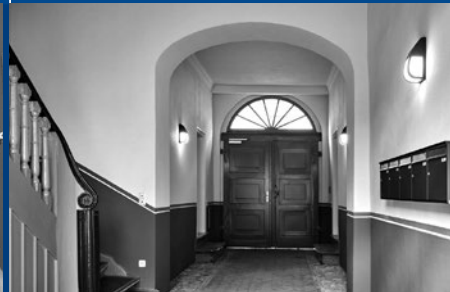
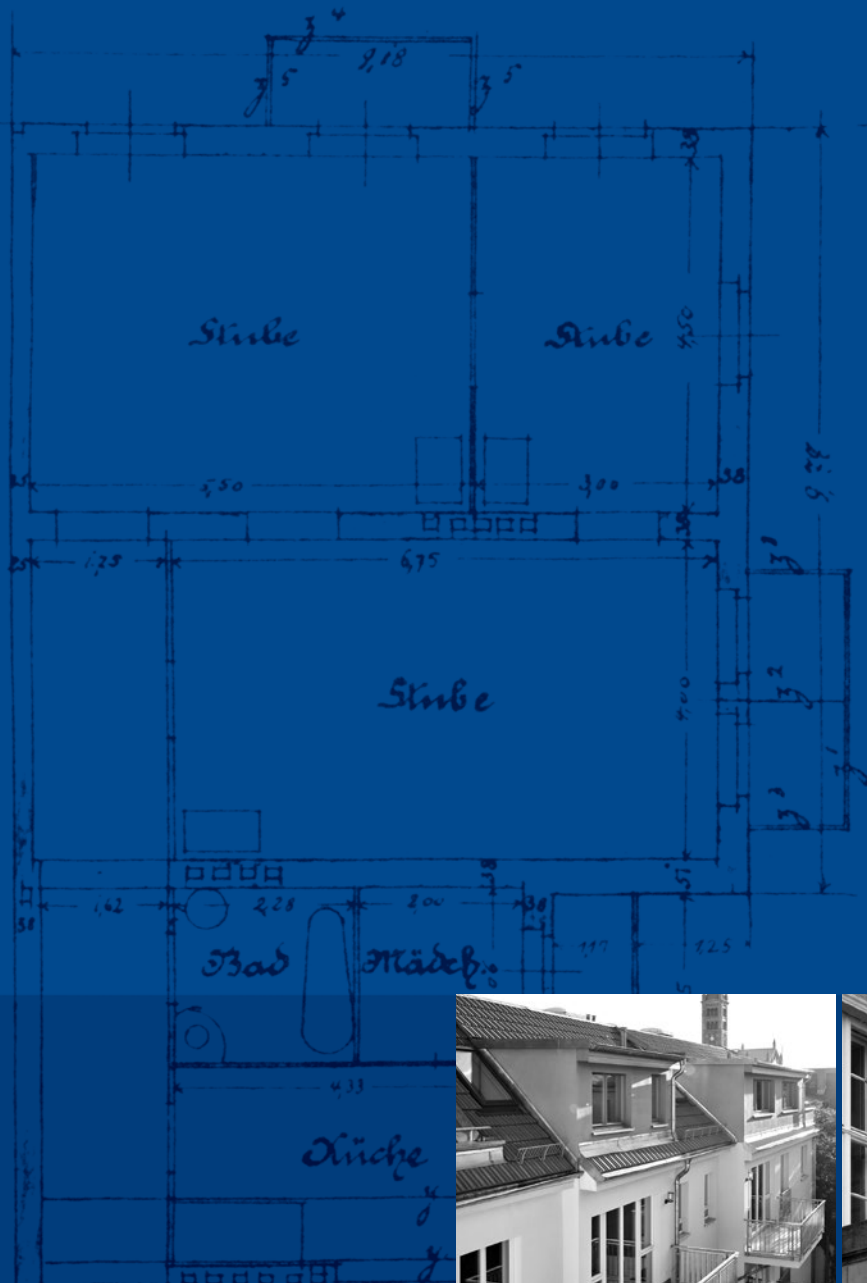


# II. Obergeschoss.

**THAMM**  
& PARTNER GMBH



**Geschäftsbericht 2019**



## Inhaltsübersicht

Vorwort der Geschäftsführerin	3
Altbau mit Charme oder energieeffizienter Neubau?	4
Wirtschaftsbericht	
■ Wohnungsfertigstellungen nehmen kaum mehr zu	7
Die THAMM & PARTNER GmbH	
■ Die finanzielle Situation der THAMM & PARTNER GmbH	11
■ Umsatzentwicklung	11
■ Zukünftige Entwicklung und Ausblick	11
■ Die atypisch stillen Beteiligungen im Geschäftsjahr 2019	11
■ Wesentliche Projekte im Jahr 2019	12
■ Unsere Organisation	12
■ Risikomanagement	12
Bericht des Beirates	13
Mittelverwendungskontrolle	14
Bilanz	15
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	15
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	16

## Vorwort der Geschäftsführerin



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

was haben wir in den vergangenen Jahren bewegt. Wie sieht unser Weg für die kommenden Jahre aus und welche Aufgaben liegen vor uns? Diese Fragen beschäftigen uns auch in diesem Jahresbericht.

Unser Kurs und unsere grundsätzlichen Aufgaben haben sich natürlich – wie seit vielen Jahren – nicht verändert.

Wir werden selbstverständlich auch während der Pandemie unsere Interessen und damit auch die unserer Anleger auf dem weiterhin attraktiven und gewinnbringenden Immobilienmarkt verfolgen und damit auch den eigenen, werthaltigen Immobilienbestand weiter ausbauen.

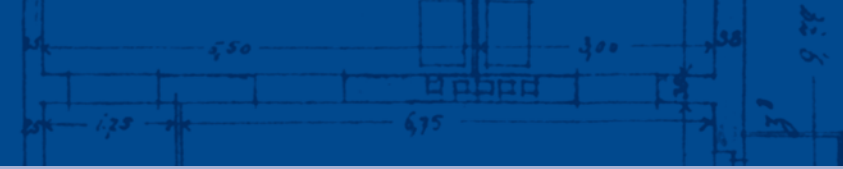
Nach wie vor freuen wir uns über unseren vielfältigen Immobilienbestand und sehen zuversichtlich in die Zukunft, ganz bewusst auch in diesen ungewohnten und schwierigen Pandemie-Zeiten.

