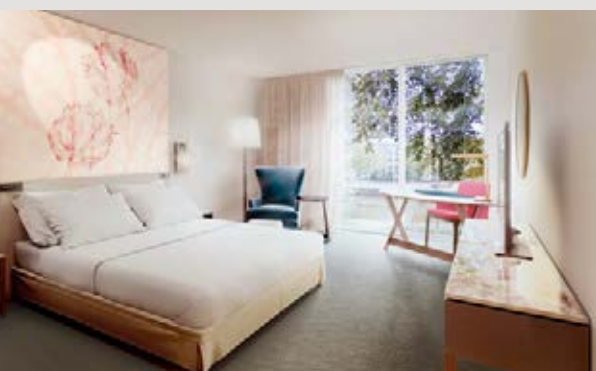
Für das Interior Design zeichnet das britische Büro Jestico+Whiles in Zusammenarbeit mit dem renommierten niederländischen Designer Marcel Wanders verantwortlich und trägt dem besonderen Umfeld des benachbarten botanischen Gartens Rechnung.

Mit dem Fokus auf die Entwicklung nachhaltiger Gebäude konnte im Juni 2014 das erste BREEAM-Exzellente-Zertifikat eines Hotels in den Niederlanden für die Planungsphase entgegengenommen werden. Parallel dazu wird das BREEAM-Zertifikat für die Errichtung angestrebt.

Nach umfangreichen Planungsprozessen, zahlreichen behördlichen Genehmigungsverfahren, erfolgtem Abbruch der Bestandsgebäude und der Stabilisierung der zu erhaltenden historischen Fassaden konnten im vierten Quartal 2014 die Vorbereitungen für die Gründungsarbeiten zum Abschluss gebracht werden.

Das Hyatt Regency Amsterdam mit seinem ansprechenden und funktionalen Design und einem hochwertigen gastronomischen Angebot wird planmäßig in der zweiten Jahreshälfte 2016 an den Mieter Hyatt übergeben werden und seiner Rolle als eines der führenden Hotels am prosperierenden Amsterdamer Hotelmarkt gerecht werden.

Hyatt Regency Amsterdam





Gateway Gardens

Das HOLIDAY INN am Frankfurter Flughafen

Das Holiday-Inn-Hotel entsteht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Flughafen Frankfurt am Main im neuen Stadtteil Gateway Gardens. Es liegt in fußläufiger Nähe zum Terminal 2 des internationalen Drehkreuzes Flughafen Frankfurt.

Das 288 Zimmer umfassende Holiday Inn wird auf dem 2.894 m² großen Grundstück Alpha 1.4 an der Bessie-Coleman-Straße erstellt. Zusätzlich entstehen im Untergeschoss 49 PKW Stellplätze. Das Hotel wird über einen großzügigen und modernen Konferenzbereich und ein Hotelrestaurant verfügen.

Der siebengeschossige Gebäudekörper umfasst ca. 12.000 m² oberirdischer Geschossfläche. Der 2.000 m² große Erdgeschossbereich umschließt die Konferenzzonen, das Restaurant und die sonstigen „Front of House“-Nutzungen sowie die „Back of House“-Funktionen. Verteilt auf sechs Gästezimmeretagen (erstes bis sechstes Obergeschoss) befinden sich die 288 Zimmer. Im Untergeschoss (2.282 m²) sind die 49 Stellplätze, Lagerbereiche, ein Mini-Gym und die öffentlichen Toiletten angeordnet. Der Entwurf sieht eine Bebauung als Blockstruktur vor, die im nördlichen Bereich des Grundstückes verortet ist. Hierdurch bleibt der südliche Bereich des Grundstückes als Freifläche erhalten. Diese schafft eine Quartiersanbindung des Baufeldes an den südlichen Teil des Areals und dient der Aufenthaltsqualität der erdgeschossigen Nutzungen wie Konferenz, Lounge, Bar und Gastronomie.

Die Freifläche im südlichen Bereich ist mit hoher Aufenthaltsqualität und verbindendem Quartierscharakter geplant. Sie nimmt die notwendigen Grünflächen und die Anlagen des Regenwassermanagements auf. Das Gebäude wird mit einer Gebäudezertifizierung nach DGNB (Silber) und LEED (Gold) geplant. Dem Bau liegen die energetischen Standards der ENEC 2014 zu Grunde.

Die Bauarbeiten beginnen nach Erhalt der Baugenehmigung im zweiten Quartal 2015. Die Fertigstellung und Eröffnung des neuen Hotels wird Ende 2016 erreicht. Die Immobilie ist sehr langfristig im Franchise-Modell der InterContinental Hotels Group (IHG) an einen attraktiven Betreiber vermietet.

ZAHLEN & FAKTEN



Baubeginn:
Q2/2015



Bauende:
Q4/2018

Business-Hotel mit 288 Zimmern
49 Stellplätze UG
Konferenzflächen
Baubeginn nach Erhalt der Baugenehmigung, zweites Quartal 2015
Eröffnung Ende 2016
Grundstück 2.894 m ²
BGF o.i. ca. 12.000 m ²



ZAHLEN & FAKTEN



Baubeginn:
2008



Bauende:
2009

4**** Hotel

.....
Anzahl der Zimmer,
Familienzimmer und
Suiten: 396

.....
Themen-Restaurant &
Bar mit Terrasse und Fokus
auf traditionelle euro-
päische Küche

.....
Beheiztes Schwimmbad
mit Wellnessbereich

.....
Acht Konferenzräume,
Business-Corner,
Tagungsräumlichkeiten
für bis zu 250 Personen,
fester und kabelloser
Internetanschluss in
den Gästezimmern
und Tagungsräumen,
Geldwechsellervice

.....
Parkplätze: 300

.....
Gratis-Shuttlebus zu den
Disney Parks und zum
Eurostar/TGV-Bahnhof im
15-Minuten-Interval

Magic Circus

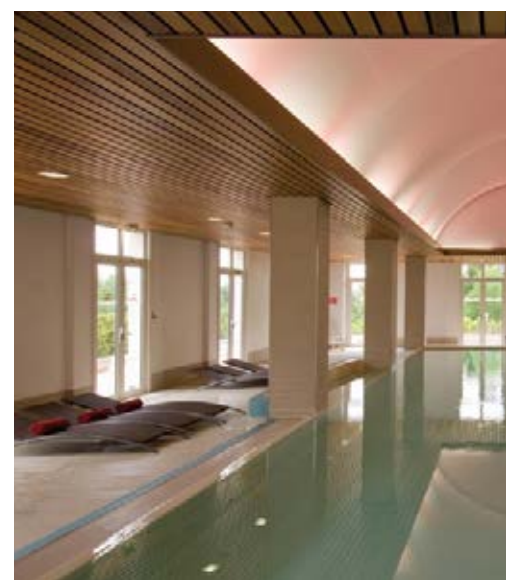
Im Juni 2007 erwarb die UBM Realitätenentwicklung in einem 50:50-Joint Venture mit ihrem Projektpartner, der WARIMPEX AG, das bis dahin von InterContinental Hotel Group betriebene Holiday Inn.

Das Magic Circus Hotel befindet sich in unmittelbarer Nähe des Disneyland Paris und nur 35 Minuten vom Pariser Stadtzentrum entfernt. Inmitten der grünen Landschaft nahe des Disney Parks erlebt man in diesem Hotel spannende Zirkusatmosphäre.

Das Magic Circus Hotel kombiniert Komfort und eine perfekte Lage in unberührter Umgebung. Das Haus bietet 396 farbenfrohe Gästezimmer und Suiten, wobei sich das Thema „Zirkus“ als Leitmotiv durch alle Räume zieht.

Alle Räume bieten einen schönen Blick auf den Garten, den See oder die umliegende Landschaft. Die neu gestalteten und flexiblen Tagungsräumlichkeiten bilden darüber hinaus einen idealen Rahmen für Meetings oder Veranstaltungen: Acht Konferenzräume stehen zur Verfügung. Auf einer Gesamtfläche von 580 m², ausgestattet für Konferenzen und Bankette, bieten die Räumlichkeiten somit Kapazitäten für Tagungen von zehn bis 250 Teilnehmern und Dinern mit bis zu 150 Gästen.

Das Hotel wird erfolgreich von der Vienna International betrieben.





Hotels near Disney Land Paris:

Dream Castle



Im Jahre 2002 konnte sich die UBM in einem 50:50-Joint Venture mit ihrem Projektpartner WARIMPEX das Baurecht für ein Themenhotel am Gelände rund um den stetig wachsende Euro-Disney-Park in Marne-la-Vallée sichern.

Nach einer nur einjährigen Projektentwicklungszeit, in der das komplette Hotelkonzept und Design vom Technischen Management des UBM-Konzerns auf die Anforderungen des Hotelpächters, der schweizerischen Mövenpick-Gruppe sowie dem Design-Team von Disney abgestimmt wurde, entstand in nur 21 Monaten Bauzeit ein auf die besonderen Bedürfnisse von Familien ausgerichtetes Hotel.

Errichtet wurde das 4**** Hotel ganz im Stil eines französischen Renaissanceschlusses vom UBM-Konzern und einem Konsortium aus französischen Firmen.

In 397 modern und komfortabel ausgestatteten Zimmern und Suiten – 250 davon sind Familienzimmer mit Etagenbetten für bis zu vier Personen –, zwei Restaurants und mit einer großen Terrasse und einem Schlossgarten bietet das Dream Castle ein zauberhaftes und einzigartiges Ambiente. Das gastronomische Konzept beinhaltet im Sommer unter dem Motto „Das Meer“ eine mediterrane, in den Wintermonaten unter dem Schwerpunkt „Die Berge“ eine rustikale Küche.

Es besteht im Disneyland Resort auch die Möglichkeit, sich nach dem Besuch des Erlebnisparks im Wellnessbereich „Chambre des Tortures“ verwöhnen zu lassen. Die verkehrsgünstige Lage gewährleistet eine komfortable Anreise per TGV, Metro, Flugzeug oder Auto.

Neben einem Erlebnishallenbad für Kinder laden ein Fitnessraum, Sauna, Jacuzzi und Solarium sowie ein integrierter Beauty-Salon zum Aus- und Entspannen ein.

ZAHLEN & FAKTEN



Baubeginn:
2002



Bauende:
2004

4**** Hotel

.....
Anzahl der Zimmer und
Suiten: 397

.....
Suite Royal: 220 m²
für sieben Personen

.....
Zwei Restaurants und
Bar jeweils mit Terrasse

.....
Helle Tagungsräume für
Veranstaltungen mit zehn
bis 300 Teilnehmern

.....
Concierge-Service

.....
Spa & Beauty-Bereich
mit Hallenbad

.....
Gratisparkplätze und
kostenloser Shuttlebus
zum Disneyland Paris

Gemeinsam

verbinden wir Nutzen mit
Design für das **Office**
von übermorgen.

Geschäftsfeld – Office

Alma Tower
Polen, Krakau

Trikot
Deutschland, München







Trikot Office

Das Gebäude befindet sich an der Eisenheimerstraße 1 / Landsberger Straße 191 in München-Laim. Die Lage bietet durch die unmittelbare Nähe zum Mittleren Ring eine optimale Anbindung an das städtische und überregionale Straßenverkehrsnetz. Zudem verfügt der Standort über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Auf dem Grundstück befanden sich drei gewerblich genutzte Gebäude, die im Zuge der Neubaumaßnahme abgebrochen wurden. Das achtgeschossige Geschäftsgebäude mit einer Fläche von insgesamt 21.390 m²





Büro- und Geschäftsräume
müssen schon bei der
Planung **alle Anforderungen
erfüllen**, die noch gar nicht
an sie gestellt wurden.



BGF und einer Mietfläche (oberirdisch) von insgesamt 12.976 m² beherbergt eine Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung und wird eine attraktive und markante Adresse an der Kreuzung der Landsberger Straße zur Friedenheimer Brücke darstellen. Aktuell befindet sich das Gebäude im gebauten Zustand, wobei der Rohbau bis Ende März 2015 und der Ausbau bis Ende Oktober 2015 abgeschlossen sein werden. Neben den Tiefgaragenstellplätzen im zweiten und dritten Untergeschoss sind die Technikräume, Neben- und Lagerräume angesiedelt. Im Gartengeschoss erfolgt der Erstbezug durch den Edeka-Markt (Lebensmittelhändler) ab Ende Oktober 2015 auf einer Fläche von ca. 1.400 m² und im Erdgeschoss auf einer Fläche von ca. 120 m².

Um für diese anspruchsvolle Bauaufgabe eine städtebaulich, architektonisch, funktional und wirtschaftlich optimierte Lösung zu finden, wurde in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München ein konkurrierendes Planungsverfahren durchgeführt, an dem sechs Planerteams bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten teilnahmen. Der Siegerentwurf überzeugt durch die städtebauliche Einfügung in die umgebende Bebauung und den Hochpunkt des Gebäudes an der Schnittstelle von Straße und Bahnlinie, der nach Meinung der Jury „mit einfachen geometrischen Mitteln die räumlich komplizierte Situation ordnet“.

Im Sinne einer ökonomischen und ökologischen Erstellung und Bewirtschaftung des Neubaus werden auf allen Planungsebenen die Prinzipien der Nachhaltigkeit berücksichtigt. Es wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach dem Deutschen Gütesiegel „Nachhaltiges Bauen“ (DGNB) durchgeführt, bei der die Bewertung „Silber“ angestrebt wird.

ZAHLEN
& FAKTEN



Baubeginn:
2013



Bauende:
11/2015

- 155 Tiefgaragenstellplätze (inkl. Smartparker)
- Grundstücksgröße 4.886 m²
- Mietfläche OG m²: 12.976 m²
- BGF gesamt: 21.390 m²



In unmittelbarer Nähe zur Multifunktionsarena „O₂ World“ entsteht das Büro- und Geschäftshaus „Arena Boulevard“. Das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofs befindet sich zwischen dem Ostbahnhof und der Warschauer Straße. Es zählt zu einem der größten Entwicklungsgebiete in Berlin.

Nur fünf Autominuten vom Alexanderplatz entfernt liegt das innerstädtische Entwicklungsgebiet rund um die „O₂ World“. Es profitiert von einer hervorragenden infrastrukturellen Anbindung an alle öffentlichen Verkehrsmittel. Der Ostbahnhof als Drehkreuz für den nationalen Fernverkehr ermöglicht in nur kurzer Zeit die Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs (fünf S-Bahnstationen) oder des zukünftigen Großflughafens BER. Das Areal liegt direkt an der Mühlenstraße, einer der Hauptverkehrsachsen in Richtung Alexanderplatz und zum Flughafen BER. Renommierete Nachbarn wie die Mercedes-Benz-Vertriebszentrale, Zalando oder Coca Cola und Universal sprechen für die Attraktivität des Standortes. Sehenswürdigkeiten wie die Molecule Man, die Oberbaumbrücke oder die Eastside Gallery an der Spree sind fußläufig erreichbar.

Das 1.692 m² große Grundstück bietet Platz für ein ca. 8.700 m² oberirdische Bruttogeschossfläche umfassendes Büro- und Geschäftshaus. Das Projekt befindet sich an der Valeska-Gert-Straße 1 in 10243 Berlin-Friedrichshain. Es schließt die Lücke zwischen der Mercedes-Benz-Vertriebszentrale und dem zur „O₂ World“ gehörenden Parkhaus. Das Gebäude bietet ca. 8.200 m² Mietfläche auf sieben Geschossen. Neben ca. 7.460 m² Bürofläche in den oberen Etagen bieten ca. 750 m² im Erdgeschoss Platz für Gastronomie oder Einzelhandel. Im Untergeschoss stehen 36 Stellplätze zur Verfügung. Die Architektur des Hauses ist hell gestaltet. Aufgrund der Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit erhielt das Projekt bereits eine Vorzertifizierung nach Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in „Silber“. Zusätzlich soll das Haus ein LEED-Zertifikat in „Gold“ erhalten. Der Baubeginn erfolgte im Juni 2014. Die Fertigstellung erfolgt vereinbarungsgemäß im September 2015. Die Vermietungsaktivitäten erfolgen parallel. Mit der Anmietung der PORR Deutschland GmbH konnten bereits ca. 50 % vorvermietet werden. Die verbleibenden Büroflächen besitzen einen guten Zuspruch auf dem Mietermarkt.

ZAHLEN & FAKTEN



Baubeginn:
06/2014



Bauende:
09/2015

Grundstücksfläche
1.692 m²

.....
BGF 8.700 m²

.....
Nettonutzflächen:
Ladengeschäfte 747 m²
Büro 7.460 m²

.....
Tiefgaragenstellplätze 36

.....
Geschosse über Niveau 7

.....
Geschosse unter Niveau 1

Arena Boulevard



TIMES II

Mittel- und Osteuropa wachsen,
Europa wächst zusammen und
unsere Immobilienprojekte
in die Höhe.



Nach Erlangung der Baugenehmigung im Juni letzten Jahres wurden die Bauarbeiten für das Bauvorhaben Times II in der Kazimierza-Wielkiego-Straße begonnen. Im Ausschreibungsverfahren wurden die Leistungen in Form eines Teilgeneralunternehmervertrages an die Firma Porr Polska vergeben. Vor dem Beginn der eigentlichen Bauarbeiten wurden die notwendigen archäologischen Untersuchungen durchgeführt.

Die Gründung und Baugrubensicherung des innerstädtischen Projektes erfolgt auf drei Untergeschossen und ist weitestgehend fertiggestellt. Die Leistungen wurden in einer sogenannten „Deckelbauweise“ hergestellt. Mit Ende des ersten Quartales 2015 werden die Leistungen für die Errichtung der Bodenplatte weitestgehend fertiggestellt sein. Bis Mai 2015 werden die Leistungen bis Erdgeschossniveau ausgeführt sein.

Das Projekt umfasst zwei voneinander unabhängige Bürogebäude 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. Die Gesamtfertigstellung des insgesamt rund 40.000 m²-BGF-Komplexes ist für das zweite Quartal 2016 geplant.

ZAHLEN & FAKTEN



Baubeginn:
2015



Bauende:
Q2/2016

Zwei voneinander
unabhängige Büroflächen
.....
vermietbare Flächen:
20.500 m²
.....
Bürofläche: 2.500 m²
.....
Geschäftsfläche:
20.500 m²
.....
BGF: 40.000 m²

Gemeinsam

verändern wir mit **Mixed-use-**
Objekten die Zukunft des Lebens
und Arbeitens.

Geschäftsfeld – Mixed-Use



QBC
Österreich, Wien

Andel City
Tschechien, Prag



ZAHLEN & FAKTEN



Baubeginn:
2013



Bauende:
2018

Liegenschaftsgröße:
ca. 25.000 m²

Bauteile: 6

Bruttogeschossfläche
gesamt: ca. 130.000 m²

Büro- und Geschäfts-
flächen: ca. 80.000 m²

Hotelflächen:
ca. 26.000 m²

Wohn-/Apartment-
flächen: ca. 24.000 m²

Pkw-Stellplätze: 700

Höchstes Gebäude:
ca. 60 m

Geschäftsfeld – Mixed-Use

Alle Bereiche des Alltags auf einem Areal vereint – das ist **die Zukunft nachhaltiger, urbaner Lebenswelten.**

QBC – Quartier Belvedere Central

Das Gesamtprojekt Hauptbahnhof Wien ist die aktuell bedeutendste Infrastrukturmaßnahme und ein Schlüsselprojekt der ÖBB und der Stadt Wien. Er bildet künftig die wichtigste Drehscheibe für den regionalen, nationalen und internationalen Reiseverkehr. Im Süden des Areals ist schwerpunktmäßig ein lebenswertes, modernes Wohnviertel rund um einen ca. acht Hektar großen, neuen Park vorgesehen. Im nördlich gelegenen Teil wird ein hochwertiger Business-District – das Quartier Belvedere – entwickelt. Insgesamt entstehen 5.000 Wohnungen für etwa 13.000 Menschen und Büro- und Geschäftsflächen auf ca. 600.000 m² Bruttogrundfläche für etwa 20.000 Arbeitsplätze. Herzstück des neuen Weltstadtviertels Quartier Belvedere bildet das QBC – Quartier Belvedere Central.

Das QBC – Quartier Belvedere Central – umfasst rund 25.000 m² Grundstücksfläche, auf der oberirdisch rund 130.000 m² Bruttogrundfläche entstehen. Städtebauliches Ziel ist ein vielfältiger, urbaner und hochwertiger Standort, der sowohl Büros, Hotels, Eigentumswohnungen, servicierte Apartments als auch Geschäfte, Gastronomie und weitere Dienstleistungsangebote umfasst. Die zentralen Vorzüge des Projekts sind der gelungene Brückenschlag zwischen moderner Arbeits- und Lebenswelt, die grenzenlose Mobilität, die Naherholung in unmittelbarer Nachbarschaft und die Nähe zur Wiener Innenstadt.

Das Gesamtprojektareal ist derzeit in sieben Baufelder unterteilt, für die ein rechtskräftiger Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorliegt. Hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen der Baufelder sieht der Entwicklungsplan vor, dass auf den Baufeldern QBC 1/2, QBC 3 und QBC 4 Bürogebäude mit insgesamt ca. 76.000 m² BGF errichtet werden. Auf dem Baufeld QBC 5 ist die Errichtung von zwei Hotels der 3-Sterne- und 4-Sterne-Kategorie mit ca. 27.000 m² BGF und auf dem Baufeld QBC 6 die Errichtung eines Gebäudes mit ca. 25.000 m² BGF, welches vorwiegend Wohnzwecken (servicierte Apartments, Eigentumswohnungen) dienen soll, geplant. Das Baufeld QBC 7 umfasst oberirdisch den zentralen Platz und unterirdisch allgemeine Infrastrukturfächen (Garage mit rund 700 Stellplätzen, Logistikhof, Müllraum). Die Zufahrt zur Garage bzw. zum Logistikhof erfolgt getrennt über Baufeld QBC 4 bzw. 6.

