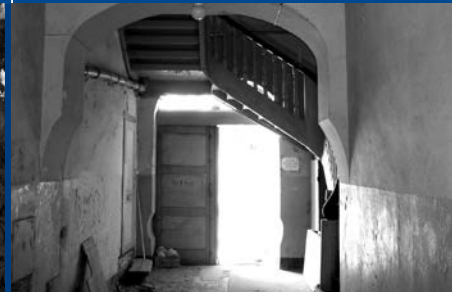
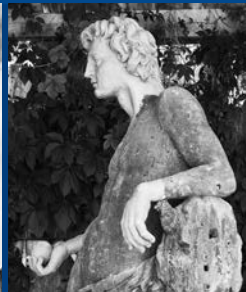


II. Obergeschoss.

THAMM
& PARTNER GMBH



Geschäftsbericht 2018





Inhaltsübersicht

Vorwort der Geschäftsführerin	3
Mietpreisbremse – sinnvoll?	4
Wirtschaftsbericht	
■ Wohnungsfertigstellungen nehmen kaum mehr zu	7
Die THAMM & PARTNER GmbH	
■ Die finanzielle Situation der THAMM & PARTNER GmbH	10
■ Umsatzentwicklung	10
■ Zukünftige Entwicklung und Ausblick	10
■ Die atypisch stillen Beteiligungen im Geschäftsjahr 2018	10
■ Wesentliche Projekte im Jahr 2018	11
■ Unsere Organisation	11
■ Risikomanagement	11
Bericht des Beirates	12
Mittelverwendungskontrolle	13
Bilanz	14
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	14
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	15

Vorwort der Geschäftsführerin



*Liebe Anlegerinnen,
liebe Anleger,
liebe Freunde
unseres Hauses,*

das Jahr 2018 war für die Immobilienmärkte wieder ein ereignisreiches Jahr. Die Preise für Immobilien in deutschen Städten kannten nur ein Ziel – immer weiter nach oben.

Uns hat das Geschäftsjahr 2018 mit seinem boomenden Immobilienmarkt dazu bewogen, keine Eigentumswohnungen in den Verkauf zu geben, sondern stattdessen den eigenen vorhandenen Immobilienbestand weiter auszubauen.

Dafür kauften wir zu sanierende Altbauten und entwickelten vorhandene Baugrundstücke für die Bebauung mit Wohngebäuden. Aus aktueller Sicht war das genau richtig für uns, da sich die Preise immer weiter nach oben entwickelt haben und immer noch weiter ansteigen.

Für die nahe und ferne Zukunft sind wir gut gerüstet und freuen uns über unseren werthaltigen Immobilienbestand.

Wir danken unseren Anlegern und Geschäftspartnern, und natürlich unseren Mitarbeitern für ihren erfolgreichen Einsatz und die langjährige Zusammenarbeit.

Ihre

A handwritten signature in blue ink that reads "Angela Thamm". The signature is fluid and cursive.

Angela Thamm



Mietpreisbremse – sinnvoll?

Der Berliner Senat möchte die Wohnungsmieten in der Hauptstadt für fünf Jahre einfrieren (voraussichtlicher Geltungsbeginn 11.01.2020). Als Grund wird hierfür angegeben, dass die Mieten deutlich schneller steigen als die Einkommen.

Die große Attraktivität Berlins und der daraus folgende Zuzug führten dazu, dass die Mieten in den vergangenen Jahren explodiert sind. Innerhalb eines Jahres von 2017 auf 2018 stiegen die Mieten in Berlin alleine um 13 % an. Mit 11,70 Euro pro Quadratmeter müssen Mieter rechnen, was 54 Prozent mehr sind als das Deutschlandmittel. Doch im Gegensatz zu München oder Frankfurt ist das verfügbare Einkommen unterdurchschnittlich. Die Kaufkraft pro Einwohner in Berlin liegt bei 21.689 Euro und somit neun Prozent unter dem Bundesmittel – damit sind die Mieten dem Einkommen spürbar enteilt.

Das ist in anderen Städten allerdings auch nicht viel besser. Das zeigt eine Analyse von immowelt.de, bei der die Kaltmieten mit der durchschnittlichen Kaufkraft pro Kopf in den Stadtkreisen über 500.000 Einwohnern sowie den reichsten Landkreisen Deutschlands verglichen wurden. Die Kaufkraft in München liegt 34 Prozent über dem Deutschlandmittel, die Mieten sind allerdings 138 Prozent höher. Auch in Frankfurt und Stuttgart sind die Mietpreise dem verfügbaren Einkommen enteilt. Die reichsten Landkreise mit hohen Mieten liegen um München und Frankfurt.

Allerdings gibt es unter den untersuchten Städten auch solche, in denen Kaufkraft und Mieten auf einem Niveau unterhalb des Deutschlandschnitts liegen. In Leipzig sind sowohl das verfügbare Einkommen als auch die Wohnkosten 13 Prozent darunter. In Essen liegt die Kaufkraft (-4 Prozent) sogar näher am Deutschlandmittel als die Mieten (-9 Prozent). Handelt es sich bei der geplanten Mietpreisbremse nun um Sozialismus und Enteignung oder ist es ein überfälliger Eingriff in einen verrückt gewordenen Markt.

Der Berliner Senat will Wohnungseigentümern verbieten, die Mieten zu erhöhen. Zugleich plant er eine Obergrenze, die – je nach Baujahr – zwischen 3,92 und 9,80 Euro kalt je Quadratmeter liegt. Wer mehr als 30 % seines Einkommens für die Miete zahlen muss, soll einen Senkung bis zur Obergrenze beantragen können.

Noch ist der Mietdeckel nicht Gesetz. Doch längst bewegt der Entwurf die Aktienkurse von Wohnungsunternehmen. Vonovia unterhält in Berlin ca. 43.000 Wohnungen und Deutsche Wohnen ist mit gut 115.000 Wohnungen größter privater Vermieter im Großraum Berlin. Auch löst die geplante Mietpreisbremse nicht das eigentliche Problem.