Wir danken unseren Anlegern und Geschäftspartnern und natürlich auch 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



## Altbau mit Charme oder energieeffizienter Neubau?

Die Frage nach der passenden Immobilie muss sich jeder Käufer individuell beantworten. Denn die Ansprüche sind so unterschiedlich wie die Menschen, die sich ihren Wunsch nach den eigenen vier Wänden erfüllen wollen. Diese Entscheidung hängt allerdings nicht immer nur von persönlichen Vorlieben oder dem Budget ab, sondern ist in vielen Regionen Deutschlands auch eine Frage des Angebots.

Im bundesweiten Schnitt verteilen sich die angebotenen Eigentumswohnungen recht gleichmäßig auf vier Bauwerksklassen: Altbauten mit Baujahr vor 1970, Wohnungen mit Baufertigstellungen zwischen 1970 und 1989, eher neuwertige Wohnungen aus den Jahren 1990 bis 2016 und ganz neue Objekte mit Erstbezug zwischen 2017 und 2019. Insgesamt waren 26 % der im vergangenen Jahr angebotenen Wohnungen mindestens 50 Jahre alt. 23 % sind in den letzten drei Jahren fertiggestellt worden. Jeweils rund ein Fünftel der Angebote lag in einer der beiden Altersklassen dazwischen. Regional sind die Unterschiede allerdings gewaltig.

Wer sich nach einer brandneuen Immobilie sehnt, möglichst sogar im Erstbezug, der hat im Südosten, im Westen von Rheinland-Pfalz und im Nordwesten Deutschlands eine gute Auswahl. Wer gerade erst eine fertiggestellte Wohnung erwirbt, schließt größere Ausgaben für Wartung und Reparaturen für die kommenden Jahre praktisch aus. Neben den üblichen Umzugskosten müssen Käufer keine größeren Kosten kalkulieren. Ein Neubau garantiert in der Regel moderne Haustechnik, hohe Energieeffizienz und bei Mängeln bestehen Gewährleistungsansprüche.

Aber nicht in allen Regionen können Kaufinteressierte auf Neubau setzen. Mancherorts war die Bautätigkeit in den vergangenen drei Jahren so gering, dass der Markt geradezu leer ist. Das ist in vielen ostdeutschen Regionen und in Teilen des Ruhrgebiets der Fall.

Wer sich für neuwertige, maximal 30 Jahre alte Wohnungen interessiert, kann dann auch in vielen ostdeutschen Regionen fündig werden. Dort wurde in den Jahren nach der Wende kräftig gebaut. Das zeigt sich besonders rund um die Hauptstadt Berlin. So wurden in Brandenburg im Landkreis Oberhavel 75 Prozent der angebotenen Wohnung zwischen 1990 und 2016 gebaut. Im Landkreis Teltow-Fläming waren es

knapp 70 Prozent, im Nachbarkreis Dahme-Spreewald rund 60 Prozent. Auch in den an Berlin angrenzenden Landkreisen Barnim und Oder-Spree überwogen Wohnungen dieser Altersklasse.

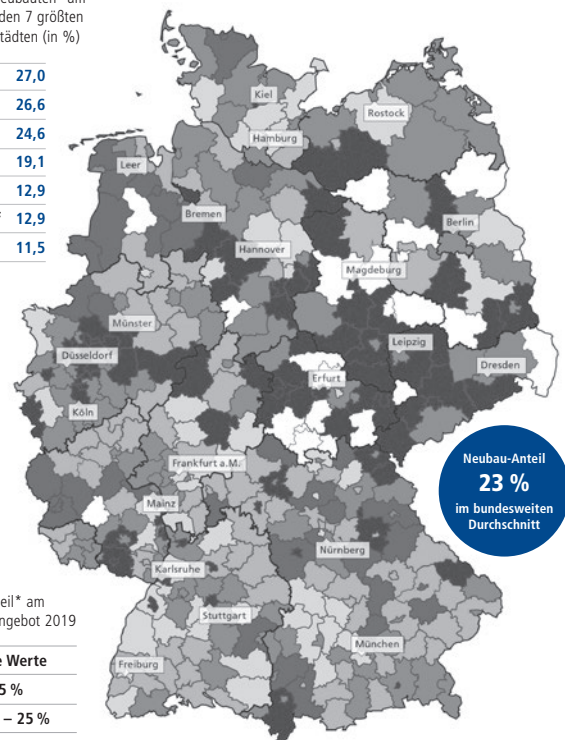
In den Großstädten sind dagegen hauptsächlich Wohnungen mit Baujahr vor 1970 im Angebot. In Berlin, Gelsenkirchen, Herne, Hagen, Wuppertal und Leipzig machten mindestens 50 Jahre alte Immobilien mehr als die Hälfte der Wohnungsangebote aus.

Der Kauf eines sanierungsbedürftigen Altbaus muss aber kein Nachteil sein. Häufig kann beim Erwerb gegenüber einem Neubau erheblich gespart werden. Nicht alle Sanierungsmaßnahmen müssen sofort umgesetzt werden, so können Eigentümer bestimmte Investitionen aufschieben und nach und nach erledigen. Das eröffnet vielfach auch finanzielle Spielräume.

### Neubauquote im Südosten, im Westen von Rheinlandpfalz und im Nordwesten der Republik am höchsten

Anteil der Neubauten\* am Angebot in den 7 größten deutschen Städten (in %)

München	27,0
Frankfurt	26,6
Hamburg	24,6
Berlin	19,1
Stuttgart	12,9
Düsseldorf	12,9
Köln	11,5



Neubau-Anteil\* am Wohnungsangebot 2019

keine Werte
bis 15 %
15 % – 25 %
25 % – 30 %
30 % – 40 %
40 % – 60 %

\*Als Neubau gelten in dieser Untersuchung alle ab 2017 errichteten Immobilien.

Basis der Untersuchung sind die Anteile an allen 2019 angebotenen Eigentumswohnungen in 401 deutschen Kreisen und kreisfreien Städten.

Quelle: Postbank

Kein neues Projekt kommt ohne Bauland aus. Deshalb geben gerade dessen Preise erste Hinweise auf die Entwicklung des gesamten Wohnungsmarkts. Vor dem Hintergrund des aktuell großen Interesses an Immobilien gehen die befragten Experten in den meisten der 40 Beobachtungsregionen davon aus, dass das Angebot an Bauland noch knapper wird als bisher schon. Von dieser Knappheit besonders betroffen sind zum Beispiel Berlin, Niedersachsen-Nord sowie Bremen und Umland. In immerhin fünf Regionen könnte das Angebot aber sogar steigen.



