



**UNTERNEHMENS-  
BERATUNGS-  
GESELLSCHAFT MBH**

Emissionshaus für  
Innovative Beteiligungsfonds

# FINANZ STRATEGIE

**UBG  
UNTERNEHMENS-  
BERATUNGS-  
GESELLSCHAFT MBH**

Steinbeisstraße 6/Römerstraße  
7250 Leonberg

Telefon (07152) 6094-0

Telefax (07152) 24358

ZU IHRER PERSÖNLICHEN INFORMATION

10. JAHRGANG · NR. 2 · SEPTEMBER 1990

## Themenübersicht

\*

**UBG auch in der DDR  
erfolgreich!**

30.000 qm großes  
Versorgungs-  
und Dienstleistungszentrum  
genehmigt.

\*

**Haben Sie Grundbesitz  
in der DDR?**

UBG leistet Hilfestellung

\*

**Thema des Monats**

Die Unterdeckung

\*

**Gesprächspartner  
mit Direktwahl**

\*

**Projekt des Monats**

\*

**UBG RENDITEFONDS  
UND DIE MENSCHEN,  
DIE DAHINTER STEHEN**

## Spatenstich beim UBG Hotel »Wittelsbacher Hof« in Bad Griesbach



Von links nach rechts: Die Herren Osthoff u. Rommel, Projektentwickler; Dr. Hanswerner Jehl, Treuhänder; Ulrich Wagner, Gesellschafter-Geschäftsführer der UBG; Roberto Blanco; Ambros Seelos, Chef der bekannten Big Band

Mekka für Golfer ist **Bad Griesbach**, das junge **Thermal- und Golf-Resort** im niederbayrischen Rottal, nahe Passau. Mit zwischenzeitlich mehr als 1 Million Übernachtungen pro Jahr stürmte es die Hitlisten der deutschen Bäder. Mehr als 700 Millionen Mark sind bisher in den neuen Geheimtip der deutschen Bäderkarte investiert worden. 1991 wird Bad Griesbach schon 3.500 Betten erreicht haben, die sich die Stadtverwaltung als Ziel gesetzt hat. Zu dem bestehenden 18-Loch-Golfplatz und zwei 9-Loch-Plätzen kommen zwei

weitere 18-Loch-Anlagen hinzu. Schon seit Saisonbeginn 1990 herrscht Betrieb im Golf-Center Holzheuser sowie einer Übungsanlage, dem Golfodrom, mit einer Dimension, wie sie vergleichbar in **Europa** nicht existiert. Die Übungsmöglichkeiten sind so vielseitig, daß der Deutsche Golfverband Bad Griesbach inzwischen zum ersten »**offiziellen Trainings- und Leistungszentrum**« der Nationalmannschaft gekürt hat. Ein wesentlicher Mitinitiator dieses Golfzentrums war der Teamchef »**unserer Westmeister**«: Franz



**Beckenbauer**. Kein Wunder also, daß jährlich einmal der »**Beckenbauer-Cup**« ausgespielt wird. Verdankte bisher Bad Griesbach seinen Erfolg in erster Linie seinen

heißen Thermalquellen, so wird die weitere Entwicklung vorrangig unter dem Aspekt dieses »**Golfer-Paradieses**« zu sehen sein. Die Nachfrage nach Hotelkapazität an diesem zukunftsweisenden Freizeitstandort steigt ständig. Dies ist auch ein Grund dafür, daß Deutschlands führende Hotelgesellschaften vor Ort mit 3- bis 4-Sterne-Hotels präsent sind und nach wie vor **Zimmerauslastungen von über 90%** - ein in der Branche ganz ungewöhnlicher Wert - vorweisen können.

**Fortsetzung auf Seite 2**



## Fortsetzung von Titelseite

Unweit der Golfplätze errichtet UBG in hervorragender Lage ein 5-Sterne-Hotel mit 90 Betten, einem großzügigen Thermalbadebereich und umfassender Gastronomie. Nach über dreijähriger Vorbereitungszeit konnte am 4. Juli 1990 nun endlich zur Tat geschritten werden.

Eigens mit dem Hubschrauber eingeflogen konnten der Chef der Firmengruppe UBG und Stargast

Roberto Blanco im Beisein vieler Prominenter und Vertreter des öffentlichen Lebens mit dem ersten Spatenstich das Signal für den Baubeginn geben.

Mehr als 150 Gäste wohnten dieser Feier mit Ansprachen des Landrates, der Bürgermeister und anderer Prominenter bei, über die in der überörtlichen Presse und auch im Fernsehprogramm »SAT 1« ausführlich berichtet wurde.

Kurz nach der Eröffnung wird dieses Hotel, voraussichtlich im

Oktober 1991, den passenden Rahmen für das 15-jährige Firmenjubiläum der UBG (extra verschoben!) sein. Den dann rund 300 geladenen Gästen wird sich ein wohl einmaliger Rahmen bieten. Ob das Hotel im Firmenbesitz bleibt oder als Fonds vertrieben wird, ist noch nicht entschieden.