Die Entwicklung, Errichtung und Verwertung des Gesamtprojektes erfolgt im Zeitraum 2013 bis 2018. STRAUSS & PARTNER ist von den Pro-



QBC
Wien



Bauteil 1

ca. 22.000 m², bis 35 m hoch
Büros, Gastronomie, Handel

Bauteil 2

ca. 26.000 m², bis 35 m hoch
Büros, Gastronomie, Handel

Bauteil 3

ca. 10.000 m², bis 35 m hoch
Büros, Gastronomie

Bauteil 4

ca. 22.000 m², bis 35 m hoch
Büros, Gastronomie

Bauteil 5

ca. 26.000 m², bis 35 m/62 m hoch
Hotels, Konferenz, Gastronomie

Bauteil 6

ca. 24.000 m², bis 35 m/62 m hoch
Wohnungen, Servicierte Apartments

jektgesellschaften exklusiv mit dem gesamten Development des QBC beauftragt. Die bauliche Umsetzung erfolgt in mehreren Phasen und sieht einen Beginn der baulichen Umsetzung am Baufeld QBC 5 vor. Hier ist die Errichtung eines 3- bzw. 4-Sterne-Hotels samt Konferenzbereich und mit 311 bzw. 266 Zimmern geplant. Mit der international tätigen und renommierten Hotelgruppe Accor wurde ein Vorvertrag für einen Pachtvertrag abgeschlossen. In zeitnahen Etappen folgen QBC 3, QBC 6, QBC 4 und QBC 1/2, parallel erfolgt die Errichtung von QBC 7. Im Sinne der Nachhaltigkeit und um den hohen Qualitätsanspruch zu dokumentieren, ist für sämtliche Bauten eine Zertifizierung nach den Standards von DGNB und LEED vorgesehen. Für die Baufelder QBC 3 und 4 wurde bereits eine Vorzertifizierung nach DGNB in „Gold“ erlangt.

STRAUSS & PARTNER soll sukzessive die Anteile an den Projektgesellschaften übernehmen.





Poleczki Business Park

Poleczki Business Park ist das größte Bürobauprojekt dieser Art. Das Projekt setzt sich aus 15 Gebäuden zusammen:

Zwölf Bürogebäude mit drei Geschossen, einem Hotel und zwei Gebäuden mit mehrgeschossiger Garage, welche in sieben Bauetappen errichtet werden. Poleczki ist ein multifunktionelles Projekt, das unterschiedliche Flächen anbietet: Büro, Lager, Handels- und Restaurantflächen usw.

Das Grundstück, auf dem der Bürokomplex errichtet wird, hat eine Fläche von 14 ha. Die Errichtung des Komplexes in Bauetappen bedeutet, dass die Mieter je nach dem Wachstum ihrer Firma die Möglichkeit weiterer Entwicklung haben. Die zwei ersten Gebäudeteile „Amsterdam“ und „Vienna“ wurden 2010 fertiggestellt und übergeben (45.000 m²), zwei weitere Bauteile „Berlin“ und „Warsaw“ – im Jahr 2012 (21.000 m²). Poleczki Business Park liegt in dem sich schnell entwickelnden Stadtteil von Warschau in der Poleczki-Straße. Der südliche Teil von Warschau wurde von einem Industriegebiet in eines der größten „Büroviertel“ umgewandelt. Dieses Stadtviertel – Mokotów – gehört zu den modernsten Lokalisierungen für inländische und ausländische Firmen, die am Warschauer Markt tätig sind.

Bauteil 1 – „Amsterdam“

Bauzeit: 2008–2010
Büros

Bauteil 2 – „Vienna“

Bauzeit: 2008–2010
Büros

Bauteil 3 – „Berlin“

Bauzeit: 2011–2012
Büros

Bauteil 4 – „Warsaw“

Bauzeit: 2011–2012
Büros

Bauteil 5 – „Lissabon“

Bauzeit: in Bau, Fertigstellung 9/2015
Büros





ZAHLEN & FAKTEN



Baubeginn:
2008



Bauende:
2022

Grundstücksgröße:
43.800 m²

Parkplätze: 1.052

Bürogebäude Klasse A

Zertifikat LEED CS Gold /
Platinum

Parkplätze:
insgesamt 1.700

Energiesparendes Lüf-
tungs- und Klimasystem

System der Zutritts-
kontrolle

Brandschutzsystem

24-Stunden-Bewachung
und zentrales Monitoring-
system

eleganter Eingangsbereich
mit Rezeptionslobby

behindertenfreundliches
Objekt (drive-in, Aufzüge,
Toiletten)

flexible Flächeneinrich-
tungsmöglichkeiten

zusätzliche Annehmlich-
keiten für Mieter: Kantine,
Bank, Lebensmittelladen,
Bäckerei, Post, Autowä-
sche, Botendienststelle,
Kindergarten usw.



Die Lage des Bürokomplexes bietet sehr gute Verkehrsanbindungen, sowohl durch die Anbindung an die Autobahn als auch an das öffentliche Verkehrsnetz. Poleczki ist ca. 20 Fahrminuten vom Stadtzentrum entfernt und liegt in der Nähe des Flughafens Chopin. Vor dem Gebäude Amsterdam befinden sich die Fahrradstation (Veturilo) sowie Busanbindungen.

Poleczki Business Park wurde gemäß den Erfordernissen der LEED-Zertifizierung gebaut. Die zweite Bauetappe der Investition hat das Zertifikat LEED CS „Gold“ erworben.

Die UBM-Aktie

ENTWICKLUNG DER INTERNATIONALEN AKTIENMÄRKTE

Im Börsenjahr 2014 entwickelten sich die großen Indizes höchst unterschiedlich. Das Umfeld war vorwiegend durch anhaltende geopolitische Impulse sowie fehlende Anlagealternativen in einem Niedrigzinsumfeld geprägt. An den Aktienmärkten in den USA herrschte eine größere Dynamik als in Europa. Der amerikanische Dow Jones war einer der stärksten Indikatoren und brachte es auf einen soliden Zuwachs von 8 %. Der technologiebasierte NASDAQ schaffte sogar ein Plus von 14 %. Der S&P-500-Index konnte um 11,4 % zulegen und erreichte die Marke von 2.000 Punkten. Der Weltaktienindex MSCI beendete das Jahr lediglich mit einem Plus von 3 %. Der deutsche Aktienmarkt verzeichnete ein mäßiges Jahr. Der DAX stieg im Berichtszeitraum um 2,7 % und schloss das Jahr 2014 bei 9.806 Punkten.

Die chinesischen Aktienmärkte erholten sich von den Verlusten in der Vorperiode und der Shanghai Composite Index schloss mit einem starken Kursplus von 53 % ab. Zu den klaren Verlierern zählte der ATX, der Leitindex der Wiener Börse, mit -15 %. Höher waren jedoch die Verluste in Russland, das unter Sanktionen, dem Ölpreissturz und der Inflation litt. Die Moskauer Börse beendete das Jahr mit einem Minus von 45 %.

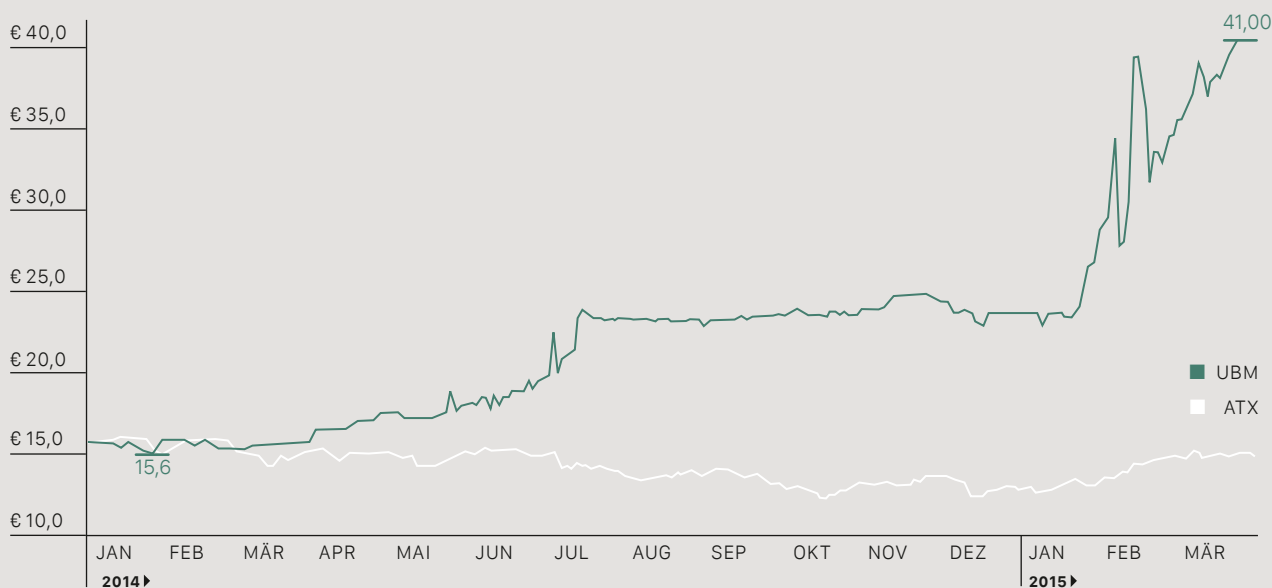
ENTWICKLUNG DER WIENER BÖRSE

Die Wiener Börse hat ein turbulentes Jahr 2014 hinter sich. Die erste Jahreshälfte war geprägt von einigen großen Kapitalerhöhungen und starken Corporate Bonds. Trotz eines Rekordhochs von 2.700 Punkten am Jahresanfang verlor der Leitindex ATX rund 15 % und beendete das Jahr mit 2.160 Punkten. Ausschlaggebend für diese negative Entwicklung war unter anderem der anhaltende Ukraine-Konflikt.

Insgesamt belief sich das Handelsvolumen an der Wiener Börse bis Dezember 2014 auf € 45,3 Mrd. Der Aktienumsatz konnte um ein Fünftel zulegen. Die Marktkapitalisierung lag jedoch bei € 77,1 Mrd. und damit unter dem Ultimo 2013 (€ 85,4 Mrd.).

Mit 37 neuen Unternehmensanleihen gab es ein Rekordvolumen bei den Corporate-Bond-Emissionen. Über das Jahr konnte ein Emissionsvolumen von € 7,2 Mrd. erreicht werden, das wiederum deutlich über dem Volumen von 2013 (€ 5,2 Mrd.) lag. Knapp die Hälfte des Volumens stammte von inländischen Unternehmen (€ 3,61 Mrd.).

DIE AKTIE im Jahresverlauf



BÖRSEKENNZAHLEN (UBM Realitätenentwicklung AG)

	2014	2013	2012	2011*
Kurs per 31.12. in €	23,80	15,45	13,50	12,50
Höchstkurs in €	24,98	17,47	13,50	15,75
Tiefstkurs in €	15,17	13,00	10,00	12,00
Ergebnis je Aktie in €	3,59	2,14	2,15	1,65
Dividende je Aktie in €	1,25	0,62	0,55	0,55
KGV per 31.12.	6,63	7,22	6,28	7,58
Dividendenrendite per 31.12. in %	5,25	3,56	4,07	4,40
Total Shareholder Return in %	59,30	18,00	12,07	-17,50
Börsenkapitalisierung in € Mio.	142,8	92,7	81,0	75,0
Pay-out-Ratio in %	34,8	29,0	27,0	33,3

* in den Vorjahreszahlen ist der Aktiensplit 2012 berücksichtigt.

ENTWICKLUNG DER UBM-AKTIE

Die UBM-Aktie startete mit € 15,85 in das Jahr 2014 und entwickelte sich im ersten Quartal 2014 weitgehend im Einklang mit dem ATX. Danach setzte im Gegensatz zum ATX eine deutliche Aufwärtstendenz ein. Zur Jahresmitte, am 15. Juli 2014, erreichte die UBM-Aktie mit € 23,99 einen ersten Höchstwert. Kurz davor, am 11. Juli, hatte die PORR die Übernahme der Mehrheit an der UBM bekannt gegeben. Dieses Niveau wurde in den nächsten Monaten weitgehend gehalten, wobei am 19. November 2014 mit € 24,98 der Höchstkurs erreicht wurde. Danach war bis zum Jahresabschluss ein leichter Kursrückgang zu verzeichnen. Am 5. Jänner 2015 startete die UBM-Aktie mit € 23,80 in das neue Jahr und verzeichnete seither, insbesondere nach der Verschmelzung mit der PIAG, eine sehr starke Aufwärtstendenz. Diese erreichte mit 20. März 2015 vorläufig ihren Höhepunkt bei € 41,00. Die Börsenkapitalisierung per Ultimo 2014 verzeichnete mit einem Wert von € 142,8 Mio. eine Steigerung von 35,1 % – der Vergleichswert des Vorjahres lag bei € 92,7 Mio.

Der massive Kursgewinn der UBM-Aktie war neben den Vorgängen rund um die Übernahme durch die PORR sowie die Fusion mit der PIAG auf die allgemein hohen Kursgewinne von Immobilienunternehmen in den vergangenen Quartalen gekennzeichnet. Die Kurse liegen aufgrund der historisch niedrigen Zinsen und des Veranlagungsdrucks bei institutionellen Investoren allgemein über den Net Asset Values. (Zum Zusammenschluss UBM und PIAG siehe auch Kapitel Zusammenschluss auf Seite 10f.)

GEPLANTER SEGMENTWECHSEL

Die UBM-Aktie wurde im Marktsegment Standard Market Auction der Wiener Börse gehandelt, wo die Kursermittlung nach dem Meistausführungsprinzip täglich zwischen 12.30 und 13.30 Uhr erfolgt. Ein Segmentwechsel in das nächsthöhere Segment Standard Market Continuous ist geplant, mittelfristig soll die UBM-Aktie Richtung Prime Market entwickelt werden.

DIVIDENDENVORSCHLAG

Für das Geschäftsjahr 2014 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividende von € 1,25 je Aktie vor. Die Dividendenpolitik der UBM Development sieht eine Ausschüttungsquote zwischen 30–50 % vom Nettogewinn vor.

VERSTÄRKUNG DER INVESTOR-RELATIONS-TÄTIGKEIT

Die UBM notiert seit dem Jahr 1873 an der Wiener Börse und zählt somit zu den ältesten börsennotierten Unternehmen Österreichs. Das von Investoren und Partnern entgegengebrachte Vertrauen sieht der UBM-Vorstand als große Verantwortung, vor diesem Hintergrund soll auch die Kommunikation mit allen Stakeholdern deutlich ausgebaut werden. Bei Fragen steht die Investor-Relations-Abteilung unter der Leitung von Dr. Julia Kozielski (T +43 (0)50 626 3827, investor.relations@ubm.at) gerne zur Verfügung. Alle unternehmensrelevanten Informationen sowie die Unternehmensberichte sind auf der Website www.ubm.at/de/investor-relations/finanzberichte jederzeit verfügbar.

ERFÜLLUNG DER ÖSTERREICHISCHEN COMPLIANCE-RICHTLINIE

Um den Missbrauch von Insiderinformationen zu verhindern, trat am 1. April 2002 die Emittenten-Compliance-Verordnung (ECV) der Finanzmarktaufsicht in Kraft, welche im Jahr 2007 neu gefasst wurde. In Ausführung der Vorgaben des BörseG und der ECV 2007 hat die UBM eine Compliance-Richtlinie erlassen, die im November 2007 in Kraft getreten ist und im Jänner 2014 erweitert wurde. Mit dieser Richtlinie werden die Informationsweitergabe im Unternehmen und die Maßnahmen zur Überwachung aller internen und externen Informationsflüsse geregelt, um deren missbräuchliche Verwendung zu verhindern. Ziel ist die Unterrichtung der Dienstnehmer und Organe sowie der Berater

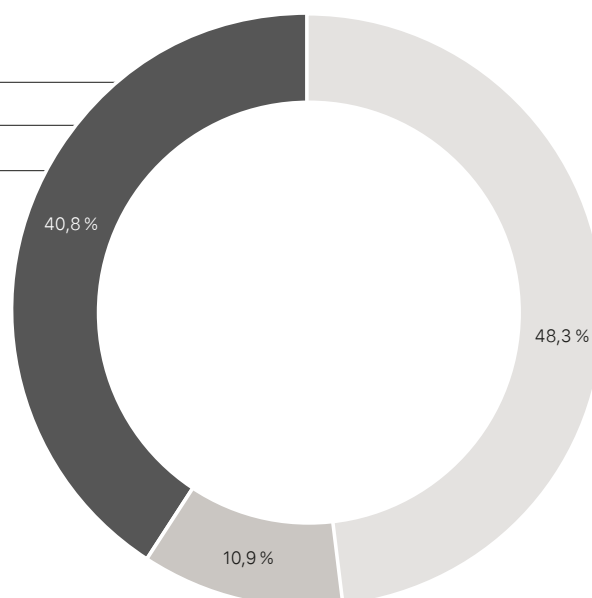
und sonstiger für die UBM tätige Personen über das gesetzliche Verbot des Missbrauchs von Insiderinformationen. Bei der UBM wurden acht ständige Vertraulichkeitsbereiche definiert. Zudem richtet der Compliance-Verantwortliche in Abstimmung mit dem Vorstand temporäre Vertraulichkeitsbereiche für interne und externe Projektmitarbeiter ein, die Zugang zu Insiderinformationen erhalten (Erstellung Geschäftsbericht, Quartalsberichte etc.). Neben der Kontrolle über die Einhaltung der Richtlinie zeichnet der Compliance-Verantwortliche auch für die diesbezüglichen Schulungen der Mitarbeiter sowie für die Führung eines Insiderverzeichnisses verantwortlich. Explizite Sperrfristen und Handelsverbote mit UBM-Wertpapieren sollen eine missbräuchliche Verwendung von Insiderinformationen verhindern.

FINANZKALENDER

Zinszahlung / Rückzahlung UBM-Anleihe 2010	16.04.2015
Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2014	14.04.2015
Pressekonzferenz	14.04.2015
Veröffentlichung der Zwischenmitteilung über das 1. Quartal 2015	12.05.2015
134. ordentliche Hauptversammlung	20.05.2015
Handel ex Dividende an der Wiener Börse	22.05.2015
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2014	26.05.2015
Zinszahlung UBM-Anleihe 2014	09.07.2015
Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2015	27.08.2015
Zinszahlung UBM-Anleihe 2011	09.11.2015
Veröffentlichung der Zwischenmitteilung über das 3. Quartal 2015	11.11.2015

AKTIONÄRSSTRUKTUR DER UBM DEVELOPMENT in %

■	48,3 %	Syndikat (Ortner / Strauss)
■	10,9 %	Management + Aufsichtsrat
■	40,8 %	Streubesitz





Das Geschäftsjahr 2014

Gemeinsam bauen wir
an der Zukunft Europas.

Das Geschäftsjahr 2014

Sternbrauerei
Österreich, Salzburg

Dock 01
Tschechien, Prag





Das Geschäftsjahr 2014

UBM-Development-Gruppe – Lagebericht zu den Pro-forma-Finanzinformationen der UBM Realitätenentwicklung AG

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

VERHALTENER AUFSCHWUNG DER WELTWIRTSCHAFT

Die zu Beginn 2014 spürbare Aufwärtsdynamik der Weltwirtschaft verlangsamte sich im Jahresverlauf und mit Zunahme der politischen Spannungen in Europa und dem Nahen Osten deutlich. Die Konflikte um die Ukraine und die Terrorgruppe Islamischer Staat (IS) ließen die Wachstumserwartungen der Weltwirtschaft für das Jahr 2014 mit 2,7 % deutlich unter den langjährigen Durchschnitt sinken.¹ Während sich insbesondere die US-Wirtschaft aufgrund der robusten Binnennachfrage weiter erholte – sie legte im abgelaufenen Jahr 2014 um beachtliche 2,3 % zu – verzeichnete Chinas Wirtschaft mit 7,4 % das geringste Wachstum seit 25 Jahren.²

KONJUNKTURSCHWÄCHE IN EUROPA

Die Wirtschaft im Euroraum entwickelte sich 2014 schwächer als erwartet, der Ausblick für 2015 ist verhalten. Nach minus 0,4 % im Vorjahr wurde 2014 im Jahresvergleich ein mäßiges Wachstum von 0,9 % erreicht.³ Während sich in Spanien, Portugal und Irland die beschlossenen Reformen bereits in höherem BIP-Wachstum niederschlagen – allerdings von einem niedrigen absoluten Niveau – treten die weniger reformfreudigen Länder Italien und Frankreich auch weiterhin konjunkurmäßig auf der Stelle. Diese Entwicklung und das unter dem eigentlichen Potenzial liegende Wachstum im Euroraum trugen zu einem steigenden Deflationsdruck bei. Da die fallenden Rohstoffpreise diese Entwicklung noch verschärfen dürften, ist für 2015 erneut mit einem eher schwachen BIP-Wachstum von 1,2 % zu rechnen. Auch dürfte die Europäische Zentralbank an ihrem expansiven Kurs festhalten. Größter Risikofaktor für die Konjunktur und die Finanzmärkte im Euroraum bleiben weiter die angespannte geopolitische Lage, die Politik und ihre Reformversäumnisse, gefolgt von den nach wie vor nicht vollständig bereinigten Fehlentwicklungen auf den Immobilien- und Kreditmärkten einzelner Länder.⁴

Positiv auf die Immobilienmärkte wirkten sich hingegen

die historisch niedrigen Zinsen aus. Sie verringerten die Fremdfinanzierungskosten für Investitionen und erhöhten gleichzeitig die Attraktivität von Immobilien im Vergleich zu alternativen Anlageformen.

STABILE ENTWICKLUNG IN DEN ZIELMÄRKTEN

Auch die europäischen Kernländer Deutschland und Österreich waren von einer Abschwächung des Wachstums betroffen, deren Ursprung vor allem im Russland-Ukraine-Konflikt lag. Dennoch wuchs die deutsche Wirtschaft im Berichtszeitraum mit 1,3 % stärker als im Vorjahr.

Osteuropa entwickelte sich im abgelaufenen Jahr heterogen, jedoch in weiten Teilen deutlich stabiler als 2013. Das durchschnittliche BIP-Wachstum betrug 3,0 %.⁵ Neben den Exporten erholte sich hier erstmals auch die Binnennachfrage wieder deutlich. Besonders stachen Polen und Tschechien hervor. So verdoppelte sich das polnische BIP-Wachstum auf 3,1 %, für 2015 wird eine Steigerung von 3,3 % erwartet. Tschechien kehrte den Trend der Stagnation bzw. Rezession der Vorjahre um und erzielte ein BIP-Plus von 2,6 %. Dasselbe Niveau sollte auch 2015 erreicht werden können.⁶

Während die Auswirkungen des Ukraine-Konflikt in Mitteleuropa spürbar, wenn auch nicht dramatisch waren, zeigte sich Südosteuropa durch den Konflikt deutlich nachhaltiger beeinflusst und entwickelte sich mit einem Wachstum von 0,9 % trotz hohen Aufholbedarfs und eigentlich freundlicheren Umfeldbedingungen nur unwesentlich besser als die Eurozone.

