

ANGABEN ÜBER BEREITS DURCHGEFÜHRTE ANLAGEN DES ANBIETERS

Frühere Tätigkeit des Anbieters als Fondsinitiator

In den Jahren 1985 bis 1994 hat die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH als Initiator 81 Geschlossene Immobilienfonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von umgerechnet 380.513.000,00 Euro emittiert.

Sämtliche Fonds wurden in der Investitionsphase wirtschaftlich wie prospektiert realisiert.

3 Fonds, die wegen Wegfall des Baurechts nicht realisiert werden konnten, wurden rückabgewickelt und sind in dieser Summe nicht enthalten. Den Anlegern wurde ein Wahlrecht eingeräumt, entweder in einen anderen Fonds zu wechseln oder die Einlage zuzüglich einer Verzinsung von 9 % zurückzuhalten. Ein Fonds, der ursprünglich in 3 Objekte investieren sollte, wovon zwei nicht realisierbar waren, wurde in seinem Gesamtvolumen reduziert, wobei in der oben genannten Summe lediglich das reduzierte Volumen enthalten ist. Da etwa 3 % mehr Kapital eingesammelt worden war als das schlussendliche Investitionsvolumen, erhielten einige Anleger die geleistete Einlage zuzüglich 5 % Verzinsung zurück.

Konzeptionsgemäß waren alle UBG-Fonds mit für die Anleger kostensichernden Garantien versehen. Die Summe aller Inanspruchnahmen aus diesen Garantien aus der Investitionsphase beläuft sich insgesamt auf rund 1.200.000,00 Euro, die von UBG jeweils pünktlich bezahlt wurden.

Bei einem Fonds konnte die Finanzierung nur zu 0,25 % p.a. ungünstiger eingedeckt werden, die Differenz wurde von der UBG im Rahmen der auf 5 Jahre abgegebenen Konditionsgarantie übernommen. In 8 Fällen konnte die Finanzierung günstiger eingedeckt werden als prospektiert. Die Verbesserung kam den Anlegern zugute.

Das steuerliche Ergebnis der Investitionsphase der 1985 bis 1994 initiierten Fonds war wie folgt: In 7 Fällen wurden geringere, in 16 Fällen wurden höhere Werbungskosten als prospektiert anerkannt. Alle anderen Fonds bewegten sich im Rahmen der Prospektannahme.

In den ersten 10 Jahren nach der Emission haben sich 82,3 % des Investitionsvolumens aller 1985 bis 1994 initiierten Fonds nach den in den Prospekten genannten Prämissen prognosegemäß entwickelt, 14,1 % haben sich schlechter entwickelt, 3,6 % besser. Von den in den letzten 10 Jahren bis heute (2010) beendeten Fonds haben nach

Ablauf des ersten Zehnjahreszeitraums 37,2 % des Investitionsvolumens die Prognose erreicht oder übertroffen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung managt ein Unternehmen der UBG Gruppe noch Fonds mit einem ursprünglichen Gesamtinvestitionsvolumen von 38.000.189,00 Euro. Diese gehen auf die Emissionsjahre 1991 bis 1994 zurück, sodass der ursprüngliche Prognosezeitraum bereits ausgelaufen ist. Zum Stichtag 31. Dezember 2009 haben sich von den wenigen noch gemanagten Fonds nach Ablauf des vorstehend erwähnten ersten Zehnjahreszeitraums 72,1 % (entspricht 7,2 % des Gesamtinvestitionsvolumens) schlechter entwickelt als prognostiziert, 27,9 % (entspricht 2,79 % des Gesamtinvestitionsvolumens) lagen im Rahmen der Prognose.

Tätigkeit als Projektentwickler

Die UBG Unternehmensgruppe hat per Stand heute Immobilienprojektentwicklungen mit einem Volumen von rund 211.900.000,00 Euro realisiert. Davon wurde ein Teil aus den initiierten Geschlossenen Fonds mitfinanziert.

Ein Projektvolumen von rund 190.400.000,00 Euro wurde terminlich und wirtschaftlich innerhalb der Planungsparameter abgewickelt und entweder zu den prognostizierten Verkaufspreisen oder darüber liegend veräußert.

Bei einem Projekt mit einem Volumen von rund 21.500.000,00 Euro (für den Eigenbestand der UBG entwickelt und von dieser bis heute gehalten) kam es wegen planungsrechtlicher Schwierigkeiten zu einer Bauverzögerung von 13 Monaten. Die dadurch eingetretene Baukostenerhöhung von rund 8 % des ursprünglichen Planvolumens wurde durch einen Mietminderertrag von 12,35 % gegenüber dem Planvolumen überkompensiert.

