



UBG

„Visionen Raum geben.“



Stets aktuelle Informationen finden Sie auf der UBG-Webseite www.ubg-leonberg.de

Die UBG Unternehmensgruppe

Einleitung

Als ich im Jahr 1975 nach 3-jähriger Tätigkeit für eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH gründete, habe ich mir nicht träumen lassen, mit welcher Geschwindigkeit und in welche Dimension sich das Unternehmen entwickeln würde.



Ulrich Wagner – geschäftsführender Gesellschafter

Mein Dank gilt allen Menschen, die ich auf diesem Weg kennenlernen durfte und die mein Leben in unterschiedlicher Weise bereichert haben. Ganz besonders meinen Mitarbeitern, die Verantwortung für die Umsetzung meiner Visionen übernommen haben im Sinne meines Lebensmottos, das David Ben Gurion wunderbar formulierte:

„Wer nicht an Wunder glaubt, ist kein Realist!“

Visionen Raum geben

Jedes Projekt ist eine neue Herausforderung, der sich UBG nicht nur mit der Kompetenz von über vier Jahrzehnten stellt, sondern auch mit großer Begeisterung.

Der Schwerpunkt liegt auf der **Entwicklung von gewerblich genutzten Immobilien**, vorwiegend Einzelhandels- und Sozialimmobilien, sowie Tankstellen.

Von der Marktanalyse über die Planung, Vermietung, Errichtung, Finanzierung bis zur Vermarktung leistet UBG alles aus einer Hand. Seit 2010 gehören auch **Wohnungsprivatisierungen** zum Leistungsspektrum der UBG.

Daraus resultiert ein umfassendes Angebot wirtschaftlicher, infrastruktureller und auch technischer Leistungen, die im Bedarfsfall durch das Know-how von Spezialisten eines in Jahrzehnten gewachsenen Netzwerkes ergänzt werden können.

Was Sie von UBG erwarten können:

Qualität, Präzision, Zuverlässigkeit, Seriosität, lösungsorientiertes Denken und über vier Jahrzehnte Erfahrung.

Wer ist UBG:

Seit 1975 kennt UBG den deutschen Immobilienmarkt aus unterschiedlichen Perspektiven, von der Projektentwicklung über die Fondsemission bis hin zum Immobilienmanagement, und hat bis heute **Investitionen von mehr als 650 Millionen Euro** realisiert.

Wofür steht UBG:

Eine Immobilie ist immer auch ein Stück gesellschaftlicher Kultur und prägt den Lebensraum auf lange Zeit. Hierin liegt die besondere Verantwortung für Qualität, Gestaltung, Flexibilität der Nutzung und Umweltfreundlichkeit.

Visionen im wahrsten Sinne des Wortes Raum und Gestalt zu geben, darauf ist das Handeln der UBG ausgerichtet.

Diese Kompetenz bietet Ihnen UBG:

Ein langjährig eingespieltes Team von hochqualifizierten Spezialisten aus technisch, wirtschaftlich und rechtlich orientierten Disziplinen gestaltet funktionell und ästhetisch ansprechende Nutzungskonzepte und sichert durch qualifiziertes Management den Wertzuwachs von Immobilien.

Ob **Grundstücksverkäufer, Kommune, Mieter, Investor** oder **Kapitalanleger** – auf UBG können Sie bauen. Die UBG Unternehmensgruppe – immer eine gute Adresse. Das sagen auch **Andere über UBG**.

„UBG – Wir schaffen Werte!“

„Während der dreijährigen Zusammenarbeit mit der UBG bei der Projektentwicklung des neuen Nahversorgungszentrums in Leingarten haben wir die UBG als kompetenten und zuverlässigen Geschäftspartner mit einem hohen Maß an Professionalität kennengelernt. Es war mir persönlich eine große Freude, mit der UBG zusammenzuarbeiten, die mit diesem Projekt einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung in Leingarten geleistet hat.“ – Bürgermeister Gemeinde Leingarten

Die tragenden Säulen der UBG Unternehmensgruppe

1 Projektentwicklung

Ziel jeder UBG-Projektentwicklung ist es, durch Neubebauung, Sanierung oder Umstrukturierung zum richtigen Zeitpunkt das richtige Produkt am richtigen Standort zu schaffen. Durch einen methodischen Entwicklungs- und Optimierungsprozess wird eine langfristige, optimale Nutzung der Immobilie mit hohem Qualitätsanspruch an die Architektur geschaffen.

Probleme früh erkennen und in Lösungen umwandeln, ist die Spezialität der UBG. Sei es für das eigene Portfolio oder für Kunden der UBG als Service-Development.