Die Nachfrage nach Bauland dagegen dürfte nach Einschätzung der Immobilienvermittler von LBS und Sparkassen in ganz Deutschland weiter zunehmen. Auch die Preiserwartungen hatten weiterhin überall ein positives Vorzeichen, die prognostizierten Anstiege fielen allerdings etwas kleiner aus als im Vorjahr. Im Bundesdurchschnitt könnten die Baulandpreise demnach um 5,6 Prozent zulegen. Besonders ausgeprägt ist der Preisdruck im Regierungsbezirk Tübingen, in Thüringen-Ost und Rheinland-Pfalz-Mitte.

Lage, Lage, Lage – galt lange als geflügeltes Wort in der Immobilienwirtschaft und meinte: Der Wert einer Immobilie hängt entscheidend von ihrem Standort ab. Szeneviertel oder Stadtrand, Seitenstraße oder Durchgangsverkehr, S-Bahn-Anschluss oder 15 Minuten Fußweg zur nächsten Bushaltestelle? Wichtig sind solche Faktoren noch immer, aber sie werden überlagert von großräumigen Differenzen. Tatsächlich müsste es inzwischen eher heißen: Region, Region, Region. Wirtschaftliche Stärke und überregionaler Zuzug gehen zumeist einher mit hohen Immobilienpreisen, stellen aber auch sicher, dass unter normalen Umständen keine großen Wertverluste zu befürchten sind.

Die Firma Thamm und Partner ist insbesondere in den Städten Berlin, Potsdam und Leipzig tätig, die daher näher betrachtet werden.

#### Berlin:

Die Baugenehmigungen in Berlin sind rückläufig. 22.524 genehmigte Wohnungen haben die Berliner Bauaufsichtsbehörden im Jahr 2019 nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg insgesamt gemeldet, 7,0 Prozent weniger als 2018. Damit sinken die Zahlen seit dem Berichtsjahr 2017. 19.752 der genehmigten Wohnungen werden neu gebaut; 6,1 Prozent weniger als im Vorjahr. Als Eigentumswohnungen werden 18,5 Prozent (3.655) der Neubauwohnungen geplant. 18.092 der genehmigten Neubauwohnungen entstehen in Mehrfamilienhäusern. Das ist ein Rückgang um 6,7 Prozent gegenüber dem Berichtsjahr 2018. Diese Richtung wird sich 2020 noch verstärken, da aufgrund des Mietendeckels Investitionen zurückgestellt werden. Der Mietendeckel gilt zwar nur für Bestandswohnungen und nicht für Neubauten, aber die Unsicherheit, wie es in Berlin so weitergeht, schreckt manchen Investor ab. Wenn Berlin weiterhin so einen restriktiven Kurs bei den Baugenehmigungen fährt und Projektentwicklern das Leben schwer macht statt sie zu unterstützen, dann läuft die Stadt im Neubaubereich auf einen Wohnungsengpass zu.

Negativ ist auch, dass nach kleinen oder mittleren Renovierungen die Miete nicht mehr steigen darf. Folge wäre wohl, dass sich die Vermieter weniger um Instandhaltungen kümmern dürften. Entgangene Einkünfte oder bevorstehende Einbußen würden so kompensiert. Das würde auch das Mietverhältnis belasten. Nach einem Auszug des Mieters würde die Wohnung dann grundsaniert. Werden solche umfassend sanierten Wohnungen neu offeriert, gilt der Mietendeckel ausdrücklich nicht. Dadurch käme die Wohnung als Angebot für leistungsstärkere Mieter auf den Markt. Die Klientel, die vom Mietendeckel erreicht werden sollte, profitiert davon dann gerade nicht. Zudem führen die Maßnahmen gewiss nicht zu mehr sozialer Gerechtigkeit, denn so bleibt Berlin weiterhin eine Stadt mit einem Löwenanteil an Mietern, die ihre monatliche Belastung weiterhin dem „Kapitalisten“ überweisen. Wesentlich sinnvoller wäre eine unterstützende Baupolitik, die mehr Mieter ins Eigentum bringt und so die Gräben in der Stadt nicht zusätzlich vertieft.

In jüngster Vergangenheit gestiegene Kaufpreise sorgen dafür, dass sich aktuell zwei Trends herausbilden: Zum einen werden innerhalb Berlins Stadtteile gesucht, die vor einigen Jahren kaum einer im Fokus gehabt hätte. Dazu gehören Moabit, Wedding, aber auch Lichtenberg und auch vermehrt der Südosten der Hauptstadt. Zudem gilt, dass alles, was entlang der S-Bahn liegt, sich positiv entwickeln wird.



#### **Potsdam:**

Anders schaut es in Potsdam aus. Potsdam zeigt sich bei der Stadtentwicklung sehr aktiv, ist agil und verfolgt eine erfolgreiche Politik. Potsdam ist die Perle vor den Toren Berlins und gefragter denn je.

Während früher vermehrt noch unsanierte Häuser zu sehen waren, sind diese heute absolute Mangelware. Potsdam ist durchsaniiert. Dabei ist die Liste der Baudenkmäler lang und viele Teile der Stadt stehen auch unter Ensembleschutz. Die inzwischen fast 180.000 Einwohnern zählende Stadt zog vor allem Kapitalanleger und Käufer aus Berlin an. In acht Jahren rechnet man sogar damit, die Marke 200.000 Einwohner zu erreichen. Die nahe Hauptstadt fungierte mit ihrem Boom als Zugpferd. Mit dem Zug dauert es von Hauptbahnhof zu Hauptbahnhof nur 23 Minuten. Schnell genug, um bequem von Potsdam nach Berlin zur Arbeit zu pendeln. Doch mittlerweile funktioniert Potsdam auch ohne Interessenten aus dem Nordosten. Im Gegenteil, die Preise haben seit ein paar Jahren ein Niveau erreicht, das sich hinter dem Berlins nicht verstecken muss.

Inzwischen suchen auch Berliner gezielt nach dem Wohnstandort Potsdam, oft allerdings vergeblich, denn das Angebot ist rar. Das gilt für Mietobjekte genauso wie für Kaufimmobilien. Das Wachstum wirkt sich auch auf die Miete aus. Sie stiegen nach den Daten von Immoscout24 in keiner anderen Großstadt schneller als in Potsdam. Zum Stand Juni 2019 gingen diese im Vergleich vor zwölf Monaten um mehr als 7 % nach oben.

