



**UNTERNEHMENS-
BERATUNGS-
GESELLSCHAFT MBH**

Emissionshaus für
Innovative Beteiligungsfonds

FINANZ STRATEGIE

**UBG
UNTERNEHMENS-
BERATUNGS-
GESELLSCHAFT MBH**

Steinbeisstraße 4/Römerstraße
7250 Leonberg

Telefon (07152) 6094-0

Telefax (07152) 24358

ZU IHRER PERSÖNLICHEN INFORMATION

12. JAHRGANG · NR. 1, FEBRUAR 1992

Bitte neue Anschrift beachten!

Themenübersicht

Cottbus-Center voll im Plan

Baupreise steigen weiter

Adreßänderungen
unbedingt mitteilen

Steuerbescheide sofort prüfen

Arm gespart

UBG-Rendite-Fonds -
Vermögensbildung für jedes
Alter

TOP-Platzierungsergebnis 1991

Leistungsbilanz der UBG:
Wieder positiv

Umzug der Firmengruppe UBG

Projekt des Monats

Die TOP 20
im Lebensmittelhandel

Lebensmittelhandel
legt kräftig zu

Wachstumssprung bei
Lidl & Schwarz

Florida-Times

UBG-Rendite-Fonds
und die Menschen,
die dahinter stehen

Cottbus-Center voll im Plan

Unter schwierigsten Umständen hat die Firmengruppe UBG im Jahr 1991 ein multifunktionales Versorgungs- und Dienstleistungszentrum in O - 7500 Cottbus mit rund 30.000 m² Verkaufsfläche und 6.000 m² Büros im Auftrag der Stadt Cottbus entwickelt.

Am 22. Mai 1991 war es endlich soweit: Der erste Spatenstich konnte getan werden.

Zum prospektierten Termin 31. 01. 1992 konnte der erste Bauabschnitt schlüssel- und betriebsfertig an den Generalmieter der Verkaufsflächen Lidl & Schwarz übergeben werden. Am 09. 03. 1992 wird mit rund 700 offiziellen Gästen, im Beisein von Presse, Funk und Fernsehen, dieser erste Abschnitt mit einer Verkaufsfläche von rund 10.000 m² eröffnet. Rund 7.000 m² der Verkaufsfläche werden durch Lidl & Schwarz nicht selbst genutzt, sondern durch

UBG untervermietet. Eine Fülle bedeutender Unternehmen, wie beispielsweise ProMarkt-Technik, Reno-Schuhe, Mac Fash, Augen-Trend-Optik, Sternbäck etc. haben sich bereits Mietflächen von 150 bis 3.000 m² zwischen 10 und 20 Jahren gesichert. Bei der Eröffnung des Gesamtobjektes im Frühjahr 1993 wird das SB-Warenhaus von Lidl & Schwarz, die drei Fachmärkte von ProMarkt, Reno und Mac Fash sowie 40 Einzelhandels-

geschäfte für ein Einkaufserlebnis erster Klasse sorgen. Besonders stolz ist die Abteilungsleiterin Ost-Geschäfte, Frau Marlene Marschner, in deren Verantwortungsbereich die Vermietung liegt, darüber, daß in allen Untermietverträgen, mit Ausnahme der Apotheke aus rechtlichen Gründen, zusätzlich Umsatzmieten vereinbart werden konnten, die bereits heute absehbar zu höheren Mieterträgen als prognostiziert führen werden.



*Unverbindliche Illustration des
Cottbus-Center*



Cottbus-Center aus Nordwest-Richtung mit Gartenmarkt-Freibereich



Cottbus-Center: Westansicht des 1. Bauabschnittes mit Parkplätzen

Baupreise steigen weiter

Bereits im Jahr 1991 waren im Osten teilweise dramatische Baupreissteigerungen im Vergleich zum Jahr 1990 festzustellen. Die Hintergründe hierfür sind sehr einfach. Bereits im Frühjahr des Jahres 1990 gingen viele bedeutende West-Bauunternehmen Kooperationen mit Ostbaufirmen ein oder übernahmen diese. Die zu dieser Zeit miserable Auftragslage veranlaßte die Firmen, insbesondere bei größeren Projekten zu Preiszugeständnissen, um zumindest eine Teilbeschäftigung der Belegschaft, die zwangsweise mitübernommen werden mußte, zu sichern.

