

UBG

„Visionen Raum geben.“



Die UBG Unternehmensgruppe

Einleitung

Als ich im Jahr 1975 nach 3-jähriger Tätigkeit für eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH gründete, habe ich mir nicht träumen lassen, mit welcher Geschwindigkeit und in welche Dimension sich das Unternehmen entwickeln würde.



Ulrich Wagner (1951) – geschäftsführender Gesellschafter

Mein Dank gilt allen Menschen, die ich auf diesem Weg kennenlernen durfte und die mein Leben in unterschiedlicher Weise bereichert haben. Ganz besonders meinen Mitarbeitern, die Verantwortung für die Umsetzung meiner Visionen übernommen haben im Sinne meines Lebensmottos, das David Ben Gurion wunderbar formulierte:

„Wer nicht an Wunder glaubt, ist kein Realist!“

Visionen Raum geben

Jedes Projekt ist eine neue Herausforderung, der sich UBG nicht nur mit der Kompetenz von mehr als 30 Jahren stellt, sondern auch mit großer Begeisterung.

Als Investor realisierte UBG bisher bundesweit zukunftsorientierte Immobilien für nahezu 600 Millionen Euro. Wenn es gewünscht wird, übernimmt UBG nach der Realisierung langfristig auch das Management, so wie derzeit für ein Portfolio von mehr als 250 Millionen Euro. Der Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung von gewerblich genutzten Immobilien, vorwiegend Einzelhandels- und Sozialimmobilien. Von der Marktanalyse über die Planung, Vermietung, Errichtung, Finanzierung bis zur Vermarktung leistet UBG alles aus einer Hand.

Daraus resultiert ein umfassendes Angebot wirtschaftlicher, infrastruktureller und auch technischer Leistungen, die im Bedarfsfall durch das Know-how von Spezialisten eines in Jahrzehnten gewachsenen Netzwerkes ergänzt werden können.

Was Sie von UBG erwarten können:

Hohe Problemlösungskompetenz, Qualität, Präzision, Zuverlässigkeit, Seriosität und über drei Jahrzehnte Erfahrung.

Wer ist UBG:

Seit 1975 kennt UBG den deutschen Immobilienmarkt aus unterschiedlichen Perspektiven, von der Projektentwicklung über die Fondsemission bis hin zum Immobilienmanagement, und hat bis heute Investitionen von nahezu 600 Millionen Euro realisiert.

Wofür steht UBG:

Eine Immobilie ist immer auch ein Stück gesellschaftlicher Kultur und prägt den Lebensraum auf lange Zeit. Hierin liegt die besondere Verantwortung für Qualität, Gestaltung, Flexibilität der Nutzung und Umweltfreundlichkeit.

Visionen im wahrsten Sinne des Wortes Raum und Gestalt zu geben, ist unser Anliegen.

Diese Kompetenz bietet Ihnen UBG:

Ein langjährig eingespieltes Team von 30 hoch qualifizierten Spezialisten aus technisch, wirtschaftlich und rechtlich orientierten Disziplinen gestaltet funktionell und ästhetisch ansprechende Nutzungskonzepte und sichert durch qualifiziertes Management den Wertzuwachs von Immobilien.

Ob Grundstücksverkäufer, Kommune, Mieter oder Investor – auf UBG können Sie bauen.

„Die UBG Unternehmensgruppe – immer eine gute Adresse.“

„Während der dreijährigen Zusammenarbeit mit der UBG bei der Projektentwicklung des neuen Nahversorgungszentrums in Leingarten haben wir die UBG als kompetenten und zuverlässigen Geschäftspartner mit einem hohen Maß an Professionalität kennengelernt. Es war mir persönlich eine große Freude, mit der UBG zusammenzuarbeiten, die mit diesem Projekt einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung in Leingarten geleistet hat.“ – Bürgermeister Gemeinde Leingarten

Die tragenden Säulen der UBG Unternehmensgruppe

1 Projektentwicklung

Ziel jeder UBG-Projektentwicklung ist es, durch Neubebauung, Sanierung oder Umstrukturierung zum richtigen Zeitpunkt das richtige Produkt am richtigen Standort zu schaffen. Durch einen methodischen Entwicklungs- und Optimierungsprozess wird eine langfristige, optimale Nutzung der Immobilie mit hohem Qualitätsanspruch an die Architektur geschaffen.