MODERATES WACHSTUM IN ÖSTERREICH

In Österreich stagnierte die Wirtschaft im zweiten Halbjahr 2014. Aufgrund der etwas günstigeren Konjunkturlage im Frühjahr sowie eines Wachstumsüberhangs aus dem Jahr 2013 ergab sich für das Jahr 2014 dennoch ein Anstieg des BIP von 0,8 %.⁷ Ausschlaggebend dafür waren sowohl der

relativ schwache Konsum als auch die gesunkene Investitionsbereitschaft der Unternehmen, sowie der Rückgang der Exporte. Auch vom nicht-deutschsprachigen europäischen Marktumfeld gingen im Berichtsjahr kaum expansive Impulse aus. Die daraus resultierende gedämpfte Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen aus dem Ausland bekam Österreich mit seiner hohen Exportabhängigkeit deutlich zu spüren – rund die Hälfte der heimischen Ausfuhren entfällt auch weiterhin auf den Euroraum.

Für 2015 ist von einer allmählichen Belebung auf niedrigem Niveau auszugehen. Maßgeblicher Treiber dürfte die Binnennachfrage – und hier in erster Linie der private Konsum – bleiben, während der Außenhandel weiterhin eher dämpfend auf die BIP-Entwicklung wirken sollte. Dieses Szenario impliziert eine Zunahme des BIP um 0,7 % im Jahr 2015.⁸

INDIKATOREN ZUR WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG 2014 in %

	WACHSTUMSRATE	INFLATIONSRATE (HVPI-BASIS) ¹	ARBEITSLOSENQUOTE
Europäische Union	1,4 ¹⁾	0,6 ¹⁾	10,2 ¹⁾
Euroraum	0,9 ¹⁾	0,4 ¹⁾	11,6 ¹⁾
Österreich	0,8 ²⁾	1,5 ¹⁾	5,0 ³⁾
Deutschland	1,3 ²⁾	0,8 ¹⁾	5,0 ¹⁾
Schweiz	1,7 ²⁾	0,0 ¹⁾	3,6 ³⁾
Polen	3,1 ²⁾	0,1 ¹⁾	9,0 ¹⁾
Tschechien	2,6 ²⁾	0,4 ¹⁾	6,1 ¹⁾

1) Quelle: Eurostat

2) Quelle: Euroconstruct

3) Quelle: WKO

• konflikt

ENTWICKLUNG DER INTERNATIONALEN IMMOBILIENMÄRKTE

Die internationalen Märkte erlebten 2014 ein Rekordjahr, insbesondere im vierten Quartal wurden außerordentliche Volumina erreicht. Vor dem Hintergrund niedriger Ölpreise, der wirtschaftlichen Entwicklung in den USA und der Erholung in der Eurozone wird für 2015 ebenfalls mit einer Aufwärtsbewegung gerechnet. Auch in Europa wurden die Erwartungen für das gesamte Jahr deutlich übertroffen.⁹

WESTEUROPA – FOKUS DEUTSCHLAND

Die Immobilieninvestitionen in den 14 wichtigsten Märkten Westeuropas verbuchten 2014 erneut Wachstumsraten im zweistelligen Prozentbereich: Die Volumina stiegen im Vergleich zu 2013 um 20 %, die Leerstandsdaten blieben in den wichtigsten Metropolen deutlich unter 10 %. Am Wohnungsmarkt stieg das Interesse institutioneller Investoren, vor allem in Deutschland und in den Niederlanden.¹⁰

Europa zeigte sich 2014 insgesamt als besonders starker Markt für Hotelinvestitionen – das Transaktionsvolumen

stieg hier so stark wie in keiner anderen Region. Für 2015 ist eine weitere robuste Steigerung zu erwarten. Angesichts der guten Konjunkturaussichten in den USA dürfte sich die Anzahl der Reisenden aus dieser Region erhöhen – in den frequentiertesten Hauptstädten sollte das auch zu einer erhöhten Auslastung beitragen.¹¹

In Deutschland wirkte sich nicht zuletzt das Beschäftigungswachstum positiv aus. Büroimmobilien behaupteten 2014 ihre Spitzenposition unter allen Assetklassen. Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München waren dabei erneut die am stärksten nachgefragten Bürostandorte – das Vermietungsvolumen nahm deutlich zu. Insgesamt erreichten die gewerblichen Investitionen in Deutschland bereits zum fünften Mal ein Plus: Die Volumina wuchsen 2014 um 30 % gegenüber dem Vorjahr. Die stärksten Steigerungen verzeichneten Hotel- und Logistikimmobilien. Das Transaktionsvolumen erreichte bei Hotels den Spitzenwert von € 3 Mrd. – der zehnjährige Mittelwert wurde damit um rund 130 % übertroffen. Städte wie München oder Köln verbuchten Steigerungen im dreistelligen Prozentbereich – die bayerische Hauptstadt war dabei absoluter Topstandort in Deutschland, gefolgt von Frankfurt, Berlin und Hamburg.

Während die gewerblichen Immobilien stark zulegten, war das Volumen bei Wohnungsinvestitionen 2014 gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Langfristig zeigt sich jedoch nach wie vor ein positives Bild: Der zehnjährige Durchschnitt wurde um knapp ein Fünftel überboten. Immobilien-AGs waren die wichtigste Investorengruppe. Insgesamt wurden 2014 218.000 Wohnungen verkauft.¹²

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Die Investitionslandschaft in Zentral- und Osteuropa zeigte sich sehr vielschichtig, mit deutlichen Unterschieden zwischen den einzelnen Ländern. Prime Assets in den führenden Märkten standen ebenso im Interesse wie regionale Zentren und auch riskantere Optionen. Insgesamt lag das Investitionsvolumen 2014 mit € 7,9 Mrd. zwar um mehr als ein Viertel über dem Wert von 2013, das Wachstum blieb jedoch hinter den Erwartungen zurück. Mit Investitionen von € 3,2 Mrd. erwies sich Polen als dominierender Markt und behauptete sich als stabiler Faktor der Region. Auch in Tschechien, Ungarn und der Slowakei lagen die Zuwächse bei 50 bis 70 %, wobei Tschechien mit Transaktionen im Wert von € 2 Mrd. den zweitgrößten Markt stellte. In Russland erlebten die Investitionen aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten eine Talfahrt.¹³

WIENER IMMOBILIENMARKT

Auch in Österreich wurden 2014 Rekordwerte erzielt. Die

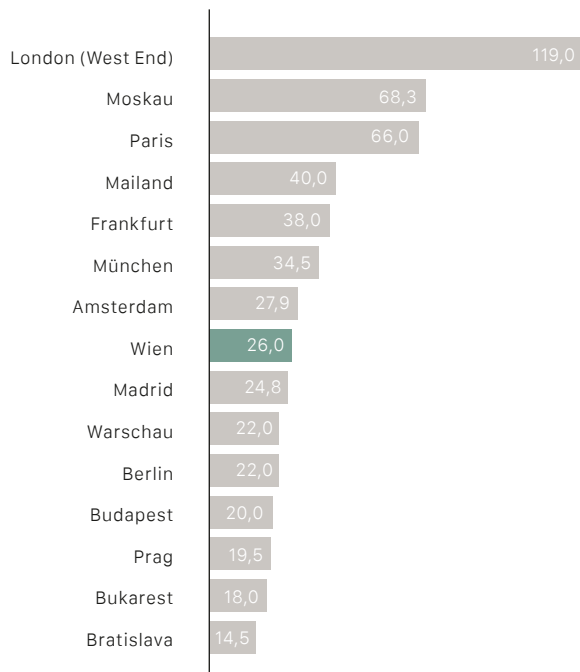
Attraktivität von Immobilien als Veranlagungsform war ungebrochen, insbesondere das Interesse ausländischer Investoren wirkte stimulierend. Das Transaktionsvolumen erreichte € 2,8 Mrd. – ein Plus von 60 % gegenüber 2013.¹⁴ Drei Viertel des investierten Volumens entfielen dabei auf die Bundeshauptstadt – der Wiener Büromarkt zählt nach wie vor zu den stabilsten in Europa. Mit 10,8 Mio. m² per Jahresende 2014 zeigte der Flächenbestand ein konstantes Niveau, die Leerstandsrate konnten bei 6,6 % gehalten werden – dieses Niveau dürfte auch 2015 stabil bleiben.¹⁵ In Toplagen in den inneren Bezirken blieben die Spitzenmieten 2015 mit € 25,75 je m² weitgehend konstant, mittlere und durchschnittliche Lagen zeigten eine Aufwärtstendenz, die sich 2015 fortsetzen dürfte.¹⁶

Quellen: BNP Paribas, CBRE, EHL, Jones Lang LaSalle

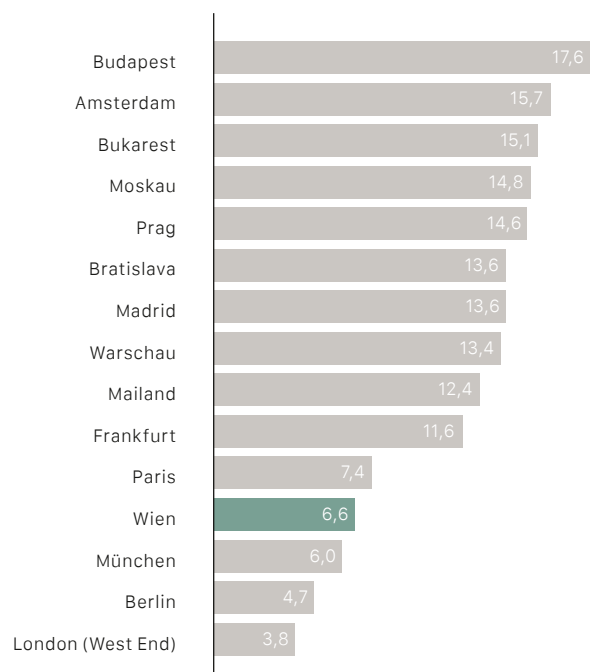
GESCHÄFTSVERLAUF

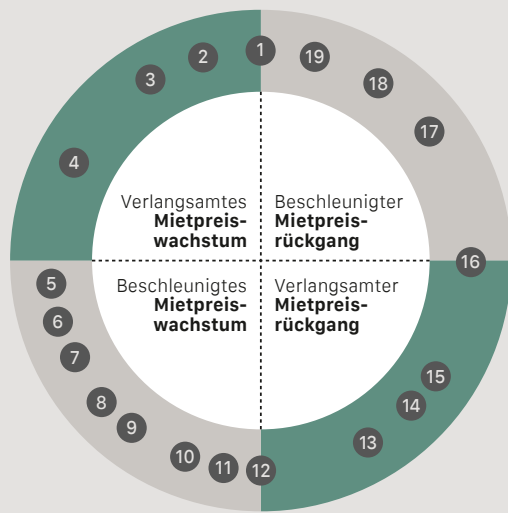
Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Aufgrund der mehrjährigen Realisierungsdauer unserer Projekte unterliegt der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken abrechnungsbedingten Schwankungen, die die Aussagekraft und die Vergleichbarkeit mit Vorjahren beeinflussen. Um eine möglichst wirklichkeitsgetreue Darstellung unserer Geschäftsentwicklung zu gewährleisten, definieren wir die Jahresgesamtleistung als die für uns maßgebliche Umsatzgröße. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst analog zu unserem Leistungsspektrum Erlöse aus Immo-

SPITZENMIETEN IN EUROPA in €/m² pro Monat*



LEERSTANDSRATEN IN EUROPA in % *





ERLÄUTERUNGEN ZUR BÜROIMMOBILIENUHR*

Der Index von Jones Lang LaSalle umfasst insgesamt 24 Städte und visualisiert die Position dieser Märkte in Bezug auf die Spitzenmieten innerhalb eines konventionellen Mietpreiskreislaufs. Sieben europäische Städte erreichten im vierten Quartal 2014 eine Steigerung bei den Spitzenmieten. London lag dabei bedingt durch die Verknappung des Angebotes voran. Aber auch Dublin sowie Stockholm und Luxemburg zeigten wieder eine positive Performance. Zu den Städten mit Mietpreisrückgängen zählte aufgrund der Ukrainekrise vor allem Moskau – die Mietpreise gingen hier alleine im vierten Quartal 2014 um fast ein Fünftel zurück. Die 24 Indexstädte erreichten 2014 insgesamt einen Umsatzanstieg um 5 % gegenüber 2013 und damit das Niveau des fünfjährigen Mittelwertes. In 14 Städten war das Leerstandsvolumen im vierten Quartal 2014 rückläufig, die europaweite Quote blieb konstant knapp unter 10 %.

* Quelle: Jones Lang LaSalle, <http://www.jll.ch/switzerland/de-de/research/40/europ%C3%A4ische-b%C3%BCroimmobilienuhr-q4-2014>

- 1 Wien, Lyon
- 2 Köln
- 3 Berlin, Frankfurt, Stuttgart, Hamburg, Oslo
- 4 München
- 5 London West End
- 6 Stockholm, Dublin, London City
- 7 Luxemburg
- 8 Manchester
- 9 Edinburgh
- 10 Amsterdam, Mailand, Madrid
- 11 Barcelona, Paris CBD
- 12 Athen, Brüssel, Rom, Bukarest, Budapest, Prag, Kopenhagen, Istanbul, Lissabon
- 13 Warschau
- 14 Genf, Zürich
- 15 Kiew
- 16 Düsseldorf
- 17 Moskau
- 18 St. Petersburg
- 19 Helsinki

lienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus Hotelbesitz, die abgerechneten Planungs- und Bauleistungen eigener Baustellen, Lieferungen und Managementleistungen an Dritte sowie sonstige Nebenerlöse aus dem Facilitymanagements.

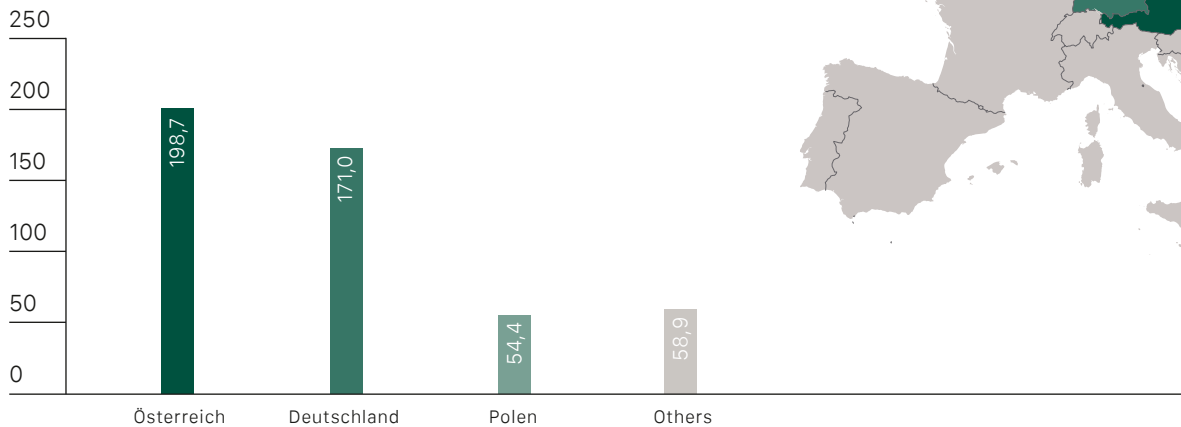
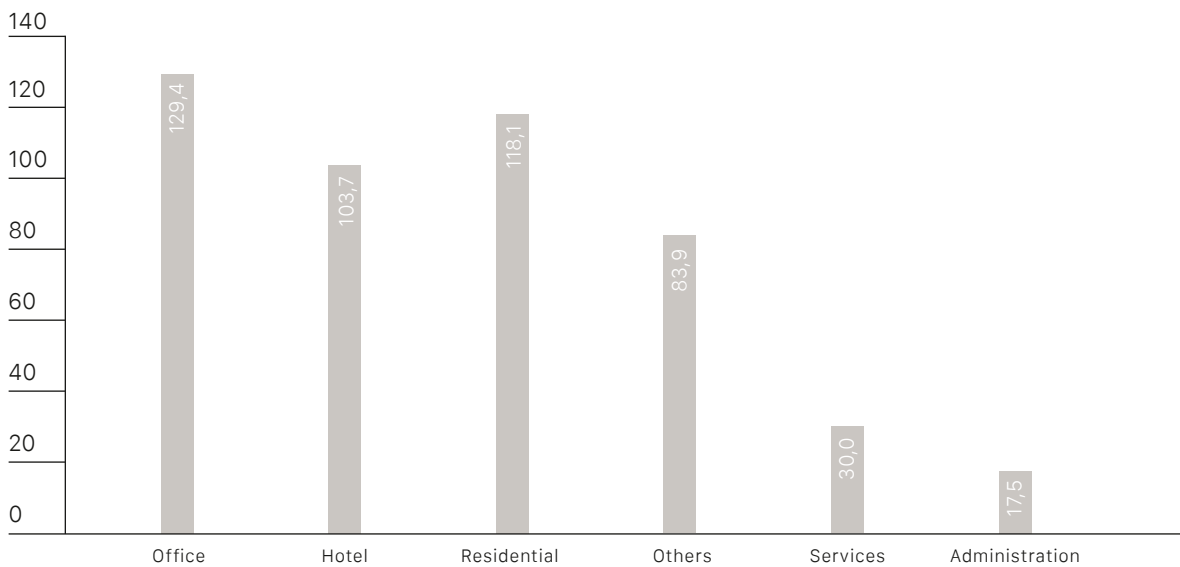
Im Folgenden angeführte Aussagen und Werte beziehen sich auf den Pro-forma-Konzernabschluss, da dieser, auch für die wirtschaftliche Lage der UBM Development selbst, aufgrund der Konzernstruktur (Vielzahl an ausschließlichen Projektgesellschaften) die höchste Aussagekraft hat.

Der Pro-forma UBM-Konzern erzielte 2014 eine Gesamtleistung von € 482,6 Mio. Dieser Wert war wesentlich auf den Verkauf des Bürogebäudes Dornach, München, den Verkauf des Bürogebäudes „PORR-Tower“ in Wien sowie Wohnungsverkäufe in Deutschland (München und Berlin), Österreich (Salzburg) und der Tschechischen Republik (Spindlermühle)

zurückzuführen. Ebenso wurden Bestandsimmobilien und unbebaute Grundstücke in Österreich verkauft. Leistungen aus Vermietung und Verpachtung, Hotelbetrieb und Gesundheitseinrichtungen sowie Totalübernahmeverträge und Ingenieurleistungen komplettieren die Gesamtleistung.

UMSATZENTWICKLUNG DES KONZERNS NACH OPERATIVEN GESCHÄFTSFELDERN

Die Geschäftsfelder (Segmente) der UBM Development sind zweistufig: Die primäre Segmentierung unterteilt die Geschäftstätigkeit in die Segmente „Österreich“, „Deutschland“ und „Polen“, welche die Kernmärkte des Konzerns darstellten. Im Segment „Others“ sind alle anderen Länder zusammengefasst, in denen die Gesellschaft tätig war. Darunter fielen unter anderem die Tschechische Republik, die Niederlande und Frankreich.

JAHRESGESAMTLEISTUNG 2014 NACH REGIONEN in € Mio.**JAHRESGESAMTLEISTUNG 2014 NACH ASSETKLASSEN** in € Mio.

Die sekundäre Segmentierung unterscheidet die Geschäftstätigkeit nach den Assetklassen „Office“, „Hotel“, „Residential“, „Others“ (hier wird die Tätigkeit für Gewerbe-, Handel-, Logistik- und Freizeitimmobilien zusammengefasst), „Services“ (für Dienstleistungen im Rahmen von Generalunternehmeraufträgen, Planungsaufträgen oder Facilitymanagement-Aufträgen) sowie „Administration“ für Overhead-Kosten des Konzerns. Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Österreich“ betrug € 198,7 Mio. Der Verkauf des PORR-Towers in Wien sowie die Verkäufe einer Vielzahl von bebauten und unbebauten Bestandsimmobilien und der Verkauf von Wohnungen in Salzburg führten zu dieser Steigerung.

Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Deutschland“ umfasste € 171,0 Mio. Darin enthalten waren die Hoteleinnahmen, der Verkauf des Büroobjektes Dornach in München, sowie Wohnungsverkäufe in München und Berlin.

Die Gesamtleistung des Segments „Polen“ umfasste

einen Wert von € 54,4 Mio. Die Gesamtleistung umfasste die Einnahmen aus Hotelbetrieb sowie die Mieteinnahmen aus dem polnischen Immobilienbesitz. Darin enthalten war auch der Verkauf eines Gewerbeobjektes in Warschau.

Das primäre Segment „Others“ zeigte die Leistung der Sonstigen Märkte mit einem Wert von € 58,5 Mio. Darin enthalten waren vor allem die Wohnungsverkäufe des Projektes Spindlermühle in der Tschechischen Republik sowie die Hoteleinnahmen der französischen Hotels beim Disneyland Park sowie des Hotels Crown Plaza in Amsterdam.

In der sekundären Segmentierung ergab sich der höchste Wert in der Assetklasse „Office“ mit € 129,4 Mio., vor allem durch den Verkauf des Büroobjektes Dornach in München und dem PORR-Tower in Wien, sowie durch die Mieteinnahmen des Poleczki Business Park.

Die Assetklasse „Hotel“ zeigte eine Gesamtleistung von € 103,7 Mio.

Die Assetklasse „Residential“ mit einer Gesamtleistung von € 118,1 Mio. setzte sich aus Wohnungsverkäufen in Salzburg, München, Berlin und Spindlermühle zusammen.

Unter der Assetklasse „Others“ mit einem Wert von € 83,9 Mio. war die Geschäftstätigkeit der Gewerbe-, Handels-, Logistik- und Freizeitimmobilien zusammengefasst. Im Jahr 2014 waren in dieser Assetklasse auch die Verkäufe von Bestandsimmobilien der Gesellschaft enthalten, da diese als Paket verkauft wurden und unterschiedliche Nutzungen aufwiesen. „Services“ in der Höhe von € 30,0 Mio. umfasste die Leistungen aus dem Generalunternehmervertrag für das Hotel Holiday Inn in Frankfurt sowie Planungs- und Facilitymanagement-Leistungen

Die Gesamtleistung der Assetklasse „Administration“ in der Höhe von € 17,5 Mio. war auf die Verrechnung von Managementleistungen zurückzuführen.

Im Jahr 2014 betrug der Auslandsanteil an der Jahresgesamtleistung rund 59 %. Der Inlandsanteil an der Jahresgesamtleistung betrug rund 41 %.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

GESCHÄFTSERGEBNIS UND ERTRAGSLAGE

Die in der Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten 2014 einen Wert von € 315,3 Mio. Die für das Unternehmen relevante, weil aussagekräftigere betriebswirtschaftliche Kenngröße, die Jahresgesamtleistung, erreichte im Berichtsjahr € 482,6 Mio.

