



Bericht zum 3. Quartal 2015

BERICHT zum 3. Quartal 2015

IN MIO €	1-9/2015	2015 Prognose	1-9/2014*	2014	1-9/2013*	2013*
Gesamtleistung UBM-Gruppe	356,1	615	257,4	482,6	158,7	286,7
Österreich	154,2	–	–	198,7	–	–
Deutschland	121,3	–	–	171,0	–	–
Polen	42,4	–	–	54,4	–	–
Sonstige Märkte	38,1	–	–	53,5	–	–
Personalstand (vollkonsolidierte Unternehmen)						
Stichtag 30.09.	688		513		506	
davon HotelmitarbeiterInnen	335		292		288	
EBT						
UBM-Gruppe	24,2		11,3		8,6	

* Vergleichswerte vor Verschmelzung

Gemeinsam
denken wir
weiter.



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

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN AKTIONÄRE!

Die Geschäftsentwicklung der UBM Development AG war in den ersten neun Monaten 2015 besonders erfolgreich: So ist es uns gelungen, die Gesamtleistung im Berichtszeitraum auf € 356,1 Mio. zu steigern. Das EBT hat sich mit € 24,2 Mio. im Vergleich zum Vorjahr sogar mehr als verdoppelt (2014: € 11,3 Mio.). Zurückzuführen ist diese markante Ergebnisverbesserung unter anderem auf den Verkauf des Hotels andel's Berlin und auf die boomenden Wohnungsverkäufe in Frankfurt, Berlin, Salzburg und Graz. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die europäische Immobilienbranche sind hervorragend: Die fortgesetzte Niedrigzinspolitik steigert die Attraktivität von Immobilieninvestments – sowohl bei institutionellen Anlegern als auch bei familiengeführten Betrieben und Privaten. Aufgrund des hohen Veranlagungsdruckes, gelingt es immer öfter Immobilienentwicklungen noch vor Fertigstellung zu veräußern. Die UBM Development AG nutzt dieses positive Umfeld und forciert über den verstärkten Portfolioabbau hinaus neue Projektentwicklungen in Deutschland, Österreich und Polen.

Auch unsere zu Jahresbeginn gestartete, strukturierte Portfolioreduktion konnte bislang erfolgreich umgesetzt werden. Im Einklang mit unserer strategischen Neuausrichtung wurden bis zum 30. September 2015 bereits zehn Verkäufe vertraglich fixiert – bis Jahresende werden wir noch weitere Immobilienverkäufe umsetzen. Der erwartete Nettozufluss soll 2015 bei rund € 100 Mio. liegen. Mittelfristiges Ziel dieser Maßnahme ist es, das Immobilienportfolio der UBM von derzeit zwei Drittel Bestandsimmobilien und ein Drittel Projekten in Entwicklung in den Jahren 2015/2016 zu optimieren und dabei den Bestand auf rund 30 bis 40 % zu reduzieren.

Auch die Akquisition neuer Projekte verlief im dritten Quartal 2015 trotz kompetitivem Umfeld sehr erfolgreich: Die UBM sicherte sich Grundstücke in Deutschland, Polen und Österreich. Die mit rund € 1,5 Mrd. gefüllte Projekt-Pipeline haben wir damit weiter ausgebaut und abgesichert. Vor dem Hintergrund einer in 2016 anhaltend positiven Situation auf den Immobilienmärkten rechnen wir für das Geschäftsjahr 2015 mit einer deutlichen Steigerung der Gesamtleistung sowie des EBT. Die konsequente Umsetzung unserer Strategie bildet die stabile Basis für das erfreuliche Geschäftsergebnis.

Mag. Karl Bier

Heribert Smolé

DI Martin Löcker

DI Claus Stadler

Mag. Michael Wurzinger, MRICS

Geschäfts- verlauf

JÄNNER BIS SEPTEMBER 2015

UMSATZENTWICKLUNG

Die UBM hat in den ersten drei Quartalen 2015 ganz hervorragende Zahlen erzielt. Die Gesamtleistung des Konzerns stieg um 38,3 % von € 257,4 Mio. auf € 356,1 Mio. Diese betriebswirtschaftlich relevante Kennzahl bildet die Wertschöpfung entsprechend dem Leistungsspektrum ab und umfasst neben Erlösen aus Immobilienverkäufen, Mieteinnahmen oder Einnahmen aus Hotelbetrieb auch noch nicht abgerechnete Bauleistungen, Lieferungen und Leistungen an Dritte. Ausschlaggebend für den Erfolg waren zahlreiche, allesamt über Buchwert erfolgte Immobilienverkäufe und höhere Einnahmen aus den Hotelbetrieben. Alleine im dritten Quartal konnten das Hotel andel's Berlin, eine Immobilie aus dem Gesundheitsbereich in Tirol, das Hotel Ramada in Innsbruck sowie Büroimmobilien in Graz und Salzburg bei institutionellen Investoren platziert werden. Zusätzlich hat UBM in den ersten neun Monaten 2015 Wohnungen in Frankfurt, Berlin, Salzburg und Graz zu sehr guten Preisen verkauft.