Probleme früh erkennen und in Lösungen umwandeln, ist die Spezialität der UBG. Sei es für das eigene Portfolio oder für Kunden der UBG als Service-Development.

Grundlagenermittlung:

Dreh- und Angelpunkt jeder erfolgreichen Projektentwicklung ist eine qualifizierte Datenbasis in technischer, wirtschaftlicher und baurechtlicher Hinsicht. Entscheidungen ohne sorgfältig recherchierte und bewertete Basisfakten führen später zwangsläufig zumindest zu Reibungsverlusten, wenn nicht gar zur Projektaufgabe. Die umfassende Grundlagenermittlung ist daher Ausgangspunkt für den wirtschaftlichen Erfolg.

Nutzungskonzeption:

Hier werden die Erkenntnisse der Grundlagenermittlung weiterentwickelt, wobei es zunächst um die Konkretisierung des Nutzungskonzeptes geht. Herausragende Bedeutung hat die sich anschließende Entwicklung des funktionsfähigen und in die vorhandene Einzelhandelsstruktur integrierten Branchenmixes, der dem Projekt durch die Fokussierung des Lokalkolorits eine eigenständige Identität und ein unverwechselbares Profil verleiht.

Nutzerbindung:

Schwerpunkt der Projektrealisierung ist die Vermietung, die mit der Gewinnung von Ankermietern bereits früh im Entwicklungsprozess beginnt. Der Erfolg in der Vermietung resultiert aus unseren gewachsenen Beziehungen zu den Entscheidungsträgern der führenden Einzelhandelsunternehmen sowie dem Gespür für Erfolg versprechende lokale und regionale Händler. Schnelle Entscheidungsprozesse nach dem Win-Win-Prinzip sind die Folge.

Baurecht:

Selten stimmt das vorhandene Baurecht mit den Wünschen nach einer optimalen Nutzung überein, teilweise fehlt es ganz. Zur Herstellung der Rahmenbedingungen bezüglich Nutzungsart und Nutzungsumfang ist immer ein besonderes „Fingerspitzengefühl“ zur Koordination der Interessen aller Beteiligten und zur Herstellung eines übereinstimmenden Willens aller handelnden Institutionen und Personen notwendig.

Ob im Rahmen von Bebauungsplanänderungsverfahren oder von Raumordnungsverfahren sowie unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumplanung und der Landesgesetze.

Schlüsselfertige Erstellung:

Der Erfolg einer Projektentwicklung hängt maßgeblich von der termingerechten Erstellung zu den kalkulierten Kosten ab. Negative Abweichungen können bei schlüsselfertiger Herstellung nur durch leistungsfähige und bonitätsmäßig einwandfreie Generalunternehmer vermieden werden, die im Extremfall in der Lage sind, die Risiken zu tragen. Durch die langjährige Tätigkeit verfügt UBG über ein Netzwerk von Beziehungen zu Unternehmen, die all diese Erfordernisse erfüllen.