Ganz anders die Situation 1991 und 1992. Durch Auftragsvergaben der Öffentlichen Hand und auch privater Investoren sind die Kapazitäten der Unternehmen mehr als gut ausgelastet. Nach Preissteigerungen zwischen 10 und 20 % im Jahr 1991 müssen die Auftraggeber im Jahr 1992 mit

weiteren Preissteigerungen in Höhe von 10 % rechnen. Wer 1990 in der Lage war, aufgrund gesicherten Baurechts und gesicherter Eigentumsverhältnisse - und wer war das schon - Aufträge zu erteilen, hat folglich im Schnitt zu Unternehmen, die solche Aufträge heute vergeben, zwischen 20 und 30 % gespart.

So würde das beispielsweise von der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH erstellte Cottbus-Center heute zwischen DM 15 und 20 Millionen mehr kosten.

Allgemein wird mittelfristig im Osten mit einem schnelleren Anstieg der Baupreise als im Westen gerechnet. Der Grund hierfür liegt in nach wie vor mangelnden Produktionskapazitäten im Osten und der damit bestehenden Notwendigkeit, Baumaterialien aus dem Westen zu »importieren«.

Adreßänderungen unbedingt mitteilen

Des öfteren kommt es vor, daß Post an Gesellschafter mit dem Vermerk »unbekannt verzogen« zurückkommt. Betrifft dies einen Geschäftsbericht und die Einladung zur Gesellschafterversammlung, so können die Folgen durchaus negativ sein. Bis die Adresse ausfindig gemacht und der Geschäftsbericht nachgesandt wurde, kann die Gesellschafterversammlung schon vorbei sein, so daß der Gesellschafter selbst nicht anwesend sein kann. Denn nach dem Geschäftsver-

trag genügt die Absendung von Ladungen zur Gesellschafterversammlung an die zuletzt bekannte Anschrift.

Aus diesem Grunde ist es wichtig, daß jede Adreßänderung und natürlich auch jede Änderung der Bankverbindung sofort beim Geschäftsführer der Immobiliengesellschaft gemeldet wird. Denn werden Lastschriften durch die alte Bank mangels Kontoverbindung zurückgegeben, so entstehen unnötigerweise Kosten, die der Anleger zu tragen hat.

Steuerbescheide sofort prüfen

Eingehende Steuerbescheide müssen sofort daraufhin geprüft werden, ob durch die Dr. Jehl-Treuhand zugewiesenen Verluste in voller Höhe anerkannt wurden. Ist dies im Einzelfall nicht gegeben, so muß innerhalb einer Frist von 4 Wochen gegen den Steuerbescheid Einspruch eingelegt werden. Wird diese Frist versäumt, so ist die Veranlagung rechtskräftig und der Steuerbescheid wird erst wieder von Amts wegen geändert, wenn

die Betriebsprüfung abgeschlossen ist. Deshalb ist es äußerst wichtig, sofort zu reagieren. Sollte der Steuerbescheid nicht korrekt sein oder Sie diesbezüglich Zweifel haben, überlassen Sie Ihre Unterlagen sofort dem Steuerberater. Soweit Sie keinen Steuerberater haben, können Sie den Steuerbescheid an die Dr. Jehl Treuhand nach München zur Überprüfung schicken.

Arm gespart

Für Anleger mit größeren Barbeträgen locken Banken heute mit auf den ersten Blick interessanten Festgeldzinssätzen zwischen 7 und 8 %. Der »kleine« Mann ist hingegen mit Zinssätzen von 3 % auf dem Sparbuch - und hier liegen immerhin 470 Milliarden - der »Gelackmeierte«.

Dennoch: Es ist nicht alles Gold, was glänzt. Wer heute DM 100.000,- auf Festgeld anlegt und hierfür 7 % erhält, darf die Wirkung von Steuerlast und Inflation nicht unterschätzen. Zumindest noch 1992 hat der steuererhrliche Bürger seine Zinsen von beispielsweise DM 7.000,- der Steuer zu unterwerfen. Bei einem Steuersatz von 40 % reduziert sich damit der Zinsertrag schon um DM 2.800,- auf DM 4.200,-. Übrig bleiben netto folglich DM 4.200,-, die bei der derzeitigen Inflation praktisch auch noch vollständig aufgeessen werden.

Vielfach übersehen wird jedoch, daß nicht nur von den Zinsen nichts übrig bleibt, sondern sich gleichzeitig die Kaufkraft des Anlagebetrages durch die derzeitige Inflation an unserem Beispiel von DM 100.000,- auf DM 96.000,- reduziert. Daran ändern auch die Freibeträge für Zinsen ab 1993 nichts.