Es ziehen seit Jahren viel mehr Menschen nach Berlin als dort neue Wohnungen gebaut werden. Mit 3,6 Millionen Einwohnern hat Berlin Ende 2018 eine weitere Höchstmarke bei der Einwohnerzahl erreicht – für den Zeitraum nach dem Krieg. Denn bereits bis in die 40er-Jahre hinein verzeichnete Berlin bereits vier Millionen Bürger. Nun ist die Hauptstadt wieder dabei, an die alten Bestwerte anzuschließen. Seit 2011 kamen zwischen 40.000 und 60.000 Menschen pro Jahr nach Berlin, was sich auf 300.000 neue Einträge im Einwohnermelderegister summiert hat. Derzeit sind es rund 20.000 Neubürger jährlich, zusätzlich wird die Dynamik noch durch einen Geburtenüberschuss von 1500 verschärft. Doch nur für einen kleinen Teil werden überhaupt Wohnungen fertiggestellt.

Vielleicht sollte die Berliner Politik lieber anderweitig Vorreiter werden, sodass möglichst zügig neue Wohnungen gebaut werden können.

Die Immobilienwirtschaft will bauen – es ist schließlich ihr Geschäftsmodell. Doch viele Vorhaben stocken aktuell: Baugenehmigungen ziehen sich oft bis zu zwölf Monate hin und dringend benötigtes Bauland wird nur schleppend ausgewiesen. Vor allem die Bezirke müssen personell und finanziell unterstützt werden. Um ihren Aufgaben professioneller und schneller nachkommen zu können als aktuell. Insbesondere beim Neubau und der völligen Neuentwicklung ganzer Gebiete sei erhebliches Potenzial vorhanden, sodass sich der Senat hier als Wachstumstreiber für Wohnraum etablieren könnte. Vor allem bei der Bereitstellung und Baureifmachung von Grundstücken liegt vieles im Argen. Besonders die über die Jahre gestiegene Anzahl von Verordnungen im Bauwesen und die teuren Energie-, Dämm- und Entsorgungsgesetze sind mit die größten Kostenverursacher beim Bau. Kein Wunder, dass die Preise für Neuvermietungen gestiegen sind. Bei Vermietungen von Neubauten sind Mietpreise unter 10 Euro den Quadratmeter allein rechnerisch gar nicht mehr möglich. Hier könnte die Politik viel für die Kostendämpfung tun indem sie Vorschriften entschlackt, Personal im Baubereich aufstockt und neues Bauland ausweist.

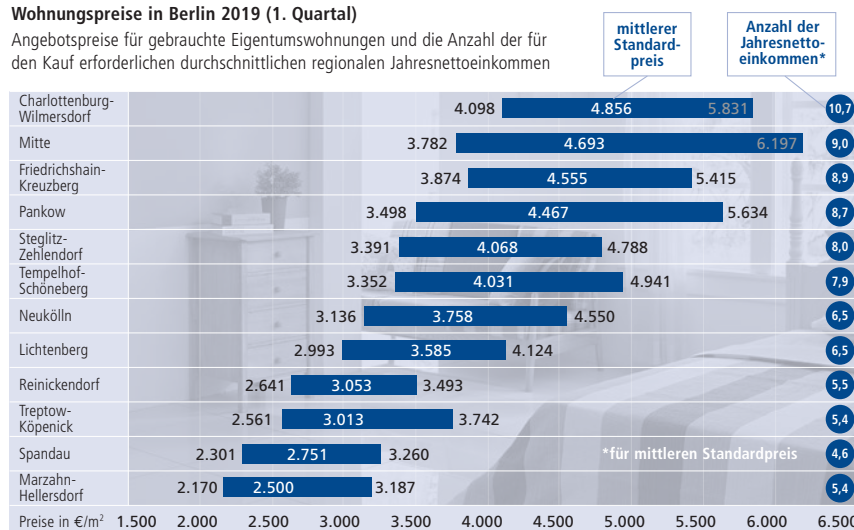
Das Bauland ist der Flaschenhals für den Wohnungsbau und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland. Die Grundstückskosten nehmen einen großen und stetig wachsenden Anteil an den Herstellungskosten im Wohnungsbau ein, hier spielen zwei Aspekte eine Rolle: baureife Flächen sind rar, vorhandenes Bauland ist teuer und es wird vielfach weiterhin zu Höchstpreisen veräußert. Das hat natürlich Auswirkungen darauf, welche Art von Bauvorhaben realisiert wird, und eine entsprechende preistreibende Wirkung sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment.

In diesem Umfeld sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin im Vergleich zum Vorjahr weiter deutlich gestiegen. Um fast 15 % zogen die Preise im Durchschnitt aller Stadtteile an. Die höchsten Preise werden für Wohnungen in den Stadtteilen Tiergarten, Dahlem, Grunewald und Kreuzberg aufgerufen. Im Schnitt werden so 5.400 Euro verlangt. Beim Neubau liegen die Preise noch einmal deutlich höher. In vernünftigen Lagen kann man keine Neubauwohnung für weniger als 7.000 Euro pro Quadratmeter finden. Am oberen Ende werden vereinzelt rund 12.000 Euro aufgerufen.

Allerdings geht man davon aus, dass die Dynamik auf dem Immobilienmarkt in Berlin nicht unverändert anhält. Die Preise werden nicht im gleichen Tempo steigen wie bisher. Man erwartet eine natürliche Begrenzung – und zwar dann, wenn sich gewöhnliche Familien eine Eigentumswohnung nicht mehr leisten können. 400.000 bis 500.000 Euro für eine Drei- bis Vierzimmerwohnung können viele in Berlin noch stemmen, 600.000 Euro nicht mehr. Dies verdeutlicht auch unten die Grafik, welches durchschnittliches Jahreseinkommen in Berlin nötig ist, um eine gebrauchte Wohnung zu kaufen.

Wohnungspreise in Berlin 2019 (1. Quartal)

Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen und die Anzahl der für den Kauf erforderlichen durchschnittlichen regionalen Jahresnettoeinkommen



Quelle: LBS Norddeutsche Landesbausparkasse / empirica / empirica-systeme

Trotzdem ist der Wunsch der Deutschen ungebrochen, sich zeitnah ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen. Genauer gesagt wünscht sich dieses jeder Zehnte. Ein schönes Zuhause gehört neben der Gesundheit zu den wichtigsten Dingen im Leben eines Deutschen. Allerdings hat die Zahl derer, die sich Wohneigentum wünschen, im Vergleich zum Vorjahr abgenommen. Waren es 2018 noch 76 % der Mieter, sind es aktuell nur noch 66 %. Die Realitäten am Immobilienmarkt verunsichern einige Immobilieninteressenten.

