



UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG

Fondsinvestition 1: Smart-Up in 42659 Solingen

Reporting I/2012 vom 31. März 2012



Lagebeschreibung:

Solingen ist eine kreisfreie Großstadt im Bergischen Land. Mit circa 162 000 Einwohnern ist sie die zweitgrößte in dieser Region, gehört verwaltungsseitig zum Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen, kulturell ist sie dem Rheinland zuzuordnen. Westlich sind die Metropolen Düsseldorf und Köln, im Norden schließt sich das Ruhrgebiet an, südöstlich rahmen Wupperberge die Stadt ein.

Solingen liegt verkehrsgünstig: Mit Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln können in rund ½ Stunde die Zentren und Flughäfen von Düsseldorf und Köln sowie die Städte des südlichen Ruhrgebietes (Essen und Oberhausen) erreicht werden. Die Autobahnen A1, A3 und A46 sowie der Hauptbahnhof mit IC- und ICE-Haltepunkt machen diese schnellen Verbindungen möglich. Zusätzlich zum Hauptbahnhof ist ein weiterer Bahnhof „Solingen Mitte“, als auch der Haltepunkt „Grünwald“, im Stadtzentrum vorhanden. Die Stadt verfügt über ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz. Besonders geschätzt wird der Oberleitungsbus, der so genannte „O-Bus“, das allgemein anerkannte umwelt-freundliche Verkehrsmittel.

Das ehemalige Rathaus liegt direkt in der Stadtmitte.

Planungskonzept:

Das im Neorenaissancestil 1891/1892 durch den Architekten Paul Junker erbaute ehemalige Rathaus der Stadt soll in ein High-Tech Büroobjekt neuester Konzeption verwandelt werden. Eine dynamische und innovative Büroumgebung wird geschaffen, in der „kreative Köpfe“ wie Entwickler, Ingenieure, Designer und Architekten außergewöhnlichen und zugleich preisgünstigen Büroraum mit designorientierter Infrastruktur anmieten können. Zusätzlich werden 3 Coffee-Lounges und 6 stilistisch ansprechende Meeting-Räume geschaffen, die in einer „intelligenten Arbeitsumgebung“ Austausch fördern und den Nutzern Platz für Seminare, Workshops oder Präsentationen bieten sollen. Große und kleine Raumkombinationen von 10 bis 700 m² sollen alle Voraussetzungen für die individuellen Bedürfnisse schaffen.



Investitionsplan (in Euro):

Gesamtinvestition:	1.414.000
Eigenkapital Projektpartner:	* 114.000
Fremdfinanzierung:	1.050.000
Mezzaninekapital:	** 250.000

* inkl. 60.000 bewertete Vorleistungen

** 62.500 persönliche Bürgschaft Jens Caspar

Vorgesehene Bindungsdauer

Mezzaninekapital: 30.09.2012

Projektpartner:

Smart-up Digital Innovation Center Solingen GmbH & Co. KG (Planbau Schwaben Gruppe)

Aktuelle Entwicklung:

Das Beteiligungsverhältnis läuft reibungslos und ist nicht zu beanstanden. Die quartalsweise fällige Vorabvergütung von 10,5 % p.a. aus der Stillen Beteiligung von 250.000 Euro geht jeweils ordnungsgemäß auf dem Konto der Fonds KG ein.

Die Vermietung der Büroflächen geht stetig voran. Zwischenzeitliche Mieterfluktuationen wurden durch Neuvermietungen ausgeglichen. Die Sanierungsarbeiten werden weiterhin sukzessive entsprechend der fortschreitenden Vermietung vorgenommen. Die hierfür benötigten Kreditmittel aus der Bankfinanzierung werden gemäß jeweils erreichten Vermietungsstand abgerufen, sodass für die fortlaufenden Sanierungsmaßnahmen stets die erforderliche Liquidität zur Verfügung steht.