

gerlach-report

Akute und aktuelle Finanzdienstleistungs-Informationen und -Analysen

> frei von Interessenzwängen <

ISSN 0934-3202

04.09.1992

Nr. 36/92

1 Y 4551 C

INTERESSANTES UND BRISANTES VOM FINANZDIENSTLEISTUNGS-MARKT:

... **Die besten Geschlossenen Immobilienfonds (2) → UBG-Rendite-Fonds
Cottbus, Ulrich-Wagner KG:** Nach dem Immobilienfonds Merkens VIII der Colonia, den wir Ihnen als



ersten der aus unserer Sicht zu den besten gehörenden Geschlossenen Immobilienfonds vorgestellt haben, können wir Ihnen nun mit dem **UBG-RENDITE-FONDS COTTBUS ULRICH WAGNER KG** der **UBG UNTERNEHMENSBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH** (Leonberg) eine weitere „Ringeltaube“ servieren. Die Eckdaten: Barausschüttung bei einer unterstellten Inflationsrate von 3,5% über die gesamte Laufzeit von anfänglich 4,75% bis 9% im Jahre 2013. Diese Ausschüttungen sind außerdem zum Teil steuerfrei. Bei einer Fondsbeteiligung in Höhe von 100.000 DM über 20 Jahre prognostiziert die UBG unter Berücksichtigung der Steuervorteile bei einem Steuersatz von 55% einen Ertrag, gerechnet auf den tatsächlichen Kapitaleinsatz, von 7,2% nach Steuern, was vor Steuern 16% entspricht.

spricht. In einer Beispielrechnung mit 50%iger Refinanzierung ergibt sich bei gleichem Steuersatz ein Ertrag von 18,12%, was vor Steuern 40,26% entspricht.

Bei dem Beteiligungsobjekt handelt es sich um ein Shopping-Center mit einer Verkaufsfläche von rund 28.000 qm plus zusätzlich 5.600 qm für Büros und Ärztehaus. Hauptmieter ist die **LIDL & SCHWARZ STIFTUNG UND CO KG** (Neckarsulm), einer der führenden Filialisten in Deutschland.

UBG-RENDITE-FONDS COTTBUS ULRICH WAGNER KG

Die besonderen Risiken von Immobilieninvestitionen in den neuen Bundesländern hat die UBG und deren Geschäftsführer **ULRICH WAGNER** nicht nur im Prospekt ausführlich genannt, sondern auch alle erdenklichen Möglichkeiten zu deren Beseitigung oder Reduzierung genutzt. So ist das Cottbus-Center bereits kurz vor der Fertigstellung, was die Unsicherheiten um Eigentumsfragen und Genehmigungsverfahren weitgehend eliminiert. Besonders günstige Umstände führten dazu, daß die Fertigstellung früher als ursprünglich geplant wird erfolgen können und deshalb die im Prospekt dargestellte Planrechnung bereits jetzt im positiven Sinne zu korrigieren ist. Für das Projekt spricht auch die Tatsache, daß der Hauptmieter 80% der Flächen auf 25 Jahre fest angemietet hat.

Fazit: Ein empfehlenswerter Fonds, bei dessen Beurteilung wir uns ausschließlich auf die Leistungsbilanz (s. Nr. 20/91) und auf die Anlegerschutz-Analyse des Fonds (s. Nr. 44/91) und damit auf unser in Nr. 01/92 zusammenhängend dargestelltes Sparer- und Anlegerschutz-System sowie auf die offiziellen, als richtig und vollständig unterstellten Zeichnungsunterlagen abgestützt haben.

Bei der Entscheidung für oder gegen ein Engagement sind daher die ausführlichen Prospektunterlagen sowie die Leistungsbilanz-Dokumentation (LB 250) und die Dokumentation unserer Anlegerschutz-Analyse (AA 1359) unbedingt hinzuzuziehen, die über unseren ANLEGERSCHUTZ-LESER-SERVICE (s. Seite 3 der beigefügten ANLAGE-DOKUMENTATION) abgerufen werden können.

Äußerst wichtig: Um die Positionierung unserer im Rahmen der „gerlach-report Die Besten-Erfolgsstrategie“ vorgestellten „Ringeltauben“ unter den Geschlossenen Immobilienfonds richtig einzuschätzen, empfehlen wir Ihnen dringend die Lektüre der Nr. 34/92, wo wir u.a. ausführlich darauf hinweisen,

- > daß wir für den Vertrieb Geschlossener Immobilienfonds nur den qualifizierten Vertrieb für geeignet halten,
- > „Ringeltauben-Fonds“ nur von Initiatoren mit einer positiven Leistungsbilanz an den Markt gebracht werden können,
- > frühere Fonds-Projekte der jeweiligen Initiatoren unsere Anlegerschutz-Analysen ohne erhebliche Beanstandungen durchlaufen haben müssen und
- > daß die Prospekte den Mindestangabepflichten entsprechen müssen.