Individuelle Faktoren wie der Wunsch nach Sicherheit, Zufriedenheit und Glück treffen dabei auf externe Faktoren wie steigende Mieten und steigende Kaufpreise. Zusätzlich wirkt die Niedrigzinspolitik der europäischen Zentralbank wie ein Katalysator. Bei Kreditzinsen unter einem Prozent erscheint vielen Menschen das Kaufen attraktiver als das Mieten. Auch 2019 wird Wohneigentum als ein elementarer Baustein der Vermögensbildung und Altersvorsorge und als eine Entscheidung für das gesamte Leben betrachtet. Altersunabhängig sehen 86% die selbstgenutzte Immobilie als sichere Vorsorgevariante für das Alter an, da die Mietkosten entfallen, potenzielle Wertzuwächse geschaffen werden und die Immobilie notfalls veräußert werden kann.

Bezahlbare Immobilien finden Kaufwillige vor allem in den ostdeutschen Großstädten – im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise dort aber prozentual am stärksten gestiegen. Innerhalb eines Jahres sind angebotene Eigentumswohnungen und Häuser in Erfurt um 21 % und in Leipzig um 17 % teurer geworden. Sie bewegen sich nun im Schnitt um die 2000-Euro-Marke pro Quadratmeter. Beide Oststädte locken seit Jahren Zuzügler und damit potenzielle Käufer an. Dies kurbelt die Nachfrage

nach qualitativ hochwertigem Wohnraum auf dem Immobilienmarkt an, weshalb kräftig gebaut und saniert wird.

Kein Bezirk in Leipzig verbuchte Preissteigerungen von unter 10 %, in fast allen Zentrumslagen ging es um beinahe 20 % nach oben. Spitzenreiter ist Schönefeld-Ost, wo die 20%-Marke knapp übersprungen wurde. Weil die Preise im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen niedrig sind, stürzen sich Investoren auf die sächsische Großstadt. Bei vielen Parametern liegt die Stadt bereits vor Berlin. Prozentual gesehen ist der Zuzug höher, Gleiches gilt für die wirtschaftliche Dynamik. In Leipzig ist die Wirtschaftsleistung pro Erwerbstätigen von 2011 bis 2015 um 13,8 % gestiegen, in Berlin nur um 6,1 Prozent. Das Wachstum auf dem Immobilienmarkt beruht auch auf dem raschen Zuwachs der Bevölkerung. Ende 2017 lebten gut 590.000 Menschen in Leipzig, rund 40.000 mehr als vier Jahre zuvor. Die Arbeitslosenquote ist unter 8 % gesunken. Leipzig gilt zu Recht als Boomtown im Osten. Der Zuzug hat dazu geführt, dass die einst zweistellige Leerstandsquote auf nur noch 4 – 5 % geschrumpft ist. Und der Trend dürfte sich fortsetzen. Empirica erwartet in seiner Prognose bis 2030, dass Leipzig zu den Städten mit der größten Knappheit gehören wird.

Laut Stadtplanungsamt braucht Leipzig jedes Jahr 3000–5000 neue Wohnungen. Platz dafür gibt es vor allem an vier Standorten: dem Lindenauer Hafen, dem Gebiet am Bayerischen Bahnhof, nordöstlich vom Hauptbahnhof und am ehemaligen Eutritzschen Freiladbahnhof, wo allein mindestens 2000 Wohnungen entstehen sollen. Die Firma Thamm und Partner GmbH hat sich deshalb u. a. an den Ausschreibungen im Lindenauer Hafen beteiligt und wird dort in Kürze auch zu bauen anfangen.



Allgemeiner Wirtschaftsbericht unter Berücksichtigung der branchentypischen Rahmenbedingungen

Wohnungsfertigstellungen nehmen nach 2019 kaum mehr zu. Die deutsche Fertigstellungsquote verfehlt in 2018 knapp den europäischen Durchschnittswert.

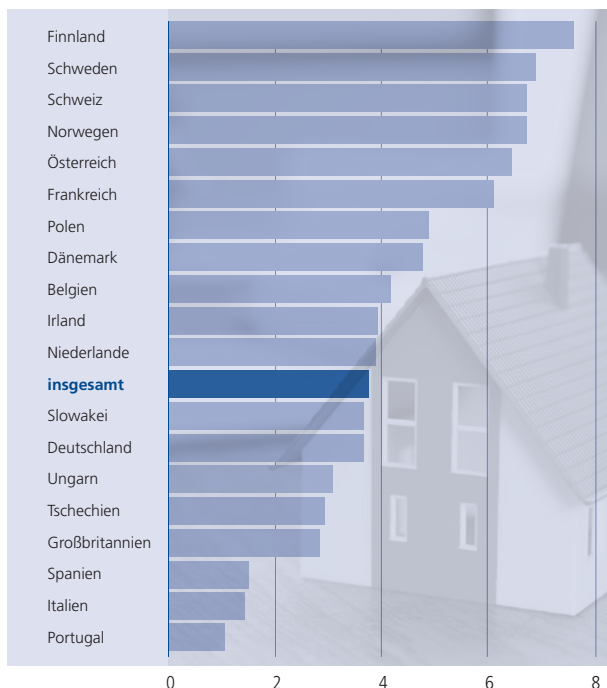
Bezogen auf die Bevölkerungszahl wurden vergangenes Jahr in Finnland mit 7,6 Einheiten pro 1000 Einwohner die meisten und in Portugal mit 1,0 Einheiten die wenigsten Wohnungen hergestellt.

Deutschland mit einer Quote von 3,6 Wohnungsfertigstellungen je 1000 Einwohner belegt in 2018 einen Mittelplatz mit Platz 13 und liegt weiterhin unter dem Durchschnitt der 19 Euroconstruct-Länder mit 3,7 Wohnungsfertigstellungen je 1000 Einwohner.

Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen lag 2018 bei ca. 300.000 Einheiten. In den kommenden Jahren dürfte diese Zahl zwar kontinuierlich steigen, aber den theoretischen Bedarf von schätzungsweise 350.000–400.000 Wohnungen im Jahr weiterhin weit verfehlen.

Wohnungsfertigstellungen in Europa 2018

Pro 1.000 Einwohner



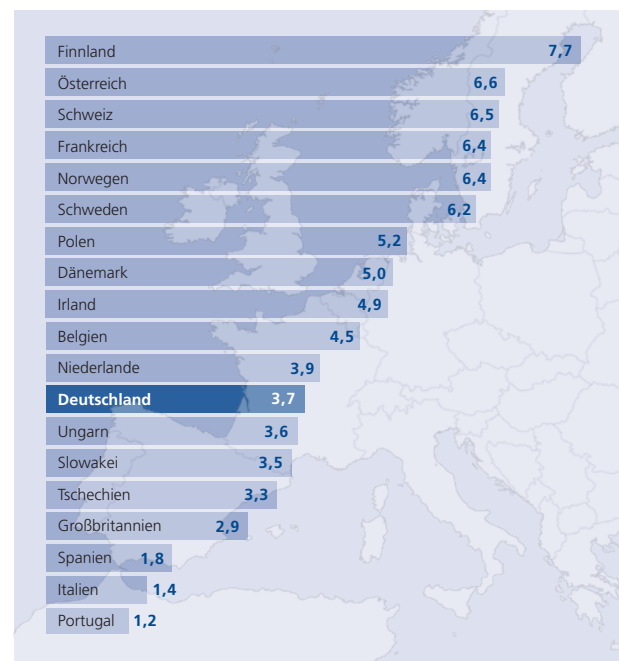
Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten sowie in bestehenden Wohn- bzw. Nichtwohngebäuden pro 1.000 Einwohner.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut

Die Wohnungsfertigstellungen dürften in 2019 um 25.000 Einheiten über dem Niveau von 2017 liegen. Laut Prognose für 2019 hätte Deutschland dann eine Quote von 3,7 Wohnungsfertigstellungen je 1000 Einwohner. Und würde damit auf Platz 12 steigen. 2021 dürfte die Zunahme gegenüber 2019 dann aber nur noch bei rund 10.000 Einheiten liegen. Bis 2021 wird die Fertigstellungsquote für Deutschland wohl auf 3,8 Wohnungen pro 1000 Einwohner steigen und damit dem europäischen Durchschnitt entsprechen.

Wohnungsneubau in Europa 2019*

Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner



Quelle: Euroconstruct/ifo Institut

*Prognose

Die Unterschiede zwischen den Ländern dürften sich in der nächsten Zeit deutlich reduzieren. So werden sich am unteren Ende der Skala die Fertigstellungsquoten bis 2021 voraussichtlich auf mindestens 1,5 pro 1000 Einwohner erhöhen. Dies betrifft Portugal und Italien. Für Spanien wird eine Erhöhung auf 2,3 erwartet. Gleichzeitig dürften die Aktivitäten in Finnland und Schweden deutlich zurückgehen. In Schweden rechnet man mit einem Rückgang von ca. 5 % pro Jahr. Dies hat aber vornehmlich mit dem extremen Aufschwung des Neubausektors beginnend 2013 zu tun. In den vergangenen sechs Jahren expandierte der Wohnungsneubau dort um insgesamt 185 % auf schließlich rund 12 Mrd. Euro.



Nach der Prognose wäre im Jahr 2021 Österreich der neue Spitzenreiter, was die relativen Fertigstellungsaktivitäten angeht. Der Anstieg der Fertigstellungsquote von 6,4 im Jahr 2018 auf dann 6,7 Wohneinheiten pro 1000 Einwohner ist dabei auf die umfangreicheren Genehmigungsaktivitäten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern seit 2017 zurückzuführen.

Der irische Markt wird dann den zweiten Platz erringen. Dort dürften – in Anbetracht des erheblichen Wohnraummangels – die Fertigstellungszahlen rasant nach oben klettern und 2021 eine Quote von 6,5 Fertigstellungen pro 1000 Einwohner erreichen. Dies wäre die höchste Fertigstellungszahl seit 2008. Seit 2015 hätte sich dann die irische Fertigstellungszahl damit mehr als vervierfacht.

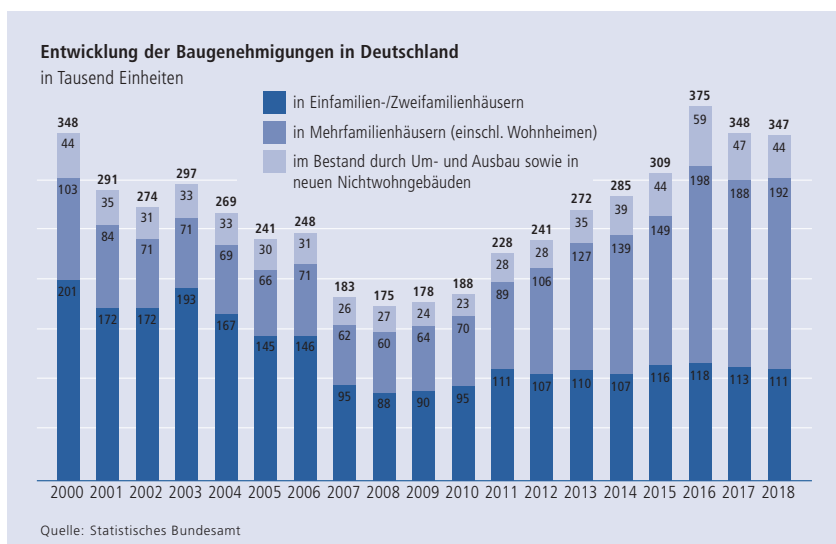
In 2018 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 347.300 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 0,2 % oder 800 Baugenehmigungen weniger als im Vorjahr. Auch das erste Halbjahr 2019 ist hinsichtlich der Baugenehmigungen enttäuschend. Die Wohnungsbaugenehmigungen sind um 2,3 % zurückgegangen. Insbesondere der Rückgang im Mehrfamilienhausbau sollte angesichts der Wohnungsknappheit insbesondere in den Großstädten ein Warnruf sein. Die anhaltende Diskussion über Enteignung und Mietendeckel könnte dazu führen, dass sich der Rückgang auch im 2. Halbjahr fortsetzen wird. Laut Destatis sind im 1. Halbjahr 83.400 Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt worden, 3,2 % bzw. 2710 Wohnungen weniger als im vergleichbaren Zeitraum des vergangenen Jahres. Insgesamt sei der Neu- und Umbau von 164.640 Wohnungen genehmigt worden, das sei ein Rückgang von 2,3 % bzw. 3850 Wohnungen.