Aber in jedem Fall werden Gäste der UBG unabhängig davon den Luxus des Hotels auf Kosten des Firmenchefs genießen können. Das schönste Appartement im obersten Geschoß des Gastronomie- und Restaurantturms hat nämlich Firmenchef Wagner für sich und seine Gäste reserviert.



## UBG auch in der DDR erfolgreich!

Wie die meisten erfolgreichen Unternehmen der Bundesrepublik orientierte sich auch die Firmengruppe UBG bereits kurz nach Öffnung der Mauer in Richtung DDR. Durch die umfängliche Geschäftstätigkeit der UBG im Saarland bot sich eine Kooperation mit Saarbrückens »Patentstadt« Cottbus geradezu an. Die auf Wunsch von offiziellen Stellen des Saarlands geführten Gespräche konnten aufgrund der Seriosität und Leistungsfähigkeit der Firmengruppe UBG schon nach kurzer Zeit Früchte tragen.

Bereits im März 1990 kam es zu einem Vertragsabschluß mit dem Rat der Stadt Cottbus und UBG. Schon wenige Tage später eröffnete die Firmengruppe UBG ein Büro im Rathaus der Stadt, um die Stadtverwaltung, Bürger, Existenzgründer und Kombinate zu beraten.

In mehr als 150 Beratungsgesprächen konnten diesem Personen-

kreis wertvolle Ratschläge und konkrete Hilfe geboten werden. Parallel dazu befaßte sich UBG mit den bekannten Problemen der Bausubstanz in der DDR und insbesondere der Schaffung einer möglichst schnellen Versorgungsmöglichkeit der Bevölkerung für die Bedürfnisse des täglichen Lebens.

Im Auftrag der Stadt entwickelte UBG das Konzept eines multifunktionalen Versorgung- und Dienstleistungszentrums mit einer Verkaufsfläche von mehr als 30.000 qm (Baumarkt, SB-Warenhaus und Shops) unter Einbeziehung des fließenden und ruhenden Verkehrs (1.000 Parkplätze).

In nur wenigen Tagen passierte dieses ehrgeizige Projekt im Juli 1990 die notwendigen Ausschüsse der Stadt.

Und in der Stadtverordnetenversammlung vom 25. Juli 1990 war es endlich so weit:

Mit einer überwältigenden Mehrheit von 69 Stimmen gegen 6 Enthaltungen und 5 Gegenstimmen gab das Stadtparlament UBG-Chef Wagner »Grünes Licht« für die Realisierung dieses 60-Millionen-Projektes.

Für die Stadt Cottbus handelt es sich hier um das größte Investitionsobjekt der letzten 40 Jahre.

Ein Ereignis, welches die regionale und überregionale Presse sowie auch der Sender Freies Berlin im Fernsehen gebührend würdigte. Nach unserem Wissen ist dies das erste Projekt dieser Art und Größenordnung, welches in der DDR für einen ausländischen Investor genehmigt wurde.

Fortsetzung auf Seite 3



Ulrich Wagner und das DDR-Team der UBG

## Mietgesuch/Grundstücksgesuch

Zwischenzeitlich ist das Team der UBG mit denjenigen, die per 01.10.1990 hinzukommen, auf 28 Mitarbeiter angewachsen.

Bekanntlich ist der Wohnungsmarkt im Großraum Stuttgart sehr problematisch, so daß einige Mitarbeiter sehr lange Anfahrtswege (Tübingen, Karlsruhe etc.) auf sich nehmen, um bei uns arbeiten zu können. Sollten Sie daher eine Wohnung vermieten oder Kenntnis über eine vermietbare Wohnung haben, wäre es nett, wenn Sie sich

mit unserer Frau Marschner in Verbindung setzen würden.

Im Rahmen der für uns selbstverständlichen Fürsorgepflicht für unsere Mitarbeiter beabsichtigen wir kurzfristig, gleichfalls im Großraum Stuttgart, Mitarbeiterwohnungen zu errichten oder ein entsprechendes Gebäude zu kaufen. Auch hier sind wir für einen Hinweis an unsere Frau Marschner dankbar und werden uns selbstverständlich in allen Fällen erkenntlich zeigen.

## Haben Sie Grundbesitz in der DDR?

Jeder Bürger der Bundesrepublik, der Grundbesitz in der DDR hat oder dessen Grundbesitz von 1949 bis jetzt enteignet wurde, hat grundsätzlich Anspruch auf Rückgabe dieses Besitzes.

Allerdings ist das Verfahren relativ kompliziert, da die Fragen der Rückgabe noch nicht geklärt sind. Außerdem ist abzusehen, daß nur relativ geringe Abfindungen bezahlt werden.