Bei den Kaufpreisen ist die Dynamik dagegen geringer als in vielen anderen beliebten Städten. Typisch für die Stadt ist die große Spreizung zwischen den Preisen für Eigentumswohnungen in guten und den in einfachen Lagen. In Potsdam finden sich sowohl luxuriöse Anwesen mit direktem See- oder Havelzugang in der Berliner Vorstadt als auch Plattenbauten in Waldstadt oder am Schlaatz. In guten Lagen werden ca. 3.800 Euro pro Quadratmeter gefordert, in einfachen sind es rund 2.000 Euro

#### **Leipzig:**

In Leipzig kosten Wohnungen noch lange nicht so viel wie in anderen Städten, doch die Wachstumsraten sind enorm. Die Mieten steigen aber nur langsam. Dank der wirtschaftlichen Dynamik hat sich Leipzig zu einem der Top-Standorte in Ostdeutschland entwickelt. Die Ansiedelung diverser Unternehmen vor allem aus der Logistik- und Automobilbranche trägt Früchte, die Beschäftigungs- wie die Einwohnerzahlen steigen. Die Leipziger sind nun mit 588.000 Einwohnern auf Rang 8 der größten Städte aufgestiegen und sind darauf sehr stolz.

Aufwärts geht es auch auf dem Immobilienmarkt. Die Preise für Wohnungen klettern schnell. Erstmals kostet ein Quadratmeter im Durchschnitt aller Stadtteile mehr als 2.000 Euro. Damit haben sich die Preise binnen 5 Jahren verdoppelt. Ende 2014 wurden Wohnungen noch zu 1.059 Euro/m<sup>2</sup> angeboten.

Ganz anders sieht die Lage bei den Mieten aus. Diese steigen seit Jahren nur um vier bis fünf Prozent per annum. Von Juni 2018 bis Juni 2019 stiegen sie sogar nur um 3,6 %.

Hier ist eine Mietbremse nicht notwendig – der Markt reguliert die Miete selbst. Dies liegt auch daran, dass das Lohnniveau trotz des ökonomischen Aufschwungs noch nicht so hoch wie in anderen Städten ist. Viele Jobs wurden im niedrig bezahlten Dienstleistungssektor geschaffen, die Kaufkraft ist daher mäßig.

Auffällig ist in Leipzig die große Zahl an verfügbaren Zweizimmerwohnungen. Eine Knappheit gibt es dagegen bei Vier- und Fünzimmerwohnungen. Folglich stehen diese zurzeit im Fokus der Bauherren, die Preise steigen hier besonders schnell. Die höchsten Kaufpreise werden in sämtlichen Bezirken des Zentrums aufgerufen, auch bei den Mieten liegen diese Stadtteile vorn.

## Allgemeiner Wirtschaftsbericht unter Berücksichtigung der branchentypischen Rahmenbedingungen

Die Wohnungsfertigstellungen in den 19 Euroconstruct-Ländern nehmen zwischen 2020 und 2022 nur noch knapp 1 % pro Jahr zu. Die deutsche Fertigstellungsquote verfehlt in 2019 wie auch in der Prognose für 2020 wieder knapp den europäischen Durchschnittswert.

Der europäische Bausektor verliert deutlich an Dynamik. Das Bauvolumen wird in den kommenden drei Jahren wohl nur noch leicht wachsen laut Aussage des Forschungsnetzwerkes Euroconstruct. Vor allem der Wohnungsbau – jahrelanger Branchenprimus – dürfte in naher Zukunft schwächeln. Auch Deutschland trägt zu dieser Entwicklung bei.

Hatte an dem Wachstum in den vergangenen Jahren der Neubau von Wohnungen einen erheblichen Anteil, so dürfte dieser Baubereich 2020 laut dem ifo Institut nur noch stagnieren und 2021 sogar schrumpfen. Entsprechend rechnet Euroconstruct mit einem Rückgang um 1,4 % in 2020 während die Bauleistung im Bestand nur noch leicht um 1 % zulegen dürfte.

Grund ist, dass die Bauexperten in insgesamt zehn der 19 Mitgliedsländer eine Einschränkung der Neubauaktivitäten erwarten. Neben Frankreich, Finnland, Schweden, Polen und der Schweiz gehört auch Deutschland mit einem Rückgang von 1,5 % zu den Ländern.

Die ab 2020 einsetzende schwächere Dynamik der Bauaktivitäten hat damit zu tun, dass sich die Rahmenbedingungen insgesamt etwas weniger günstig darstellen und sich das in etlichen Ländern bereits sehr lebhaftes Baugeschehen gerade etwas normalisiert. Überdies verzeichnet die Markterholung in Spanien, Portugal und Italien weiterhin nur bescheidene Fortschritte und wird durch das Corona-Virus noch weiter geschwächt.

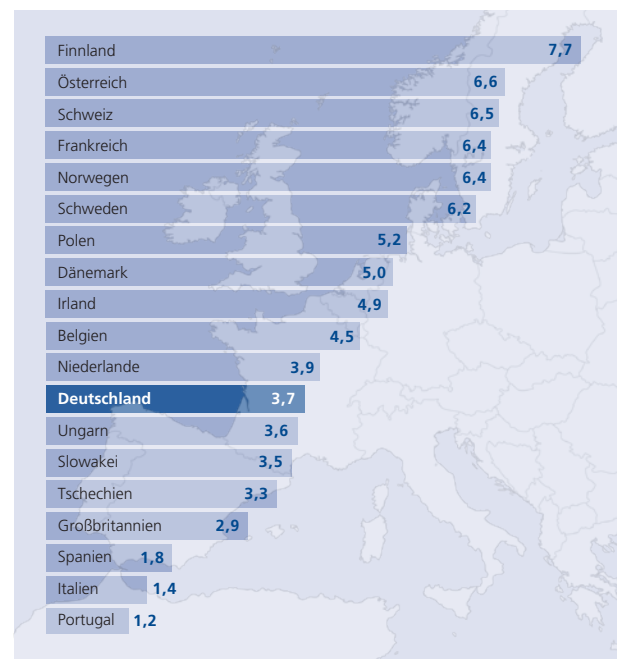
Bezogen auf die Bevölkerungszahl wurden 2019 in Finnland mit 7,7 Einheiten pro 1000 Einwohner die meisten und in Portugal mit 1,2 Einheiten die wenigsten Wohnungen hergestellt. Deutschland mit einer Quote von 3,7 Wohnungsfertigstellungen je 1000 Einwohner belegt in 2019 weiterhin einen Mittelplatz mit Platz 13 und liegt weiterhin unter dem Durchschnitt der 19 Euroconstruct-Länder mit 3,8 Wohnungsfertigstellungen je 1000 Einwohner.