Der Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, Herr Babel, kommentiert dieses wie folgt:

Es müssen vorgeschlagene Lösungen umgesetzt werden: Ausweisen von zusätzlichem Bauland, Aufstockung von Gebäuden innerstädtisch, Erhöhung von Planungskapazitäten in den Kommunalverwaltungen und Vereinheitlichung der Landesbauordnungen. Nur so würde man zu mehr bezahlbarem Wohnraum kommen.

In diesem Zusammenhang machen sich die stark gestiegenen Herstellungs- und Grundstückskosten bemerkbar. Es gibt zwar zahlreiche Initiativen zur Verringerung der Baukosten bzw. Realisierungszeiten, allerdings bisher ohne nennenswerten Effekt. Wichtig wäre hier der Durchbruch beim seriellen und modularen Wohnungsbau – Stichwort Typengenehmigung und Partnerschaftsmodelle. Damit verkürzt der serielle Wohnungsbau nicht nur die Planungs- und Bauzeit, sondern kann auch zur Kostensenkung beitragen und die Bauverwaltungen entlasten.

Gleichzeitig hat sich ein Bauüberhang gebildet, der die Lücke zwischen Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen umfasst. Dieser ist von Jahr zu Jahr weiter angestiegen und liegt mittlerweile bei rund 650.000 Wohnungen. Die Gründe sind vor allem die zeitlich immer aufwendiger werdenden Bauvorhaben sowie die Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft, die angesichts des seit Jahren anhaltenden Baubooms und des zunehmenden Fachkräftemangels immer weiter zunehmen. Ferner ist in Einzelfällen auch die Umsetzungen bereits genehmigter Bauvorhaben in der Erwartung noch besserer Preise und Vermarktungsbedingungen (Spekulation) bewusst verzögert worden.



Preistreibend im Neubau wirken sich aktuell nicht nur der Baulandmangel, sondern auch die extrem niedrigen Kapitalmarktzinsen aus. Investoren aus der ganzen Welt haben den als besonders sicher geltenden Immobilienmarkt Deutschland entdeckt.

Berlin gehört z. B. als einzige deutsche Stadt zu den TOP-20-Investmentzielen weltweit. Bei grenzüberschreitenden Immobilieninvestments rangiert Berlin sogar auf Platz 4 nach Tokio, Shanghai und New York.

Das Ergebnis sind kräftig gestiegene Immobilienpreise, insbesondere bei den Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage, in den Ballungsräumen. Private Bauherren und Käufer, die ein Haus oder eine Wohnung privat nutzen wollen, kommen dadurch immer mehr in Schwierigkeiten. Das für den Erwerb nötige Eigenkapital wächst in der Regel nicht in ausreichendem Maße mit den gestiegenen Immobilienpreisen mit. Darüber hinaus sind proportional auch die Erwerbsnebenkosten gestiegen, die ebenfalls aus dem vorhandenen Geldvermögen bestritten werden müssen, insbesondere die Grunderwerbsteuer. Das Resultat ist, dass sich trotz guter Arbeitsmarktlage, steigender Einkommen und historisch niedriger Zinsen immer weniger junge Haushalte den Erwerb von Wohneigentum leisten können. Nach Berechnungen von empirica ist das Potenzial an Ersterwerbenden bzw. neuen Wohneigentümern seit 2007 rückläufig.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in Gesamtdeutschland auch im Jahr 2018 um über 5 % gestiegen. Damit liegen die Preiszuwächse unter den Vorjahren, aber trotzdem noch über der allgemeinen Inflation.

In den Ballungsräumen sind die Kaufpreise aber noch wesentlich rasanter gestiegen. In München z. B. um 153 % und in Berlin um 152 % seit 2009. Im Vergleich zu München mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 7.500 Euro liegt Berlin aktuell mit einem Quadratmeterpreis von 4.030 Euro lediglich im Mittelfeld. Allerdings war die Hauptstadt vor zehn Jahren mit 1.600 Euro pro Quadratmeter noch eine eher günstige Metropole.

Nicht ganz so groß ist das Plus in den ostdeutschen Großstädten. Dennoch ist die Entwicklung von Leipzig und Dresden positiv. Beide befanden sich 2008 noch auf einem sehr niedrigen Preisniveau. Seitdem erfreuen sich beide Städte wachsender Attraktivität. Die Folge: Wohneigentum wird teurer. Bis 2030 sind daher Preise von 2.920 in Dresden und 2.510 Euro in Leipzig realistisch. Das sind 38 bzw. 40 % mehr als jetzt.

Die Immobilienkaufpreise 2009 und 2019 in den vier o. g. Städten im Überblick:

Stadt	1. Hj. 2009 Median	1. Hj. 2019 Median	Steigerung
München	2.970 €	7.500 €	153%
Berlin	1.600 €	4.030 €	152%
Dresden	1.250 €	2.260 €	81%
Leipzig	1.130 €	2.040 €	81%

Diese Steigerungen basieren natürlich auch auf der extremen Verteuerung von baureifem Land. So hat sich gehandeltes, baureifes Land in Berlin seit 2017 um rund 141 % verteuert: Von 393 Euro auf 946 Euro pro Quadratmeter. Damit sind die Preise für Bauland in diesem Zeitraum fast 60-mal so schnell geklettert wie der Goldpreis.

Von einer Gefahr einer Blasenbildung auf dem Markt für Wohnimmobilien kann derzeit nicht ausgegangen werden, wie zuletzt die Bundesbank in ihrem Monatsbericht vom Februar 2019 bestätigt hat.

