



Bericht zum 1. Quartal 2008

Das Beste im Sinn.

€ Mio.	Q1/2008	2008*	Q1/2007	2007	Q1/2006	2006
Gesamteinkünfte UBM-Gruppe	74,0	313,6*	103,7	263,0	31,6	185,7
Zentral- und Osteuropa	48,2	167,0*	16,2	132,7	22,9	109,6
Westeuropa	17,3	117,8*	4,7	34,2	3,1	24,4
Österreich	8,5	28,8*	82,8	96,1	5,6	51,7
Investitionen	16,2	95,0*	15,0	93,0	8,4	74,9
Personalstand						
Stichtag 31.03.	333		301			
EBT						
UBM-Gruppe	3,3		3,2			

*Prognose

Vorwort

des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre!

Das erste Quartal 2008 ist für den UBM-Konzern erfolgreich verlaufen. Die Gesamteinkünfte haben sich zwar auf € 74,0 Mio. verringert, dieser Rückgang ist jedoch nur auf den Umstand zurückzuführen, dass im Vergleichszeitraum des Vorjahres der Florido Tower erfolgreich verkauft wurde.

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

Diese Leistungen zeichnen maßgeblich für die neuerliche Steigerung des Ergebnisses auf € 3,3 Mio. (Vorjahr: € 3,2 Mio.).

Im Mittelpunkt unserer Investitionstätigkeit im ersten Quartal stehen unsere Projekte Salzburg-Lehen, Hotelbauten in Berlin, München und Pilsen, Wohnanlagen in München sowie ein Logistikcenter in Bukarest. Durch den Erwerb eines Anteiles an einer Projektgesellschaft in Russland ist der Markteintritt in Russland vollzogen worden.

Unsere weiteren Aktivitäten des heurigen Jahres konzentrieren sich auf den zentral- und osteuropäischen Raum, wo wir Projektentwicklungen in Warschau, Krakau, Prag, Bratislava und Bukarest verfolgen.

Für das Gesamtjahr 2008 erwarten wir eine Fortsetzung der positiven Ergebnisentwicklung des Jahres 2007.



DI Peter Maitz



Mag. Karl Bier



Heribert Smolé

Geschäftsverlauf

Jänner bis März 2008

Umsatzentwicklung

Der Umsatz des UBM-Konzerns per 31.03.2008 beträgt € 74,0 Mio. (Vorjahr: € 103,7 Mio.). Der Rückgang ist auf den Verkauf des Florido Towers im ersten Quartal des Vorjahres zurückzuführen, der für die überdurchschnittlichen Gesamteinkünfte im Vergleichszeitraum maßgeblich war.

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

Der Hauptanteil des Umsatzes des Segmentes Zentral- und Osteuropa (€ 48,2 Mio.) setzt sich aus den Verkäufen des Hotels „andel's“ in Krakau und des Bürogebäudes „Váci Utca“ in Budapest sowie aus Projektmanagementleistungen für ein Hotel in Lodz zusammen.

Im Segment Westeuropa (€ 17,3 Mio.) sind vor allem unsere Leistungen für das Hotel „andel's“ in Berlin sowie für das Hotel „angelo“ in München dargestellt. Ebenfalls darin enthalten sind die anteiligen Umsätze aus unseren beiden Hotels beim Eurodisney in Paris.

Das Segment Österreich (€ 8,5 Mio.) enthält die Umsätze des Verkaufs einer Liegenschaft in Graz, die Mieteinnahmen unserer österreichischen Immobilienobjekte sowie die Facilitymanagement-Dienstleistungen.

Ertragslage

Das konsolidierte Ergebnis der UBM-Gruppe verbesserte sich im ersten Quartal 2008 auf € 3,3 Mio. (Vorjahr: € 3,2 Mio.).

Investitionen

Bis zum 31.03.2008 hat der UBM-Konzern Investitionen in der Höhe von € 16,2 Mio. getätigt. Für das Jahr 2008 erwarten wir Investitionen in der Höhe von rund € 95,0 Mio.

In Österreich stehen die Projekte Salzburg-Lehen sowie die Errichtung eines Hotels in Linz im Mittelpunkt unserer Investitionstätigkeit.

In Deutschland stehen neben den Hotelbauten in Berlin und München zwei Wohnhausanlagen in München sowie der Ausbau der Büroobjekte Destouchestraße und Dornach im Zentrum der Investitionen.

In Polen und der Tschechischen Republik bearbeiten wir Wohnbau- und Hotelprojekte, in Rumänien steht ein Logistikcenter kurz vor der Fertigstellung.

Der Markteintritt in Russland ist durch anteiligen Erwerb einer Gesellschaft vollzogen worden.

Personalstand

Der Personalstand des UBM-Konzerns zum 31.03.2008 beträgt 333 MitarbeiterInnen. Die Steigerung resultiert aus einer Ausweitung der Aktivitäten des Facility- Management sowie Personalaufnahmen in Zentral- und Osteuropa zur Stärkung unseres Marktauftrittes in diesen Ländern.