Grundlagenermittlung:

Dreh- und Angelpunkt jeder erfolgreichen Projektentwicklung ist eine qualifizierte Datenbasis in technischer, wirtschaftlicher und baurechtlicher Hinsicht. Entscheidungen ohne sorgfältig recherchierte und bewertete Basisfakten führen später zwangsläufig zumindest zu Reibungsverlusten, wenn nicht gar zur Projektaufgabe. Die umfassende Grundlagenermittlung ist daher Ausgangspunkt für den wirtschaftlichen Erfolg.

Nutzungskonzeption:

Hier werden die Erkenntnisse der Grundlagenermittlung weiterentwickelt, wobei es zunächst um die Konkretisierung des Nutzungskonzeptes geht. Herausragende Bedeutung hat die sich anschließende Entwicklung des funktionsfähigen und in die vorhandene Einzelhandelsstruktur integrierten Branchenmixes, der dem Projekt durch die Fokussierung des Lokalkolorits eine eigenständige Identität und ein unverwechselbares Profil verleiht.

Nutzerbindung:

Schwerpunkt der Projektrealisierung ist die Vermietung, die mit der Gewinnung von Ankermietern bereits früh im Entwicklungsprozess beginnt. Der Erfolg in der Vermietung resultiert aus unseren gewachsenen Beziehungen zu den Entscheidungsträgern der führenden Einzelhandelsunternehmen sowie dem Gespür für Erfolg versprechende lokale und regionale Händler. Schnelle Entscheidungsprozesse nach dem Win-Win-Prinzip sind die Folge.

Baurecht:

Selten stimmt das vorhandene Baurecht mit den Wünschen nach einer optimalen Nutzung überein, teilweise fehlt es ganz. Zur Herstellung der Rahmenbedingungen bezüglich Nutzungsart und Nutzungsumfang ist immer ein besonderes „Fingerspitzengefühl“ zur Koordination der Interessen aller Beteiligten und zur Herstellung eines übereinstimmenden Willens aller handelnden Institutionen und Personen notwendig.

Ob im Rahmen von Bebauungsplanänderungsverfahren oder von Raumordnungsverfahren sowie unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumplanung und der Landesgesetze.

Schlüsselfertige Erstellung:

Der Erfolg einer Projektentwicklung hängt maßgeblich von der termingerechten Erstellung zu den kalkulierten Kosten ab. Negative Abweichungen können bei schlüsselfertiger Herstellung nur durch leistungsfähige und bonitätsmäßig einwandfreie Generalunternehmer vermieden werden, die im Extremfall in der Lage sind, die Risiken zu tragen. Durch die langjährige Tätigkeit verfügt UBG über ein Netzwerk von Beziehungen zu Unternehmen, die all diese Erfordernisse erfüllen.



Mehrfamilienhaus und Townhouses mit REWE-Markt in 70327 Stuttgart

„Das Fachmarktzentrum an der Pasewalker Straße ist ein wesentlicher Baustein, der zu der dynamischen Entwicklung der Stadt Torgelow durch deutliche Verbesserung der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt beigetragen hat. Die ehrgeizigen Ziele der UBG haben wir immer gerne im Rahmen unserer Möglichkeiten unterstützt.“ – Bürgermeister Stadt Torgelow



Fachmarktzentrum in 67806 Rockenhausen



HEM-Tankstelle in 69231 Rauenberg

2 ImmobilienConsulting

So wie Grund und Boden eine begrenzte Ressource darstellen, so unterliegen Bestandsimmobilien einem ständigen Entwicklungsprozess. Chancen zu erkennen und vermeidbare Risiken auszuschließen, sind die Grundlagen aller Dienstleistungen der UBG. Und bei einem gemanagten Immobilienportfolio von über 100 Millionen Euro gibt es ständig Optimierungs- und Ertragserhaltungsbedarf, dem die Spezialisten der UBG durch komplexe Servicekonzepte und Angebote Rechnung tragen.

In den letzten Jahren hat UBG bei einem Verkaufsvolumen von über 150 Millionen Euro die Due-Diligence-Prozesse nationaler und internationaler Investoren begleitet, über 60.000 m² Gewerbeflächen neu vermietet und Revitalisierungsmaßnahmen zwischen 80.000,00 und 1,5 Millionen Euro betreut. UBG ist einer der ersten Ansprechpartner für alle anspruchsvollen Investoren und Eigentümer von Immobilienportfolios. Um diesen Anspruch zu erfüllen, werden alle Maßnahmen in den Disziplinen

- Vermietung
- Verkauf
- Revitalisierung

nach denselben Kriterien rational und aufbauend auf einer Erhebung aller Entscheidungsparameter analysiert.

Wann und wo immer eine Immobilie vermietet, verkauft oder revitalisiert wird, ist dies eine strategisch bedeutsame Entscheidung, unabhängig von der Immobilienart und -größe.