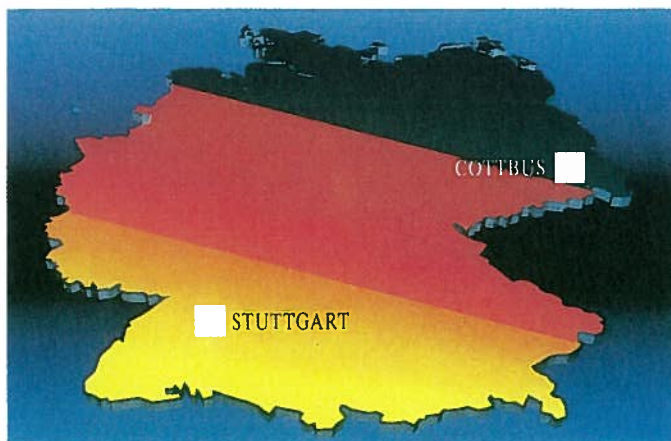
Wer solchen Grundbesitz hat, muß seine Ansprüche bis 13.10.1990 anmelden. Logischerweise ist die

Durchsetzung der Ansprüche vor Ort wesentlich leichter als von hier aus. Das zwischenzeitlich 5-köpfige Team unseres Hauses in Cottbus ist Ihnen, unter Einbeziehung einer Anwaltskanzlei, gerne dabei behilflich, Ihre Ansprüche zu behaupten. Als genaue Kenner des Landes und seiner Gepflogenheiten haben wir für die Erreichung dieser Ziele entsprechende Möglichkeiten. Auch in diesen Fragen können Sie unsere Chefassistentin, Frau Marschner, jederzeit gerne sprechen.

### Fortsetzung von Seite 2 UBG auch in der DDR erfolgreich!

Durchschnittlich zwei Tage in der Woche hielt sich UBG-Geschäftsführer Wagner in den letzten 6 Monaten in Cottbus auf. Die dabei gewonnenen vielfältigen Kontakte gaben ihm einen tiefen Einblick in

die Probleme, Ängste, Hoffnungen und die Mentalität der dortigen Menschen. Kein Wunder, daß er zwischenzeitlich für Artikel und Seminare ein gesuchter Referent ist. So beispielsweise im August, bei einem Spezialseminar des **Kapitalanlage - Informationszentrums** in Frankfurt.



## Thema des Monats Die Unterdeckung

**Frage:** Weshalb muß ich quartalsweise eine Zahlung von beispielsweise DM 200,- erbringen, folglich im Jahr DM 800,-, obwohl ich dann nachher in der Steuererklärung einen ganz anderen Betrag als Gewinn oder Verlust zugewiesen bekomme?

**Antwort:** Diese Frage betrifft die Vermietphase. Sobald das Objekt auf die Immobiliengesellschaft übergegangen ist, stehen dieser die Einnahmen zu. Andererseits müssen die Kosten der Verwaltung bezahlt werden und darüber hinaus die Zinsen für die Finanzierung des Anteils. Nachdem die Ausgaben geringfügig höher sind als die Einnahmen, muß die Differenz einmal im Vierteljahr hinzubezahlt werden, damit die Immobiliengesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.

Die in der Steuererklärung ausgewiesene Summe weicht regelmäßig von den im obigen Beispiel genannten DM 800,- ab. Dies liegt u.a. daran, daß mit Ihrer Unterdeckung beispielsweise auch die Instandhaltungsrücklage bezahlt werden muß, diese jedoch steuerlich nicht absetzbar ist.

Absetzbar ist jedoch die sogenannte »AfA«, also die Absetzung für Abnutzung, die seitens des Zeichners wiederum nicht zu bezahlen ist.

**Frage:** Weshalb buchen Sie die Unterdeckung ab? Kann ich nicht auch per Scheck, Überweisung oder Dauerauftrag bezahlen?

**Antwort:** Das Abbuchungsverfahren ist die zeitgemäße Lösung, ständig wiederkehrende Leistungen zu bezahlen. Sie sparen sich Überwachung der Termine, Zeitaufwand für die Erledigung des Zahlungsvorganges und natürlich auch Kosten. Denn jeder Dauerauftrag, jede Überweisung und jeder Scheck kosten Geld. Und stellen Sie sich einmal vor, welcher Aufwand es wäre, bei mehr als 2.500 Kunden jedes Quartal zu überprüfen, ob jeder auch tatsächlich bezahlt hat. Ein solcher Aufwand könnte nur durch eine zusätzliche Kostenumlage auf die Gesellschaft betrieben werden. Und unser aller Motto sollte doch sein: So sparsam wie möglich zu wirtschaften.

Deshalb: **Natürlich Abbuchung!**

Folgendes Beispiel soll dies verdeutlichen:	
4 x Unterdeckung à DM 200,-	DM 800,-
Liquiditätsabfluß folglich	- DM 800,-
./ nicht abzugsfähige Instandhaltungsrücklage	+ DM 100,-
	- DM 700,-
liquiditätsmäßig nicht zu erbringende AfA	- DM 600,-
<b>Steuerliches Ergebnis</b>	<b>- DM 1.300,-</b>

„ Achte auf Deine Gedanken,  
sie sind die Anfänge Deines Tuns! “

China