In diesen Zahlen ist ein derzeit im Bau befindliches Objekt mit rund 4.700.000,00 Euro nicht enthalten. Vier weitere Projekte mit einem Volumen von voraussichtlich rund 12.600.000,00 Euro befinden sich derzeit in unterschiedlichen Entwicklungsstadien. Von einem Realisierungsbeginn 2010/2011 kann ausgegangen werden.

Die hier angebotene Vermögensanlage ist die erste ihrer Art, die von UBG öffentlich angeboten wird, so dass die Vergleichbarkeit mit früheren Anlagen eingeschränkt ist.

BEISPIELE ERFOLGREICHER PROJEKTENTWICKLUNGEN DER UBG



Cottbus-Center in 03044 Cottbus

Mit Vertrag vom 27. April 1990 erhielt die UBG vom Rat der Stadt Cottbus den Auftrag, auf einem der Stadt gehörenden 55 000 m² großen Grundstück ein Einkaufszentrum zu planen. Der Baubeginn war im Mai 1991.

Als Hauptmieter für 21 000 m² Verkaufsfläche von insgesamt 30 000 m² konnte Kaufland für 25 Jahre gewonnen werden. Die weiteren 9 000 m² werden von renommierten Einzelhandelsfilialisten betrieben. Bereits im März 1992 konnten 10 000 m² eröffnet werden. Die Gesamteröffnung des Centers einschließlich 5 000 m² Bürofläche fand im März 1993 statt. Das Cottbus-Center war damit eines der ersten in den neuen Ländern erfolgreich realisierten Großprojekte.

1992 wurde das Cottbus-Center als Geschlossener Immobilienfonds mit einem Investitionskapital von 67.490.000,00 Euro in kürzester Zeit platziert.

UBG managte das Objekt von Beginn an erfolgreich und mit stets 100 % Vermietung bei den Handelsflächen. Im Jahr 2006 wurde das Cottbus-Center durch Vermittlung der UBG an eine britische Investmentgesellschaft veräußert. Diese hat die UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH im Rahmen eines langjährigen Vertrages weiterhin mit dem Immobilienmanagement beauftragt.



Fachmarktzentrum in 17358 Torgelow

Im Mittelpunkt von rund 77.000 Einwohnern ist ein Fachmarktzentrum etabliert, das sowohl gesamtstädtische als auch überörtliche Versorgungsfunktion wahrnimmt.

Im Jahr 1994 emittierte die UBG das Fachmarktzentrum mit OBI, Lidl und Coop/Sky als Geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform der KG mit einem Gesamtkapital von 16.004.000,00 Euro. Wegen des guten Geschäftsverlaufes wurde im Rahmen einer Kapitalerhöhungsmaßnahme mit einem Aufwand von 2.587.000,00 Euro der OBI-Baumarkt erweitert. Da Lidl sein Warenangebot im bestehenden Gebäude nicht mehr ausreichend präsentieren konnte, wurde im Rahmen einer weiteren Kapitalerhöhungsmaßnahme im Jahr 2003 ein Neubau für Lidl mit einem Aufwand von 1.500.000,00 Euro errichtet. Die Erstellung erfolgte zu kalkulierten Kosten und Terminen durch die UBG als Generalübernehmer. Dieser Teil des Besitzes des Geschlossenen Immobilienfonds wurde im Jahr 2006 durch Vermittlung der UBG an einen britischen Investor veräußert. 2005 wurde außerhalb des Geschlossenen Immobilienfonds direkt durch UBG die 3. Erweiterung mit einem weiteren Fachmarktgebäude für Rossmann, Takko und NKD für 1.500.000,00 Euro realisiert, die ebenfalls an einen britischen Investor veräußert wurde.

Im Jahr 2007 wurde mit der nunmehr 4. Erweiterung für Deichmann-Schuhe die Komplettentwicklung des Fachmarktzentrum abgeschlossen. Auch dieses Vorhaben wurde durch UBG selbst realisiert.

Das Management des Geschlossenen Immobilienfonds liegt bei der UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH.



»tegut...«-Lebensmittelmarkt in 64347 Griesheim

Griesheim liegt im Herzen des Rhein-Main-Gebietes in direkter Nachbarschaft zur kreisfreien Stadt Darmstadt. In den letzten Jahren hatte sich das Gebiet »Nordring/Feldstraße« durch die Konzentration starker Kundenmagneten wie Aldi, LIDL, Takko, dm-Drogeriemarkt, Deichmann, Vögele, Kik, Plus und Fressnapf zu einem zentralen Einzelhandelsstandort entwickelt.

