

gerlach-report

ANLAGE-DOKUMENTATION

Nr. 21/93 - 28.05.1993 - Seite 1

Die Leistungsbilanz der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH

- Anschrift: Steinbeisstr. 4/Römerstraße, 7250 Leonberg
- verbundene Gesellschaften: UBG UNTERNEHMENSBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH + CO. MIET- UND VERWALTUNGS KG, UBG UNTERNEHMENSBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH + CO. GESCHÄFTSFÜHRUNGS KG, UBG UNTERNEHMENSBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH + CO. FINANZIERUNGSVERMITTLUNGS KG, ICA IMMOBILIEN + CAPITALANLAGE GMBH, INVESTPLAN GESELLSCHAFT FÜR INVESTITIONSANALYSE MBH
- gegründet: 1975 bis 1986
- Initiator von Geschlossenen Immobilienfonds (seit 1985)
- Gesellschafter: ULRICH WAGNER, RITA RÖSSNER
- Geschäftsführer: ULRICH WAGNER
- Zahl der festangestellten Beschäftigten: 52
- Zahl der Emissionen seit 1985: 59 Geschlossene Immobilienfonds
- Gesamtinvestitionssumme seit 1985: ca. 523 Mio DM (Eigenkapitalfonds-Finanzierung über persönliche Darlehen).
- Kostenüberschreitungen in der Investitionsphase: Für Anleger keine; bei Fonds P 201 „Verbrauchermarkt Laufach-Mitte“ traten Baukostenüberschreitungen auf, die jedoch von der UBG übernommen wurden.
- Rückabwicklungen: 3 (ohne Verluste für Anleger); so wurden z.B. die Zeichner von Fonds P 129 „Cochem Brauheck“ in andere Objekte übernommen. War dies nicht gewünscht, erhielten sie ihre Einlage einschließlich Agio und einer Verzinsung von 9% zurück.
- Noch in der Plazierung: Zum Zeitpunkt der Leistungsbilanz-Erstellung befanden sich die Fonds P 155 „Bau- und Heimwerkermarkt Erkelenz“, P 202 „Bürovilla Bahnhofstraße Cottbus“ sowie P 203 „UBG Rendite-Fonds Cottbus“ noch in der Plazierung.

- Wirtschaftlichkeit: Die prospektierte Wirtschaftlichkeit wurde nach Angaben des Initiators bei allen in der Bewirtschaftungsphase befindlichen Fondsobjekten erreicht. Die Mietanpassungen konnten wie vorgesehen erfolgen, da die UBG mit einer Inflationsrate von 3,5% kalkulierte und dieser Wert nun seit geraumer Zeit überschritten wird. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens resultieren daraus Werterhöhungen für die Fondsimmoblien. Wertminderungen sind nach Aussage des Initiators bei den Investitionsobjekten nicht eingetreten.



UNTERNEHMENSBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Emissionshaus für innovative Beteiligungsfonds

- Steuertliche Ergebnisse: Die prospektierten Werbungskosten wurden bei allen Fonds vorläufig anerkannt. Bei den bisher durchgeführten Betriebsprüfungen wurden in keinem Fall Kürzungen der Werbungskosten vorgenommen, durch die die prognostizierten Werbungskosten unterschritten wurden, was nach Meinung des mit dem Bericht über die Erstellung der Leistungsbilanz beauftragten Wirtschaftsprüfers und Steuerberaters Dipl.-Kfm. FRANZ O. GILLITZER (Nietzschestr. 34 a, 8000 München 40) auch daran liegt, daß mit vorsichtigen Prospektansätzen kalkuliert wurde.

Die prospektierten Vorsteuer-Erstattungsansprüche wurden mit Ausnahme der Vorsteuer auf Eigenkapitalbeschaffungskosten und Treuhandgebühren stets voll anerkannt. Wegen der Vorsteuer auf diese Gebühren wurde in allen strittigen Fällen Einspruch eingelegt. Ein Verfahren vor dem Finanzgericht wird im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung als „Pilotverfahren“ durchgeführt. Die übrigen anhängigen Verfahren sind bis zur Entscheidung des FG ausgesetzt und jeweils Aussetzung der Vollziehung gewährt.

Seit Beginn dieser Auseinandersetzungen mit der Finanzverwaltung wird der geschilderte Sachverhalt in den neu herausgegebenen Prospekten dargestellt.

- Ergebnis der uns von der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH vorgelegten Leistungsbilanz: **positiv**. (LB 315)

Anleger- und Finanzdienstleister-Schutz • Banken-, Fonds- und Finanzdienstleistungs-Interna aus erster Hand

Nachdruck mit freundlicher Genehmigung von DFI, Deutsches Finanzdienstleistungs-Informationszentrum GmbH, Oberursel



UBG UNTERNEHMENS-
BERATUNGS-
GESELLSCHAFT MBH

EMISSIONSHAUS
FÜR INNOVATIVE
BETEILIGUNGSFONDS

POSTFACH 1864
71208 LEONBERG
STEINBEISSTRASSE 4
71229 LEONBERG
TELEFON (0 71 52) 60 94-0
TELEFAX (0 71 52) 2 43 68

DIE UBG - LEISTUNGSBILANZ



SICHERHEIT

FÜR IHRE

ZUKUNFT