OCTOGON – Firmensitz der UBG

„Das Fachmarktzentrum an der Pasewalker Straße ist ein wesentlicher Baustein, der zu der dynamischen Entwicklung der Stadt Torgelow durch deutliche Verbesserung der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt beigetragen hat. Die ehrgeizigen Ziele der UBG haben wir immer gerne im Rahmen unserer Möglichkeiten unterstützt.“ – Bürgermeister Stadt Torgelow



2 ImmobilienConsulting

So wie Grund und Boden eine begrenzte Ressource darstellen, so unterliegen Bestandsimmobilien einem ständigen Entwicklungsprozess. Chancen zu erkennen und vermeidbare Risiken auszuschließen, sind die Grundlagen aller Dienstleistungen der UBG. Und bei einem gemanagten Immobilienportfolio von über 250 Millionen Euro gibt es ständig Optimierungs- und Ertragserhaltungsbedarf, dem die Spezialisten der UBG durch komplexe Servicekonzepte und Angebote Rechnung tragen.

In den letzten Jahren hat UBG bei einem Verkaufsvolumen von über 150 Millionen Euro die Due-Diligence-Prozesse nationaler und internationaler Investoren begleitet, über 60.000 m² Gewerbeflächen neu vermietet und Revitalisierungsmaßnahmen zwischen 80.000,00 und 1,5 Millionen Euro betreut.

UBG ist einer der ersten Ansprechpartner für alle anspruchsvollen Investoren und Eigentümer von Immobilienportfolios.

Um diesen Anspruch zu erfüllen, werden alle Maßnahmen in den Disziplinen

- Vermietung
- Verkauf
- Revitalisierung

nach denselben Kriterien rational und aufbauend auf einer Erhebung aller Entscheidungsparameter analysiert.

Wann und wo immer eine Immobilie vermietet, verkauft oder revitalisiert wird, ist dies eine strategisch bedeutsame Entscheidung, unabhängig von der Immobilienart und -größe.

Diese „Bausteine des Erfolgs“ werden nicht nur für das eigene Portfolio eingesetzt, sondern direkt an die Kunden der UBG als Dienstleistung weitergegeben, modular oder als Rundumservice, etwa im Rahmen von exklusiven Berater-/Gesamtplanungsverträgen – von der Analyse über die Erstellung von Umsetzungskonzepten mit Varianten bis zur optimalen Lösung: der Vermietung, dem Verkauf oder der Revitalisierung.

3 Immobilienmanagement

Das UBG Immobilienmanagement gliedert sich fachlich in die Bereiche kaufmännisches Objektmanagement, technisches Objektmanagement sowie Vertragsmanagement.

UBG kennt aus verschiedenen von ihr gemanagten Objekten auch die spezifischen Anforderungen ausländischer Investitionsgesellschaften genauestens.

So managt UBG beispielsweise das Cottbus-Center in 03044 Cottbus, das größte regionale Einkaufszentrum mit 30.000 m² Verkaufsfläche (Hauptmieter Kaufland) und 5.000 m² Bürofläche für eine britische Investmentgesellschaft, die das Center im Jahr 2006 durch Vermittlung der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH erworben hat.

UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH & Co. Geschäftsführungs KG mit Sitz in Cottbus und Büros in Schwabach/Saarland und Leonberg erbringt auch sämtliche Leistungen der WEG-Verwaltung für eine Vielzahl von Auftraggebern, z. B. auch für die Seniorenresidenzen in Kempten und Freiburg.



Cottbus-Center in 03044 Cottbus mit 25.000 m² Verkaufs- und 5.000 m² Bürofläche.



Fachmarktzentrum in 17358 Torgelow



Nahversorgungszentrum in 74211 Leingarten



Seniorenresidenz in 87539 Kempten

VISIONEN

RAUM

GEBEN

Die Erfahrung der UBG – Leistungsnachweis

Bis 1994 hat UBG als Emissionshaus für Beteiligungsfonds über 70 Geschlossene Immobilienfonds mit einem Investitionskapital von EUR 371 Millionen realisiert, zum Teil aus eigenen Projektentwicklungen. Ab 1995 stand im Fokus die Entwicklung von „Seniorenimmobilien“, teils für Betreiber direkt, teils für Fondsgesellschaften von Banken. Heute sind Hauptabnehmer der Projektentwicklungen überwiegend institutionelle Anleger, auch aus dem Ausland.