Das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Unternehmen des Jahres 2014 betrug € 24,8 Mio. und beinhaltete die in den anteiligen Jahresergebnissen enthaltenen Fair-Value-Anpassungen von Finanzimmobilien.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in der Höhe von € 7,1 Mio. zeigen im Wesentlichen die Erlöse aus Weiterverrechnungen.

Die Aufwendungen für Material und bezogene Herstellungsleistungen betragen, vor allem aufgrund projektbedingter Bauleistungen, € 244,6 Mio.

Die Mitarbeiterzahl aller im Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften betrug 664. Der Personalaufwand betrug rund € 34,2 Mio. Die Position „sonstige betriebliche Aufwendungen“, die im Wesentlichen Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, Sonstige Fremdleistungen (wie Maklerprovisionen, ...), Abgaben und Gebühren und Rechts- und Beratungskosten umfasste, lag bei € 42,1 Mio.

Das EBITDA lag aufgrund von Projekt- und Wohnungsverkäufen in Deutschland, Österreich und der Tschechischen Republik, sowie aus Einnahmen aus Hotelbetrieb, Vermietungen, Verpachtung, Planungs- und Bauleistungen, etc. bei € 56,8 Mio.

Der Finanzertrag belief sich auf € 12,4 Mio. Der Finanzierungsaufwand betrug € -34,5 Mio.

Das EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern) lag bei € 31,4 Mio. Vor Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter belief sich der Jahresüberschuss 2014 auf € 28,2 Mio. Das Ergebnis je Aktie betrug € 4,35.

Die Gesamtkapitalrentabilität 2014 betrug 5,8 %. Die Eigenkapitalrentabilität unter Berücksichtigung von Genussrechts- und Hybridkapital errechnete sich mit 10,7 % und die Eigenmittelquote per 31.12.2014 betrug 24,6 %.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Bilanzsumme 2014 betrug € 1.077,4 Mio.

Auf der Aktivseite bildeten die langfristigen Vermögens-

PRO-FORMA-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG Kurzfassung

IN € MIO.	2014
Jahresgesamtleistung	482,6
Umsatzerlöse	315,3
EBT	31,4
Jahresüberschuss	28,2
Ergebnis je Aktie (in €)	4,35

werte mit einem Anteil von 67,4 % den Schwerpunkt der Bilanzsumme und beliefen sich per Jahresende 2014 auf € 726,6 Mio. Das Sachanlagevermögen betrug € 37,6 Mio. Die Finanzimmobilien stellten per 31.12.2014 einen Wert von € 423,1 Mio. dar. Die Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen betragen € 129,0 Mio. Der Wert der Projektfinanzierung betrug € 96,3 Mio., während die übrigen Finanzanlagen mit € 11,3 Mio. und die finanziellen Vermögenswerte mit € 10,6 Mio. bilanziert wurden.

Die Vorräte betragen vor allem durch Wohnbauprojekte in Österreich, der Tschechischen Republik und Deutschland sowie den Ankauf von Liegenschaften in München und Berlin € 188,5 Mio. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erreichten 2014 € 30,4 Mio. Die liquiden Mittel wurden mit € 44,3 Mio. bilanziert. Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte betragen 2014 € 37,5 Mio., die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte, bei denen ein zeitnaher Verkauf geplant ist, lagen per 31.12.2014 bei € 46,5 Mio. Die kurzfristigen Vermögenswerte umfassten in Summe € 350,8 Mio.

Das Eigenkapital betrug zum Bilanzstichtag rund € 265,3 Mio. Die Eigenkapitalquote lag bei 24,6 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten Anleihen in Höhe von € 222,8 Mio. und Finanzverbindlichkeiten in Höhe von € 291,8 Mio. Die langfristigen Verbindlichkeiten bilanzierten in Summe insgesamt € 561,3 Mio.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten betragen € 250,8 Mio. und setzen sich aus im Geschäftsjahr 2015 fällige Anleihen (€ 48,5 Mio.), kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (€ 52,4 Mio.), Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung (€ 50,0 Mio.), sonstigen kurzfristige Verbindlichkeiten (€ 89,0 Mio.) sowie übrigen Verbindlichkeiten und Steuerschulden, zusammen.

Die liquiden Mittel per 31.12.2014 betragen € 44,3 Mio.

Durch das aktuell stabile Zinsniveau sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf eine Änderung von Kreditkonditionen zu erwarten.

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

UMWELTBELANGE

Umweltschutz ist ein wesentlicher Bestandteil unserer Lebensbedingungen. Bei unseren Projekten sind wir daher stets bemüht, umweltschonend zu planen und zu bauen. Durch die bewusste Verwendung von energieoptimierenden Baustoffen und durch energiesparende Bewirtschaftungskonzepte unserer Objekte leisten wir unseren Beitrag zum Umweltschutz.

ARBEITNEHMERBELANGE

Die Mitarbeiterstruktur per 31.12.2014 zeigte, dass rund 83 % unserer Mitarbeiter im Ausland beschäftigt waren.

Im Jahr 2014 waren von den 664 Mitarbeitern im Ausland 53 gewerbliche Mitarbeiter und 611 Mitarbeiter in einem Angestelltenverhältnis. Die 116 Mitarbeiter in Österreich waren ausschließlich Angestellte.

Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen bietet die UBM Development vor allem in den Bereichen Planung und Projektentwicklung, Betriebswirtschaft und Recht sowie durch Sprachkurse und Seminare zur Persönlichkeitsentwicklung an. Dabei nimmt das Unternehmen Rücksicht auf die individuellen Bedürfnisse der Mitarbeiter und auf die Anforderungen des Marktes.

PRO-FORMA-BILANZSTRUKTUR in %

IN %	2014
Kurzfristige Vermögenswerte	32,6
Langfristige Vermögenswerte	67,4
davon Finanzimmobilien	39,3
Eigenkapital	24,6
Langfristige Verbindlichkeiten	52,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	23,3
Bilanzsumme in € Mio.	1.077,4

Da der UBM-Konzern geografisch breit positioniert ist, kommt es auch immer wieder zu einer internationalen Verflechtung des Personaleinsatzes. Der daraus resultierende Wissenstransfer ist ein weiterer wichtiger praktischer Faktor in einer umfassenden Mitarbeiterentwicklung.

ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

Der UBM-Konzern hat folgende, im Firmenbuch eingetragene Zweigniederlassungen:

- **Zweigniederlassung Oberösterreich**
Pummererstraße 17, 4020 Linz
- **Zweigniederlassung Tirol**
Porr-Straße 1, 6175 Kematen in Tirol
- **Zweigniederlassung Steiermark**
Thalerhofstraße 88, 8141 Unterpremstätten

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 15. Jänner 2015 wurde auf Basis des Verschmelzungsvertrags vom 28. November 2014 beschlossen, die PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft auf die UBM AG, Wien, als übernehmende Gesellschaft rückwirkend zum Stichtag 1. Juli 2014 zu verschmelzen, wobei durch die Verschmelzung der PIAG mit der UBM AG das Vermö-

gen der PIAG im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die UBM AG überging und die PIAG ohne Liquidation erloschen ist. Zur Durchführung der Verschmelzung hat die UBM ihr Grundkapital von € 18.000.000,00 um € 30.000,00 auf € 18.030.000,00 durch Ausgabe von 10.000 neuen auf Inhaber lautende Stückaktien der UBM erhöht. Auf die Kapitalerhöhung wurde das Vermögen der PIAG als übertragende Gesellschaft als Sacheinlage geleistet. Die UBM gab diese durch die Kapitalerhöhung neu geschaffenen Aktien zu dem auf sie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von € 3 je Aktie ohne Festsetzung eines Agios an die Aktionäre der PIAG aus.

Angemerkt wird, dass die UBM-Umtauschaktien (sowohl bestehende UBM-Aktien als auch die zur Durchführung der Verschmelzung neu ausgegebenen 10.000 UBM-Aktien) volle Dividendenberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 haben.

MITARBEITERSTRUKTUR

	2014
Angestellte und gewerbliche MitarbeiterInnen (vollkonsolidierte Gesellschaften)	
Inland	116
Ausland	548
MitarbeiterInnen gesamt (Durchschnitt)	664
davon HotelmitarbeiterInnen	332

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER WIRTSCHAFT: AUSBLICK 2015

WELTWIRTSCHAFT

Die Weltwirtschaft wird 2015 voraussichtlich um rund 3,5 % zulegen und damit ein Wachstum wie im Vorjahr erreichen. Die hohe Ölproduktion drückt weiterhin die Energiepreise und wirkt damit belebend. In den USA gewinnt die Konjunktur weiter an Fahrt. Das Bruttoinlandsprodukt wird heuer um rund 3,5 % zulegen. Weniger positiv ist hingegen die Entwicklung in China: Das Wachstum fiel in den ersten Monaten geringer aus als erwartet, das schürt Ängste vor einem Abschwung. Auch die Wirtschaft in Japan entwickelt sich verhalten – für 2015 wird ein schmales Wachstum von 1,3 % erwartet.¹⁷

EUROPA

Die Konjunktorentwicklung in Europa liegt weiterhin deutlich hinter jener in den USA. Positiv wirken sich die Euroabwertung und der Einbruch bei den Ölpreisen aus, wodurch die Energiekosten deutlich günstiger werden. Die Situation in Russland steht dem entgegen, auch wenn die Bedeutung für den Export in der Eurozone nicht sehr hoch ist. In der gesamten EU wird heuer ein Wachstum von 1,7 % erreicht. Die Eurozone liegt mit 1,3 % etwas dahinter. Erstmals seit 2007 werden in diesem Jahr alle EU-Länder wieder ein Wachstum verzeichnen. Die Bandbreite reicht hier von 0,2 % in Kroatien bis zu 3,5 % in Irland – die Entwicklung ist wiederum sehr unterschiedlich.

Die Inflation wird in der EU 2015 mit 0,2 % sehr niedrig bleiben, was auch durch die niedrigen Ölpreise bedingt ist. In der Eurozone wird es sogar eine leichte Deflation geben. Die Investitionen sind nach wie vor schwach und die Arbeitslosigkeit ist hoch, die Beschäftigung nimmt nun jedoch etwas zu. Die Arbeitslosenquote sollte sich 2015 in der EU auf 9,8 % und im Euroraum auf 11,2 % leicht reduzieren. Insgesamt sehen Experten die weitere Wirtschaftsentwicklung unsicher. Geopolitische Spannungen, eine anhaltend niedrige Inflation, die erhöhte Volatilität an den Finanzmärkten und unterschiedliche Strategien in der Fiskalpolitik könnten sich nachteilig auf die Konjunkturperspektiven auswirken.¹⁸

Bei der Defizitquote sollte es eine rückläufige Entwicklung geben, 2015 wird in der gesamten EU ein Absinken auf 2,6 % erwartet. Deutschland, Europas größte Volkswirtschaft, wird so wie bereits im letzten Jahr einen Haushaltsüberschuss erreichen. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt wird 2015 um rund 1,5 % wachsen. Der schwache Euro nützt dem Export und niedrige Zinsen kurbeln die Bautätigkeit an. Deutschland erreicht mit 4,9 % darüber hinaus die niedrigste Quote bei der Arbeitslosigkeit. Auch in Großbritannien entwickelt sich die Konjunktur dank des Konsums mit einem erwarteten Plus von 2,6 % robust.¹⁹

ÖSTERREICH

Die Konjunkturaussichten für Österreich sind in diesem Jahr verhalten. Das erwartete Wachstum wurde zuletzt auf 0,8 % des BIP reduziert. Österreich zählt damit zu den Schlusslichtern in der EU. Die österreichische Wirtschaft ist durch eine Unterauslastung gekennzeichnet und die Bautätigkeit entwickelt sich verhalten. Ein Faktor ist die schwächelnde Konjunktur in der Eurozone – diese Länder sind das Ziel von 40 % der österreichischen Ausfuhren. Der schwache Euro und der niedrige Ölpreis können dies nur zum Teil ausgleichen. Durch die geringen Energiekosten bleibt auch die Inflation auf niedrigem 1,1 %. Die Beschäftigung wächst durch zusätzliche Arbeitskräfte aus dem Ausland und durch einen Anstieg der Frauenerwerbsarbeit. Die Arbeitslosenquote wird 2015 leicht steigen und einen Wert von 5,2 % nach der Eurostat-Methode erreichen. Positiv entwickelt sich das Budgetdefizit: Es wird sich 2015 auf 2 % des BIP reduzieren. Ein ausgeglichener Haushalt ist jedoch nicht in Sicht.²⁰

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Das Wirtschaftswachstum der neuen Mitgliedstaaten lässt weiterhin die EU 28 hinter sich. Der Vorsprung wird sich 2015 auf rund 1,1 Prozentpunkte belaufen. Durch die robuste Binnennachfrage in vielen Ländern macht sich die verhaltene Entwicklung in der Eurozone nur unwesentlich bemerkbar. Die Konjunktur wird sich in den meisten Ländern weiter beschleunigen, nur in Ungarn und Slowenien wird ein Nachlassen des Wachstums erwartet.

Polen wird das hohe Wirtschaftswachstum mit einem Plus von 3,2 % halten. Beim Geschäftsklima ist die aktuelle Ein-

schätzung in Zentral- und Osteuropa verhalten, bei den zukünftigen Geschäftserwartungen zeigen sich zwei Drittel der Märkte optimistisch. In Russland sind die Indikatoren hingegen im Sinkflug, Interventionen des Staates können die rückläufigen Investitionen von privater Seite und aus dem Ausland nicht ausgleichen. Für den Energieexporteur Russland sind darüber hinaus die sinkenden Ölpreise nachteilig. Auch die Ukraine leidet unter einem deutlichen Einbruch. Der Konflikt zwischen Russland und der Ukraine wirkt sich sehr unterschiedlich auf die europäischen Staaten aus, am stärksten sind die baltischen Länder aufgrund engerer wirtschaftlicher Verflechtungen tangiert.²¹

WIENER IMMOBILIENMARKT

Das Interesse internationaler Immobilieninvestoren gerade aus Deutschland, aber auch aus dem Mittleren und dem Fernen Osten, wird auch 2015 hoch bleiben. Vor dem Hintergrund niedriger Zinsen ist viel Liquidität vorhanden – Immobilien in Wien sind gerade für institutionelle Anleger ein interessantes Investment. Das Veranlagungsrisiko ist aufgrund der geringen Schwankungen bei den Mieten deutlich geringer als auf vielen anderen Märkten in Europa. Am Wiener Büromarkt werden 2015 mit rund 130.000 m² etwas mehr Neuf Flächen erwartet, ein großer Teil davon ist schon vorvermietet. Auch die Vermietungsleistung wird mit 230.000 m² in diesem Jahr leicht steigen. Erstbezugsflächen in Flachbauten sind im Vergleich zu Bürotürmen dabei deutlich beliebter. Die Leerstandsrate zeigt eine leicht fallende Tendenz.²²

Quellen: Bank Austria, CBRE, Europäische Kommission, IWF, OeKB, OeNB, Raiffeisen, wiiw, WIFO

FUSSNOTEN:

- 1 <http://www.iv-net.at/b3464>
- 2 <http://www.zeit.de/politik/ausland/2015-03/china-senkt-wachstumsziel>
- 3 Eurostat, <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=de&pcode=tec00115&plugin=1>
- 4 Semper Constantia, Markteinschätzung Q1/2015
- 5 Raiffeisen Bank International, Raiffeisen Schauplatz Osteuropa
- 6 Euroconstruct, Country report 2014
- 7 Euroconstruct, Country report 2014
- 8 Wirtschaftsforschungsinstitut (WIFO), Konjunkturbericht Februar 2015
- 9 <http://www.jill.com/gmp>
http://www.realestate.bnpparibas.com/bnppre/en/market-research/overview/2014-second-best-year-after-2007-p_1622430.html
<http://wirtschaft-online.bank Austria.at/#Artikel/oesterreichischer-immobilienmarkt-zuviel-liquiditaet-im-markt>
<http://www.jill.com/research/130/hio-2015>
- 10 <http://www.jill.com/gmp>
http://www.realestate.bnpparibas.com/bnppre/en/market-research/overview/2014-second-best-year-after-2007-p_1622430.html
<http://wirtschaft-online.bank Austria.at/#Artikel/oesterreichischer-immobilienmarkt-zuviel-liquiditaet-im-markt>
<http://www.jill.com/research/130/hio-2015>
- 11 <http://www.jill.com/gmp>
http://www.realestate.bnpparibas.com/bnppre/en/market-research/overview/2014-second-best-year-after-2007-p_1622430.html
<http://www.jill.com/research/136/jill-city-momentum-index-2015> <https://researchgateway.cbre.com/PublicationListing.aspx?PUBID=6e0d802a-c164-48fd-acb3-1057547a0312>
- 12 [\[p_1626159&wrkspc=cfo4_15509&types=ReCoResearch&dateSince=unit=267840000&dateSince_user=18&rebonds=true&dateSince=558\]\(http://www.jill.com/gmp\)
<http://www.jill.de/germany/de-de/research/437/investmentmarktueberblick-4-quartal-2014>
<http://www.jill.com/gmp/>

 - 13 \[http://www.realestate.bnpparibas.com/bnppre/en/market-research/poland/polish-research-p_1595637.html\]\(http://www.realestate.bnpparibas.com/bnppre/en/market-research/poland/polish-research-p_1595637.html\)
<http://www.officefinder.sk/report-CEE-investment-market-pulse-2014.html>
<https://researchgateway.cbre.com/PublicationListing.aspx?PUBID=6e0d802a-c164-48fd-acb3-1057547a0312>
<http://immobilien.diepresse.com/home/investment/4637346/Rekordwert-bei-Immolinvestitionen-2014-in-Osterreich->
 - 14 <http://immobilien.diepresse.com/home/investment/4637346/Rekordwert-bei-Immolinvestitionen-2014-in-Osterreich->
<http://derstandard.at/2000006396511/Investitionen-kratzen-an-Drei-Milliarden-Marke>
 - 15 <http://wirtschaft-online.bank Austria.at/#Artikel/rekordverdaechtig-2014-war-ausgezeichnetes-jahr-fuer-immobilien-investments>
<http://immobilien.diepresse.com/home/investment/4637346/Rekordwert-bei-Immolinvestitionen-2014-in-Osterreich->
\[http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports\]\(http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports\)
<http://www.ehl.at/de/marktberichte#berichtbestellen>
 - 16 \[http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports\]\(http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports\)
<http://www.ehl.at/de/marktberichte#berichtbestellen>
 - 17 Weltweite Konjunktur: IWF; <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2015/update/01/>
\[http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm\]\(http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm\)
<http://derstandard.at/2000011452221/OECD-warnt-vor-Dauer-Konjunkturschwaeche>
<http://de.reuters.com/article/economicsNews/idDEKBN0M70JT20150311>
\[https://banking.raiffeisen.at/web/publicrbg/teletraderdetails?wsrp_tttroute=%2FRaiffeisenRelaunch_Staging%2Fnews%2Fdetails%2F28295906\]\(https://banking.raiffeisen.at/web/publicrbg/teletraderdetails?wsrp_tttroute=%2FRaiffeisenRelaunch_Staging%2Fnews%2Fdetails%2F28295906\)
 - 18 \[http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm\]\(http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm\)
<http://oebn.at/Publikationen/Volkswirtschaft/Konjunktur-aktuell/2015/Konjunktur-aktuell---Jaenner-2015.html>
<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2015/update/01/>
<http://www.welt.de/wirtschaft/article137140312/Euro-Zone-rutscht-2015-in-die-Deflation.html>
<http://www.format.at/wirtschaft/oesterreich/eu-prognose-wachstum-oesterreich-eu-deflation-5487196>
 - 19 <http://oebn.at/Publikationen/Volkswirtschaft/Konjunktur-aktuell/2015/Konjunktur-aktuell---Jaenner-2015.html>
\[http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm\]\(http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm\)
<http://www.handelsblatt.com/politik/konjunktur/nachrichten/bip-wachstum-dihk-hebt-prognose-fuer-2015-kraeftig-an/11356700.html>
 - 20 \[http://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/main.jart?content-id=1298017551022&publikation_id=57834&detail-view=yes\]\(http://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/main.jart?content-id=1298017551022&publikation_id=57834&detail-view=yes\)
\[http://www.wifo.ac.at/publikationen/presenotizen?detail-view=yes&publikation_id=50925\]\(http://www.wifo.ac.at/publikationen/presenotizen?detail-view=yes&publikation_id=50925\)
<http://www.bank Austria.at/mediathek-wirtschaftsanalysen-und-studien-oesterreich-konjunktuerueberblick.jsp>
<http://derstandard.at/2000011314262/Wachstum-fuer-Osterreich-ver-schlechtert-sich-klar>
<http://derstandard.at/2000012669840/Wifo-Keine-Belebung-der-Wirtschaft-in-Sicht>
\[http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm\]\(http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm\)
<http://www.format.at/wirtschaft/oesterreich/eu-prognose-wachstum-oesterreich-eu-deflation-5487196>
 - 21 Zahlen: wiiw;
<http://wiiw.ac.at/new-wiiw-forecast-for-central-east-and-southeast-europe-countries-on-thin-ice-n-62.html> \[http://www.rbinational.com/eBusiness/01_template1/826124957350877869-826100030434411352-832392146735979484-NA-1-NA.htm\]\(http://www.rbinational.com/eBusiness/01_template1/826124957350877869-826100030434411352-832392146735979484-NA-1-NA.htm\)
<http://www.boerse-express.com/pages/1530855>
\[http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm\]\(http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm\)
 - 22 <http://derstandard.at/2000012596442/Rekorde-am-Investmentmarkt-Tief-am-BueroMarkt>
<http://derstandard.at/2000012407599/Immobilienverkaeufe-legten-wieder-stark-zu>
\[http://www.immobilien-magazin.at/artikel/starkes_investment_schwache_mietnachfrage/2015.3231/\]\(http://www.immobilien-magazin.at/artikel/starkes_investment_schwache_mietnachfrage/2015.3231/\)
\[http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports\]\(http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports\)](http://www.realestate.bnpparibas.de/bnppre/de/research/suchmaschine-research-cfo4_15951.html?endYear=&beginMonth=&text=&myDate=&endDay=&searchResearch=true&dateType=pdate&cids=

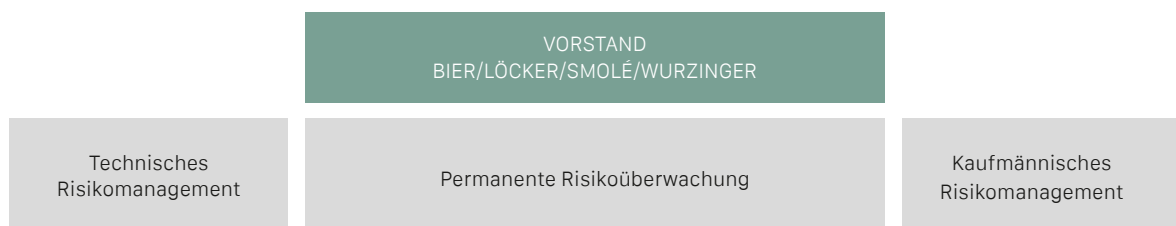
</div>
<div data-bbox=)

WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSEHEITEN

RISIKOMANAGEMENTZIELE UND -METHODEN

Der UBM-Konzern betreibt die kontinuierliche Früherkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung von Risiken durch ein konzernweites Risikomanagementsystem. Unser Ziel ist es, möglichst frühzeitig Informationen über Risiken und die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen zu gewinnen, um mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern zu können.

