

UBG-Immobilienfonds Cottbus:

Shopping ohne Stolpersteine

Der Leonberger Initiator Ulrich Wagner baut ein Shopping-Center in Cottbus. 28.000 Quadratmeter Verkaufsfläche. Anleger können sich beteiligen. Ab 250.000 Mark. Cash-Redakteur Stefan Löwer hat sich in Cottbus umgesehen.

Der Rohbau steht schon - die Millionen zur Finanzierung werden noch gesammelt. Initiator **Ulrich Wagner** und seine **UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH**, Leonberg, suchen 132 Millionen Mark Anlegergelder. Wofür? Es ist das „Cottbus-Center“, ein Shopping-Center am nord-östlichen Stadtrand der zweitgrößten Stadt Brandenburgs. Kapitalanleger müssen etwas Kleingeld mitbringen. Mindestbeteiligung sind 250.000 Mark. Jeder Anleger zahlt einen Aufschlag von fünf Prozent auf das angelegte Kapital.

Warum Cottbus? „Die Stadt wird als Standort meist unterschätzt“, sagt Ulrich Wagner. Das Einzugsgebiet ist groß. Dresden und Berlin liegen jeweils über 100 Kilometer entfernt. Cottbus selbst hat knapp 130.000 Einwohner. Es ist das Zentrum Ost-Brandenburgs.

Die polnische Grenze ist nur 25 Kilometer entfernt. Viele Polen kommen zum Einkaufen nach Deutschland. Sie sorgen für zusätzliche Nachfrage. Wenn sich die Märkte in Ost-Europa besser entwickeln und öffnen, wird Cottbus noch mehr an Bedeutung gewinnen.

Das Cottbus-Center liegt nur drei Kilometer von der Innenstadt entfernt. Die Sielower Landstraße führt direkt am Center vorbei. Sie ist die Durchgangsstraße von Nord nach Süd. In unmittelbarer Nähe liegt der Stadtteil Schmellwitz, ein Neubaugebiet mit 25.000 Einwohnern.

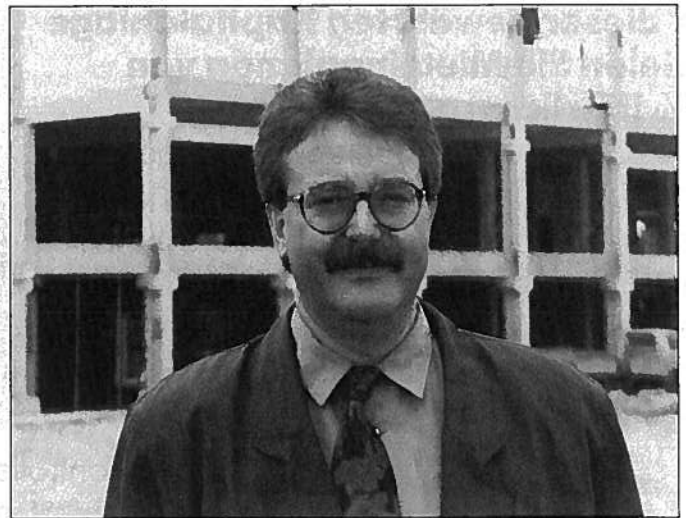
Im Center entstehen auf zwei Ebenen 28.000 Quadratmeter Verkaufsfläche, 5.000 Quadratmeter Bürofläche und 1.000 Quadratmeter Wohnraum.

28.000 Quadratmeter - das entspricht der Größe von fünf Fußballfeldern. Ist das nicht etwas zu viel? Ulrich Wagner sagt: „In Cottbus fehlen mindestens 130.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche.“ Eine Studie der Stadtverwaltung hat einen Bedarf von knapp 170.000 Quadratmetern errechnet. Derzeit sind es nur gut 30.000 Quadratmeter. Obwohl AGIB, Initiator aus Bielefeld, ein Einkaufs-

zentrum mit 47.000 Quadratmetern Verkaufsfläche im Süden der Stadt baut, wird ein Fehlbestand bleiben.

Als **Hauptmieter** hat Wagner den Einzelhandelsriesen Lidl & Schwarz, Neckarsulm bei Heilbronn, gewonnen. Der Vertrag läuft über 25 Jahre. Lidl und Schwarz hat das gesamte

*Initiator **Ulrich Wagner** (UBG): „Cottbus wird als Standort meist unterschätzt.“
Im Hintergrund:
Der Rohbau seines Einkaufszentrums in Cottbus.*



Center gemietet. Das obere Geschoss und 5.629 Quadratmeter des Erdgeschosses wird Lidl & Schwarz selbst nutzen; 7.165 Quadratmeter Verkaufsfläche werden untervermietet.

Die **Wohnungen** werden als Boarding-House vermietet. Das sind Wohnungen, die von Unternehmen langfristig angemietet werden, um Mitarbeiter billiger als im Hotel unterbringen zu können. Angesichts des knappen Wohnraums in Cottbus dürfte die Vermietung kein Problem sein. Etwa die Hälfte der Büroflächen sind für ein Ärztehaus vorgesehen. Moderne Büro- und Praxisflächen gibt es in Cottbus kaum. Das Cottbus-Center wird schnell gefüllt sein.

Von der **Stadtverwaltung** hat Ulrich Wagner keine Stolpersteine zu befürchten. Ganz im Gegenteil: Der Oberbürgermeister hat sich vehement für das Projekt eingesetzt. Die Straßen zum Cottbus-Center werden ausgebaut. Eine neue Nordumge-

hung mit direktem Anschluß an das Center entsteht. Die Straßenbahn wird zum Center umgeleitet.

Für das Center mußten 55.000 Quadratmeter Wald eingeschlagen werden. Das rief Umweltschützer auf den Plan. Sie wollten die Abholzung verhindern. Aber die Verwaltung unterstützte Wagner. Das Forstamt genehmigte den Einschlag. Der Wald verschwand über Nacht. Die Umweltschützer rieben sich die Augen und schrien auf. Sie haben sich wieder beruhigt. Einem ruhigen Einkaufsbummel im Cottbus-Center steht nichts mehr entgegen.

Der Fonds ist in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft (KG) aufgelegt. Die Anleger werden Kommandisten. Persönlich haftender Gesellschafter ist Ulrich Wagner. Der Initiator ist also persönlich engagiert.

Bauen im Osten bringt **Steuervor-**

teile. 50 Prozent der Anschaffungskosten des Objektes können sofort abgeschrieben werden. Abschreibungen sind Kosten. 50 Prozent Abschreibung und in der Bauphase keine Mieteinnahmen. Daraus entstehen zunächst Verluste. Sie werden auf die Anleger verteilt. Die Verluste können vom steuerpflichtigen Einkommen abgezogen werden. Bei einem Spitzensteuersatz von 55 Prozent und einer Einlage von 250.000 Mark spart der Anleger im ersten Jahr 75.625 Mark Steuern. In den späteren Jahren werden Mieten eingenommen. Daraus errechnet Wagner für die nächsten 20 Jahre einen jährlichen Ertrag von durchschnittlich 7,2 Prozent nach Steuern.

Ein guter Standort, ein erstklassiger Hauptmieter und enorme steuerliche Vorteile - was soll da noch schief gehen? Für kapitalkräftige Anleger ein guter Einstieg in den ostdeutschen Immobilienmarkt.

Cash