Festgemacht am Kaufpreis-Jahresmiet-Verhältnis bei Stadtwohnungen registrieren die Analysten zwar Preisübertreibungen von 20 %, in den Top-Städten Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt am Main, Köln, München und Stuttgart von 30 %, jedoch wird die Preisdynamik größtenteils im Einklang mit der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Größen gesehen. Starker Zuzug und starkes Bevölkerungswachstum in den Metropolen treffen auf Wohnungsmärkte, wo seit vielen Jahren zu wenig gebaut wurde und wird.

Ökonomen sind sich sicher, dass sich am knappen Wohnungsangebot so schnell nichts ändern wird. Das heißt, für Deutschland fehlen selbst unter optimistischen Annahmen rund eine Million Wohnungen, davon rund ein Viertel in den sogenannten A-Städten wie München, Hamburg und Berlin. Von der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt geht derzeit auch keine Gefahr für die Finanzstabilität aus, so das Fazit des im November 2018 vorgelegten Finanzstabilitätsberichts der Bundesbank.

Dies ist folgerichtig, da es keinerlei besorgniserregenden Entwicklungen bei der Kreditvergabe gibt. Die Kreditvergabe für Wohnimmobilien wächst mit lediglich 3,9 % – nominal. Das ist weniger als im historischen Schnitt von knapp 5 %. Seit Beginn des Jahres 2009 ist das Volumen ausstehender privater Immobilienfinanzierungen lediglich von rund 950 Mrd. Euro auf zuletzt 1.150 Mrd. Euro gestiegen – also langsamer als die Immobilienpreise im gleichen Zeitraum und in etwa gleichauf mit der Wirtschaft. Die Finanzierungsstrukturen im Wohnungsbau sind solide, die Kreditinstitute haben ihre Standards bezüglich der Kreditwürdigkeit nicht gesenkt und verlangen weiterhin 20–25 % Eigenkapital.

Auch der unwahrscheinliche Fall einer deutlichen Preiskorrektur in Metropolen hätte daher keinen großen Effekt auf das Bankensystem. Selbst einem Preisrückgang von 30 % könnten Banken standhalten, ergab ein im Juni 2018 veröffentlichter Stresstest der Banken.

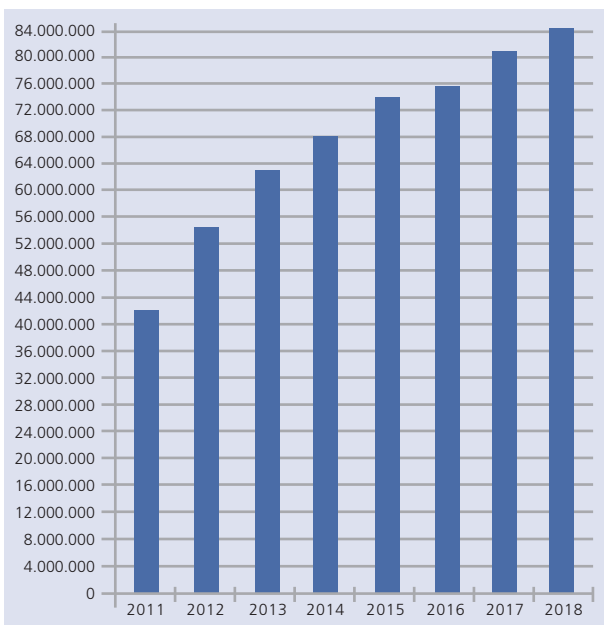
Die THAMM & PARTNER GmbH

Die finanzielle Situation der THAMM & PARTNER GmbH

Die Thamm & Partner GmbH steht mit einer Eigenkapitalquote von rd. 88 % weiterhin auf einem hohen Niveau. In Zeiten von Eurokrise und Staatsverschuldung ist diese wichtige Kennzahl eine sehr positive Botschaft für die Anleger. Diese sehr gute Eigenkapitalausstattung erlaubt es dem Unternehmen nach wie vor, schnell und effizient auf die sich ergebenden Marktschancen zu reagieren.

Dem langfristig gebundenen Sachanlagenvermögen in Höhe von 23.470 TEUR steht eine weit höhere Summe an Eigenmitteln, unter Berücksichtigung der ausstehenden Einlagen, von 74.592 TEUR gegenüber. Das Anlagevermögen ist somit vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Ein Insolvenzrisiko besteht nicht. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die ausschließlich zur Finanzierung der einzelnen Objekte des Anlagevermögens dienen, haben sich in 2018 um 194 TEUR gegenüber dem Vorjahr vermindert. Die liquiden Mittel (Bargeld und kurzfristige Wertpapieranlagen) zum Bilanzstichtag in Höhe von 20.341 TEUR übersteigen die kurzfristigen Verbindlichkeiten. Die Liquidität der Gesellschaft war in 2018 jederzeit gesichert. Die langfristige Entwicklung des Unternehmens lässt sich auch gut an der Entwicklung der Bilanzsumme ablesen: eine solide Entwicklung unseres Unternehmens.

THAMM & PARTNER GmbH – Entwicklung der Bilanzsummen in Euro



Umsatzentwicklung

Im Jahr 2018 erwirtschaftete die Gesellschaft Umsatzerlöse i.H. von rund 3,6 Mio. Euro. Dabei entfielen rd. 2,7 Mio. Euro auf Verkaufsmaßnahmen. Im Übrigen handelt es sich um Mieteinnahmen aus Bestandsobjekten.

Zukünftige Entwicklung und Ausblick

Die Immobilienpreise sind in Deutschland vom Jahr 2011 an erheblich gestiegen. Im gesamtdeutschen Durchschnitt sind die Preise für Eigentumswohnungen seit Anfang 2011 bis 2018 um rd. 83 % angestiegen. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr den Marktverhältnissen entsprechend Wohnungseinheiten und weitere Objekte für den eigenen Bestand geplant, entwickelt oder fertiggestellt.

Aufgrund der Preisentwicklung im Wohnbaubereich im ersten Halbjahr 2018 wurde von einer Fortsetzung der Preisentwicklung im ganzen Jahr 2018 ausgegangen. In Ballungszentren besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die Thamm & Partner GmbH entwickelt Immobilien fast ausschließlich in Innenstadtlagen und kann daher von dieser Entwicklung profitieren.

Im Jahr 2018 stieg die Investition im Baugewerbe um 17,4 %. Nach dem starken Wachstum im Immobilienmarkt in den letzten Jahren war auch im Geschäftsjahr 2019 die Fortsetzung dieses positiven Trends zu verzeichnen.