Risikomanagement gewinnt durch die sektorale und geografische Ausweitung unserer Geschäftstätigkeit zunehmend an Bedeutung für die Sicherung des Unternehmenserfolges. Die Verantwortungsbereiche des Risikomanagements sind Allgemeine Verfahrensabläufe, Technik, Development und kaufmännische Aspekte. Für jeden Bereich wurden die Zuständigkeiten klar festgelegt und versierte Mitarbeiter eingesetzt, die direkt an den Vorstand berichten. Generelle Risiken, wie z. B. das strategische Risiko, die nicht im Verlauf unserer Projekte entstehen, sondern aus unserem Unternehmensgegenstand resultieren, behandelt der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.



MARKTEINTRITTSRISIKO

Die UBM kennt dank ihrer jahrelangen Erfahrung die Funktionsweisen und Besonderheiten der Immobilienmärkte Zentral- und Osteuropas. Jedem Expansionsschritt geht eine detaillierte Markt- und Risikoanalyse des jeweiligen Landes voraus. Diese Expertisen erfassen den mikro- und makroökonomischen Entwicklungsstand der Region bzw. des jeweiligen Immobilienmarktes. Ausschlaggebend für die Realisierung eines Projektes sind aber vor allem seine individuellen Einflussfaktoren. Hierfür gilt es, die Marktentwicklung treffend zu prognostizieren und potenzielle Mieter bereits im Vorfeld ausfindig zu machen.

Vorgaben über einen erforderlichen Mindestverwertungsgrad erhöhen die Sicherheit für die Investition in ein Projekt. Die breite geografische und sektorale Streuung des UBM-Konzerns bringt mit sich, dass der Eintritt in neue Märkte durch das solide Fundament des bestehenden Immobilienportfolios abgesichert ist.

Nachfolgend werden die wesentlichsten uns bekannten Risiken aufgelistet, die einen nachhaltigen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können.

Bestehende Risiken

Preisänderungsrisiko

Das Preisänderungsrisiko umfasst im Wesentlichen Schwankungen des Marktzinssatzes und der Marktpreise sowie Änderungen der Wechselkurse.

Da unsere Mieteinnahmen nicht nur indexgebunden sind, sondern unsere Mietverträge ausländischer Objekte (die nahezu ausschließlich mit internationalen Konzernen abgeschlossen werden) zudem auf Hartwährungsverträgen basieren, kann die UBM hier durch Währungsabwertungen in CEE einem erhöhten Risiko ausgesetzt sein. Um dieses Risiko zu minimieren, wurde bereits und wird weiterhin verstärkt dazu übergegangen, Verträge in den jeweils korrespondierenden Landeswährungen abzuschließen.

Da die UBM ein umfassendes Leistungsspektrum anbietet, besteht eine verstärkte Angewiesenheit auf Fremdunternehmen. Die damit verbundenen Risiken hinsichtlich Qualität, Lieferterminen und Kosten können bei erhöhter Nachfrage zu Versorgungsschwierigkeiten führen. Die operativen Bereiche können Preissteigerungen im Energie- und Rohstoffbereich ausgesetzt sein. Sofern es nicht möglich ist, diese an die Kunden weiterzugeben, wirken sie negativ auf die Ertragslage.

Vor allem die Immobilienmärkte, die neben gesamtwirtschaftlichen Faktoren auch von der jeweiligen Angebotsituation geprägt ist, sind in ihrer Nachfrageentwicklung einer starken Zyklizität unterworfen. Dank unserer breiten sektoralen wie auch geografischen Diversifikation können wir regionale Marktschwankungen aber optimal ausgleichen und unser Engagement flexibel verlagern. Die Möglichkeit, zwischen Verkauf und Vermietung unserer Objekte zu wählen, erlaubt uns darüber hinaus, einen flexiblen Ausgleich für temporär ungünstige Marktlagen zu schaffen.

Ausfallrisiko

Ausfallrisiken können vor allem in Bezug auf originäre Finanzinstrumente bestehen, nämlich Ausleihungen und Forderungen. Diesen potentiellen Risiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Darüber hinaus erfolgt eine bestmögliche Absicherung durch Bonitätsprüfungen und adäquate Sicherheitsleistungen. Das maximale Ausfallrisiko stellen die in Bezug auf diese Finanzinstrumente in der Bilanz ausgewiesenen Buchwerte dar.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko, Verbindlichkeiten bei Fälligkeit nicht begleichen zu können. Als wesentliches Instrument zur Steuerung des Liquiditätsrisikos sehen wir eine exakte Finanzplanung, die von jeder operativen Gesellschaft durchgeführt und zentral koordiniert wird. So wird der Bedarf an Finanzierungen und Linien bei Banken ermittelt.

Die Betriebsmittelfinanzierung wird über das UBM-Konzern-Treasury durchgeführt. Dabei übt die UBM AG die Funktion des Finanzclearings aus. Dadurch werden eine Verminderung des Fremdfinanzierungsvolumens und eine Optimierung des Zinsergebnisses erreicht und das Risiko, dass die Liquiditätsreserven nicht ausreichen, um die finanziellen Verpflichtungen fristgerecht zu erfüllen, minimiert.

Durch die aktuelle wirtschaftliche Lage wird dem Liquiditätsrisiko ein neuer Aspekt beigelegt, da auf Seiten der Banken mangelnde Finanzierungsbereitschaft zu beobachten ist und sich somit negative Auswirkungen auf die Liquidität ergeben könnten.

Zinsrisiko

Dem für den Renditeverlauf eines Objektes oft maßgeblichen Zinsrisiko begegnen wir, soweit möglich, mit fristenkonformen Finanzierungsmodellen, die den projektspezifischen Finanzmittelbedarf sicherstellen und optimieren. Die Auswahl der Finanzierungswährung erfolgt in Abhängigkeit zur jeweiligen Marktsituation.

Personalrisiko

Der Wettbewerb um qualifiziertes Personal kann die effektive Geschäftsabwicklung beeinträchtigen. Der zukünftige Erfolg hängt daher davon ab, unsere Mitarbeiter dauerhaft an das Unternehmen zu binden sowie hochqualifiziertes Personal und Kompetenzträger zu finden.

Wir sind uns dieses Risikos bewusst und setzen auf mit unserer Geschäftstätigkeit abgestimmte institutionalisierte Nachwuchsqualifizierungs-, Aus- und Weiterbildungsprogramme, um vorausschauend steuern zu können.

Beteiligungsrisiko

Unter Beteiligungsrisiko wird das Risiko von Marktwertschwankungen von Beteiligungen der UBM verstanden. Bei den Konzerngesellschaften werden die relevanten Risikoarten (zum Beispiel Markt- oder Kreditrisiken) direkt auf Einzelinstitutsebene erfasst.

Die Berechnung und Analyse des Beteiligungsrisikos und das Reporting an die Geschäftsleitung erfolgt monatlich durch den Bereich Controlling. Bei Erreichen bestimmter Risikoschwellen oder Konzentrationen werden dem Management Handlungsoptionen zur Entscheidung vorgestellt.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bezeichnet die Gefahr von Verlusten infolge des Ausfalls eines Geschäftspartners, der seinen vertraglich zugesicherten Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommt. Es umfasst Ausfall- und Länderrisiken sowie Bonitätsverschlechterungen von Kreditnehmern. Im Immobilienbereich ergibt sich das Kreditrisiko aus den Mietverpflichtungen. Der Ausfall eines Mieters und die dadurch entfallenen Mietzinszahlungen stellen eine barwertige Minderung des Immobilienprojekts dar. Dieses Risiko wird auf Basis der Expertenschätzungen auf Projektebene mitberücksichtigt.

IT-Risiko

In einer zentralisierten und standardisierten IT-Umgebung besteht die Gefahr, dass man sich von einem System oder einem Rechenzentrum zu sehr abhängig macht. Ein Systemausfall hat dann unter Umständen gravierende Folgen für das gesamte Unternehmen. Wir haben diverse Sicherheitsmaßnahmen umgesetzt, die dieses Risiko minimieren. Dazu gehören u. a. Zutrittskontrollsysteme, Notfallpläne, die unterbrechungsfreie Stromversorgung wichtiger Systeme und Datenspiegelungen. Gegen Datensicherheitsrisiken durch unberechtigte Zugriffe auf die IT-Systeme setzen wir entsprechende Spezialsoftware ein. Dies wird im Wesentlichen durch Dienstleistungsverträge mit der IT-Abteilung der PORR sichergestellt.

Länderrisiko

Unsere Strategie, durch die Entwicklung von Projekten neue Märkte zu erschließen, hat zur Konsequenz, dass wir bewusst angemessene und überschaubare Länder- und Marktrisiken eingehen. Das trifft gegenwärtig vor allem auf unsere Aktivitäten in Schwellenländern zu. Unser allgemeines Risikomanagement beobachtet und prüft die jeweiligen rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen. Wird die Wirtschaftlichkeit einer Investition untersucht, ist die Bewertung des Länderrisikos ein wichtiger Faktor.

Wertminderungsrisiko

Die wertmäßige Sicherung des Immobilienbestandes ist ein wichtiger Grundstein für die wirtschaftliche Entwicklung des UBM-Konzerns. Das Objekt- und Facilitymanagement liefert in regelmäßigen Abständen Zustandsberichte sowie Vorschauwerte für die optimale Instandhaltung der Liegenschaften und Gebäude, um die Verwertungsarbeit sowohl durch einen Verkauf als auch langfristig zu gewährleisten.

Internes Kontrollsystem

Das Interne Kontrollsystem (IKS) der UBM hat folgende Ziele:

- Kontrolle der Einhaltung der Geschäftspolitik und der vorgegebenen Ziele
- Sicherung des Vermögens des Unternehmens
- Sicherstellung der Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens
- Sicherstellung der Wirksamkeit und Effizienz betrieblicher Abläufe
- Erfüllung der rechtlichen Anforderungen an den Vorstand und Aufsichtsrat
- Frühzeitige Risikoerkennung und verlässliche Einschätzung möglicher Risiken
- Einhaltung gesetzlicher und rechtlicher Grundlagen
- Effizienter Einsatz von Ressourcen und
- Kostenersparnis
- Sicherung der Vollständigkeit und Zuverlässigkeit von Informationen, Dokumentationen und Prozessen

Die Aufgaben des Internen Kontrollsystems in der UBM AG werden durch zwei dem Vorstand untergeordnete Stabstellen erfüllt: Das kaufmännische Controlling überwacht die laufende Geschäftsentwicklung auf Abweichungen von Planzahlen und stellt sicher, dass auf Planabweichungen die notwendigen Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Zusätzlich können bei Veranlassung des Managements bei aktuellen Anlässen, die risikorelevant sind, jederzeit Ad-hoc-Prüfungen eingeleitet werden. Das technische Controlling überwacht die laufende Abwicklung von Projekten hinsichtlich Zeitplan, Baukosten und allen für die technische Umsetzung relevanten Prozessen.

Durch diese Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass das Unternehmensvermögen bewahrt wird und das Management durch ein effektives und zuverlässiges Berichtswesen unterstützt wird. Dazu wurden in der UBM-Gruppe die notwendigen Vorkehrungen getroffen, sodass einerseits gesetzliche, aber auch interne Richtlinien eingehalten und andererseits mögliche Schwachstellen in betrieblichen und organisatorischen Abläufen erkannt und korrigiert werden können.

Relevante Anforderungen zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung werden in konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften festgehalten und kommuniziert. Durch klare Funktionstrennungen und Kontrollmaßnahmen wie Plausibilitätsprüfungen, regelmäßige Kontrollaktivitäten auf diversen Berichtsebenen und das Vier-Augen-Prinzip wird eine verlässliche und korrekte Rechnungslegung sichergestellt. Dieses systematische Kontrollmanagement stellt sicher, dass die Rechnungslegung der UBM-Gruppe in Einklang mit den nationalen und internationalen Rechnungslegungsstandards sowie internen Richtlinien steht.

Innerhalb des Internen Kontrollsystems übernimmt der Prüfungsausschuss für den Aufsichtsrat die Aufgabe der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Finanzberichterstattung.

Eine Weiterentwicklung des Internen Kontrollsystems ist die Installierung einer Investitionskommission für neue Projekte, in der der Vorstand, die verantwortliche Geschäftsführung sowie das Controlling die möglichen Risiken eines Projektes bewerten und entscheiden, ob die Umsetzung des Projektes den Richtlinien des Risikomanagements im Konzern entspricht.

Sonstige Risiken

Wegen einer Zahlung an ein Unternehmen von Herrn Ing. Meischberger gibt es Anschuldigungen gegen zwei Vorstände.

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

Pro-forma- Abschluss

zum
31.12.2014

Gemeinsam handeln wir
mit Verantwortung.

Pro-forma-Abschluss

Park Inn
Polen, Krakau

Neue Mitte Lehen
Österreich, Salzburg



PRO-FORMA-KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr 2014

IN T€	Erläuterungen	2014
Umsatzerlöse	(3)	315.317
Bestandsveränderung		26.503
Im Anlagevermögen aktivierte Eigenleistungen		925
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen		24.817
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties		5.810
Sonstige betriebliche Erträge	(4)	7.137
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(5)	-244.570
Personalaufwand	(6)	-34.193
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties		-2.880
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(7)	-42.072
Ergebnis (EBITDA)		56.794
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(8)	-3.339
Betriebsergebnis (EBIT)		53.456
Finanzertrag	(9)	12.449
Finanzaufwand	(10)	-34.524
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		31.381
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(11)	-3.150
Jahresüberschuss		28.230
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		26.166
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		2.064
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert in €)		4,35

PRO-FORMA-KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2014

AKTIVA

IN T€	Erläuterungen	31.12.2014
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	(12)	2.854
Sachanlagen	(13)	37.571
Finanzimmobilien	(14)	423.081
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	(15)	128.989
Projektfinanzierung		96.280
Übrige Finanzanlagen		11.306
Finanzielle Vermögenswerte		10.620
Latente Steueransprüche		15.852
		726.553
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	(16)	188.539
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(17)	30.426
Finanzielle Vermögenswerte		37.546
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		3.547
Liquide Mittel		44.265
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	(18)	46.509
		350.831
		1.077.384

PASSIVA

IN T€	Erläuterungen	31.12.2014
Eigenkapital		
	(19,20)	
Grundkapital		18.030
Kapitalrücklagen		10.303
Andere Rücklagen		105.536
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		133.868
Genussrechts-/ Hybridkapital	(21)	125.637
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		5.833
		265.339
Langfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	(22)	12.406
Anleihen	(23)	222.812
Finanzverbindlichkeiten	(24)	291.856
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(25)	19.065
Latente Steuerschulden		15.133
		561.272
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	(22)	558
Anleihen	(23)	48.523
Finanzverbindlichkeiten	(24)	52.392
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		49.966
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(25)	88.957
Übrige Verbindlichkeiten	(26)	3.389
Steuerschulden		6.989
		250.774
		1.077.384

UBM-Development-Gruppe – **Anhang zu den Pro-forma- Finanzinformationen** der UBM Realitätenentwicklung AG

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der UBM-Konzern besteht aus der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (UBM) und deren Tochterunternehmen. Die UBM ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und hat den Sitz in Wien mit der Geschäftsanschrift 1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1. Sie ist registriert beim Handelsgericht Wien unter FN 100059 x. Die Hauptaktivitäten der Gruppe sind Entwicklung, Verwertung und Verwaltung von Immobilien.

Mit Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 29. Oktober 2014 übertrug die PORR AG mit Stichtag 30. Juni 2014 die Beteiligung an der UBM AG an die PIAG Immobilien AG (PIAG). Wirksam wurden diese Verträge mit Eintragung der Spaltung am 10. Dezember 2014.

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 15. Jänner 2015 wurde auf Basis des Entwurfs des Verschmelzungsvertrags vom 28. November 2014 beschlossen, die PIAG als übertragende Gesellschaft auf die UBM AG, Wien, als übernehmende Gesellschaft rückwirkend zum Stichtag 1. Juli 2014 zu verschmelzen, wobei durch die am 19. Februar 2015 im Firmenbuch eingetragene Verschmelzung der PIAG mit der UBM AG das Vermögen der PIAG im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die UBM AG übergang und die PIAG ohne Liquidation erloschen ist.

Die dargestellten Pro-forma-Finanzinformationen wurden basierend auf dem IDW-Rechnungslegungshinweis: Erstellung von Pro-forma-Finanzinformationen (IDW RH HFA 1.004) durch den Vorstand der UBM erstellt.

Die Pro-forma-Finanzinformationen stellen für das Geschäftsjahr 2014 die Auswirkungen der mit 19. Februar 2015 wirksam gewordenen Verschmelzung der PIAG Immobilien AG (PIAG) mit der UBM so dar, als ob die Struktur nach der Verschmelzung während des gesamten Geschäftsjahres bestanden hätte.

Für die Erstellung der Pro-forma-Gewinn- und Verlustrechnung und der Pro-forma-Bilanz wurde daher angenommen, dass die Verschmelzung bereits zu Beginn des Geschäftsjahres 2014 stattgefunden hat.

Den Pro-forma-Finanzinformationen wurden dieselben Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde gelegt, wie sie im Anhang des Konzernabschlusses der UBM für das Geschäftsjahr 2014 beschrieben sind. Die Pro-forma-Finanzinformationen sind einheitlich hinsichtlich Ausweis, Bilanzierung und Bewertung nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt.

Folgende Sachverhalte wurden als Pro-forma-Anpassungen vorgenommen, die einen dauerhaften Einfluss auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben:

- Die Verschmelzung der PIAG auf die UBM ist ein Zusammenschluss unter gemeinsamer Beherrschung. Die Darstellung der Verschmelzung und Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Pooling-of-Interests-Methode. Es wurde daher keine Neubewertung des Vermögens mit Goodwillermittlung vorgenommen, sondern die Buchwerte fortgeführt.
- Durch die Verschmelzung der PIAG auf die UBM erfolgt eine bilanzielle Vereinigung von Anteilen an bisher in der UBM als Beteiligung und in der PIAG als at-equity bilanzierter Unternehmen. Für die Darstellung der Pro-forma-Finanzinformationen hat dies zur Folge, dass hinsichtlich dieser Gesellschaften Beherrschung gem. IFRS 10

anzunehmen ist und eine Vollkonsolidierung durchzuführen. Da auch diesbezüglich ein Zusammenschluss unter gemeinsamer Beherrschung vorliegt, erfolgt die Konsolidierung und Kapitalaufrechnung ebenfalls unter Anwendung der Pooling-of-Interests-Methode mit Buchwertfortführung.

Dieser Anhang gibt zusätzliche Erläuterungen und Aufgliederungen zum besseren Verständnis der in der Pro-forma-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014 und der Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2014 enthaltenen Posten. Er enthält jedoch nicht alle gem. IFRS erforderlichen Anhangangaben.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Jahresabschlüsse sämtlicher in den Pro-forma-Konzernabschluss einbezogener Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

In Bezug auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, Projektfinanzierungen, Vorräte, Forderungen aus abgerechneten Aufträgen und Verbindlichkeiten sind die fortgeführten Anschaffungskosten Basis für die Bewertung.

In Bezug auf zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere, derivative Finanzinstrumente und Finanzimmobilien ist der zum Bilanzstichtag beizulegende Zeitwert Grundlage für die Bewertung.

Währungsumrechnung

Die in den Pro-forma-Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen stellen die Jahresabschlüsse in ihrer jeweiligen funktionalen Währung auf, wobei als funktionale Währung die für die wirtschaftliche Tätigkeit des betreffenden Unternehmens maßgebliche Währung gilt.

Die Bilanzposten der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden mit dem Devisenmittelkurs zum Bilanzstichtag und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnungen mit dem Jahresdurchschnittskurs – als arithmetisches Mittel aller Monatsultimokurse – des Geschäftsjahres umgerechnet. Aus der Währungsumrechnung resultierende Differenzen werden direkt im Eigenkapital verrechnet. Diese Umrechnungsdifferenzen werden zum Zeitpunkt des Abgangs des Geschäftsbetriebes erfolgswirksam erfasst. Bei Unternehmenserwerben vorgenommene Anpassungen der Buchwerte der erworbenen Vermögenswerte, der übernommenen Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten an den diesen zum Erwerbstichtag jeweils beizulegenden Zeitwert bzw. ein Goodwill werden als Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten des erworbenen Tochterunternehmens behandelt und unterliegen demnach der Währungsumrechnung.

Kursgewinne oder -verluste aus Transaktionen der einbezogenen Unternehmen in einer anderen als der funktionalen Währung werden ergebniswirksam erfasst. Nicht auf die funktionale Währung lautende monetäre Positionen der einbezogenen Unternehmen werden mit dem Devisenmittelkurs zum Bilanzstichtag umgerechnet.

Immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei wurden Abschreibungssätze in Höhe von 25 % bis 50 % zur Anwendung gebracht.

Die auf das Geschäftsjahr entfallende Abschreibung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

Wurde eine Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden immateriellen Vermögenswerte auf den erzielbaren Betrag, das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert, abgeschrieben. Bei Wegfallen der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplanes auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet.

Der Firmenwert wird als Vermögenswert erfasst und gem. IFRS 3 in Verbindung mit IAS 36, mindestens einmal jährlich auf eine Wertminderung hin überprüft. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Eine spätere Wertaufholung findet nicht statt.

Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen abzüglich im Berichtsjahr planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei folgende Abschreibungssätze angewendet wurden:

IN %

Gebäude	1,5–20,0 %
Technische Anlagen und Maschinen	4,0–33,3 %
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10,0–50,0 %

Wurde eine Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden Sachanlagen auf den erzielbaren Betrag, das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert, abgeschrieben. Bei Wegfallen der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplanes auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet. Grundlegende Umbauten werden aktiviert, während laufende Instandhaltungsarbeiten, Reparaturen und geringfügige Umbauten im Zeitpunkt des Anfalls aufwandswirksam erfasst werden.