Diese „Bausteine des Erfolgs“ werden nicht nur für das eigene Portfolio eingesetzt, sondern direkt an die Kunden der UBG als Dienstleistung weitergegeben, modular oder als Rundumservice, etwa im Rahmen von exklusiven Berater-/Gesamtplanungsverträgen – von der Analyse über die Erstellung von Umsetzungskonzepten mit Varianten bis zur optimalen Lösung: der Vermietung, dem Verkauf oder der Revitalisierung.

3 Immobilienmanagement

Das UBG Immobilienmanagement gliedert sich fachlich in die Bereiche kaufmännisches Objektmanagement, technisches Objektmanagement sowie Vertragsmanagement. UBG kennt aus verschiedenen von ihr gemanagten Objekten auch die spezifischen Anforderungen ausländischer Investitionsgesellschaften genauestens.

So managte UBG beispielsweise das Cottbus-Center in 03044 Cottbus, das größte regionale Einkaufszentrum mit 30.000 m² Verkaufsfläche (Hauptmieter Kaufland) und 5.000 m² Bürofläche für eine britische Investmentgesellschaft, die das Center im Jahr 2006 durch Vermittlung der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH erworben hat.



Cottbus-Center in 03044 Cottbus



REWE-Markt in 67806 Rockenhausen



Fachmarktzentrum in 17358 Torgelow



Wohnungsprivatisierung in 78244 Gottmadingen



Seniorenresidenz in 87539 Kempten



Die Erfahrung der UBG – Leistungsnachweis

Seit 1975 kennt UBG den Immobilienmarkt aus unterschiedlichen Perspektiven und hat bis heute Investitionen von mehr als 650 Millionen Euro realisiert. Davon Immobilienprojektentwicklungen mit einem Volumen von über 270 Millionen Euro.

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.

Investitionsobjekt	Investitionskapital
Stuttgart, Rosenbergstr. GbR	1.764.000,00
Berlin, Zadekstraße GbR	1.176.000,00
Stuttgart-Rot GbR*	486.000,00
City-Verbrauchermarkt Kulmbach GbR*	2.378.000,00
City-Verbrauchermarkt Hamburg GbR	1.125.000,00
Verbrauchermarkt Laufach-Mitte GbR	714.000,00
Bau- und Heimwerkermarkt Mühlheim GbR	2.148.000,00
City-Discountmarkt Bad Pyrmont GbR	1.121.000,00
Shopping-Center Am Markt GbR	2.486.000,00
SB-Verbrauchermarkt Hagen GbR	1.969.000,00
Bau- und Hobbymarkt Münchberg GbR	2.005.000,00
SB-Markt Münchberg GbR	2.118.000,00
SB-Verbrauchermarkt Hannover/Mellendorf GbR	2.471.000,00
SB-Markt Meine GbR	1.547.000,00
Einkaufszentrum Springe/Bennigsen GbR	1.489.000,00
Maintal-Center Bad Berneck GbR	4.222.000,00
SB-Verbrauchermarkt Quierschied GbR	900.000,00
Ulrich Wagner Grundinvestition Objekt	2.286.000,00
Einkaufszentrum Helmstadt GbR	3.025.000,00
SB-Verbrauchermarkt Köln-Pulheim GbR	1.734.000,00
Einkaufszentrum Ottweiler GbR	1.458.000,00
Einkaufszentrum Bünde GbR	2.013.000,00
SB-Verbrauchermarkt Völklingen GbR	2.745.000,00
SB-Verbrauchermarkt Orscholz GbR	943.000,00
Bau- und Hobbymarkt Minden GbR	4.894.000,00
SB-Verbrauchermarkt Niederauerbach GbR	824.000,00
Einkaufszentrum Luisenthal GbR	2.578.000,00
SB-Verbrauchermarkt Saarlouis GbR	983.000,00
SB-Verbrauchermarkt Nettetal GbR	1.491.000,00
Einkaufszentrum Wiesbaden Dotzheim GbR	8.044.000,00
SB-Verbrauchermarkt Spenge GbR	1.543.000,00