Ausblick

Wir bearbeiten eine große Zahl von Projekten im In- und Ausland, die das Erreichen unseres Unternehmenszieles garantieren sollen: So wird etwa unser Projekt „Neue Mitte Lehen“ in Salzburg in der zweiten Jahreshälfte fertig gestellt. Außerdem errichten wir in Linz für einen internationalen Hotelbetreiber ein 4-Stern-Hotel.

Nicht nur in Österreich, sondern auch in Deutschland stehen Hotelprojekte im Vordergrund. So wird noch im Frühsommer des Jahres das Hotel „angelo“ in München eröffnet und in Berlin wird intensiv an der Errichtung des Hotels „andel's“ gearbeitet. Außerdem setzen wir unsere erfolgreiche Schiene des Wohnbaues in München mit dem Projekt „Bergmannstraße“ fort.

Zwei von uns im Jahr 2007 erworbene Büroobjekte sollen nach abgeschlossener Revitalisierung im Herbst für den Markt zur Verfügung stehen.

In der Tschechischen Republik eröffnen wir das gemeinsam mit einem Partner errichtete Hotel „angelo“ in Pilsen. In Polen planen wir den Baubeginn für das Wohnprojekt „Oaza Campinos“ in Malocice bei Warschau. Darüber hinaus erfolgt der Baubeginn für zwei weitere Hotelprojekte in Krakau und Kattowitz. Außerdem wird das Projekt „Poleczki Park“ in die Phase der Umsetzung treten.

In der Slowakei planen wir die Errichtung einer Wohnhausanlage in Bratislava und in Rumänien wollen wir mit

weiteren Projekten unseren Markteintritt festigen.

Die Märkte in der Ukraine und Bulgarien stehen im kommenden Jahr unter besonderer Beobachtung und die bereits erfolgte Marktvorbereitung ermöglicht jederzeit die Umsetzung eines Projektes.

Die konstante Wachstumsstrategie der UBM mit dem permanenten Ziel einer Optimierung von kurzfristigen Realisierungen durch die Veräußerung von Bestandsobjekten unseres Immobilienportfolios mit einer mittel- bis langfristigen Bearbeitung unserer Zielmärkte lässt auch im Jahr 2008 die Fortsetzung der bisherigen Umsatz- und Ergebnisentwicklung erwarten.



Das „Váci utca“ Center in Budapest

Das „Váci utca“ Center befindet sich in der sehr gut bekannten Fußgängerzone „Váci utca“, welche im Herzen der Stadt liegt. Dieses moderne Bürogebäude verfügt über 8.400 m² erstklassige Büroflächen, über 900 m² Verkaufsfläche und über 166 Tiefgaragenparkplätze.

Im ersten Quartal 2008 haben wir das Objekt verkauft.

„andel's“ Hotel in Krakau

Am 1. Juni 2007 öffnete das erste Designhotel Polens seine Tore.

Das „andel's“ Hotel Krakau wurde vom berühmten Architektenduo Jestico + Whiles gestaltet, das ihr Können schon bei vielen Projekten unter Beweis gestellt hat – unter anderem auch beim 2002 eröffneten und eine äußerst erfolgreiche Entwicklung verzeichnenden „andel's“ Hotel Prag. Das sich an dieses Projekt anlehrende und somit in Sachen Interieur ebenso neue Dimensionen darstellende neue 4-Sterne-Hotel in Krakau konnte in nur 14 Monaten Bauzeit fertig gestellt werden. Bauherr war die UBX Krakow Sp. z o. o. (eine gemeinsame Gesellschaft von UBM und Warimpex), den Hotelbetrieb führen Vienna International Hotels & Resorts. Im Februar des laufenden Geschäftsjahres haben wir unseren Anteil am Hotel verkauft.

Das Hotel befindet sich in zentraler Lage der weltberühmten Altstadt, nur 100 m vom Hauptbahnhof entfernt. Der Standort nahe am Bahnhof erweist sich insofern als außerordentlich günstig, weil dadurch ein Beitrag zur weiteren Erschließung der Stadt geleistet werden konnte. Darüber hinaus ist auch die Anbindung zum Flughafen gesichert: Balice Airport ist mit dem Expresszug in nur zwölf Minuten erreichbar. Gleich neben dem Hotel befindet sich zudem eines der modernsten Einkaufszentren der Stadt.