Die geringwertigen Vermögenswerte werden im Anschaffungsjahr im vollen Umfang abgeschrieben, da sie für den Pro-forma-Konzernabschluss unwesentlich sind.

In Bau befindliche Anlagen einschließlich in Bau befindlicher Gebäude, die betrieblich genutzt werden sollen oder deren Nutzungsart noch nicht feststeht, werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen infolge von Wertminderungen bilanziert.

Fremdkapitalkosten werden bei qualifizierten Vermögenswerten in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen. Die Abschreibung dieser Vermögenswerte beginnt mit deren Fertigstellung bzw. Erreichen des betriebsbereiten Zustands. Im laufenden Geschäftsjahr wurden T€ 6.461 Zinsen auf Immobilien aktiviert.

Finanzimmobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Hierzu zählen nicht für eigene betriebliche Zwecke genutzte Büro- und Geschäftsgebäude, Wohnbauten sowie unbebaute Grundstücke. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Gewinne und Verluste aus Wertänderungen werden im Ergebnis der Periode erfolgswirksam berücksichtigt, in der die Wertänderung eingetreten ist. Immobilien, die in Erstellung sind, werden, soweit ein beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, ansonsten mit dem in der Regel nach der Residualwertmethode ermittelten beizulegenden Zeitwert bewertet.

Grundlage für den Wertansatz der mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzimmobilien bildeten Verkehrswertgutachten von unabhängigen Sachverständigen bzw. wurde der beizulegende Zeitwert aus dem Barwert der geschätzten künftigen Cashflows, die aus der Nutzung der Immobilien erwartet werden, oder über Vergleichstransaktionen ermittelt.

Die **zum Verkauf bestimmten Liegenschaften** sind mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Fremdkapitalkosten werden bei qualifizierten Vermögenswerten in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen.

Für Immobilien im Umlaufvermögen die zur sofortigen Weiterveräußerung nach Fertigstellung gedacht sind und für die durch vergleichbare Transaktionen ein Marktwert bestimmbar ist, wurde der Verkehrswert mittels Vergleichswert- bzw. Sachwertverfahren ermittelt. Gemäß Rechnungslegungsvorschriften wird der Buchwert nur dann an den Verkehrswert angepasst, wenn dieser niedriger ist. Die externen Gutachter haben mit den lokalen Projektentwicklern basierend auf Größe, Alter und Zustand der Gebäude und nach länderspezifischen Gegebenheiten die Parameter bestimmt.

Leasingverhältnisse

Der Konzern als Leasinggeber

Es bestehen nur als Operating-Leasing zu klassifizierende Leasingverträge. Die Mieteinnahmen aus diesen Verträgen werden linear über die Laufzeit des entsprechenden Leasingverhältnisses ertragswirksam erfasst.

Der Konzern als Leasingnehmer

Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasing klassifiziert, wenn gemäß Leasingvertrag im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Leasingnehmer übertragen werden.

Im Rahmen von Finanzierungsleasing gehaltene Vermögenswerte werden als Vermögenswerte des Konzerns mit ihren beizulegenden Zeitwerten oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, falls dieser niedriger ist, zu Beginn des Leasingverhältnisses erfasst. Mindestleasingzahlungen sind jene Beträge, die während der unkündbaren Vertragslaufzeit zu zahlen sind, einschließlich eines garantierten Restwerts. Die entsprechende Verbindlichkeit gegenüber dem Leasinggeber wird in der Bilanz als Verpflichtung aus Finanzierungsleasing erfasst. Die Leasingzahlungen werden auf Zinsaufwendungen und Verminderung der Leasingverpflichtung aufgeteilt, sodass eine konstante Verzinsung der verbleibenden Verbindlichkeit erzielt wird. Zinsaufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen werden zu Anschaffungskosten, die sich in das erworbene anteilige mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen sowie gegebenenfalls einen Geschäfts- oder Firmenwert aufteilen, bilanziert. Der Buchwert wird jährlich um den anteiligen Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag, bezogene Dividenden und sonstige Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einmal jährlich sowie zusätzlich bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine mögliche Wertminderung hindeuten, einem Impairment-Test nach IAS 36 unterzogen. Unterschreitet der erzielbare Betrag den Buchwert, wird der Differenzbetrag abgeschrieben.

Die **Projektfinanzierungen** sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Werden Anzeichen einer Wertminderung festgestellt (Impairment), werden die Projektfinanzierungen auf den Barwert der erwarteten Cashflows abgeschrieben.

Die unter den **übrigen Finanzanlagen** ausgewiesenen Anteile an nicht konsolidierten Tochterunternehmen und sonstigen Beteiligungen sind, da ein verlässlicher beizulegender Zeitwert nicht ermittelt werden kann, zu Anschaffungskosten bewertet. Wird bei zu Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten eine Wertminderung festgestellt, so wird auf den Barwert der erwarteten Cashflows abgewertet.

Fertigungsaufträge werden nach dem Leistungsfortschritt (POC-Methode) bilanziert. Die voraussichtlichen Auftragserlöse werden entsprechend dem jeweiligen Fertigstellungsgrad unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Der Fertigstellungsgrad, der Grundlage für die Höhe der angesetzten Auftragserlöse ist, wird im Regelfall aus dem Verhältnis der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistung zur geschätzten Gesamtleistung ermittelt. Sofern das Ergebnis eines Fertigungsauftrags nicht verlässlich geschätzt werden kann, werden Auftragserlöse nur in Höhe der angefallenen Auftragskosten erfasst. Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen, wird der erwartete Verlust sofort und zur Gänze erfasst.

Die den bisher erbrachten Leistungen gemäß Fertigstellungsgrad zurechenbaren Erlöse werden, soweit sie die vom Auftraggeber geleisteten Anzahlungen übersteigen, in der Bilanz unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Beträge, um die die erhaltenen Anzahlungen die den bisher erbrachten Leistungen zurechenbaren Erlöse übersteigen, werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Forderungen sind grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Falls Risiken hinsichtlich der Einbringlichkeit bestanden, wurden Wertberichtigungen gebildet.

Abgrenzungsposten für latente Steuern werden bei temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden im Pro-forma-Konzernabschluss einerseits und den steuerlichen Wertansätzen andererseits in Höhe der voraussichtlichen künftigen Steuerbelastung oder -entlastung gebildet. Darüber hinaus wird eine aktive Steuerabgrenzung für künftige Vermögensvorteile aus steuerlichen Verlustvorträgen angesetzt, soweit mit der Realisierung mit hinreichender Sicherheit gerechnet werden kann. Ausnahmen von dieser umfassenden Steuerabgrenzung bilden Unterschiedsbeträge aus steuerlich nicht absetzbaren Firmenwerten.

Der Berechnung der Steuerlatenz liegt der im jeweiligen Land geltende Ertragsteuersatz zugrunde, bei österreichischen Gesellschaften ist dies der Steuersatz von 25 %.

Die **Rückstellungen für Abfertigungen, für Pensionen und für Jubiläumsgelder** wurden gem. IAS 19 nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung der Generationentafel AVÖ 2008-P ermittelt, wobei zu jedem Stichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Bei der Bewertung dieser Rückstellungen wurden ein Rechnungszinsfuß für Österreich und Deutschland von 2,25 % und Bezugssteigerungen in Österreich von 2,60 % berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder werden für Österreich Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,0 % bis 10,0 % berücksichtigt und für Deutschland bezüglich Jubiläumsgelder in einer Bandbreite von 0,0 % bis 25,0 %. Als rechnungsmäßiges Pensionsalter wird für österreichische Gesellschaften das frühestmögliche gesetzliche Pensionsantrittsalter nach Pensionsreform 2004 (Korridor pension) unter Beachtung aller Übergangsregelungen und für deutsche Gesellschaften das gesetzliche Pensionsantrittsalter angesetzt. Bei der Berechnung der Rückstellungen wird für Österreich die Sterbetafel AVÖ 2008-P – Pagler & Pagler und für Deutschland die Sterbetafel Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck verwendet.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste für Abfertigungen und Pensionen werden zur Gänze im sonstigen Ergebnis erfasst, für Jubiläumsgelder im Gewinn oder Verlust der Periode. Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen bzw. mit diesem verrechnet. Der Zinsaufwand wird unter Finanzierungsaufwand erfasst.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle gegenwärtig entstandenen Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden jeweils in Höhe des Betrages angesetzt, der voraussichtlich zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verpflichtung erforderlich ist.

Verbindlichkeiten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Ist der Rückzahlungsbetrag niedriger oder höher, so wird auf diesen nach der Effektivzinsmethode abgeschrieben oder zugegeschrieben.

Derivative Finanzinstrumente werden erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivate in Hedge-Beziehung werden nach den Vorschriften des Hedge Accounting behandelt.

Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert der Gegenleistung bewertet. Davon sind Rabatte, Umsatzsteuern und andere im Zusammenhang mit dem Verkauf stehende Steuern abzusetzen. Der Umsatz wird mit Lieferung und Übertragung des Eigentums erfasst. Der Umsatz aus Fertigungsaufträgen wird über den Zeitraum der Auftragsabwicklung verteilt, dem Fertigungsgrad entsprechend erfasst.

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Berücksichtigung der jeweils ausstehenden Darlehenssumme und des anzuwendenden Zinssatzes abgegrenzt.

Dividendenerträge aus Finanzinvestitionen werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs erfasst.

III. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 315.317 enthalten Verkaufserlöse von Immobilien und Immobilienprojektgesellschaften, Mieterträge, die abgerechneten Bauleistungen eigener Projekte und andere Erlöse aus der typischen Geschäftstätigkeit.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Gesamtleistung der Gruppe aus dem internen Berichtswesen nach Regionen dargestellt, indem insbesondere auch die anteilige Leistung von at-equity bilanzierten Unternehmen und nicht vollkonsolidierten Tochterunternehmen erfasst werden.

IN T€	2014
Regionen	
Österreich	198.705
Deutschland	170.957
Polen	54.458
Sonstige Märkte	58.461
Gesamtleistung der Gruppe	482.581
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen, sowie aus Leistungsgemeinschaften	-140.761
Abzüglich Bestandsveränderungen	-26.503
Umsatzerlöse	315.317

IV. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

IN T€	2014
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.646
Hausbewirtschaftung und Personalkostenverrechnungen	692
Kursgewinne	857
Raum- und Grundstücksmieten	51
Übrige	1.891
Gesamt	7.137

V. AUFWENDUNGEN FÜR MATERIAL UND SONSTIGE BEZOGENE HERSTELLUNGSLEISTUNGEN

IN T€	2014
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-3.900
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-240.670
Gesamt	-244.570

VI. PERSONALAUFWAND

IN T€	2014
Löhne und Gehälter	-27.703
Soziale Abgaben	-5.949
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-541
Gesamt	-34.193

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen enthalten die Dienstzeitaufwendungen und die Aufwendung für beitragsorientierte Verpflichtungen. Der Zinsaufwand wird unter dem Posten „Finanzierungsaufwand“ ausgewiesen.

VII. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

IN T€	2014
Bürobetrieb	–5.676
Werbung	–2.063
Rechts- und Beratungskosten	–6.354
Abschreibung Immobilien im Umlaufvermögen	–5.465
Kursverluste	–3.777
Steuern, Beiträge und Gebühren	–3.702
Bank und Geldverkehrsspesen	–2.686
Übrige	–12.349
Gesamt	–42.072

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus sonstigen Fremdleistungen, Reise-
spesen, Abgaben und Gebühren sowie allgemeinen Verwaltungskosten zusammen.

VIII. ABSCHREIBUNGEN

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden T€ 48 und auf das Sachanlagevermögen T€ 3.291 planmäßige Abschreibungen
vorgenommen.

IX. FINANZERTRAG

IN T€	2014
Erträge aus Beteiligungen	443
davon aus verbundenen Unternehmen	186
Zinsen und ähnliche Erträge	8.799
davon aus verbundenen Unternehmen	480
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	3.207
davon aus verbundenen Unternehmen	–
Gesamt	12.449

X. FINANZAUFWAND

IN T€	2014
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen	–11.137
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	–20.942
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–850
Aufwendungen aus Beteiligungen	–1.487
davon aus at-equity bilanzierten Unternehmen	–639
davon aus verbundenen Unternehmen	–822
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	–108
Gesamt	–34.524

XI. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

IN T€	2014
Tatsächlicher Steueraufwand	3.877
Latenter Steueraufwand/-ertrag	-727
Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	3.150

XII. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

IN T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Summe
Buchwerte Stand 31.12.2014	176	2.678	2.854

XIII. SACHANLAGEVERMÖGEN

IN T€	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Summe
Buchwerte Stand 31.12.2014	32.094	549	4.883	45	37.571

Der Buchwert der Sachanlagen, die zum Bilanzstichtag zur Sicherstellung verpfändet sind, beträgt T€ 31.675. Sachanlagen mit einem Buchwert von T€ 31.675 unterliegen Verfügungsbeschränkungen.

Der Buchwerte von auf Basis von Finanzierungsleasingverträgen gehaltenen Immobilien beläuft sich auf T€ 2.440. Diesem stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen in Höhe von T€ 1.177 gegenüber.

Die Restlaufzeiten der Finanzierungsleasingverträge für Immobilien liegen zwischen fünf und 13 Jahren. Es bestehen keine Verlängerungsoptionen allerdings Kaufoptionen.

XIV. FINANZIMMOBILIEN

Beizulegender Zeitwert von Grundstücken und Gebäuden

Die Ermittlung des Zeitwertes der Liegenschaften wird nach einem revolvierenden Zyklus durchgeführt. Bei jenen Liegenschaften die keiner externen Bewertung unterzogen werden, werden durch ein internes Bewertungsteam die Verkehrswerte ermittelt. Diskussionen bezüglich der anzusetzenden Parameter zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte (Stufe 3) werden zwischen den operativen Projektentwicklern, dem Vorstand und dem Bewertungsteam geführt.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Verkehrswerte aller Liegenschaften, inklusive jener von Minderheitsbeteiligungen die in den Pro-forma-Konzernabschluss einfließen, ab einem Buchwert von T€ 1.000, insgesamt Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 393.126, durch externe Gutachter ermittelt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgte überwiegend durch Ertragswertverfahren, insbesondere durch die Term- and Reversions-Methode, einem international anerkannten Wertermittlungsverfahren zur Bewertung von Immobilien.

Bei dieser Bewertungsmethode wird der gesamte in der Zukunft zu erwartende Zahlungsstrom in zwei getrennt voneinander zu betrachtende Bereiche aufgeteilt. Diese Trennung wird notwendig, da bei einem vermieteten Objekt die Periode bis zum Auslaufen der am Bewertungsstichtag bestehenden Verträge – sogenannter TERM – in Bezug auf die notwendigen Rechenschritte nicht gleich behandelt werden kann wie jene Periode, die nach Ablauf der bestehenden Mietverträge beginnt – sogenannte REVERSION (Bereich der Anschlussvermietung).

Term (Vertragslaufzeit) – Der Barwert der Reinerträge wird während des Terms berechnet. Dieser Barwert ist jedoch keine ewige Rente, sondern nur eine Zeitrente, die mit Auslaufen der mietvertraglichen Vereinbarungen endet.

Reversion (Anpassungszeitraum) – Der Reinertrag der Reversion (Marktmiete ab dem Zeitraum der Anschlussvermietung) unter Berücksichtigung einer Leerstandsdauer wird in der Bewertung mit einem marktüblichen Zinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Dieses Ergebnis wird nicht in einem gesonderten Abschlag berücksichtigt, sondern in der Wahl der Höhe des Kapitalisierungszinssatzes mitberücksichtigt. Struktureller Leerstand, so es welchen gibt, wird in einem gesonderten Abschlag berücksichtigt.

Die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes im Term und in der Reversion wird vor dem Hintergrund der aktuellen Marktbedingungen festgelegt. Gemäß der Einschätzung erwartet sich ein Investor für die jeweiligen Immobilien eine bestimmte Rendite. Ausgehend von dieser wird der für die gegenständliche Immobilie, angemessene Kapitalisierungszinssatz im Term und in der Reversion festgesetzt.

Bei der Wahl des Zinssatzes werden Überlegungen hinsichtlich des Marktpotenzials, des Leerstandes sowie weiterer mit der Immobilie verbundene Risiken in Betracht gezogen.

Für Immobilien, die in der Entwicklung stehen (Anlagen in Bau – IAS 40), wurde als Bewertungsverfahren die Residualwertmethode angewandt. Bei dieser Bewertungsmethode werden die Ertragswerte, soweit noch keine Vorverwertung stattgefunden hat, durch die Gutachter in Abstimmung mit den Projektentwicklern geschätzt. Die budgetierten Fertigstellungskosten inklusive eines angemessenen Developergewinns werden von den Ertragswerten in Abzug gebracht. Das Residuum dieser Bewertungsmethode ergibt dann den Verkehrswert der Liegenschaften in Entwicklung.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einordnung in die Fair-Value-Hierarchie, die Bewertungsmethode und die quantitativen Informationen der bei der Bewertung verwendeten nicht beobachtbaren Inputfaktoren dar.

Die unterschiedlichen Ebenen der Fair-Value-Hierarchie werden wie folgt definiert:

- Notierte (nicht berichtigte) Preise in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden (Stufe 1)
- Inputfaktoren, andere als die auf Stufe 1 genannten Marktpreisnotierungen, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder unmittelbar (d. h. als Preis) oder mittelbar (d. h. vom Preis abgeleitet) zu beobachten sind (Stufe 2)
- Inputfaktoren, die für den Vermögenswert oder die Schuld nicht auf Grund von beobachtbaren Marktdaten (d. h. nicht beobachtbar) basieren (Stufe 3)

Art der Immobilie	Segment	Fair-Value-Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 in T€	Bewertungsverfahren	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren		
					Kapitalisierungszinssatz in %	Miete pro m ² €/m ²	Instandhaltungskosten in €/m ² oder %
FINANZIMMOBILIEN							
Residential	AT	Stufe 3	2.226	TR ^{*)}	6,50–7,50	7,46	6,00
Residential	DE	Stufe 3	936	TR ^{*)}	8,00	5,17	4,00
Land bank	AT	Stufe 3	64.278	TR ^{*)}	6,50	8,29	3,00
Land bank	DE	Stufe 3	3.228	VW ^{*)}	–	–	–
Land bank	Sonstige	Stufe 3	4.995	Residual	7,00	6,50	4,75 %
Land bank	Sonstige	Stufe 3	9.824	VW ^{*)}	–	–	–
Office	AT	Stufe 3	119.917	TR ^{*)}	6,00–6,75	7,50–13,84	2,50–5,50
Office	PL	Stufe 3	22.175	TR ^{*)}	6,25–7,25	9,36–10,73	2,50–7,00
Office	DE	Stufe 3	52.133	Residual	5,25–7,00	5,80–16,50	3,00–5,50 %
Office	PL	Stufe 3	12.913	Residual	7,25	12,00–13,50	2,00 %
Office	Sonstige	Stufe 3	10.960	TR ^{*)}	6,25–7,25	9,36	6,00
Other	AT	Stufe 3	45.855	TR ^{*)}	6,75	10,35	6,50
Other	PL	Stufe 3	53.580	TR ^{*)}	7,50–9,25	7,32–8,52	2,00–6,00
Other	PL	Stufe 3	10.061	Residual	7,00	5,30–13,10	3,00–4,00
Other	Sonstige	Stufe 3	10.000	TR ^{*)}	8,25–9,25	7,32	6,00

^{*)} VW=Vergleichswert, TR = Term Reversion

Beziehungen der nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum beizulegenden Zeitwert

- Miete: Je höher der m²-Preis, desto höher ist der beizulegende Zeitwert
- Instandhaltung: Je höher der Instandhaltungsabschlag, desto niedriger ist der beizulegende Zeitwert
- Kapitalisierungszinssatz: Je niedriger der Kapitalisierungszinssatz, desto höher ist der beizulegende Zeitwert

Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 317.373 sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Buchwerte von auf Basis von Finanzierungsleasingverträgen gehaltenen Finanzimmobilien belaufen sich auf:

IN T€	2014
Immobilienleasing	66.001

Diesen stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen in Höhe von T€ 45.231 gegenüber.

Die Restlaufzeiten der Finanzierungsleasingverträge für Immobilien liegen zwischen fünf und 13 Jahren. Es bestehen keine Verlängerungsoptionen, allerdings Kaufoptionen.

XV. BETEILIGUNGEN AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Die Buchwerte der at-equity bilanzierten Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2014
Buchwerte	
hospitals Projektentwicklungs GmbH	5.677
W 3 Errichtungs- und Betriebs AG	7.509
Jochberg Hotelprojektentwicklungs GmbH & CoKG	16.392
BLV Objekt Pasing GmbH	8.287
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	5.851
Vienna Office Spzoo	5.669
Amsterdam Office Spzoo	7.234
Sienna Hotel SKA	6.194
Palais Hansen Immobilien GmbH	23.838
Übrige	42.338
Gesamt	128.989

XVI. VORRÄTE

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

IN T€	2014
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	
in Entwicklung	103.725
im Bestand	99.280
Sonstiger Vorrat	290
Projektkosten	7.930
Anzahlungen	-22.686
Gesamt	188.539

Vorräte mit einem Buchwert von T€ 106.273 sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

XVII. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

FERTIGUNGS-AUFTRÄGE

Die zum Bilanzstichtag nach der POC-Methode bewerteten, aber noch nicht schlussabgerechneten Fertigungsaufträge sind wie folgt ausgewiesen:

IN T€	2014
Gemäß POC-Methode abgegrenzter Auftragswert	29.755
Abzüglich zurechenbare erhaltene Anzahlungen	-23.848
Gesamt	5.907

Dem per 31. Dezember 2014 gemäß Leistungsfortschritt aktivierten anteiligen Auftragswert stehen bewertete Auftragskosten in Höhe von T€ 25.624 gegenüber, sodass sich der in Bezug auf diese Aufträge angesetzte Gewinn auf T€ 4.131 beläuft.

Zusammensetzung der **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen:**

IN T€	2014
Forderungen gegenüber Dritten	12.015
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	1.824
Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	10.680
Gesamt	24.519

XVIII. ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Bei den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten handelt es sich um Liegenschaften, deren Veräußerung hochwahrscheinlich ist und die deshalb aus den Sachanlagen bzw. den Finanzimmobilien umgliedert wurden.