Investitionsobjekt	Investitionskapital
Grundinvestition Elmshorn KG	2.788.000,00
SB-Verbrauchermärkte Saar-Weser GbR	4.178.000,00
Hanse-Center Lemgo GbR	4.040.000,00
SB-Verbrauchermärkte Lebnstedt GbR	3.048.000,00
SB-Verbrauchermarkt Winnweiler GbR	2.650.000,00
SB-Verbrauchermarkt Saarbrücken GbR	3.401.000,00
Obertorzentrum Mosbach GbR	14.578.000,00
SB-Markt Völklingen-Wehrden GbR	1.422.000,00
SB-Fachmarkt Rauenberg GbR*	2.836.000,00
SB-Märkte Rhein-Main GbR	3.984.000,00
Dreiecksbebauung Dillingen GbR	4.961.000,00
SB-Markt Buxtehude GbR	1.297.000,00
SB-Markt Großrosseln GbR	1.417.000,00
SB-Märkte Marpingen/Ixheim GbR	2.872.000,00
Braunschweig/Wolfsburg GbR	3.664.000,00
Einkaufszentrum Langwedel GbR	1.417.000,00
SB-Markt Mönchengladbach GbR	2.143.000,00
SB-Markt Wilhelmshaven GbR*	1.988.000,00
Einkaufszentrum Ransbach-Baumbach GbR	5.148.000,00
Einkaufszentrum Espelkamp GbR	3.563.000,00
SB-Markt Rees-Millingen GbR	1.590.000,00
SB-Markt Delligsen GbR	2.165.000,00
Sonne-Center Geislingen GbR	13.181.000,00
UBG-Rendite-Fonds Cottbus-Center Ulrich Wagner KG*	67.491.000,00
Bürovilla Bahnhofstraße Cottbus Ulrich Wagner KG*	2.045.000,00
SB-Markt Esens GbR	3.094.000,00
SB-Markt Neunkirchen GbR	3.248.000,00
SB-Markt Mommenheim GbR	2.409.000,00
Randbebauung Dillingen GbR	4.337.000,00
Einkaufszentrum Werther GbR	4.756.000,00
Bau- und Heimwerkermarkt Erkelenz GbR	12.753.000,00
City-Märkte Saar GbR	8.493.000,00
UBG-Rendite-Fonds Gotha Ulrich Wagner GmbH & Co. KG	19.848.000,00
SB-Markt Kappeln GbR*	3.008.000,00

Investitionsobjekt	Investitionskapital
UBG-Rendite-Fonds Leipzig Ulrich Wagner KG*	11.642.000,00
Ärztelhaus Saarlouis GbR	5.418.000,00
UBG-Rendite-Fonds Leipzig 2 Ulrich Wagner KG*	10.401.000,00
Immobilien-gesellschaft Bochum GbR	12.103.000,00
UBG-Rendite-Fonds Fachmarktzentrum Torgelow Ulrich Wagner GmbH & Co. KG	16.004.000,00
1. Kapitalerhöhung	2.587.000,00
2. Kapitalerhöhung	1.500.000,00
3. Erweiterung durch UBG	1.660.000,00
4. Erweiterung durch UBG	600.000,00
UBG-Rendite-Fonds Großmarkt Leipzig Ulrich Wagner KG*	39.305.000,00
Seniorenresidenz Freiburg	6.274.000,00
Seniorenresidenz Kempten	8.713.000,00
OCTOGON Leonberg	34.000.000,00
Tankstelle Griesheim	760.000,00
Nahversorgungszentrum Leingarten	5.971.000,00
SB-Verbrauchermarkt Bad Bergzabern	4.442.000,00
SB-Discounter Geisingen	1.860.000,00
SB-Verbrauchermarkt Griesheim	4.002.000,00
SB-Verbrauchermarkt Rockenhausen	4.554.000,00
Tankstelle Urbach	675.000,00
Tankstelle Rauenberg	652.000,00
Wohnungsprivatisierung Gottmadingen	5.939.000,00
SB-Verbrauchermarkt Sinzig	4.095.000,00
Fachmarktzentrum Rockenhausen	5.695.000,00
Mehrfamilienhaus und Townhouses mit REWE-Markt in Stuttgart-Wangen	20.230.000,00
Tankstelle Rockenhausen 4	660.000,00
SB-Verbrauchermarkt Rockenhausen 3	4.500.000,00
Fachmarktzentrum Kavelaer	3.900.000,00
Tankstelle Markdorf	960.000,00
Tankstelle Rödermark	786.000,00
Stadt villen Potsdam	4.400.000,00
Tankstelle Schifferstadt	940.000,00
Tankstelle Kaiserslautern	920.000,00
Tankstelle Gau-Algesheim	1.070.000,00
Drogeriemarkt Gau-Algesheim	2.900.000,00
Gesamtinvestition	657.291.000,00

Aktuelle Projekte

Tankstelle Elzach	1.500.000,00
Gesamtinvestition aller Projekte	658.791.000,00

Bei allen Investitionsobjekten in der Rechtsform der GbR/KG handelt es sich um von der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH initiierte Geschlossene Immobilienfonds. Soweit diese mit * versehen sind, wurden eigene Projektentwicklungen in diese Fonds eingebracht, in der Addition wurde folglich das Investitionskapital dieser Projekte doppelt berücksichtigt.

UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Ulrich Wagner

Böblinger Straße 29
71229 Leonberg

Tel.: 07152 6094-10
Fax: 07152 6094-94

Internet: www.ubg-leonberg.de
E-Mail: info@ubg-leonberg.de

Stand: Juli 2021