

08/93  
23.03.1993  
DM 49,-

# G.U.B.

ANALYSE

## UBG-Rendite-Fonds 155

### Das Angebot

**A**b 50.000 Mark plus 3,42 Prozent Agio (Aufgeld) können sich Anleger treuhänderisch über die **Dr. Jehl-Treuhand-Steuerberatungs GmbH**, München, an der **ubg Rendite-Fonds Fondsgesellschaft Bau- und Heimwerkermarkt Erkelenz GbR**, München, beteiligen. Der Zeichnungsbetrag soll zu zwanzig Prozent über Eigenkapital und zu achtzig Prozent über Fremdkapital (netto) finanziert werden.

Geschäftsführerin ist die **ubg Unternehmensberatungsgesellschaft mbH & Co Geschäftsführungs KG**.

Der geschlossene Immobilienfonds in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts wurde im November 1992 von **Ulrich Wagner** (ubg-Unternehmensgruppe Leonberg) und der **ubg-Unternehmensberatungsgesellschaft mbH & Co. Finanzierungsvermittlung KG** gegründet.

Gegenstand sind der Erwerb und die Vermietung eines **Bau- und Heimwerkermarktes** in Erkelenz, 15 Kilometer südwestlich von **Mönchengladbach**. Das Objekt hat eine Nutzfläche von 7.265,71 Quadratmetern und eine überdachte Freiverkaufsfläche von 617,65 Quadratmetern. Es ist an "**Der Praktiker**" GmbH & Co. KG, eine Konzerngesellschaft der **ASKO Deutsche Kaufhaus Aktiengesellschaft**, vermietet. Der Mietvertrag läuft über zwanzig Jahre. Anschließend hat der Mieter zwei Verlängerungsoptionen von jeweils fünf Jahren. Nach zwei Freijahren ändert sich die Miete, wenn der Lebenshaltungskostenindex sich um mehr als zehn Prozent verändert. Die Miete wird dann zu 66 zwei Drittel Prozent dieser Veränderung angepaßt.

Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt rund 28 Millionen Mark. Auf den Erwerb des Gebäudes plus Nebenkosten entfallen rund 18 Millionen Mark. Die übrigen Positionen verteilen

sich auf Werbungskosten, Mehrwertsteuer, Agio und Damnum. Die Einnahmen (einschließlich Zinsen) für einen Gesellschaftsanteil von 100.000 Mark betragen im ersten vollen Vermietungsjahr rund 6.000 Mark p.a.

Die steuerlich abzugsfähigen Ausgaben (Verlustzuweisungen) werden mit 26 Prozent der Beteiligungssumme in der Investitionsphase angegeben.

### Interessenten wenden sich an:

#### ubg

Unternehmensberatungsgesellschaft mbH  
Steinbeisstraße 4

7250 Leonberg

Telefon 071 52/60 940

Telefax 071 52/24 358

### Das G.U.B. Urteil

**E**ine aktualisierte, testierte Leistungsbilanz vom 31.12.1992 belegt umfangreiche Erfahrungen der Initiatorin auf dem Plazierungsmarkt für Gewerbeimmobilien. Dokumentiert werden Fonds mit der Bezeichnung P150 bis P155 sowie P202 und P203. Dem Prüfbericht zufolge wurden bei diesen Fonds die prospektierten Werbungskosten "vorläufig anerkannt". Bei Betriebsprüfungen seien in keinem Fall Kürzungen der Werbungskosten vorgenommen worden. Das spricht für einen kaufmännisch vorsichtigen Ansatz. Die **G.U.B.** hat bereits mehrere Fonds der Initiatorin geprüft und mit **gut (++)** bewertet (ubg Rendite-Fonds 129/Cochem, ubg Rendite-Fonds 137/Dillingen, ubg Cottbus-

Anlegern werden in Deutschland jährlich Hunderte von privaten Kapitalbeteiligungen angeboten. Gesetzliche Prospektinhaltsvorschriften gibt es aber nicht.

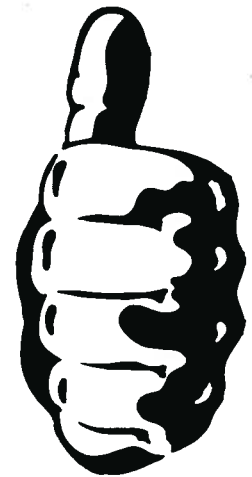
Anleger sind meist überfordert bei der Beurteilung der Angebotsunterlagen. Die **G.U.B.-Analyse** behebt diesen Mangel.

Diese Analyse ist ein von unabhängigen Fachleuten erstellter Prüfbericht. Die Prüfung widmet sich vorrangig den Fragen: Wird der Anleger sein Geld zurückerhalten können (**Substanzerhalt**), und ist eine nachhaltige **Wirtschaftlichkeit** (Rentabilität) gewährleistet?

Es ist den betroffenen Initiatoren überlassen, durch ausführliche Informationen an der Analyse mitzuwirken oder darauf – Prospektanalyse – zu verzichten.