IN T€	2014
Liegenschaften	42.312
Beteiligungen	4.197
Gesamt	46.509

XIX. EIGENKAPITAL

GRUNDKAPITAL	Stück	€
Inhaberstammaktien	6.010.000	18.030.000

Zur Durchführung der Verschmelzung hat die UBM ihr Grundkapital von € 18.000.000 um T € 30.000 auf € 18.030.000 durch Ausgabe von 10.000 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien der UBM erhöht. Auf die Kapitalerhöhung wurde das Vermögen der PIAG als übertragende Gesellschaft als Sacheinlage geleistet. UBM gab diese durch die Kapitalerhöhung neu geschaffenen Aktien zu dem auf sie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von € 3 je Aktie ohne Festsetzung eines Agios an die Aktionäre der PIAG aus.

Das Grundkapital von € 18.030.000 ist in 6.010.000 Stück nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Der auf die einzelne auf den Inhaber lautende Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt € 3.

Jedes Stück Stammaktie ist in gleichem Umfang am Gewinn einschließlich Liquidationsgewinn beteiligt und gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung.

XX. RÜCKLAGEN

Die anderen Rücklagen umfassen die Rücklage aus der Umrechnung von Jahresabschlüssen von Tochterunternehmen in Fremdwährung, die Rücklage für Cashflow Hedges, die Rücklage für Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen, die Gewinnrücklagen der UBM einschließlich der gesetzlichen Rücklage und der un versteuerten Rücklagen nach Abzug der Steuerabgrenzung, die seit Erwerb einbehaltenen Gewinne der Tochterunternehmen und die Effekte der Anpassung der Jahresabschlüsse der in den Pro-forma-Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen an die im Pro-forma-Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Die Verschmelzung von PIAG und UBM ist ein Zusammenschluss von Unternehmen unter gemeinsamer Beherrschung und wird nach der Pooling-of-Interests-Methode abgebildet. Da die Pooling-of-Interests-Methode und Buchwertfortführung entsprechend der fiktiven Rückwirkung für die Zeit unter gemeinsamer Beherrschung abgebildet wurde, wurden die Rücklagen für sonstige Ergebnisse (Rücklage aus der Umrechnung von Jahresabschlüssen von Tochterunternehmen in Fremdwährung, die Rücklage für Cashflow Hedges, die Rücklage für Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen) aus der PIAG von der UBM übernommen und werden bei dieser fortgeführt. Die Neubewertungsrücklage gem. IAS 16 wurde dieser Vorgangsweise entsprechend nicht übernommen.

Die Rücklage für Cashflow Hedges resultiert aus der Finanzierung der seit 2006 bzw. 2012 in Betrieb stehenden Autobahn-teilstücke der M6 in Ungarn. Bei diesen auf PPP-Basis finanzierten Projekten hält die Gruppe jeweils eine minoritäre Beteiligung. Die zugrunde liegenden Kredite sind ausschreibungskonform variabel finanziert, das Bankenkonsortium hat sich allerdings vor Kreditzählung eine Zinssicherung auf fixer Basis ausbedungen, wobei sämtliche variable Zinszahlungen genettet werden und nur eine fixe Zinsverpflichtung bestehen bleibt.

Die derart aus Sicherungszwecken abgeschlossenen Interest Rate Swaps bestehen seit Beginn der Kreditlaufzeit, werden nicht aktiv gesteuert und sind als solches keine relevante, einer laufenden Beobachtung zu unterziehende Hedge-Transaktion. Die zu Grunde liegenden Kredite sind dadurch wirtschaftlich betrachtet fix verzinst. Nachdem Teile der Zinsabsicherung durch andere Kreditinstitute als jene, die für die Kreditzählung verantwortlich zeichneten, abgeschlossen wurden, ist nach IAS 39 der Marktwert der Interest Rate Swaps in einer Rücklage für Cashflow Hedges darzustellen. Aufgrund der Zinsentwicklung der letzten Jahre (fallende Zinsen) ergab sich zum 31. Dezember 2014 ein anteiliger negativer Marktwert und dem entsprechend eine negative Cashflow-Hedge-Rücklage in Höhe von T€ 34.866.

XXI. GENUSSRECHTSKAPITAL UND HYBRIDKAPITAL

Im November 2014 hat die PIAG Immobilien AG ein Genussrechtskapital in Höhe von € 100 Mio. und ein Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. begeben. Sowohl das Mezzaninkapital als auch das Hybridkapital werden grundsätzlich laufend verzinst. Beide Instrumente sind im Wege der Gesamtrechtsnachfolge im Zuge der Verschmelzung auf die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft übergegangen.

Die UBM ist zur Zahlung von Zinsen für das Mezzaninkapital und das Hybridkapital nur verpflichtet, wenn sie beschließt, an die Aktionäre eine Dividende aus dem Jahresüberschuss zu bezahlen. Ist die UBM mangels einer derartigen Gewinnausschüttung zur Zahlung der auf ein Jahr entfallenden Zinsen nicht verpflichtet und macht sie von ihrem Recht der Nichtzahlung Gebrauch, so werden diese nicht bezahlten Zinsen als Zinsrückstände evident gehalten, die nachzuzahlen sind, sobald die Emittentin beschließt, eine Dividende aus dem Jahresüberschuss an ihre Aktionäre zu bezahlen.

Im Fall der Kündigung des Mezzanin- bzw. Hybridkapitals durch die UBM ist den Zeichnern das auf das Mezzanin- bzw. Hybridkapital geleistete Kapital zuzüglich der bis zu diesem Tag aufgelaufenen Zinsen und der Zinsrückstände zu leisten. Das Hybridkapital kann nur rückgezahlt werden, wenn zuvor in Höhe der beabsichtigten Rückzahlung durch eine Ausgleichsmaßnahme gebundenes Kapital zugeführt oder eine ordentliche Kapitalherabsetzung durchgeführt wurde.

Da Zahlungen, sowohl Zinsen als auch Kapitaltilgungen, zwingend nur bei Eintritt von Bedingungen zu leisten sind, deren Eintritt von der UBM bewirkt bzw. verhindert werden kann, und die Gruppe daher die Möglichkeit hat, Zahlungen dauerhaft zu vermeiden, sind das Genussrechts- und das Hybridkapital als Eigenkapitalinstrumente einzustufen. Bezahlte Zinsen sind abzüglich des Steuereffekts wie Gewinnausschüttungen direkt eigenkapitalmindernd zu erfassen.

XXII. RÜCKSTELLUNGEN

IN T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Summe
Stand zum 31.12.2014	2.603	6.247	130	409	1.685	1.890	12.964
davon langfristig	2.603	6.247	130	409	1.685	1.332	12.406
davon kurzfristig	–	–	–	–	–	558	558

XXIII. ANLEIHEN

ENTWICKLUNG	2014
Stand 1.1.	190.285
Emission	116.594
Rückkauf	–39.540
Erhöhung Effektivverzinsung	3.996
Stand 31.12.	271.335

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2014 Anleihen in Höhe von T€ 71.132 getauscht.

XXIV. FINANZVERBINDLICHKEITEN

2014 IN T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	0,93–4,16	258.206	46.181	147.949	64.076	255.557
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	1,95–7,50	864	857	7	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	1,68–1,92	10.114	634	6.365	3.115	10.114
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00–10,00	27.634	–	26.817	817	–
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	1,23–3,92	46.408	3.698	10.436	32.274	46.385
Verbindlichkeiten aus Derivaten	–	1.022	1.022	–	–	–
Gesamt	–	344.248	52.392	191.574	100.282	312.056

XXV. SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

2014 IN T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	3.113	3.113	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	28.780	28.780	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	16.575	3.808	12.767	–	–
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	6.661	6.661	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	4.348	4.348	–	–	–
Übrige	48.545	42.247	4.135	2.163	–
Gesamt	108.022	88.957	16.902	2.163	–

Die übrigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten betreffen überwiegend Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von UBM-Aktien in Höhe von T€ 30.709. Diese enthalten mit T€ 14.709 den Erwerb von Aktien im Zusammenhang mit einer Put-Option, welche in 2015 ausgeübt wurde.

XXVI. ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN

2014 IN T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten aus Steuern	1.067	1.067	–	–	–
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	328	328	–	–	–
Erhaltene Anzahlungen	1.834	1.834	–	–	–
Übrige	160	160	–	–	–
Gesamt	3.389	3.389	–	–	–

XXVII. ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der internen Organisationsstruktur des UBM-Konzerns nach geografischen Regionen, innerhalb derer die einzelnen Entwicklungsgesellschaften einzeln berichtet werden. Für den Zweck der Segmentberichterstattung wurden die einzelnen Entwicklungsgesellschaften innerhalb eines Segments zu Gruppen zusammengefasst. Die Gruppen stellen jeweils einen Tätigkeitsbereich des UBM-Konzerns dar.

Die interne Berichterstattung ist standardgemäß um die inneren Umsätze bereinigt. Im Zuge der laufenden Geschäftstätigkeit der UBM werden beim Verkauf von Immobilienprojekten hohe Volumen erzielt, die jedoch keine Abhängigkeit von bestimmten Kunden vermitteln.

2014
IN T€

	Österreich	Deutsch-land	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
Gesamtleistung					
Administration	17.454	–	–	–	17.454
Hotel	16.186	24.940	26.531	36.045	103.702
Office	54.539	63.134	10.932	777	129.382
Other	72.265	–	3.610	8.030	83.905
Residential	38.261	68.321	864	10.718	118.164
Services	–	14.562	12.521	2.891	29.974
Summe Gesamtleistung	198.705	170.957	54.458	58.461	482.581
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Leistungsgemeinschaften	–77.204	–12.389	–18.707	–32.461	–140.761
Bestandsveränderung	25.348	–48.581	–3.251	–19	–26.503
Umsatzerlöse	146.849	109.987	32.500	25.981	315.317
EBT					
Administration	–22.285	–	–	–20	–22.305
Hotel	–1.028	2.358	828	462	2.620
Office	16.556	–1.156	–1.551	–1.352	12.497
Other	655	–64	5.353	5.443	11.387
Residential	3.017	19.479	–1.541	–676	20.279
Services	–	6.266	1.436	–799	6.903
Summe EBT	–3.085	26.883	4.525	3.058	31.381

XXVIII. STAND MITARBEITER

	2014
Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter	
Inland	116
Ausland	548
Mitarbeiter gesamt	664
davon Angestellte	611
davon gewerbliche Mitarbeiter	53

XXIX. ORGANE DER UBM REALITÄTENENTWICKLUNG AG

Mitglieder des Vorstands:

Mag. Karl BIER, Vorsitzender

Heribert SMOLÉ

Dipl.-Ing. Martin LÖCKER

Mag. Michael WURZINGER (ab 15.1.2015)

Weiters wurde vorbehaltlich der zu fassenden Organbeschlüsse Dipl.-Ing. Claus Stadler als Vorstand designiert.

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Ing. Karl-Heinz STRAUSS, Vorsitzender (Vorsitzender-Stellvertreter bis 18.9.2014, Vorsitzender ab 18.9.2014)

Dipl.-Ing. Iris ORTNER, Vorsitzender-Stellvertreter (ab 18.9.2014, Mitglied bis 18.9.2014)

MMag. Christian B. MAIER

Dipl.-Ing. Klaus ORTNER (ab 15.1.2015)

Dr. Ludwig STEINBAUER (ab 15.1.2015)

Mag. Paul UNTERLUGGAUER (ab 15.1.2015)

Hon.-Prof. Dr. Bernhard VANAS (ab 15.1.2015)

Dr. Susanne WEISS (ab 15.1.2015)

Dipl.-Ing. Horst PÖCHHACKER, Vorsitzender (bis 13.8.2014)

Bernhard H. HANSEN (bis 30.4.2014)

Dr. Peter WEBER (bis 30.4.2014)

Dr. Bruno ETTEAUER (bis 10.10.2014)

Mag. Florian NOWOTNY (ab 30.4.2014 bis 10.10.2014)

Mag. Wolfhard FROMWALD (ab 30.4.2014 bis 15.1.2015)

Dr. Johannes PEPELNIK (bis 15.1.2015)

Pro-forma-Abschluss

Wien, am 2. April 2015

Der Vorstand



Mag. Karl Bier e. h.
(Vorsitzender)



Heribert Smolé e. h.



Dipl.-Ing. Martin Löcker e.h.



Mag. Michael Wurzinger e.h.

Beteiligungs- spiegel

FIRMA	Länder- kennzeichen	Sitz	Anteilshöhe UBM Dev. AG	Anteilshöhe UBM Dev. AG Konzern	Art der Konsolidierung	Währung	Nennkapital Nominale
VERBUNDENE UNTERNEHMEN							
VERBUNDENE KAPITALGESELLSCHAFTEN							
„Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	90,00 %	99,00 %	V	EUR	36.336,42
„UBM 1“ Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	EUR	36.336,42
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	EUR	36.336,42
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH	AUT	Unter- premstätten	0,00 %	98,96 %	V	EUR	350.000,00
Baumgasse 131 Bauträger- und Verwertungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	N	EUR	0,00
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AUT	Wien	50,00 %	99,98 %	V	EUR	35.000,00
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	N	EUR	0,00
EPS Haagerfeldstraße – Business.Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	35.000,00
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE – LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	N	EUR	0,00
EPS Office Franzosengraben GmbH	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	N	EUR	0,00
EPS Rathausplatz Guntramsdorf Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	N	EUR	0,00
EPS RINNBÖCKSTRASSE – LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	N	EUR	0,00
EPS Tivoli Hotelerrichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	35.000,00
EPS Welser Straße 17 – Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	N	EUR	0,00
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	35.000,00
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	35.000,00
Giral Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	N	EUR	0,00
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	35.000,00
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	N	EUR	0,00
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	N	EUR	0,00
GREENPOWER Anlagenerrichtungs- und Betriebs-GmbH in Liqu.	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	N	EUR	0,00
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AUT	Unter- premstätten	0,00 %	98,96 %	V	EUR	364.000,00
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AUT	Unter- premstätten	30,00 %	75,98 %	V	EUR	727.000,00
Jandl Baugesellschaft m.b.H.	AUT	Unter- premstätten	0,00 %	99,04 %	V	EUR	36.336,42
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AUT	Wien	99,80 %	100,00 %	V	EUR	36.336,41
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	90,00 %	99,00 %	V	EUR	36.336,42
MultiStorage GmbH	AUT	Salzburg	0,00 %	74,97 %	N	EUR	0,00
Porr – living Solutions GmbH	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	35.000,00
Porr Infrastruktur Investment AG	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	70.000,00
Rainbergstraße – Immobilienprojektentwicklungs GmbH	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	EUR	35.000,00
REHA Tirol Errichtungs GmbH	AUT	Münster	0,00 %	73,98 %	N	EUR	0,00
Reha Zentrum Münster Betriebs GmbH	AUT	Münster	0,00 %	73,98 %	N	EUR	0,00
Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	50,00 %	98,98 %	V	EUR	36.336,42
Rudolf u. Walter Schweder Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	90,00 %	99,00 %	V	EUR	36.336,42
Sabimo Gerhart-Ellert-Platz GmbH	AUT	Wien	0,00 %	98,96 %	V	EUR	35.000,00
Sabimo Immobilien GmbH	AUT	Wien	0,00 %	98,96 %	V	EUR	35.000,00
Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH	AUT	Wien	0,00 %	98,96 %	V	EUR	35.000,00

FIRMA

	Länder- kennzeichen	Sitz	Anteilshöhe UBM Dev. AG	Anteilshöhe UBM Dev. AG Konzern	Art der Konsolidierung	Währung	Nennkapital Nominale
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AUT	Wien	0,00 %	98,96 %	V	EUR	35.000,00
Sabimo Söllheimer Straße GmbH	AUT	Wien	0,00 %	98,96 %	V	EUR	35.000,00
SFZ Immobilien GmbH	AUT	Unter- premstätten	0,00 %	99,96 %	N	EUR	0,00
Somax Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	35.000,00
Sovelis Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	N	EUR	0,00
St. Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AUT	Wien	50,00 %	98,98 %	V	EUR	35.000,00
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh	AUT	Wien	50,00 %	99,00 %	V	EUR	35.000,00
STRAUSS & PARTNER Development GmbH	AUT	Wien	99,96 %	99,96 %	V	EUR	535.000,00
UBM Seevillen Errichtungs-GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	N	EUR	0,00
Wibeba Holding GmbH	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	2.100.000,00
WIPEG – Bauträger- und Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	1.000.000,00
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	36.336,42
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AUT	Graz	100,00 %	100,00 %	V	EUR	35.000,00
ALBA BauProjektManagement Bulgaria EOOD	BGR	Sofia	0,00 %	99,96 %	V	BGN	100.000,00
UBM BULGARIA EOOD	BGR	Sofia	100,00 %	100,00 %	V	BGN	2.732.100,00
ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED	CYP	Limassol	100,00 %	100,00 %	V	EUR	3.000,00
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CYP	Limassol	100,00 %	100,00 %	V	EUR	181.260,00
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZE	Prag	36,00 %	100,00 %	V	CZK	11.000.000,00
FMB – Facility Management Bohemia, s.r.o.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	100.000,00
Immo Future 6 – Crossing Point Smichov s.r.o.	CZE	Prag	20,00 %	100,00 %	V	CZK	24.000.000,00
Na Záhonech a.s.	CZE	Prag	0,00 %	100,00 %	V	CZK	2.000.000,00
RE Moskevská spol.s.r.o.	CZE	Prag	0,00 %	99,96 %	V	CZK	300.000,00
TOSAN park a.s.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	2.000.000,00
UBM – Bohemia 2 s.r.o.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	200.000,00
UBM Klánovice s.r.o.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	200.000,00
UBM Plzen – Hamburk s.r.o.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	200.000,00
UBM-Bohemia Projectdevelopment-Planning-Construction, s.r.o.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	8.142.000,00
ALBA BauProjektManagement GmbH	DEU	Oberhaching	0,00 %	99,96 %	V	EUR	300.000,00
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH	DEU	Berlin	0,00 %	100,00 %	N	EUR	0,00
Blitz 01-815 GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	EUR	25.000,00
Bürohaus Leuchtenbergring Verwaltungs GmbH	DEU	München	0,00 %	95,04 %	N	EUR	0,00
City Objekte München GmbH	DEU	München	0,00 %	84,60 %	V	EUR	25.000,00
City Tower Vienna Grundstücksentwicklungs- und Beteiligungs-GmbH	DEU	München	0,00 %	99,96 %	N	EUR	0,00
Friendsfactory Projekte GmbH	DEU	München	0,00 %	51,70 %	V	EUR	25.000,00
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH	DEU	Berlin	0,00 %	94,00 %	N	EUR	0,00
HPG Hirschgarten GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	EUR	25.000,00
HPG Klosterstraße GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	EUR	25.000,00
IHG Development GmbH	DEU	Frankfurt am Main	0,00 %	94,00 %	V	EUR	25.000,00
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DEU	München	0,00 %	75,20 %	N	EUR	0,00
Leuchtenbergring Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DEU	München	0,00 %	94,00 %	V	EUR	25.000,00
Mainzer Landstraße Hotelbetriebs GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	EUR	25.000,00
MG Projekt-Sendling GmbH	DEU	München	0,00 %	94,00 %	V	EUR	25.000,00
MG Sendling Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DEU	München	0,00 %	94,00 %	V	EUR	25.000,00
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	EUR	25.000,00
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	N	EUR	0,00
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	EUR	25.000,00

FIRMA
VERBUNDENE UNTERNEHMEN
VERBUNDENE KAPITALGESELLSCHAFTEN

FIRMA	Länder- kennzeichen	Sitz	Anteilshöhe UBM Dev. AG	Anteilshöhe UBM Dev. AG Konzern	Art der Konsolidierung	Währung	Nennkapital Nominale
Münchner Grund Immobilien Bauträger Aktiengesellschaft	DEU	München	94,00 %	94,00 %	V	EUR	3.000.000,00
Münchner Grund Projektmanagement, -Beratung, -Planung GmbH in Liqu.	DEU	München	0,00 %	65,80 %	N	EUR	0,00
Münchner Grund Riem GmbH	DEU	München	0,00 %	94,00 %	N	EUR	0,00
Schloßhotel Tutzing GmbH	DEU	Starnberg	0,00 %	88,36 %	V	EUR	25.000,00
SONUS City Verwaltungs GmbH	DEU	Berlin	0,00 %	100,00 %	N	EUR	0,00
Stadtgrund Bauträger GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	EUR	76.693,80
STRAUSS & CO. Projektentwicklungs GmbH	DEU	Berlin	100,00 %	100,00 %	V	EUR	100.000,00
UBM Leuchtenberggring GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	EUR	25.000,00
Sitnica društvo s ograničenom odgovornošću za usluge	HRV	Samobor	0,00 %	99,96 %	V	HRK	21.777.200,00
STRAUSS & PARTNER Development d.o.o. za usluge i graditeljstvo	HRV	Samobor	0,00 %	99,96 %	N	HRK	0,00
UBM d.o.o. za poslovanje nekretninama	HRV	Zagreb	100,00 %	100,00 %	V	HRK	9.166.100,00
Gamma Real Estate Ingatlanfejlesztő és – hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság	HUN	Budapest	0,00 %	99,96 %	V	HUF	3.000.000,00
UBM Projektmanagement Korlátolt Felegősségű Társaság	HUN	Budapest	100,00 %	100,00 %	V	HUF	20.000.000,00
UBM Holding NL B.V.	NLD	Amsterdam	100,00 %	100,00 %	V	EUR	60.000,00
UBM Hotel Zuidas B.V.	NLD	Amsterdam	0,00 %	100,00 %	V	EUR	18.000,00
UBM Spinoza B.V.	NLD	Amsterdam	0,00 %	100,00 %	V	EUR	18.000,00
„FMP Planning and Facility Management Poland“ Sp. z o.o.	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	150.000,00
„Hotel Akademia“ Sp. z o.o.	POL	Warschau	0,00 %	100,00 %	V	PLN	5.100,00
„UBM Polska“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	50.000,00
„UBM Residence Park Zakopianka“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	50.000,00
„UBM-HPG“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	0,00 %	100,00 %	V	PLN	50.000,00
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00 %	99,96 %	V	PLN	50.000,00
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	70,30 %	100,00 %	V	PLN	101.000,00
FMZ Lublin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00 %	70,00 %	V	PLN	50.000,00
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00 %	55,00 %	V	PLN	50.000,00
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00 %	100,00 %	V	PLN	50.000,00
Porr Solutions Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia w likwidacji	POL	Warschau	0,00 %	99,96 %	V	PLN	8.250.000,00
SNH spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00 %	73,98 %	N	PLN	0,00
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	156.000,00
UBM Mogilska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00 %	100,00 %	V	PLN	5.000,00
UBM Riwiera Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00 %	100,00 %	V	PLN	5.000,00
UBM Rumba Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00 %	100,00 %	V	PLN	5.000,00
UBM Times Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00 %	100,00 %	V	PLN	5.000,00
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	50.000,00
Lamda Immobiliare SRL	ROM	Bukarest	0,00 %	99,96 %	V	RON	19.146.810,00
UBM DEVELOPMENT S.R.L.	ROM	Bukarest	100,00 %	100,00 %	V	RON	175.000,00
Ypsilon Immobiliare SRL	ROM	Bukarest	0,00 %	99,96 %	V	RON	4.452.900,00
Gesellschaft mit beschränkter Haftung „UBM development doo“	RUS	St. Peters- burg	100,00 %	100,00 %	V	RUB	3.700.000,00
UBM Koliba s.r.o.	SVK	Bratislava	100,00 %	100,00 %	V	EUR	6.390.000,00
UBM Kosice s.r.o.	SVK	Bratislava	100,00 %	100,00 %	V	EUR	5.000,00
UBM Slovakia s.r.o.	SVK	Bratislava	100,00 %	100,00 %	V	EUR	6.639,00
Tovarystvo z obmezhenouj vidpovidalnistu „UBM Ukraine“	UKR	Kiew	100,00 %	100,00 %	N	UAH	0,00