Fazit: Trotz optisch hoher Zinsen spart man sich arm. Ganz anders jedoch bei gewerblich genutzten Immobilien. Hier steigen die Mieten, wenn die Preise steigen, und damit gleichzeitig der Wert der Immobilie, da dieser durch die Bewertung im Ertragswertverfahren in direkter Abhängigkeit zur Miethöhe steht.

Der Geschlossene Immobilienfonds bietet Anlegern mit bereits geringem Eigenkapitaleinsatz unter Ausnutzung hoher steuerlicher Vorteile die Möglichkeit, an dieser Wertsteigerung zu partizipieren.

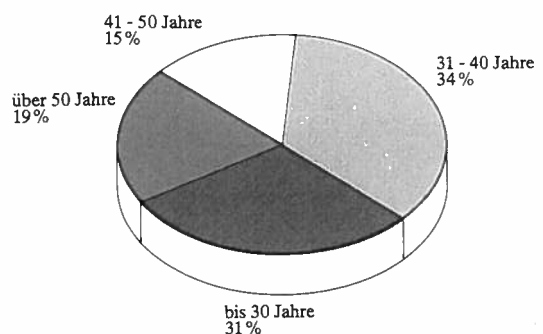
UBG-Rendite-Fonds - Vermögensbildung für jedes Alter

Die Untersuchung der Altersstruktur von Zeichnern bei UBG-Rendite-Fonds, nach dem Stand zum 31. 12. 1991 zeigt, daß UBG-Rendite-Fonds als Vermögensbildungsinstrumentarium praktisch für jede Altersschicht dienen. Nahezu gleichgewichtig vertreten war die Altersgruppe bis 30 Jahre mit einem Anteil von 31 % sowie die Altersgruppe von 31 - 40 Jahren mit einem Anteil von 34 %. Damit ist eindrucksvoll demonstriert, daß sich in Anbetracht der absehbaren, sich weiter ver-

schlechternden gesetzlichen Altersversorgung richtigerweise viele bereits rechtzeitig für eine interessante private Alternative entscheiden.

Überraschend war, daß immerhin 19 % der Zeichner über 50 Jahre alt sind, um gerade noch auf den letzten Drücker entscheidend ihr künftiges Versorgungsproblem selbst in die Hand zu nehmen. Den stärksten Zuwachs im Vergleich zum Ende 1990 hatte insgesamt die Altersklasse der bis 30-jährigen zu verzeichnen.

Gesellschaftsstruktur nach Altersklassen



Stand 31. 01. 1992

TOP-Platzierungsergebnis 1991

Ein wiederum hervorragendes Jahr hat die Unternehmensgruppe UBG hinter sich. So konnten im Jahr 1991 Anteile an BGB-Immobilienfonds im Wert von DM 100 Millionen plaziert werden, was einem Umsatzzuwachs von mehr als 20% gegenüber 1990 entspricht. Verbessert wird dieses schon hervorragende Ergebnis durch den Platzierungserfolg im Bereich der Ostfonds, die als Kommanditge-

sellschaften mit rund DM 60 Millionen emittiert wurden. Damit konnte die UBG das Platzierungsergebnis gegenüber 1990 glatt verdoppeln. Insgesamt wurden seit 1985 Fonds mit einem Gesamtvolumen von rund 450 Millionen emittiert. Voraussichtlich zur Jahresmitte wird die UBG Unternehmensgruppe die Schwelle von 1/2 Milliarde überschreiten.

Umzug der Firmengruppe UBG

Die stürmische Expansion der Firmengruppe hält weiterhin an. Waren wir im April 1990 bei Bezug der Räume Steinbeisstraße 6 der Meinung, nun auf Jahre »ausgesorgt« zu haben, so stellte sich dies als Trugschluß heraus.

Als reiner Glücksfall ergab sich, daß im Nachbargebäude, Steinbeisstraße 4, 1.100 m² frei wurden.

Wegen Umzug ist unser Büro daher vom 02. bis 04. März 1992 geschlossen (Fasching fällt für uns folglich aus). Ab dem 05. März 1992 stehen wir Ihnen in der Steinbeisstraße 4 wieder mit vollen Kapazitäten zu Verfügung. Telefon, Telefax und Postfach ändern sich nicht.