Die atypisch stillen Beteiligungen im Geschäftsjahr 2018

Im Berichtszeitraum 2018 konnten weitere neue atypisch stille Gesellschafter mit einem Beteiligungsvolumen von insgesamt 7.753 TEUR hinzugewonnen werden. Die Gesellschaft konnte sich trotz des schwierigen Umfeldes im Bereich Private Equity weiterhin gut im Markt positionieren. Zum 31.12.2018 sind an der Gesellschaft 6.395 atypisch stille Gesellschafter beteiligt.

Das im Geschäftsjahr 2018 erzielte Ergebnis vor Verlustausgleich durch die stillen Gesellschafter beträgt TEUR –4.809. Der Verlust ist in Höhe von TEUR 4.393 auf das vertragsgemäße Ausscheiden von Investoren zurückzuführen.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei allen Anlegerinnen und Anlegern für das uns entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

Wesentliche Projekte im Jahr 2018

Bauarbeiten wurden an folgenden Objekten ausgeführt:

Potsdam:

In der Jägerstr. 23 wurden die Neubaumaßnahmen für ein Mehrfamilienhaus fortgesetzt.

In der Ludwig-Richter-Str. 28 und 29 wurden die denkmalgerechten Bauarbeiten weitergeführt.

Görlitz:

In der Breitestr. 20 und 21 wurde die denkmalgerechten Sanierung an beiden Gebäuden weitergeführt.

Leipzig:

In der Oststr. 49 wurden die Baumaßnahmen an Mehrfamilienhaus und rückwärtigem Gartengebäude weitergeführt.

Projektentwicklungen fanden an allen drei Standorten statt, sowohl im Denkmalschutzbereich als auch im Modernisierungsbereich und auf Neubauebene. Durch die günstige Marktpreisentwicklung bei Immobilien erhöht sich die Werthaltigkeit unseres Immobilienbestandes stetig.

Unsere Organisation

Um den reibungslosen Ablauf bei erhöhtem Bauaufkommen zu gewährleisten, werden nach wie vor alle Mitarbeiter und teilweise auch externe Dienstleister regelmäßig in neue Verwaltungsmaßnahmen eingebunden.

Die Objekte werden weiterhin von einzelnen Teams, bestehend aus Projektleiter, Architekt und Bauleiter sowie Verwalter, eigenverantwortlich durchgeführt. Wobei jedes Team aus internen und externen Mitwirkenden besteht, sodass jederzeit ein breit gefächertes Know-how, hohe Flexibilität und Unabhängigkeit gewährleistet sind.

An dieser Stelle möchte sich die Geschäftsleitung bei allen Mitarbeitern, freiberuflich Tätigen und Unternehmen für die hohe Einsatzbereitschaft und Solidarität bedanken.

Risikomanagement

Zu einem erfolgreichen Risikomanagement gehört auch, dass die Geschäftsleitung zum richtigen Zeitpunkt die richtigen zukunftsweisenden Entscheidungen trifft und die daraus abzuleitenden Maßnahmen zeitnah und erfolgreich umsetzt.

Die Zusammenarbeit mit dem Beirat, bestehend aus einem Rechtsanwalt (Baurechtsspezialist), einem Sachverständigen für Grundstückswerte und einem Bausachverständigen hat sich dabei sehr bewährt.

Das Kapital des Unternehmens wird weiterhin in mehrere Gebäude mit Investitionsvolumen von einer bis zehn Mio. Euro investiert. Diese Vorgehensweise verteilt das Risiko auf viele Objekte und ist somit deutlich sicherer als die Investition in einzelne große Objekte. Diese Risikoverteilung wird durch eine geschickte regionale Verteilung ebenso gewährleistet wie durch die unterschiedlichen Investitionsgrößen.

Oberste Priorität ist auch künftig der Liquidität und dem Risikomanagement einzuräumen. Hierzu hat das Unternehmen ausführliche Business-Pläne entwickelt, die umfassend kurz- und langfristige Informationen liefern und damit ein griffiges Frühwarnsystem darstellen. Die zur Vergütung stehenden projektbezogenen Überwachungsinstrumente versetzen das Unternehmen jederzeit in die Lage, auf entsprechende Situationen kurzfristig und flexibel reagieren zu können. Abgerundet wird dies durch die kollegiale Zusammenarbeit und die regelmäßigen Besprechungen mit den an den jeweiligen Objekten beteiligten Personen.





Jahresbericht 2018 des Gesellschaftsbeirates der Thamm & Partner GmbH

Der jährliche Bericht des Beirates der Firma Thamm & Partner GmbH für das Geschäftsjahr 2018 informiert über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die Tätigkeit des Beirates als Aufsichtsgremium.

Entsprechend den Vorgaben der Beiratsordnung haben sich die Beiratsmitglieder mit der Entwicklung der Firma Thamm & Partner GmbH unter Würdigung des Berichts über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 auseinandergesetzt.

Regelmäßig erhielt der Beirat von der Geschäftsführung ausführliche Informationen über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens; alle aufgeworfenen relevanten Fragen zur Planung der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements wurden dabei berücksichtigt.

Die notwendigen Unterlagen und Auskünfte, die zur Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage notwendig sind, wurden dem Beirat zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt; insbesondere auch der Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers, Wistra Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln zum Jahresabschluss auf den 31.12.2018.

Ergänzend zu der ständigen Beiratstätigkeit informierten sich die Beiräte im Kontakt mit der Geschäftsführung vorrangig über Stand und Entwicklung der in Berlin, Leipzig und Potsdam laufenden Bauvorhaben des Unternehmens.

Hierzu gehören neben Besprechungen mit der Geschäftsführung auch Vor-Ort-Besichtigungen der Baustellen oder von Objekten in der Entwicklung. Insbesondere wurden die in Leipzig im Geschäftsjahr 2017 neu erworbenen Grundstücke Lindener Hafen und Wurzener Str. Fl.-Nr. 563 besichtigt; ebenso das unter Denkmalschutz stehende Mehrfamilienhaus Wurzener Str. 141 sowie das Objekt Graßdorfer Straße, ebenfalls in Leipzig. Des Weiteren fanden Begehungen statt auf den Baustellen in Potsdam, Denkmalsanierung Ludwig-Richter-Str. 28 und 29 und Neubau Jägerstraße 23. Daneben wurden auch Objekte, die zum Ankauf angeboten wurden, besichtigt.