Bis heute realisierte UBG Investitionen von nahezu 600 Millionen Euro.

• Stuttgart, Rosenbergstr. GbR 1.764.000,00 Euro	• SB-Verbrauchermarkt Nettetal GbR 1.491.000,00 Euro	• SB-Markt Esens GbR 3.094.000,00 Euro
• Berlin, Zadekstraße GbR 1.176.000,00 Euro	• Einkaufszentrum Wiesbaden Dotzheim GbR 8.044.000,00 Euro	• SB-Markt Neunkirchen GbR 3.248.000,00 Euro
• Stuttgart-Rot GbR* 486.000,00 Euro	• SB-Verbrauchermarkt Spenge GbR 1.543.000,00 Euro	• SB-Markt Mommenheim GbR 2.409.000,00 Euro
• City-Verbrauchermarkt Kulmbach GbR* 2.378.000,00 Euro	• Grundinvestition Elmshorn KG 2.788.000,00 Euro	• Randbebauung Dillingen GbR 4.337.000,00 Euro
• City-Verbrauchermarkt Hamburg GbR 1.125.000,00 Euro	• SB-Verbrauchermärkte Saar-Weser GbR 4.178.000,00 Euro	• Einkaufszentrum Werther GbR 4.756.000,00 Euro
• Verbrauchermarkt Laufach-Mitte GbR 714.000,00 Euro	• Hanse-Center Lemgo GbR 4.040.000,00 Euro	• Bau- und Heimwerkermarkt Erkelenz GbR 12.753.000,00 Euro
• Bau- und Heimwerkermarkt Müllheim GbR 2.148.000,00 Euro	• SB-Verbrauchermärkte Lebenstedt GbR 3.048.000,00 Euro	• City-Märkte Saar GbR 8.493.000,00 Euro
• City-Discountmarkt Bad Pyrmont GbR 1.121.000,00 Euro	• SB-Verbrauchermarkt Winnweiler GbR 2.650.000,00 Euro	• UBG-Rendite-Fonds Gotha Ulrich Wagner GmbH & Co. KG 19.848.000,00 Euro
• Shopping-Center Am Markt GbR 2.486.000,00 Euro	• SB-Verbrauchermarkt Saarbrücken GbR 3.401.000,00 Euro	• SB-Markt Kappeln GbR* 3.008.000,00 Euro
• SB-Verbrauchermarkt Hagen GbR 1.969.000,00 Euro	• Obertorzentrum Mosbach GbR 14.578.000,00 Euro	• UBG-Rendite-Fonds Leipzig Ulrich Wagner KG* 11.642.000,00 Euro
• Bau- und Hobbymarkt Münchberg GbR 2.005.000,00 Euro	• SB-Markt Völklingen-Wehrden GbR 1.422.000,00 Euro	• Ärztehaus Saarlouis GbR 5.418.000,00 Euro
• SB-Markt Münchberg GbR 2.118.000,00 Euro	• SB-Fachmarkt Rauenberg GbR* 2.836.000,00 Euro	• UBG-Rendite-Fonds Leipzig 2 Ulrich Wagner KG* 10.401.000,00 Euro
• SB-Verbrauchermarkt Hannover/Mellendorf GbR 2.471.000,00 Euro	• SB-Märkte Rhein-Main GbR 3.984.000,00 Euro	• Immobilienengesellschaft Bochum GbR 12.103.000,00 Euro
• SB-Markt Meine GbR 1.547.000,00 Euro	• Dreiecksbebauung Dillingen GbR 4.961.000,00 Euro	• UBG-Rendite-Fonds Fachmarktzentrum Torgelow Ulrich Wagner GmbH & Co. KG 16.004.000,00 Euro
• Einkaufszentrum Springe/Bennigsen GbR 1.489.000,00 Euro	• SB-Markt Buxtehude GbR 1.297.000,00 Euro	1. Kapitalerhöhung 2.587.000,00 Euro
• Maintal-Center Bad Berneck GbR 4.222.000,00 Euro	• SB-Markt Großrosseln GbR 1.417.000,00 Euro	2. Kapitalerhöhung 1.500.000,00 Euro