#### Hinweis:

In jede unternehmerische Beteiligung ist auch das Verlustrisiko eingebaut; eine positive Beurteilung bedeutet keine Garantie vor Verlusten.



Die Bewertungsstufen:

+++ = sehr gut

++ = gut

+ = positiv

- = nicht plazierensreif



### Diese Punkte haben G.U.B. besonders Überzeugt:

- Initiator und Treuhänder mit langjährigem Know How bei geschlossenen Immobilien-Fonds.
- Klare Prospektdarstellung mit fairer Chancen- und Risikobeschreibung.
- Fondsimmoblie bereits errichtet und langfristig an Mieter mit guter Bonität vermietet.
- Testierte Leistungsbilanz - prognostizierte Werte stets erreicht.
- Positive Auskünfte unabhängiger Dritter (Banker) über die Initiatorin.
- Grundsätzliche Risiken der Rechtsform (BGB-Gesellschaft) durch solide Fondskonstruktion weitgehend ausgegrenzt.

Center). Nach Angaben der Initiatorin wurde bisher ein Fondsvolumen von insgesamt mehr als 500 Millionen Mark abgewickelt.

Für die gute Vermarktung des Fondsobjektes spricht der **langfristige Mietvertrag** mit der **ASKO-Tochter**. Laut Prospekt verzeichnete ASKO 1991 einen Konzernumsatz von 19,9 Milliarden Mark. Steigerung im Vergleich zum Vorjahr: 64 Prozent. In **Praktiker-Baumärkten** - wie in dem Fondsobjekt - werden angabegemäß 28.000 bis 36.000 Artikel erfolgreich vermarktet. Die **Baumarktsparte** (Umsatz 1991: knapp zwei Milliarden Mark) gehört angabegemäß zu den **umsatzstärksten Branchen** innerhalb Deutschlands.

Gute Bonität des Mieters und ein langfristiger Mietvertrag sprechen für sichere Fondseinnahmen. Eine neutrale, sachverständige Verkehrswertschätzung der Fondsimmoblie wurde zwar nicht vorgelegt; Durchschnittswerte zeigen jedoch einen vertretbaren Einstandspreis: Bezogen auf den Gesamtaufwand ergibt sich eine **19,3-fache Jahresmiete** (Gesamtinvestition einschließlich Agio und Damnum/Bruttomieteinnahmen im ersten vollen Vermietungsjahr).

Vorteilhaft ist für den Fonds, daß der Kaufpreis für das Fondsobjekt erst dann entrichtet wird, wenn eine Vormerkung über die Eigentumsübertragung im Grundbuch eingetragen ist. Ferner muß eine Verzichtserklärung über das Vorkaufrecht der Stadt **Erkelenz** vorliegen. Außerdem hat der Verkäufer einen Nachweis darüber zu erbringen, daß der Mieter seinen Mietzahlungsverpflichtungen "voll umfänglich" nachgekommen ist.

Die Bankauskünfte zur Initiatorin sind gut. Gegenüber der G.U.B. erklärten zwei verschiedene Banken - die eine hat die Anteilsfinanzierung für die GBR-Gesellschafter dieses Fonds übernommen -, daß der Geschäftsverlauf sehr zufriedenstellend ist.

Positiv ist, daß die Treuhand-schaft von einer renommierten Steuerberatungsgesellschaft ausgeübt wird. Das ist von besonderer Bedeutung, weil die Steuerberatung für die Fondsgesellschaft ebenfalls von **Dr. Hans-Werner Jehl**, dem alleinigen Gesellschafter der Steuerberatungsgesellschaft wahrgenommen wird. Dr. Jehl besitzt umfangreiche Erfahrung im Fondsgeschäft.

Positiv ist für den Fonds, daß die Initiatorin laut Prospekt erklärt hat, zu garantieren, daß die notwendi-

gen Fremdmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen und daß die Kosten für Notar, Grunderwerbssteuer, Mehrwertsteuer und Sonstiges 2,2 Prozent des Gesamtaufwandes nicht überschreiten.

Der Standort liegt angabegemäß "verkehrstechnisch äußerst günstig". Laut Prospekt hat der Mieter die Entscheidung, sich dort einzumieten, auf Grund eines in dessen Auftrag erstellten Standortgutachtens getroffen. Erkelenz liegt in **Nordrhein-Westfalen** und ist ein Mittelzentrum im **Kreis Heinzberg** im Norden der "**Technologie-Region Aachen**". Heute leben dort ca. 40.000 Einwohner. Angabegemäß ein attraktiver Wohnort mit einer mittelständischen Gewerbestruktur. Im Süden der Stadt führt eine Bundesautobahn vorbei.

Wie bei Vorläuferfonds informiert der Prospekt fair zu Chancen und Risiken. Hervorzuheben ist die gründliche Information des Anlegers, etwa zum Risiko der Haftung auch für Gesellschafter, die ihren Verpflichtungen nicht nachkommen.

Nach Teammeinung bestehen gute Aussichten, daß der prospektierte wirtschaftliche Erfolg der Investition auch eintritt.