2020 sollen in Deutschland wiederum nur 3,7 Wohnungen pro 1000 Einwohner fertiggestellt werden und so bleibt Deutschland auch in der Prognose für 2020 unter dem europäischen Durchschnitt von 3,8 Wohnungsfertigstellungen. 2022 würde Deutschland dann den Durchschnitt übertreffen, aber nur wenn das Ausbaugewerbe und die Behörden mitspielen, die in der Vergangenheit zu den massiven Verzögerungen im Wohnungsbau beigetragen haben. In diesem Zusammenhang spielen aber auch die zahlreichen Regelungen und Auflagen sowie die zunehmenden lokalen Proteste gegen Nachverdichtung und weiteren Zuzug eine entscheidende Rolle.

In 2020 werden die Länder Finnland, Schweiz, Österreich und Frankreich jeweils mindestens sechs Wohneinheiten pro 1000 Einwohner errichten, wobei die Werte 2019 in allen vier Ländern teils deutlich höher lagen. Am anderen Ende stehen Spanien, Italien und Portugal. Dort dürften pro 1000 Einwohner maximal knapp zwei Fertigstellungen erfolgen. Für die beiden letztgenannten Länder erwarten die Länderexperten keine wesentliche Verbesserung.

### Wohnungsneubau in Europa 2019\*

Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner



Quelle: Euroconstruct/ifo Institut

\*Prognose



Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in Deutschland lag 2019 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.

In 2019 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 360.600 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, war das ein Plus von 4 %. In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch die Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten. Im längeren Zeitvergleich befindet sich die Zahl genehmigter Wohnungen weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen in einem Jahr gab es seit der Jahrtausendwende nur 2016 mit über 375.000.

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden im Jahr 2019 rund 311.200 Wohnungen genehmigt. Das waren 3,0 % oder 8.900 Wohnungen mehr als im Vorjahr.

Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator zur Einschätzung der zukünftigen Bauaktivität, da Baugenehmigungen geplante Bauvorhaben darstellen. Allerdings nimmt die Zahl der Bauvorhaben, die noch nicht begonnen oder noch nicht abgeschlossen wurden (der sog. Bauüberhang) seit einigen Jahren zu. Diese liegt 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.

Im 2. Halbjahr 2020 ist mit einem deutlichen Nachfragerückgang in der Baukonjunktur zu rechnen. Dank eines hohen Auftragsbestandes zu Jahresbeginn konnten die Unternehmen bei milder Witterung ihre Kapazitäten im Januar und Februar 2020 bereits gut auslasten. Diese erfreuliche Entwicklung konnte sich allerdings mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie ab Mitte März so nicht fortsetzen. Laut Statistischem Bundesamt konnten die Unternehmen mit mehr als 20 Beschäftigten ihren Umsatz im Februar noch einmal gut um 10 % steigern.

Die Auswirkungen der Corona-Krise in anderen Branchen werden nicht spurlos an der Bauwirtschaft vorbeigehen. Dem Wirtschaftsbau werden die Impulse aus den ihm bisher tragenden Säulen (Handel und Tourismus) fehlen. Aber auch Bestellungen aus der Industrie werden angesichts des Lockdowns in erheblichem Maße ausbleiben. Und im Wohnungsbau bleibt abzuwarten, wie private Investoren im Eigenheimbau auf die Situation am Arbeitsmarkt reagieren und



inwieweit institutionelle Anleger auch vor dem Hintergrund des benötigten Finanzierungsbedarfs noch nachhaltig zu ihren Projekten stehen.

Laut Umfrage von RE/MAX Germany gab es bei den Immobilienstätigkeiten nur eine kurze Pause und nun scheint ein baldiger Aufschwung schon in Sicht.

Seit den Lockerungen der Corona-Regeln in den vergangenen Wochen setzt sich der Immobilienboom weiter fort. Zwei Drittel der Makler beobachteten in den vergangenen Wochen ein vermehrtes Kaufinteresse. Unter zwei Dritteln der Kaufinteressenten kommt es derzeit vermehrt zu Kauf-Transaktionen, weil über 90% von Ihnen mit der Anschaffung von Wohneigentum gerade jetzt nicht mehr warten wollen. Gut 80 % der Immobilieninteressenten würden Immobilien im Zuge der hohen Staatsverschuldung und expansiven Geldpolitik als sichere und renditestarke Anlage einschätzen. Zudem wittern 40 % der Interessenten aktuell eine größere Chance, genau jetzt eine geeignete Immobilie zu finden. Sie erhoffen sich durch Corona mehr Bewegung bei der Anzahl der zu verkaufenden Objekte und auch, dass die Preise zumindest stagnieren.

Ein Drittel der Interessenten reagiert aber auch abwartend

- entweder in der Hoffnung auf fallende Preise oder
- weil für sie die Marktlage zu unsicher bzw. die Angst vor drohender Arbeitslosigkeit zu groß ist.

Die Mehrheit der Makler geht allerdings davon aus, dass die Preise zumindest in den Metropolregionen stabil sind und in Zukunft sogar steigen könnten. Laut der Umfrage bleiben Immobilien trotz der Corona-Krise auch in Zukunft eine stabile Geldanlage.

Man geht davon aus, dass die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin konstant bleibt und sich aufgrund von verstärkt gelebtem Homeoffice sogar noch erhöht, da sich viele Menschen ihren Arbeitsplatz zu Hause einrichten möchten. Auch der Wunsch nach einem eigenen Haus ist gewachsen. Viele dürften zu Zeiten des Lockdowns einen Garten schmerzlich vermisst haben. Doch der Traum von den eigenen vier Wänden in der Stadt ist eine große finanzielle Bürde. In München müssen Hauskäufer mit ca. 1,262 Mio. rechnen. In Berlin sind es immerhin auch noch 530.000 Euro. Die hohen Grundstückspreise und die Knappheit an Bauland haben dazu geführt, dass sich nur noch Besserverdienende ein Haus innerhalb der Stadtgrenzen leisten können. Für Normalverdiener gibt es die Möglichkeit, sich eine Eigentumswohnung zu kaufen oder aufs Land zu ziehen. Der Weg weit aus den

Städten hinaus zu ziehen ist oftmals die einzige Möglichkeit, beim Hauskauf zu sparen. Denn selbst die Speckgürtel der beliebten Ballungsgebiete sind nicht viel preiswerter.