Nachdem die Vorhaben auch im Jahr 2018 die ihrem Entwicklungsstand entsprechenden Fortschritte genommen haben, sieht der Beirat die von der Geschäftsleitung angestrebte Zielsetzung für das Geschäftsjahr 2019 unter Berücksichtigung der Bilanz 2018 der SteuerTEAM GmbH Landsberg Steuerberatungsgesellschaft als realistisch an.

Abschließend danken alle Beiratsmitglieder an dieser Stelle der Geschäftsführung und der gesamten Belegschaft der Firma Thamm und Partner GmbH für deren Leistungen und die wie immer konstruktive gemeinsame Arbeit.

Augsburg, den 10.08.2020

Für den Beirat
RA Martin Rupp



Mittelverwendungskontrolle

Die Mittelverwendungsrechnung der Gesellschaft im Berichtszeitraum 2018 stellt sich wie folgt dar:

Mittelherkunft	Euro
Erhöhung Kapital atypisch stiller Gesellschafter	5.539.478,31
Minderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	239.374,97
Minderung der sonstigen Vermögensgegenstände	862.860,26
Minderung aktive Rechnungsabgrenzung	-2.815,53
Verminderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-482.373,23
Erhöhung sonstiger Verbindlichkeiten	3.071.596,09
Erhöhung Rückstellungen	-433,12
Verminderung flüssiger Mittel	215.254,49
Summe Mittelherkunft	9.442.942,24

Mittelverwendung	Euro
Erhöhung des Anlagenvermögens	-462.627,04
Erhöhung Bestand Vorräte	4.949.562,17
Minderung erhaltene Anzahlungen	-48.381,00
Minderung Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	194.046,71
Minderung passive Rechnungsabgrenzung	0,00
Jahresfehlbetrag 2018 (vor Verlustübernahme atyp. stille Ges.)	4.810.341,40
Summe Mittelverwendung	9.442.942,24

Im Rahmen unserer Abschlussprüfung haben wir die einzelnen Positionen der Mittelherkunfts- und Mittelverwendungsrechnung mit den Unterlagen der Rechnungslegung abgestimmt. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Vistra Treuhand GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bilanz

Aktiva	2017 / Euro	2018 / Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.970,51	3.850,51
II. Sachanlagen	22.627.225,32	22.109.079,22
III. Finanzanlagen	1.302.079,25	1.357.718,31
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	10.241.252,52	15.142.433,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	26.448.640,32	25.346.405,09
- davon eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen in EUR 24.345.347,00 (Vorjahr 25.354.249,60)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in EUR 24.210.527,29 (Vorjahr 21.715.126,89)		
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	20.555.910,78	20.340.656,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten	16.038,39	18.853,92
Summe Aktiva	81.195.117,09	84.318.997,03

Passiva	2017 / Euro	2018 / Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	350.000,00	350.000,00
II. Kapital der atypisch stillen Gesellschafter	74.399.567,63	75.128.704,54
III. Verlustvortrag	-886.372,97	-886.372,97
	73.863.194,66	74.592.331,57
B. Rückstellungen	170.862,12	170.429,00
C. Verbindlichkeiten	7.161.060,31	9.556.236,46
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in EUR 2.121.820,82 (Vorjahr 2.335.256,33)		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in EUR 1.897.085,85 (Vorjahr 2.379.459,08)		
3. Sonstige Verbindlichkeiten in EUR 5.517.940,99 (Vorjahr 2.446.344,90)		
- davon gegenüber Gesellschaftern in EUR: 201.227,07 (Vorjahr 313.654,16)		
- davon aus Steuern in EUR: 13.916,78 (Vorjahr 11.843,92)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit in EUR: 0,00 (Vorjahr 800,00)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	811,12	0,00
Summe Passiva	81.195.117,09	84.318.997,03

Gewinn- und Verlust-Rechnung

	2017 / Euro	2018 / Euro
1. Rohergebnis	2.077.301,74	4.451.595,69
2. Personalaufwand	715.972,13	784.795,67
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen	335.797,01	352.126,77
4. Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit üblich	0,00	0,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.743.557,74	8.058.312,01
6. Erträge aus Beteiligungen	16.812,46	2.334,15
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	817,77	2.760,39
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	79.590,18	70.636,90
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-5.779.985,09	-4.809.179,42
10. Außerordentliche Erträge finanzwirksam	0,00	0,00
11. Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
13. Sonstige Steuern	1.667,02	1.161,98
14. Erträge aus Verlustübernahme durch stille Gesellschafter	5.781.652,11	4.810.341,40
Jahresüberschuss	0,00	0,00

Im Ergebnis -4.809 TEUR sind die Abfindungsbeträge für die ausgeschiedenen stillen Gesellschafter i. H. v. 4.393 TEUR enthalten.

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der Thamm & Partner GmbH, Berlin, mit Datum vom 05. August 2020 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

An die Thamm & Partner GmbH, Berlin:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Thamm und Partner GmbH, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlust-Rechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018, sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Thamm & Partner GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des Vermögensanlagen-gesetzes (VermAnlG) sowie den ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018,
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des VermAnlG und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
- Gemäß § 25 VermAnlG i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 25 VermAnlG i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des VermAnlG sowie den ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrags in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte



in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 25 VermAnlG i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jah-

resabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere

Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insb. die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 25 Abs. 3 VerAnlG unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen,

die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 25 Abs. 3 VermAnlG unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwir-

ken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Köln, den 05.08.2020

Vistra Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Peter Lenz
Wirtschaftsprüfer

Christian Klein
Wirtschaftsprüfer

Erfolg braucht sichere Fundamente

Contr. No. 59

Beauftragt revidirt

Schöneberg, den 2. März 1893

Der Architekt

Königl. Reg.-Baumeister



THAMM
& PARTNER GMBH

Wormser Straße 5

10789 Berlin

Tel. +49.30.236 34 70-0

Fax +49.30.236 34 70-10

berlin@thammundpartner.de

www.thammundpartner.de