Was fehlte war ein Vollsortimenter, den UBG mit Unterstützung der Stadt Griesheim, die das Baurecht herstellte, auf einem 4 538 m² großen Grundstück entwickelte.

Mit den Bauarbeiten wurde im Mai 2008 begonnen. Die Fertigstellung und mängelfreie Übergabe an den Mieter erfolgte am 30.10.2008. Bereits vor Baubeginn wurde das Projekt an einen ausländischen Investor veräußert.

Das Management der Immobilie liegt bei der UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH.

OCTOGON ist im Eigenbestand der UBG Unternehmensgruppe und gleichzeitig Unternehmenssitz.



OCTOGON – die UBG Zentrale in 71229 Leonberg

Das Octogon ist ein Beispiel für eine Büroimmobilienentwicklung. Am Anfang stand die Anforderung, eine besondere Architektur für ein Gebäude mit 12 500 m² Gesamtfläche in städtebaulich dominanter Lage zu realisieren. Gestaltungsziele waren dabei: Transparenz, Großzügigkeit und Lichtdurchflutung, um einen passenden Rahmen zu schaffen und die Corporate Identity umzusetzen. Eine inspirierende Umgebung war dabei mit einem Höchstmaß an Flexibilität zu verbinden. Vom rechten Winkel abweichende Bauformen sollen Emotionen erzeugen, Spannung in die gesamte Architektur bringen und waren namensgebend für das Gebäude: OCTOGON.

Diese Zielsetzung wurde umgesetzt etwa mit dem Eingangsbereich zum Büroteil mit ca. 5 500 m²: Im sogenannten »Dom« des Gebäudes fällt Licht durch das gewölbte Glasdach in ca. fünfzehn Metern Höhe.

Diese Transparenz wurde auch in der angeschlossenen ca. 7 000 m² großen Seniorenresidenz umgesetzt. Mit großzügigen Freibereichen wird auf eine Hebung von Lebensqualität und Lebensfreude für die Bewohner von 203 Pflegeplätzen in 109 Einzelzimmern und 47 Doppelzimmern abgezielt.





Nahversorgungszentrum in 74211 Leingarten

Die 11.000 Einwohner Gemeinde Leingarten liegt ca. 6 km westlich von Heilbronn, direkt an der B 293. Zur Sicherung der Nahversorgung entwickelte UBG auf einem 11 272 m² großen Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei ein Nahversorgungszentrum, bestehend aus zwei Lebensmittelmärkten mit jeweils eigenen haustechnischen Anlagen sowie 174 Stellplätzen.

Der Vollsortimenter REWE verfügt über eine Nutzfläche von 1 800 m², der Aldi-Discountmarkt über 1 400 m². Das erforderliche Baurecht (»Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel«) wurde im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens in Übereinstimmung mit der Gemeinde Leingarten geschaffen.

Die Fertigstellung und Übergabe an die Mieter erfolgte nach 3-jähriger Entwicklungsdauer im Mai 2007. Das Objekt mit einem Volumen von 6 Millionen Euro wurde bereits vor Baubeginn an einen britischen Investor verkauft.



Pro Seniore Residenz in 79111 Freiburg

Die Pro Seniore Residenz liegt mitten im Zentrum des neuen Stadtteils Freiburg-Rieselfeld.

In dieser attraktiven Lage hat UBG im Jahr 2000 auf einem Grundstück mit einer Fläche von 3 736 m² ein Pflegezentrum, bestehend aus einem Pflegeheim mit 97 Pflegeplätzen sowie 39 betreuten Wohnungen, errichtet. Der langfristige Mietvertrag konnte bis 2020 mit Verlängerungsoption abgeschlossen werden.

Das Pflegeheim wurde 2001 an einen Fonds der Landesbank Berlin veräußert, die Wohnungen an weitere Kapitalanleger verkauft.



Pro Seniore Residenz in 87439 Kempten

1999/2000 hat UBG in Kempten auf einem 4 299 m² großen Grundstück eine Seniorenresidenz errichtet. Diese umfasst 153 Pflegeplätze und 60 betreute Wohnungen in 4 separaten Häusern, deren Bewohner jederzeit auf den vollständigen Service des Pflegeheims zurückgreifen können.

Das Pflegeheim wurde 2001 an einen Fonds der Landesbank Berlin veräußert, die Wohnungen an weitere Kapitalanleger verkauft.

Hinweis:
Weitere Beispiele sind auf der Website der UBG dargestellt.