FIRMA

Länder- kennzeichen	Sitz	Anteilshöhe UBM Dev.AG	Anteilshöhe UBM Dev. AG Konzern	Art der Konsolidierung	Währung	Nennkapital Nominale
------------------------	------	---------------------------	---------------------------------------	---------------------------	---------	-------------------------

VERBUNDENE PERSONENGESELLSCHAFTEN

Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	AUT	Kematen in Tirol	0,00 %	99,96 %	V	EUR	1.000,00
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE – LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	1.000,00
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	1.000,00
EPS Rathausplatz Guntramsdorf Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	5.000,00
EPS RINNBÖCKSTRASSE – LITFASS-STRASSE Liegenschaftsver- wertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	1.000,00
EPS Welser Straße 17 – Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	1.000,00
Giral Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	N	EUR	0,00
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co „Delta“ KG	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	1.000,00
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	1.000,00
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	1.000.000,00
Hotelbetrieb SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AUT	Unter- premstätten	0,00 %	99,96 %	V	EUR	100.000,00
MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	999,00
MLSP IBC WEST Immobilien GmbH & Co KG	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	999,00
MultiStorage GmbH & Co KG	AUT	Salzburg	0,00 %	74,97 %	V	EUR	10.000,00
Projekt Ost – IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AUT	Unter- premstätten	0,00 %	99,96 %	V	EUR	290.691,34
Projekt West – IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AUT	Unter- premstätten	0,00 %	99,96 %	V	EUR	290.691,34
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AUT	Unter- premstätten	0,00 %	99,96 %	V	EUR	100.000,00
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AUT	Unter- premstätten	0,00 %	99,96 %	V	EUR	363.364,17
UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft & Co. Muthgasse Liegenschaftsverwertung OG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	N	EUR	0,00
Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. Bauplatz 4 „blau“ Projekt-OG	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	N	EUR	0,00
Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. Bauplatz 5 „rosa“ Projekt-OG	AUT	Wien	0,00 %	99,96 %	V	EUR	1.162,76
Arena Boulevard GmbH & Co. KG	DEU	Berlin	0,00 %	94,36 %	V	EUR	1.000,00
Bürohaus Leuchtenberggring GmbH & Co. Besitz KG	DEU	München	0,00 %	95,04 %	V	EUR	100.000,00
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DEU	München	0,00 %	94,00 %	V	EUR	50.000,00
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DEU	München	0,00 %	75,20 %	V	EUR	500,00
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DEU	München	0,00 %	100,00 %	V	EUR	51.129,20
SONUS City GmbH & Co. KG	DEU	Berlin	0,00 %	84,36 %	V	EUR	500.000,00

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

ASSOZIIERTE KAPITALGESELLSCHAFTEN

CCG Immobilien GmbH	AUT	Werndorf	0,00 %	24,89 %	E	EUR	2.000.000,00
Ehrenhausen Bauträger GmbH	AUT	Bad Gleichenberg	0,00 %	29,99 %	E	EUR	35.000,00
Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH	AUT	Wien	50,00 %	50,00 %	E	EUR	37.000,00
„hospitals“ Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	Wien	21,78 %	65,32 %	E	EUR	500.000,00
hospitals Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	Graz	25,00 %	73,98 %	E	EUR	535.000,00
Jochberg Kitzbüheler Straße Hotelbetriebs GmbH	AUT	Jochberg	0,00 %	49,98 %	E	EUR	35.000,00

FIRMA

	Länder- kennzeichen	Sitz	Anteilshöhe UBM Dev.AG	Anteilshöhe UBM Dev. AG Konzern	Art der Konsolidierung	Währung	Nennkapital Nominale
KDS 98 Errichtungs GmbH	AUT	Klagenfurt am Wörther- see	0,00 %	33,29 %	E	EUR	35.000,00
Murgalerien Errichtungs- und Verwertungs-GmbH	AUT	Unterprem- stätten	0,00 %	49,98 %	E	EUR	35.000,00
Muthgasse Alpha Holding GmbH	AUT	Wien	0,00 %	47,04 %	E	EUR	35.000,00
Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH	AUT	Wien	0,00 %	33,56 %	E	EUR	35.000,00
PORREAL Facility Management GmbH	AUT	Wien	0,00 %	0,00 %	E	EUR	500.000,00
Seeresidenz am Wolfgangsee Bauträger GmbH	AUT	Wien	0,00 %	44,98 %	E	EUR	35.000,00
Seeresidenz am Wolfgangsee Beteiligungsverwaltung GmbH	AUT	Wien	0,00 %	44,98 %	E	EUR	35.000,00
umfeld.strauss immobilien GmbH	AUT	Innsbruck	0,00 %	29,99 %	E	EUR	35.000,00
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AUT	Wien	26,57 %	79,98 %	E	EUR	800.000,00
Wohnanlage Geidorf – Kahngasse GmbH	AUT	Graz	50,00 %	50,00 %	E	EUR	10.000,00
DOCK V1, s.r.o.	CZE	Prag	0,00 %	50,00 %	E	CZK	200.000,00
UBX Plzen s.r.o.	CZE	Prag	50,00 %	50,00 %	E	CZK	200.000,00
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH	DEU	Berlin	50,00 %	50,00 %	E	EUR	25.000,00
BLV Objekt Pasing GmbH	DEU	Grünwald, Landkreis München	0,00 %	47,00 %	E	EUR	25.000,00
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DEU	Grünwald, Landkreis München	0,00 %	47,00 %	E	EUR	25.000,00
Top Office Munich GmbH	DEU	Grünwald, Landkreis München	0,00 %	50,00 %	E	EUR	25.000,00
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00 %	50,00 %	E	EUR	25.000,00
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00 %	50,00 %	E	EUR	25.000,00
GALLIENI DEVELOPPEMENT SARL	FRA	Boulogne Billancourt	50,00 %	50,00 %	E	EUR	50.000,00
HOTEL PARIS II S.A.R.L.	FRA	Marne la Vallée	50,00 %	50,00 %	E	EUR	650.000,00
UBX Development (France) s.a.r.l.	FRA	Serris	50,00 %	50,00 %	E	EUR	50.000,00
M 6 Duna Autópálya Koncessziós Zártkörűen Működő Részvénytársaság	HUN	Budapest	0,00 %	39,99 %	E	EUR	28.932.310,00
M6 Tolna Autópálya Koncessziós Zártkörűen Működő Részvénytársaság	HUN	Budapest	0,00 %	44,98 %	E	EUR	32.924.400,00
Sarphati 104 B.V.	NLD	Amsterdam	0,00 %	50,00 %	E	EUR	18.000,00
Styria B.V.	NLD	Amsterdam	0,00 %	50,00 %	E	EUR	18.000,00
„GF Ramba“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00 %	50,00 %	E	PLN	138.800,00
„POLECZKI BUSINESS PARK“ SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Warschau	0,00 %	50,00 %	E	PLN	7.936.000,00
„SOF DEBNIKI DEVELOPMENT“ SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Krakau	0,00 %	50,00 %	E	PLN	66.000,00
„UBX Katowice“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00 %	50,00 %	E	PLN	50.000,00
Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00 %	50,00 %	E	PLN	2.700.000,00
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00 %	50,00 %	E	PLN	5.000,00
Hatley Investments Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00 %	50,00 %	E	PLN	5.000,00
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	34,00 %	50,00 %	E	PLN	5.000,00
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00 %	50,00 %	E	PLN	50.000,00
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00 %	50,00 %	E	PLN	5.000,00
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00 %	50,00 %	E	PLN	5.000,00

FIRMA

	Länder- kennzeichen	Sitz	Anteilshöhe UBM Dev. AG	Anteilshöhe UBM Dev. AG Konzern	Art der Konsolidierung	Währung	Nennkapital Nominale
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00 %	50,00 %	E	PLN	5.000,00
Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00 %	50,00 %	E	PLN	3.300.000,00
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00 %	50,00 %	E	PLN	5.000,00
M Logistic Distribution S.R.L.	ROM	Bukarest	50,00 %	50,00 %	E	RON	11.376.000,00

ASSOZIIERTE PERSONENGESELLSCHAFTEN

„IQ“ Immobilien GmbH & Co KG	AUT	Pasching	0,00 %	49,98 %	E	EUR	35.000,00
CCG Nord Projektentwicklung GmbH & Co KG	AUT	Werndorf	0,00 %	49,98 %	E	EUR	1.000.000,00
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co „Beta“ KG	AUT	Wien	0,00 %	26,66 %	E	EUR	10.000,00
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AUT	Jochberg	0,00 %	49,98 %	E	EUR	2.000,00
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AUT	Wien	0,00 %	49,98 %	E	EUR	3.769,00
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG	AUT	Wien	0,00 %	26,66 %	E	EUR	10.000,00
MAXPS umfeld.strauss management „Kreuzstraße“ GmbH & Co KG	AUT	Innsbruck	0,00 %	29,99 %	E	EUR	1.000,00
MAXPS umfeld.strauss management „Thaur Schützenwirt“ GmbH & Co KG	AUT	Innsbruck	0,00 %	29,99 %	E	EUR	1.000,00
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	AUT	Wien	0,00 %	49,98 %	E	EUR	999,00
		Grünwald, Landkreis					
German Hotel Invest I GmbH & Co. KG	DEU	München	0,00 %	47,18 %	E	EUR	2.000,00
Emma Hotel C.V.	NLD	Amsterdam	0,00 %	47,62 %	E	EUR	2.100,00

SONSTIGE UNTERNEHMEN**SONSTIGE KAPITALGESELLSCHAFTEN**

„IQ“ Immobilien GmbH	AUT	Pasching	0,00 %	49,98 %	N	EUR	0,00
CCG Nord Projektentwicklung GmbH	AUT	Werndorf	0,00 %	49,98 %	N	EUR	0,00
Clubhaus & Golfhotel Eichenheim Errichtungs-GmbH	AUT	Wien	0,00 %	49,98 %	N	EUR	0,00
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	0,00 %	26,66 %	N	EUR	0,00
IMMORENT-KRABA Grundverwertungsgesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	10,00 %	10,00 %	N	EUR	0,00
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Jochberg	0,00 %	49,98 %	N	EUR	0,00
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	0,00 %	49,98 %	N	EUR	0,00
KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	0,00 %	23,93 %	N	EUR	0,00
KMG – Management Gesellschaft mbH	AUT	Graz	0,00 %	32,34 %	N	EUR	0,00
MAXPS umfeld.strauss management GmbH	AUT	Wien	0,00 %	29,99 %	N	EUR	0,00
PEM Projektentwicklung Murgalerien GmbH	AUT	Unter- premstätten	0,00 %	49,98 %	N	EUR	0,00
PRAJO-BÖHM Recycling GmbH	AUT	Wien	0,00 %	0,00 %	N	EUR	0,00
REHAMED Beteiligungsges.m.b.H.	AUT	Graz	0,00 %	32,66 %	N	EUR	0,00
REHAMED-Rehabilitationszentrum für Lungen- und Stoffwechselerkrankungen Bad Gleichenberg Gesellschaft m.b.H.	AUT	Bad Gleichenberg	0,00 %	24,17 %	N	EUR	0,00
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH	AUT	Wien	0,00 %	49,98 %	N	EUR	0,00
Seeresidenz am Wolfgangsee Projektentwicklungs- und Errichtungs GmbH	AUT	Wien	0,00 %	44,98 %	N	EUR	0,00
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	0,00 %	26,66 %	N	EUR	0,00
Storchengrund GmbH	AUT	Wien	0,00 %	49,98 %	N	EUR	0,00
VBV delta Anlagen Vermietung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	0,00 %	20,00 %	N	EUR	0,00
„S1“ Hotellerrichtungs AG	CHE	Savognin	4,91 %	4,91 %	N	CHF	0,00

FIRMA	Länder- kennzeichen	Sitz	Anteilshöhe UBM Dev.AG	Anteilshöhe UBM Dev. AG Konzern	Art der Konsolidierung	Währung	Nennkapital Nominale
EKO-SBER BRNO, spol. s.r.o. – v likvidaci	CZE	Brünn	0,00 %	19,99 %	N	CZK	0,00
UBX 3 s.r.o.	CZE	Prag	50,00 %	50,00 %	N	CZK	0,00
Alexander Parkside Verwaltungs GmbH	DEU	Berlin	0,00 %	3,00 %	N	EUR	0,00
BF Services GmbH	DEU	München	0,00 %	46,53 %	N	EUR	0,00
FAB Beteiligungsgesellschaft mbH	DEU	Hamburg	0,00 %	6,00 %	N	EUR	0,00
Frankenstraße 18-20 Verwaltungs GmbH	DEU	Hamburg	0,00 %	3,00 %	N	EUR	0,00
German Hotel Verwaltungs GmbH	DEU	Grünwald, Landkreis München	0,00 %	47,18 %	N	EUR	0,00
Olympia Gate Munich Verwaltungs GmbH	DEU	Grünwald, Landkreis München	0,00 %	3,00 %	N	EUR	0,00
REAL I.S. Project GmbH in Liqu.	DEU	München	0,00 %	46,53 %	N	EUR	0,00
STRAUSS & CO. Development GmbH	DEU	Berlin	0,00 %	6,00 %	N	EUR	0,00
UBX II (France) s.à.r.l.	FRA	Serris	0,00 %	50,00 %	N	EUR	0,00
FMA Gebäudemanagement društvo s ograničenom odgovornoscu za upravljanje zgradama u likvidaciji	HRV	Samobor	0,00 %	0,00 %	N	HRK	0,00
M6 Tolna Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság	HUN	Budapest	0,00 %	15,99 %	N	HUF	0,00
Hotelinvestments (Luxembourg) S.à r.l.	LUX	Luxemburg	50,00 %	50,00 %	N	EUR	0,00
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Sienna Hotel spółka komandytowo-akcyjna	POL	Warschau	0,00 %	50,00 %	N	PLN	0,00
Mlynska Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Danzig	0,00 %	39,99 %	N	PLN	0,00
ZAO „AVIELEN A.G.”	RUS	St. Peters- burg	0,00 %	10,00 %	N	RUB	0,00
SONSTIGE PERSONENGESELLSCHAFTEN							
PEM Projektentwicklung Murgalerien GmbH & Co KG	AUT	Unter- premstätten	0,00 %	49,98 %	N	EUR	0,00
Seeresidenz am Wolfgangsee Projektentwicklungs- und Errichtungs GmbH & Co KG	AUT	Wien	0,00 %	44,98 %	N	EUR	0,00
Alexander Parkside GmbH & Co. KG	DEU	Berlin	0,00 %	3,00 %	N	EUR	0,00
Forum am Bahnhof Quickborn GmbH & Co. KG	DEU	Hamburg	0,00 %	6,00 %	N	EUR	0,00
Frankenstraße 18-20 GmbH & Co. KG	DEU	Hamburg	0,00 %	3,00 %	N	EUR	0,00
C.V. Nederlanden	NLD	Amsterdam	0,00 %	0,05 %	N	EUR	0,00
Hatley Investments Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia spółka komandytowo-akcyjna	POL	Warschau	0,00 %	50,00 %	N	PLN	0,00

Glossar

ARGE	Arbeitsgemeinschaften mehrerer Unternehmen zur gemeinsamen Realisierung von Bauvorhaben
ATX	Austrian Traded Index, Leitindex der Wiener Börse
Dividendenrendite	Dividende im Verhältnis zum Aktienkurs
EBIT	Earnings Before Interest and Taxes, Betriebserfolg
EBT	Earnings Before Taxes, Ergebnis vor Steuern
ECV	Emittenten-Compliance-Verordnung zur Verhinderung von missbräuchlicher Verwendung von Insiderinformation
Eigenmittelquote	Anteil des durchschnittlich eingesetzten Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme
IFRS	International Financial Reporting Standards, Internationale Rechnungslegungsstandards
Impairment Test	Gemäß IAS 36 erfolgt eine Wertfeststellung von Vermögenswerten über einen regelmäßigen Test, der zwischenzeitliche Wertminderungen des Vermögenswertes eruiert und gegebenenfalls zu Anpassungsbuchungen führt. Darstellung der Leistungserbringung nach betriebswirtschaftlichen Kriterien, die vom Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung abweicht, weil sie auch anteilige Leistungen in Arbeits- und Leistungsgemeinschaften erfasst sowie den Umsatz der nichtkonsolidierten Beteiligungen.
Jahresbauleistung	Kurs-Gewinn-Verhältnis, Aktienkurs im Verhältnis zum Gewinn je Aktie
KGV	Börsenwert, Aktienkurs x Anzahl der ausgegebenen Aktien
Marktkapitalisierung	MSCI Inc. ist ein in New York City ansässiger US-amerikanischer Finanzdienstleister, welcher Finanzdienstleistungen vor allem für das Investment Banking anbietet.
MSCI	Nachhaltigkeit ist die auf ökologische Kriterien ausgerichtete wirtschaftliche Entwicklung
Nachhaltigkeit	Ausschüttungsquote, Dividende je Aktie geteilt durch Gewinn je Aktie, in %
Pay-out-Ratio	PIAG Immobilien AG
PIAG	Dividendenrendite plus Kurssteigerung
Total Shareholder's Return	UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft
UBM	Wiener Börse Index
WBI	

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber

UBM Development/
UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft
Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, Österreich
www.ubm.at

Konzept und Gestaltung, Imagetexte

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

Strategie- und Kommunikationsberatung

be.public
Corporate & Financial Communications GmbH
Heiligenstädter Straße 50, 1190 Wien, Österreich
www.bepublic.at

Lektorat

Helmut Maresch
www.typokorrektor.at
translingua
www.translingua.at

Druck

Estermann-Druck GmbH
Weierfing 80, 4971 Aurolzmünster, Austria

Bildnachweis

Florian Vierhauser
UBM Realitätenentwicklung AG
STRAUSS & PARTNER Development GmbH

Nachhaltigkeit

Nachhaltiges Wirtschaften ist für uns nicht nur eine Sache des Planens und Bauens, wir sehen Grün als ganzheitliches Projekt. So verwenden wir für diesen Bericht auch nur Papier, das mit dem FSC-Garantiesiegel gekennzeichnet ist. Der Forest Stewardship Council (FSC) ist eine internationale Non-Profit-Organisation, die das erste System zur Zertifizierung nachhaltiger Forstwirtschaft schuf, es betreibt und weiterentwickelt. Das FSC-System zur Zertifizierung von Forstwirtschaft wurde zur Sicherung der nachhaltigen Waldnutzung ins Leben gerufen. Diese beinhaltet die Wahrung und auch Verbesserung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen der Forstbetriebe. Wir von UBM meinen, dass Ressourcenschonung ein Gebot der Stunde ist, und geben Ihnen dieses Bekenntnis zu einer intakten Umwelt „Grün auf Weiß“. In diesem Bericht auf FSC-Papier.



Der vorliegende Bericht 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.

Zugunsten der besseren Lesbarkeit wurde auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Personengruppen verzichtet und die männliche Form angeführt. Gemeint und angesprochen sind immer beide Geschlechter.



Ihre UBM- Ansprechpartner

UBM Development/UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft

Floridsdorfer Hauptstraße 1
1210 Wien, Österreich
Tel: +43 (0) 50 626-0
www.ubm.at, www.ubm.eu

Unternehmenskommunikation & Investors Relations

Frau Dr. Julia Kozielski
Tel: +43 (0) 50 626-3827
investor.relations@ubm.at, public.relations@ubm.at

Asset Management & Transaction

Herr Ing. Mag. (FH) Andreas Zangenfeind, MRICS
Tel: +43 (0) 50 626-1940
a.zangenfeind@strauss-partner.com

UBM HEIMMÄRKTE

Österreich

STRAUSS & PARTNER Development GmbH

Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien
Herr DI Claus Stadler
Tel. +43 (0) 50 626 8860
office@strauss-partner.com, office-at@ubm.at
www.strauss-partner.com

Deutschland

Münchener Grund Immobilien Bauträger AG

Albert-Roßhaupter-Straße 43, 81369 München
Herr Dr. Bertold Wild
Tel: +49 (0) 89 74 15 05-0
kontakt@muenchnergrund.de, www.muenchnergrund.de

Polen

UBM Polska Sp. z o.o.

ul. Poleczki 35, 02-822 Warschau
Herr Mag. Peter Obernhuber
Tel. +48 (0) 22 356 80 00
biuro@ubm.pl, www.ubm.pl

UBM IN ANDEREN MÄRKTEN

UBM in Bulgarien

Frau Mag. Elza Vassilieva Stanimirova-Zeller
Mail: office-bg@ubm.at, Tel: +359 887 95 47 15

UBM in Frankreich

Herr Djamel Chentir
Mail: office-fr@ubm.at, Tel: +33 (1) 6043 4864

UBM in Kroatien

Frau Gordana Curkovic
Mail: office-hr@ubm.at, Tel: +385 1 53 90 717

UBM in den Niederlanden

Herr Ton Fransoo
Mail: office-nl@ubm.at, Tel: +31 (6) 22 33 0825

UBM in Rumänien

Herr Tudor Dimofte
Mail: office-ro@ubm.at, Tel: +40 21 3056 333

UBM in der Slowakei

Herr DI Mark-John Pippan
Mail: office-sk@ubm.at, Tel: +43 (0) 50 626 1723

UBM in der Tschechischen Republik

Herr Ing. Arch. Jan Zemánek, MRICS
Mail: office-cz@ubm.at, Tel: +42 0 251013200

UBM in Ungarn

Frau Eva Tarcsay
Mail: office-hu@ubm.at, Tel: +36 (1) 41 10 443



Gemeinsam
planen wir
Wachstum
und Erfolg.