Leistungsbilanz der UBG: Wieder positiv

Auch für die Emissionen des Jahres 1991 hat die UBG ihre Leistungsbilanz, d.h. den Vergleich zwischen Prospektaussagen und dem tatsächlich eingetretenen Ergebnis, durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer prüfen lassen.

Auch in diesem Jahr war das Ergebnis wieder uneingeschränkt positiv.

Die TOP 20 im Lebensmittelhandel

Unternehmen	Umsatz*
Metro-Gruppe, Düsseldorf	35,9
Rewe-Gruppe, Köln	32,9
Aldi-Gruppe, Essen/Mülheim	25,0
Edeka-Gruppe, Hamburg	23,1
Tengelmann-Gruppe, Mülheim	20,4
Asko-Gruppe, Saarbrücken	19,0
Karstadt, Essen	18,6
Spar, Schenefeld	13,4
Lidl & Schwarz, Neckarsulm	8,1
Hertie, Frankfurt	7,2
Allkauf, Mönchengladbach	6,1
AVA, Bielefeld	5,2
Horten, Düsseldorf	3,6
Mann-Gruppe, Karlsruhe	3,3
Konsum Dortmund-Kassel, Dortmund	3,3
Schlecker, Ehingen	3,1
Nanz, Stuttgart	3,0
Douglas, Hagen	2,7
Rewe Dortmund, Dortmund	2,5
Globus, St. Wendel	2,4

*Inlandsumsatz 1991 in Mrd. DM
Quelle: Lebensmittelzeitung

Projekt des Monats

UBG-Rendite-Fonds150, Fondsgesellschaft SB-Markt Esens GbR



Nicht
Beteiligungsgegenstand

Erstlassiger Mieter: NVA Waren-Handels-Aktiengesellschaft, Dodoweg 17, 2940 Wilhelmshaven. Der Mieter gehört über eine Mehrheitsbeteiligung der Coop AG Frankfurt dem Asko-Konzern Saarbrücken an. Die Asko-Gruppe ist eines der führenden Handelsunternehmen mit einem geschätzten Umsatz von voraussichtlich rd. 19 Mrd. Mark im Jahr 1991.

+ **Langfristiger Mietvertrag:** Laufzeit des Mietvertrages bis zum Jahr 2004 zuzügl. mieterseitiger Optionsrechte.

+ **Grundbucheintrag:** Die Fondsgesellschaft und damit jeder Miteigentümer wird im Grundbuch eingetragen.

+ **Dynamische Erträge:** Steigende Mieteinnahmen durch indexierte Mietverträge

+ **Vorprogrammierte Werthaltigkeit:** Durch gute Bausubstanz und verkehrsgünstige Innenstadtlage.

+ **Günstige Finanzierung:** Festzins auf 5 Jahre unkündbar.

+ **Erfahrene Partner:** Unabhängige Steuerberatungsgesellschaft als Treuhänder.

MAXIMALE SICHERHEIT

Lebensmittelhandel legt kräftig zu

Außergewöhnliche Umsatzzuwächse hat der deutsche Lebensmitteleinzelhandel im abgelaufenen Jahr realisiert. Erstmals wurden mehr als 300 Milliarden Mark umgesetzt, was einem Wachstum

gegenüber dem Vorjahr von 14% entspricht. Innerhalb von 2 Jahren wurde der Umsatz der deutschen Lebensmitteleinzelhändler um ca. 1/3 gesteigert. Hiervon entfallen 2/3 auf Lebensmittel, der Rest

wurde mit Non-Food-Waren erwirtschaftet. Hierbei machen die zehn größten Unternehmen 2/3 des gesamten Umsatzes.

Wachstumssprung bei Lidl & Schwarz

Die Lidl & Schwarz-Gruppe, Mieter bei vielen UBG-Rendite-Fonds, hat im vergangenen Jahr den Umsatz um 40% auf DM 8,1 Milliarden gesteigert. An diesem Wachstumssprung sind 51 Lidl-Discountmärkte und 22 provisorische

SB-Warenhäuser mit rund 4.000 Mitarbeitern in Ostdeutschland mit einem Umsatz von DM 1,4 Mrd. beteiligt. Für das Jahr 1992 ist ein Umsatz von DM 10 Mrd. anvisiert, was einer Steigerung von 23% entspräche. In-

samt beschäftigt die Gruppe rund 20.000 Mitarbeiter und betreibt Lebensmittel-Discounter unter dem Namen »Lidl«, Verbrauchermärkte und Einkaufszentren unter dem Namen »Handelshof« sowie die »Ruef-Großmärkte«.