Auch in den neuen Bundesländern nutzen die Leute es, immer mehr Wohneigentum zu erwerben. So wohnen mittlerweile beinahe vier von zehn Ostdeutschen ab 14 Jahren in einer eigenen Immobilie. Zum Vergleich: 1991 lebten noch fast drei Viertel der Haushalte zur Miete. Gleichzeitig ist aber auch die Haushaltsgröße geschrumpft. Der Anteil der ostdeutschen Bevölkerung, der in einem Mehrpersonenhaushalt mit Kindern lebt, ist von 45 auf 25 % zurückgegangen. Die Single-Haushalte haben sich dagegen von 12 auf 23 % nahezu verdoppelt.

Im Bundesdurchschnitt belaufen sich die Preiserwartungen für gebrauchte Einfamilienhäuser 2020 auf ein Plus von 4,2 %. Das entspricht ca. den Einschätzungen im Vorjahr.

Auch bei Eigentumswohnungen schaut es nicht anders aus. Eigentumswohnungen verteuern sich in den ersten sechs Monaten des Jahres 2020 im Vergleich zum Vorjahr um bis zu einem Drittel. Die Steigerungen betreffen Altbau- (Baujahr vor 1945), Bestands- (Baujahr 1945–2015) und Neubauobjekte (Baujahr 2016 oder später) gleichermaßen.

Beispielsweise betragen die Steigerungen bis zu 17 % im Altbau in Leipzig und 24 % im Bestand in Frankfurt. Auch das sowieso schon hochpreisige München wird noch teurer: ein Plus von 9 % bei Neubauten und 8 % für Bestandsobjekte. In Berlin verteuern sich Wohnungen je nach Kategorien zwischen 7 und 8 %. Berlin ist für seine Altbauwohnungen bekannt. In der Hauptstadt gibt es aber ein größeres Angebot an unsaniertem Altbaubestand, was sich im Preis niederschlägt.

Mit 3.655 Euro (+7%) ist diese Kategorie in Berlin im Deutschlandvergleich noch recht preiswert. Modernisierte Altbauwohnungen in begehrter Lage werden zu deutlich höheren Preisen offeriert. Für eine gänzlich neu fertiggestellte Wohnung müssen Kaufinteressenten in Berlin indes mit 4.965 Euro (+7 %) pro Quadratmeter kalkulieren.

Ebenso gibt es starke Zuwächse in Dresden und Leipzig. In Dresden verteuerte sich eine Wohnung zwischen 15 % im Neubau (3.638 Euro) und 19 % im Altbau (2.452 Euro). Auch Leipzig verzeichnet zweistellige Zuwachsraten: 17 % im Neubau (3.347 Euro) und 22 % im Altbau (2.084 Euro).

Ein merklicher Corona-Schock am Immobilienmarkt bleibt damit weiterhin aus, ganz im Gegenteil: Die Preise für Eigentumswohnungen klettern auch im ersten Halbjahr 2020 nahezu überall weiter. Ausnahmen sind z. B. Köln, Hannover, Bremen oder Dortmund. Hier bleiben die Preise in etwa konstant.

Auch die Mietpreise steigen weiter an. Im Mittel sind die Angebotsmieten in den Big-8-Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart und Leipzig) im 1. Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um +5 Prozent gestiegen – mit allerdings deutlich regionalen Unterschieden. Die stärksten Steigerungen bei den angebotenen Mietpreisen konnten in Berlin und Stuttgart beobachtet werden. In Berlin haben die mittleren Angebotsmieten im 1. Halbjahr 2020 im Jahresvergleich um +6,6 Prozent auf 13,- Euro/m<sup>2</sup> zugelegt. Damit hat sich die Mietpreisentwicklung in der Hauptstadt im Vergleich zum Fünfjahresschnitt (+7,1 %) allerdings etwas abgeschwächt. Bei Bestandsobjekten liegt sie mit einem Anstieg von 4,1 % gegenüber dem Vorjahreswert noch deutlich darunter. Deutlich gestiegen sind demgegenüber die Neubaumieten, die sich im Vergleich zum Vorjahr um 14,8 % auf 16,65 Euro/m<sup>2</sup> in den ersten sechs Monaten erhöht haben. Für den Gesamtmarkt ist im unteren Preissegment (die günstigsten 10 % aller Mietangebote) ein Rückgang von insgesamt 4,7 % zu notieren. Das ist ein deutlicher Effekt des Mietendeckels.

Mietpreissteigerungen im Neubausegment, wo die Mietpreisgestaltung weniger Einschränkungen unterliegt, werden zur Kompensation gedeckelter Bestandmieten genutzt.

Die Wohnungsnachfrage ist in Berlin weiterhin hoch mit einem starken, wenngleich aktuell leicht rückläufigen Zuzug. Neben Leipzig und Frankfurt weist die Hauptstadt mit 49 neuen Wohnungen je 10.000 Einwohnern auch den höchsten relativen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen unter den Big-8-Städten auf.

Als Reaktion auf die Corona-Krise lassen sich zwar teilweise kurzfristige Rückgänge im Angebot, aber keine signifikanten Preiseffekte beobachten. Im Gegensatz zu Gewerbeimmobilien konnten bisher keine größeren Mietstundungen beobachtet werden. Ein Umstand, der auch darauf zurückzuführen ist, dass durch die zügige staatliche Hilfe zur Eindämmung der realwirtschaftlichen Folgen der Pandemie bislang auch stärkere Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt verhindert werden konnten.

Für die mittlere Frist bleiben aber schon Risiken für den Wohnungsinvestmarkt bestehen. Die Bundesagentur für Arbeit geht davon aus, dass die Zahl der Erwerbstätigen in der Jahresspitze um rund eine Million Personen zurückgehen und die Arbeitslosigkeit auf über drei Millionen Personen ansteigen könnte. Der konjunkturelle Einbruch dürfte zudem auch mit einem Rückgang der Einkommen einhergehen und damit auch den Spielraum für Mietpreissteigerungen zumindest auf mittlere Sicht eher begrenzen.

Eine mögliche sich weiter etablierende Zunahme von Remote-Working könnte existierenden Markttrends, wie der rückläufigen Zuwanderung in die Großstädte, einen weiteren Schub versetzen. Das durch Covid-19 stark veränderte Arbeitsverhalten mit vermehrter Inanspruchnahme von Homeoffice verringert zum Beispiel die Pendelkosten durch weniger Fahrten zur Arbeit. Darüber hinaus wird das Einzugsgebiet eines regionalen Arbeitsmarktes erweitert, sodass sich in Wohnungsmärkten mit hohem Preisgefälle und niedriger Erschwinglichkeit die Nachfrage vermehrt in umliegende Areale ausdehnen könnte.