AUSSTATTUNG:

Insgesamt 159 Zimmer inkl. Apartments, 1 Senior Suite, 4 Junior Suiten, 1 behindertengerechtes Zimmer; ausreichend Nichtraucherzimmer

- LCD-Sat-TV (Flatscreen) und DVD-Player
- Wireless-Internetzugang
- individuell steuerbare Klimaanlage
- Minibar und Safe
- Notebook-Ladestation, Telefon
- WC und Badezimmer mit Haarfön und Fußbodenheizung
- alles lichtdurchflutet mit Dachpanoramafenstern
- spezielle andel's Executive Zimmer: Terrasse auf oberstem Stockwerk

Restaurant und Bar

Fitnessbereich mit Kardiogeräten, Sauna, Dampfbad und Aromaduschen

Vier Konferenzräume, durch verschiebbare Zwischenwände individuell zusammenlegbar

- 320 Personen Fassungsvermögen



Salzburg: „Neue Mitte Lehen“

„Neue Mitte“ steht für ein neues Stadtteilzentrum in Salzburg, das infrastrukturelle Vorbildwirkung hat. Bereits im ersten Quartal 2006 wurde mit den Abbrucharbeiten des alten Salzburger Fußballstadions in Lehen begonnen, womit der Baubeginn für die Entwicklung des neuen Stadtteilzentrums gesetzt wurde. Bis Herbst 2008 wird UBM gemeinsam mit der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft „Die Salzburg“ nach den Plänen der Architekten Gerhard Sailer und Heinz Lang vom Architekturbüro „Halle 1“ auf dem rund zwei Hektar großen Areal die „Neue Mitte Lehen“ entstehen lassen.

Das Projekt transformiert das alte Lehener Stadion, behält aber wesentliche Gestaltungsmerkmale bei: So wird etwa das Spielfeld als öffentlicher Park mit englischem Rasen der Allgemeinheit zugänglich gemacht. Auf dem 5.400 m² großen Grundstücksteil der UBM wird anstelle der West-Tribüne ein multifunktionales Gebäude mit 12.000 m² Nutzfläche entstehen. Eine Tiefgarage mit 100 Stellplätzen ergänzt das Angebot. Als weitere Nutzungen sind Geschäfte, Gastronomie sowie Büro- und Dienstleistungsflächen vorgesehen. So wird etwa ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit etwa 9.000 m² Nutzfläche errichtet. Die oberen zwei Geschosse des Gebäudes werden künftig durch die Salzburger Stadtbibliothek genutzt; der östliche Teil des Geländes an der Tulpenstraße wird von unserem Partner, der Wohnbaugenossenschaft Salzburg, bebaut werden: Dort werden 32 Mietwohnungen sowie ein Veranstaltungssaal und ein Seniorenzentrum errichtet.

Als wesentliches Gestaltungsmerkmal wird in 32 m Höhe eine ins ehemalige Spielfeld hineinragende Sky-Bar entstehen. Sie wird vom Bibliotheks- und Geschäftsgebäude über einen Lift und eine Treppe erschlossen. Der schwebend wirkende Bauteil wird nicht nur eine hervorragende Aussicht bieten, sondern auch das bestimmende Zeichen der „Neue Mitte Lehen“ darstellen.

DATEN UND FAKTEN:

Technische Details:

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

Termine:

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





Impressum

Medieninhaber und Herausgeber

UBM Realitätenentwicklung AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, Österreich
www.ubm.at

Konzept und Gestaltung

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

Bildnachweis

Florian Vierhauser, Linz, Österreich
UBM Realitätenentwicklung AG

Repro Bildbearbeitung

G2-Druckvorstufe, Linz

Druck

Gutenberg Linz, Österreich
Vorbehaltlich Satz- und Druckfehler

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

UBM ÖSTERREICH

UBM-Investorenbetreuung
Dr. Julia Schmidt
Mail: julia.schmidt@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-3827

UBM Wien/NÖ/Burgenland
Mag. Edgar Rührlinger
Mail: edgar.ruehrlinger@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1760

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

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

UBM Salzburg
Mag. Edgar Rührlinger
Mail: edgar.ruehrlinger@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1760

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

UBM INTERNATIONAL

UBM in Ungarn
Eva Tarcsay
Mail: eva.tarcsay@ubm.at
Tel: +36 (1) 41 10 443

UBM in der Tschechischen Republik
Mag. Margund Schuh
Mail: margund.schuh@ubm.at
Tel: +42 (02) 510 13-0

UBM in der Schweiz
Mag. Edgar Rührlinger
Mail: edgar.ruehrlinger@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1760

UBM in Polen
Mag. Peter Oberhuber
Mail: peter.oberhuber@ubm.pl
Tel: +48 (22) 356 81 10

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

**UBM in Deutschland
Münchener Grund**
Dr. Bertold Wild
Mail: bertold.wild@muenchnergrund.de
Tel: +49 (89) 74 15 05-0

UBM in der Slowakei
Mag. Edgar Rührlinger
Mail: edgar.ruehrlinger@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1760

UBM in Kroatien
Ing. Martin Steinbrunner
Mail: martin.steinbrunner@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-5431

UBM in Bulgarien
Mag. Elsa Vassilieva Stanimirova
Mail: elsa.stanimirova@ubm.at
Tel: +359 887 95 47 15

UBM in Rumänien
DI Daniel Halswick
Mail: daniel.halswick@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1620

UBM in der Ukraine
Mag. Peter Oberhuber
Mail: peter.oberhuber@ubm.pl
Tel: +48 (22) 356 81 10

Diese Zwischenmitteilung 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 31.03.2008 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Die Zwischenmitteilung zum 31.03.2008 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.