Die Heimmärkte von UBM sind Österreich, Deutschland und Polen. Immobilienentwicklungen in Tschechien, den Niederlanden und Frankreich tragen zur Risikoverteilung bei. Hauptleistungsträger in den vergangenen neun Monaten war das Geschäftsfeld „Österreich“ mit einer Gesamtleistung von € 154,2 Mio., gefolgt von „Deutschland“ mit € 121,3 Mio. und „Polen“ mit € 42,4 Mio. Im Segment „Others“ zeigen sich vor allem Leistungen der sonstigen Märkte mit € 38,1 Mio. Darin enthalten sind die Einnahmen aus der Geschäftstätigkeit in der Tschechischen Republik (Verkauf von Wohnungen in Spindlermühle) sowie Einnahmen aus den Hotelbetrieben in den Niederlanden und Frankreich.

ERTRAGSLAGE

Die ersten neun Monate 2015 waren durch ein starkes Produktivitätswachstum gekennzeichnet. Während sich die Leistung um 38,3 % verbesserte, stieg das konsolidierte Ergebnis der UBM-Gruppe zum dritten Quartal 2015 um 114,1 % von € 11,3 Mio. auf einen historischen Höchststand von € 24,2 Mio.

PERSONALSTAND

Zum 30.09.2015 beschäftigte der UBM-Konzern 688

Mitarbeiter in den vollkonsolidierten Gesellschaften. 353 davon waren operativ in der UBM beschäftigt, 335 als Angestellte in den Hotelbeteiligungen.

AUSBLICK

Obwohl die Volkswirtschaften nur moderat wachsen, sind die Immobilienmärkte dank hoher Liquidität in hervorragender Verfassung. Hauptgrund für das Interesse institutioneller Investoren ist das Fehlen von Veranlagungsalternativen. Seit Staatspapiere im 10-Jahres-Bereich um 0,5 % rentieren, überwiegt im Rentenmarkt mittlerweile das Risiko. Bei den Privaten sind – Stichwort Betongold – der Ukraine Konflikt und das noch lange nicht ausgestandene Griechenlandthema ein zusätzliches Motiv für Immobilienveranlagungen. Da die Produktion nachhinkt, sorgt der Investmentdruck für steigende Immobilienpreise. Mit der damit einhergehenden Yield Compression sind die erzielbaren Renditen zwar gesunken, liegen jedoch noch deutlich über vielen alternativen Anlageklassen. Die UBM nützt diese quer über alle Asset-Klassen gehende Entwicklung zur weiteren Reduktion ihres Immobilienportfolios. Darüber hinaus soll auch die Beteiligung an der M6-Konzessionsgesellschaft veräußert werden. Aus den Verkäufen soll insgesamt in den Jahren 2015 bis 2016 ein Nettozufluss (nach Kosten, Steuern und der Rückführung von projektspezifischen Finanzierungen) von bis zu € 250 Mio. realisiert werden.

Schon 2014 erzielte die UBM das bis dahin beste Ergebnis ihrer Unternehmensgeschichte. Dank des im Februar erfolgten Mergers mit der PIAG, ist die Gesellschaft auf einem ausgesprochen dynamischen Wachstumskurs und wird 2015 die bisherigen Höchstleistungen weiter übertreffen. Dank der zahlreichen positiven Synergien aus der Übernahme der PIAG, einer Erhöhung des Grundkapitals im Volumen von € 58,5 Mio. und der sehr guten Marktbedingungen wird es auch auf Jahressicht zu kräftigen Umsatz- und Ertragssteigerungen kommen. Die Aktionäre sollen an der erfreulichen Geschäftsentwicklung partizipieren. Da die UBM an ihrer Politik, 30 % bis 50 % des Nettogewinns auszuschütten festhält, wird ange-dacht die Dividende für das Geschäftsjahr 2015 zu erhöhen – 2014 wurden € 1,25 je Aktie bezahlt.

MYSKY

Menschen – Leben – Monte Laa

Seit mehr als 15 Jahren wächst Monte Laa und hat sich seither zu einem beliebten Büro- und Wohnstandort entwickelt. Mit dem Baubeginn des Wohnhochhauses „MySky“ wird die finale Bauphase im Stadtentwicklungsgebiet zwischen Absberggasse und Laaer Wald eingeleitet.

Wohnen im MySky bedeutet urban leben

MySky ist das neue Wohnhochhaus im Zentrum von Monte Laa. Die faszinierende Kombination aus modernem Wohnhochhaus und zentraler Lage abseits der hektischen City zeichnet MySky aus. Optimal im Süden Wiens gelegen ermöglicht MySky das Wien der kurzen Wege – der neue Hauptbahnhof, der Flughafen, die FH Wien, der nächste Golfplatz, die Wiener Innenstadt oder auch die Naherholungsgebiete rund um die Metropole sind schnell erreicht. Durch die für 2017 geplante Fertigstellung der U1-Südverlängerung nach Oberlaa wird das Gebiet durch zwei fußläufig erreichbare U-Bahn-Stationen zusätzlich aufgewertet.