Durch die potenzielle Ausdehnung der Wohnungsnachfrage auf das Umland würden die Kernstädte aber keinesfalls an Attraktivität verlieren. Urbanes Wohnen bleibt für viele Menschen nach wie vor die bevorzugte Wohnform. Verschiebungen in der Nachfrage können aber gerade dort, wo der Markt sehr angespannt ist, dämpfend auf die Preise wirken.

In den Big-8-Städten gibt es nach wie vor eine hohe Diskrepanz zwischen Bedarf und aktuellem Fertigstellungsniveau. Die größte Lücke besteht zurzeit an den Wohnungsmärkten Köln, Stuttgart und Leipzig, die in Zukunft ihren zusätzlichen Bedarf vermehrt über eine Angebotsausweitung decken müssen.

Mögliche Unterschiede in den wirtschaftlichen Auswirkungen durch die Pandemie zwischen den europäischen Ländern, wie es bereits auch auf dem Höhepunkte der Eurokrise war, können auch die Wanderungsbewegungen innerhalb der Europäischen Union und auch die Nachfrage nach Wohnraum in deutschen Großstädten wieder verstärken.



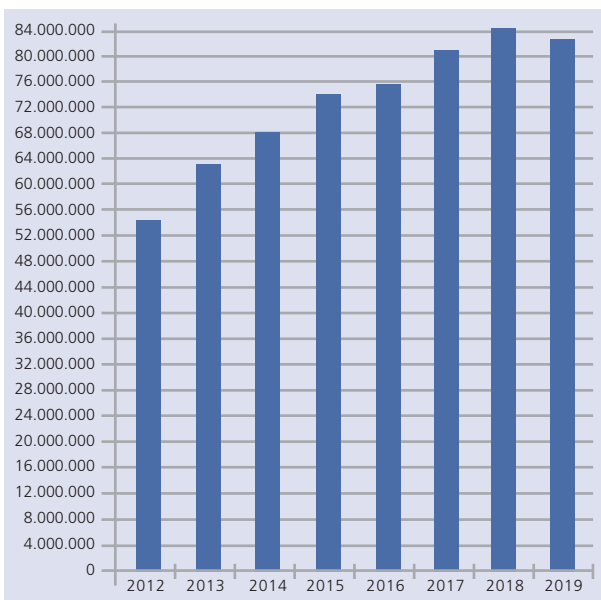
## Die THAMM & PARTNER GmbH

### Die finanzielle Situation der THAMM & PARTNER GmbH

Die Thamm & Partner GmbH steht mit einer Eigenkapitalquote von rd. 92,15 % 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 Marktchancen zu reagieren.

Dem langfristig gebundenen Sachanlagevermögen in Höhe von 30.736 TEUR steht eine weit höhere Summe an Eigenmitteln, unter Berücksichtigung der ausstehenden Einlagen, von 76.180 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 2019 um 180 TEUR gegenüber dem Vorjahr vermindert. Die liquiden Mittel (Bargeld und kurzfristige Wertpapiereanlagen) zum Bilanzstichtag in Höhe von 12.120 TEUR übersteigen die kurzfristigen Verbindlichkeiten. Die Liquidität der Gesellschaft war in 2019 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 2019 erwirtschaftete die Gesellschaft Umsatzerlöse i. H. von rund 957 TEUR. Es handelt sich um Mieteinnahmen aus Bestandsobjekten.

### Zukünftige Entwicklung und Ausblick

Die Immobilienpreise sind in Deutschland von 2011 an erheblich gestiegen. Im gesamtdeutschen Durchschnitt sind die Preise für Eigentumswohnungen seit Anfang 2011 bis 2019 um rd. 74 % 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 2019 wird von einer Fortsetzung der Preisentwicklung im ganzen Jahr 2019 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 2019 stieg die Investition im Baugewerbe um 6,2%. Nach dem starken Wachstum im Immobilienmarkt in den letzten Jahren ist auch im Geschäftsjahr 2020 die Fortsetzung dieses positiven Trends zu verzeichnen.

### Die atypisch stillen Beteiligungen im Geschäftsjahr 2019

Im Berichtszeitraum 2019 konnten weitere neue, atypisch stille Gesellschafter mit einem Beteiligungsvolumen von insgesamt 6.738 TEUR (Vorjahr 7.753 TEUR) hinzugewonnen werden. Die Gesellschaft konnte sich trotz des schwierigen Umfeldes im Bereich Private Equity weiterhin gut im Markt positionieren. Zum 31.12.2019 sind an der Gesellschaft 6.696 atypisch stille Gesellschafter beteiligt.

Im Jahr 2019 wurde unseren Gesellschaftern ein Betriebsergebnis von -4.800 TEUR zugewiesen, darin enthalten sind



die Abfindungsbeträge für die ausgeschiedenen stillen Gesellschafter i. H. von 2.756 TEUR und Raum-/Renovierungskosten i. H. von 766 TEUR.

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

## Wesentliche Projekte im Jahr 2019

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 abgeschlossen.

### **Görlitz:**

In der Breitestr. 20 und 21 wurde die denkmalgerechte Sanierung an beiden Gebäuden abgeschlossen.

### **Leipzig:**

In der Wurzener Str. 156a, Cunnersdorferstr. 2+4 und Lindenauer Hafen wurde mit den Bauarbeiten begonnen. In der Oststr. 49 wurden die Baumaßnahmen an Mehrfamilienhaus und rückwärtigem Gartengebäude weitergeführt.

### **Berlin:**

In der Heynstr. 7 wurde mit den Planungsarbeiten für die Sanierung am historischen Gebäude sowie mit der Planung für drei Gebäude im rückwärtigen Grundstück begonnen. Im Beifußweg 32 wurde mit dem Neubau jeweils eines Mehrfamilienhauses begonnen.

Projektentwicklungen fanden an allen vier Standorten statt, sowohl im Denkmalschutzbereich als auch im Modernisierungsbereich und auf Neubau-Ebene. 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 dreiköpfigen Beirat, bestehend aus einem Rechtsanwalt (Baurechtsspezialist), einem Sachverständigen für Grundstückswerte und einem Architekten, hat sich dabei sehr bewährt.

Das Kapital des Unternehmens wird weiterhin in mehrere Gebäude mit Investitionsvolumen von 1 bis 10 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 der Vertriebsobjekte.

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 2019 des Gesellschaftsbeirates der Thamm & Partner GmbH

Der jährliche Bericht des Beirates der Firma Thamm & Partner GmbH für das Geschäftsjahr 2019 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 31.12.2019 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 zum Jahresabschluss auf den 31.12.2019.