• SB-Verbrauchermarkt Quierschied GbR 900.000,00 Euro	• SB-Märkte Marpingen/lxheim GbR 2.872.000,00 Euro	3. Erweiterung durch UBG 1.660.000,00 Euro
• Ulrich Wagner Grundinvestition Objekt Waldmohr KG 2.286.000,00 Euro	• Braunschweig/Wolfsburg GbR 3.664.000,00 Euro	• UBG-Rendite-Fonds Großmarkt Leipzig Ulrich Wagner KG* 39.305.000,00 Euro
• Einkaufszentrum Helmstadt GbR 3.025.000,00 Euro	• Einkaufszentrum Langwedel GbR 1.417.000,00 Euro	• Seniorenresidenz Freiburg 6.274.000,00 Euro
• SB-Verbrauchermarkt Köln-Pulheim GbR 1.734.000,00 Euro	• SB-Markt Mönchengladbach GbR 2.143.000,00 Euro	• Seniorenresidenz Kempten 8.713.000,00 Euro
• Einkaufszentrum Ottweiler GbR 1.458.000,00 Euro	• SB-Markt Wilhelmshaven GbR* 1.988.000,00 Euro	• OCTOGON Leonberg 34.000.000,00 Euro
• Einkaufszentrum Bünde GbR 2.013.000,00 Euro	• Einkaufszentrum Ransbach-Baumbach GbR 5.148.000,00 Euro	• Tankstelle Griesheim 770.000,00 Euro
• SB-Verbrauchermarkt Völklingen GbR 2.745.000,00 Euro	• Einkaufszentrum Espelkamp GbR 3.563.000,00 Euro	• Nahversorgungszentrum Leingarten 5.970.000,00 Euro
• SB-Verbrauchermarkt Orscholz GbR 943.000,00 Euro	• SB-Markt Rees-Millingen GbR 1.590.000,00 Euro	• SB-Verbrauchermarkt Bad Bergzabern 4.000.000,00 Euro
• Bau- und Hobbymarkt Minden GbR 4.894.000,00 Euro	• SB-Markt Delligsen GbR 2.165.000,00 Euro	• SB-Discounter Geisingen 2.000.000,00 Euro
• SB-Verbrauchermarkt Niederauerbach GbR 824.000,00 Euro	• Sonne-Center Geislingen GbR 13.181.000,00 Euro	• SB-Verbrauchermarkt Griesheim 4.000.000,00 Euro
• Einkaufszentrum Luisenthal GbR 2.578.000,00 Euro	• UBG-Rendite-Fonds Cottbus-Center Ulrich Wagner KG* 67.491.000,00 Euro	
• SB-Verbrauchermarkt Saarlouis GbR 983.000,00 Euro	• Bürovilla Bahnhofstraße Cottbus Ulrich Wagner KG* 2.045.000,00 Euro	
		592.420.000,00 Euro

Bei allen Investitionsobjekten in der Rechtsform der GbR/KG handelt es sich um von der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH initiierte Geschlossene Immobilienfonds. Soweit diese mit * versehen sind, wurden eigene Projektentwicklungen in diese Fonds eingebracht, in der Addition wurde folglich das Investitionskapital dieser Projekte doppelt berücksichtigt.

UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Ulrich Wagner

Postfach 18 64
71208 Leonberg

Böblinger Straße 29
71229 Leonberg

Tel.: (0 71 52) 60 94 - 0
Fax: (0 71 52) 60 94 - 94

Internet: www.ubg-leonberg.de
E-Mail: info@ubg-leonberg.de