MySky
Wien

ZAHLEN & FAKTEN

Baubeginn: Q2 2015
Bauende: Q4 2017

100 geförderte Mietwohnungen, 180 Wohnplätze für junge Menschen, 34 SMART-Wohnungen, 128 freifinanzierte Eigentumswohnungen zwischen 45 m² und 145 m²

Infrastruktur: Tiefgarage, Sauna, Fitnessraum, Spielplatz

BGF: 41.000 m²

Pkw-Stellplätze: 164

Gebäudehöhe: ca. 60 m

Vielfältige Nutzungsformen

STRAUSS & PARTNER Development GmbH, die österreichische Tochter der UBM, setzt das Wohnhochhausprojekt gemeinsam mit der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige GmbH (WBV-GPA) um.

Neben 100 geförderten Mietwohnungen errichtet die WBV-GPA am nahe dem FH Campus Wien gelegen Standort MySky auch 34 SMART-Wohnungen sowie ein Wohnheim für junge Menschen mit ca. 180 Wohnplätzen. In den oberen Geschossen des Wohnhochhauses entstehen 128 lichtdurchflutete, frei finanzierte Eigentumswohnungen zwischen 45 m² und 145 m². Hinter der modernen Fassade des 60 Meter hohen Gebäudes öffnen sich helle, komfortable, effiziente Wohnwelten mit eleganter Ausstattung, Loggien, Balkonen und teilweise großzügigen Terrassen.

MySky integriert sowohl flexible Raumdesigns, komfortable Wohnwelten, eine direkt erreichbare Tiefgarage, Sauna, Fitnessraum, als auch einen eigenen Spielplatz und einen angeschlossenen Kindergarten.



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.

Der Standort ist zudem hervorragend an die Autobahnen A3 und A5, sowie den Fernbahnhof Frankfurt angebunden. In der Nachbarschaft entsteht die neue S-Bahn-Haltestelle Gateway Gardens. Der Baubeginn für die neue S-Bahn-Linie wird im Januar 2016 erfolgen.

Das 288 Zimmer umfassende Holiday Inn wird auf dem 2.894 m² großen Grundstück an der Bessie-Coleman-Straße 16 erstellt. Das Hotel verfügt über einen großzügigen und modernen Konferenzbereich und ein Hotel-



Gateway Gardens
Frankfurt



restaurant mit einem attraktiven Barbereich. Der sieben-geschossige Gebäudekörper umfasst ca. 12.000 m² oberirdischer Geschossfläche. Der ca. 2.000 m² große EG-Bereich umschließt die Konferenzzonen, das Restaurant, den Lounge-Barbereich und die sonstigen „Front of House“-Nutzungen sowie die „Back of House“-Funktionen. Verteilt auf sechs Gästezimmeretagen (1. OG bis 6. OG) befinden sich die 288 Zimmer. Im Untergeschoss (2.282 m²) sind 49 Stellplätze, Lagerbereiche und ein Mini Gym angeordnet.

Die Freifläche im südlichen Bereich ist mit hoher Aufenthaltsqualität und verbindendem Quartierscharakter geplant. Das Gebäude wird mit einer Gebäudezertifizierung nach DGNB (Gold) und LEED (Gold) geplant und gebaut. Dem Neubau liegen die energetischen Standards der ENEC 2014 zu Grunde.

Die Bauarbeiten haben mit Erhalt der Baugenehmigung im Mai 2015 begonnen. Die Fertigstellung und Eröffnung des neuen Hotels wird Ende 2016 erreicht. Die Bauarbeiten, die vom Generalunternehmer Porr Deutschland GmbH, ZNL Frankfurt, verantwortet werden, laufen plangemäß. Die Rohbauarbeiten befinden sich im 2. OG und werden Anfang 2016 abgeschlossen sein.

Im Oktober erhielt die Entwicklung im Rahmen der Expo Real in München die Zertifizierung DGNB „Nachhaltiges Gebäude DGNB Vorzertifikat Gold“. Die Immobilie ist sehr langfristig im Franchise-Modell der Inter-Continental Hotels Group (IHG) an einen attraktiven Betreiber vermietet.

ZAHLEN & FAKTEN

Baubeginn: Q2 2016
Bauende: Q4 2018

Grundstück: 2.894 m²
BGF o.i.: ca. 12.000 m²
49 Stellplätze im UG
Konferenzbereiche im Erdgeschoss
open lobby-Konzept, Restaurant
Betreiber/Mieter: Hospitality GmbH





Ihre UBM- Ansprechpartner

UBM Development 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

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

Deutschland

Münchener Grund Immobilien Bauträger GmbH

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

UBM IN ANDEREN MÄRKTEN

Bulgarien

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

Frankreich

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

Kroatien

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

Niederlande

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

Rumänien

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

Slowakei

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

Tschechische Republik

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

Ungarn

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

Dieser Quartalsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogene Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum 30.09.2015 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden

Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Quartalsbericht zum 30.09.2015 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.