Ergänzend zu der ständigen Beiratstätigkeit informierten sich die Beiräte im Kontakt mit der Geschäftsführung vorrangig über Stand und Entwicklung der in Berlin, Leipzig, Görlitz 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 wurde die beeindruckende Bautätigkeit am Lindenauer Hafen/Leipzig sowie in der Wurzener Str. Fl.-Nr. 156a und der Oststraße 49 besichtigt; in Berlin startete die Planung für Objekt Heynstr.7, eine Altbausanierung mit drei Nebengebäuden. Fertiggestellt wurde das Objekt Breite Straße 20 + 21 in Görlitz. Des Weiteren fanden Begehungen statt auf den Baustellen in Potsdam, Denkmalsanierung in der Ludwig-Richter-Str. 28 und 29 und Jägerstraße 23.

Daneben wurden auch weitere Objekte, die zum Ankauf angeboten wurden, besichtigt.

Nachdem die laufenden Vorhaben im Jahr 2019 die ihrem Entwicklungsstand entsprechenden Fortschritte genommen haben, sieht der Beirat die von der Geschäftsleitung angestrebte Zielsetzung für das Geschäftsjahr 2020 auch unter Berücksichtigung der Bilanz 2019 der SteuerTEAM GmbH Landsberg Steuerberatungsgesellschaft als realistisch an.

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

Augsburg, den 15.04.2021



Für den Beirat  
Martin Rupp, RA





## Mittelverwendungskontrolle

Die Mittelverwendungsrechnung der Gesellschaft im Berichtszeitraum 2019 stellt sich wie folgt dar:

Mittelherkunft	Euro
Erhöhung Kapital atypisch stiller Gesellschafter	6.390.445,70
Minderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	421.817,26
Minderung der sonstigen Vermögensgegenstände	911.516,97
Minderung aktive Rechnungsabgrenzung	10.441,00
Minderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-577.504,71
Minderung sonstiger Verbindlichkeiten	-2.451.698,07
Minderung Rückstellungen	-5.775,00
Minderung flüssige Mittel	8.220.873,06
<b>Summe Mittelherkunft</b>	<b>12.899.243,21</b>

Mittelverwendung	Euro
Erhöhung des Anlagenvermögens	7.266.075,38
Erhöhung Bestand Vorräte	249.725,56
Minderung erhaltene Anzahlungen	381.926,98
Minderung Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	199.509,65
Minderung passive Rechnungsabgrenzung	0,00
Jahresfehlbetrag 2019 (vor Verlustübernahme atyp. stille Ges.)	4.801.996,64
<b>Summe Mittelverwendung</b>	<b>12.899.243,21</b>

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

### Ypsilon GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## Bilanz

Aktiva	2018 / Euro	2019 / Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.850,51	1.522,51
II. Sachanlagen	22.109.079,22	29.358.968,89
III. Finanzanlagen	1.357.718,31	1.376.232,02
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	15.142.433,69	15.774.086,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	25.346.405,09	24.013.070,86
- davon eingeforderte noch ausstehende Kapitaleinlagen in EUR 23.505.778,93 (Vorjahr 24.345.347,00)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in EUR 23.528.453,45 (Vorjahr 24.210.527,29)		
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	20.340.656,29	12.119.783,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten	18.853,92	29.294,92
<b>Summe Aktiva</b>	<b>84.318.997,03</b>	<b>82.672.958,66</b>

Passiva	2018 / Euro	2019 / Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	350.000,00	350.000,00
II. Kapital der atypisch stillen Gesellschafter	75.128.704,54	76.717.153,60
III. Verlustvortrag	-886.372,97	-886.372,97
	<b>74.592.331,57</b>	<b>76.180.780,63</b>
B. Rückstellungen	170.429,00	164.654,00
C. Verbindlichkeiten	9.556.236,46	6.327.524,03
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in EUR 1.941.699,97 (Vorjahr 2.141.209,62)		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in EUR 1.319.581,14 (Vorjahr 1.897.085,85)		
3. sonstige Verbindlichkeiten in EUR 3.066.242,92 (Vorjahr 5.517.940,99)		
- davon gegenüber Gesellschaftern in EUR: 223.883,30 (Vorjahr 201.227,07)		
- davon aus Steuern in EUR: 27.497,05 (Vorjahr 13.916,78)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit in EUR: 0,00 (Vorjahr 0,00)		
<b>Summe Passiva</b>	<b>84.318.997,03</b>	<b>82.672.958,66</b>

## Gewinn- und Verlust-Rechnung

	2018 / Euro	2019 / Euro
1. Rohergebnis	4.451.595,69	2.002.939,34
2. Personalaufwand	784.795,67	768.849,14
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen	352.126,77	429.663,14
4. Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit üblich	0,00	0,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.058.312,01	5.543.621,23
6. Erträge aus Beteiligungen	2.334,15	2.333,98
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.760,39	5.125,82
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	70.636,05	68.535,96
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-4.809.180,27	-4.800.270,33
10. Außerordentliche Erträge finanzwirksam	0,00	0,00
11. Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,85	73,05
13. Sonstige Steuern	1.161,98	1.653,27
14. Erträge aus Verlustübernahme durch stille Gesellschafter	4.810.341,40	4.801.996,65
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Im Ergebnis -4.800 TEUR sind die Abfindungsbeträge für die ausgeschiedenen stillen Gesellschafter i. H. v. 2.756 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 17.03.2021 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 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 Vermögensanlagengesetzes (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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019,
- 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 Jahresabschlusses 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 VermAnIG 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 Zusammenwirken, 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 17.03.2021

Ypsilon GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Christian Klein  
Wirtschaftsprüfer



Erfolg braucht sichere Fundamente

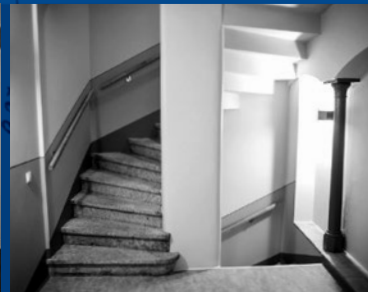
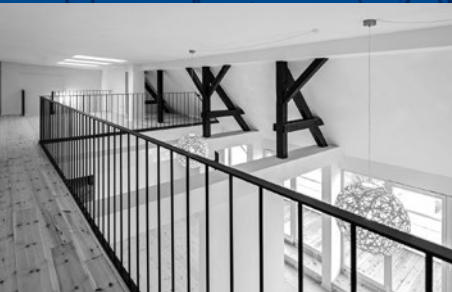
Contr. No. 59

Beauftragte 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](mailto:berlin@thammundpartner.de)

[www.thammundpartner.de](http://www.thammundpartner.de)