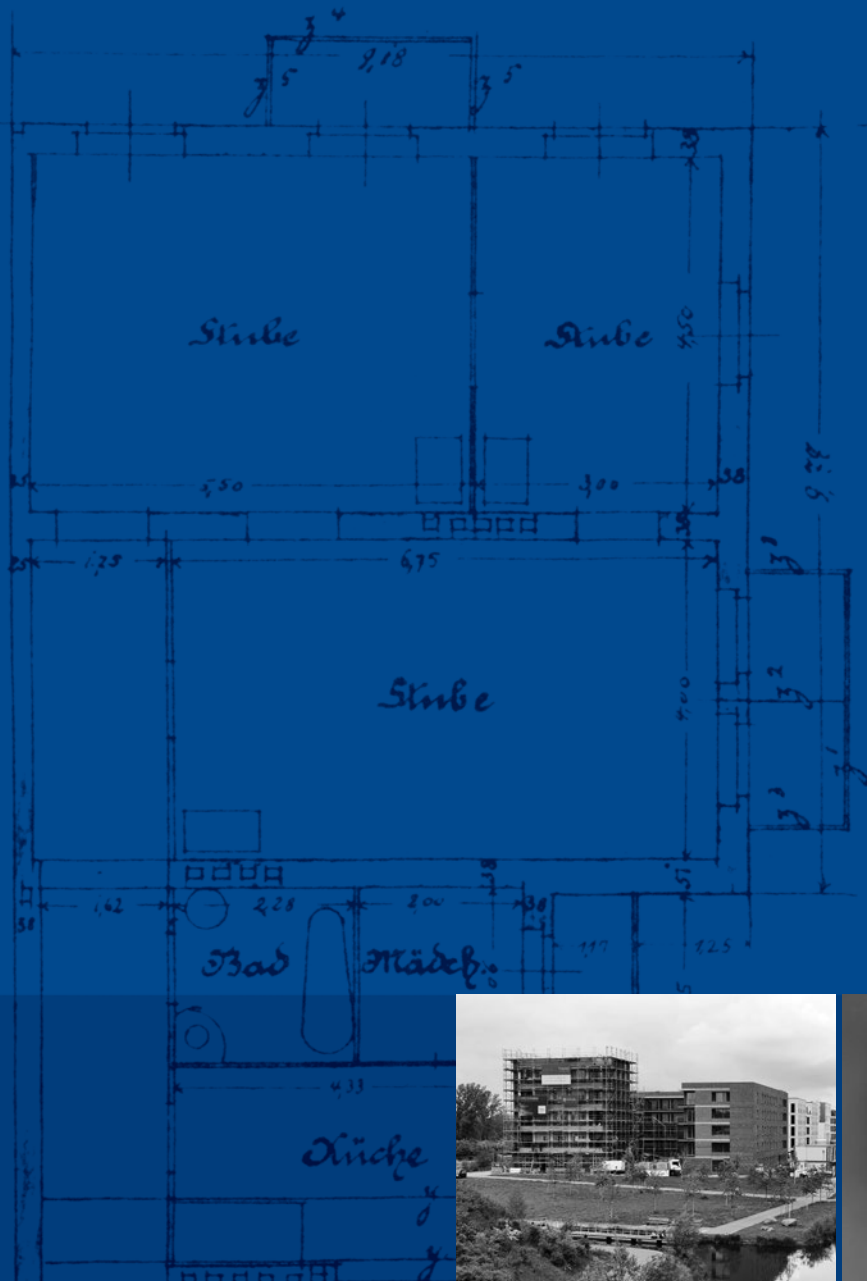


II. Obergeschoss.

THAMM
& PARTNER GMBH



Geschäftsbericht 2020



Inhaltsübersicht

Vorwort der Geschäftsführerin	3
Corona und die Folgen für die Immobilienwirtschaft	4
Allgemeiner Wirtschaftsbericht	8
Die THAMM & PARTNER GmbH	
■ Die finanzielle Situation der THAMM & PARTNER GmbH	13
■ Umsatzentwicklung	13
■ Zukünftige Entwicklung und Ausblick	13
■ Die atypisch stillen Beteiligungen im Geschäftsjahr 2020	13
■ Wesentliche Projekte im Jahr 2020	14
■ Unsere Organisation	14
■ Risikomanagement	14
Bericht des Beirates	15
Mittelverwendungskontrolle	16
Bilanz	17
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	17
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	18

Vorwort der Geschäftsführerin



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

fangen wir gleich mit der drängendsten Frage an:

Wie haben die Coronajahre 2020 und 2021 den Immobilienmarkt bewegt und wie hat sich diese Situation auf unser Unternehmen ausgewirkt?

Die Immobilienzeitung IZ als deutsche Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft teilt unter Bezugnahme auf das statistische Bundesamt mit: 2021 sind die Baupreise für Wohngebäude in Deutschland im Vergleich zu 2020 um 14,4 % gestiegen. Dabei handelt es sich um den stärksten Anstieg seit mehr als 50 Jahren. Die Baupreise hängen auch stark mit gestiegenen Materialpreisen zusammen.

Die Thamm & Partner GmbH ist trotz dieser Kostensituation gut durch die Pandemie gekommen. Wir konnten unsere Bauvorhaben trotz Preissteigerungen und zeitlichen Verzögerungen, bedingt durch den aktuellen Fachkräftemangel bei den Baufirmen, wie geplant gut abwickeln.

Trotz oder vielleicht wegen der schwierigen Situation auf dem Baumarkt sind die Immobilienpreise und die Mieten weiterhin kräftig angestiegen. Was in unserem Unternehmen zu erhöhten Umsätzen führt und führen wird. Die Nachfrage nach unseren Kaufobjekten oder Mietwohnungen ist unverändert gut. Nach wie vor haben wir einen vielfältigen und werterhaltenden Immobilienbestand und gehen davon aus, dass es auch in Zukunft für unser Unternehmen zu Wertsteigerungen kommen wird.

Ich möchte nicht versäumen auf unsere ganz besondere Freude hinzuweisen:

Thamm erhält BDA-Architekturpreis 2021 für HAFEN EINS in Leipzig.

Die Berliner Grundbesitzgesellschaft Thamm & Partner wird für ihr Wohnensemble HAFEN EINS im Lindenauer Hafen in Leipzig nach einem Entwurf von W&V Architekten Leipzig/Berlin mit dem Architekturpreis des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten BDA Sachsen ausgezeichnet. Unter insgesamt 50 Teilnehmern wurde das Projekt HAFEN EINS als eines von drei Preisträgern ausgewählt und für die Bewahrung und Weiterentwicklung der Baukultur gewürdigt. Dabei gelang es Thamm & Partner als einzigem Privatunternehmen zu überzeugen. Im kommenden Jahr nimmt das Projekt HAFEN EINS damit automatisch am bundesweiten Wettbewerb teil.

Wir danken unseren Anlegern und Geschäftspartnern und vor allem auch unseren Mitarbeitern für ihren erfolgreichen Einsatz und die langjährige Zusammenarbeit.

Ihre

Angela Thamm



Corona und die Folgen für die Immobilienwirtschaft

Die Corona-Pandemie hat tiefe Spuren in der deutschen Wirtschaft hinterlassen und auch den Immobilienmarkt geprägt. Die langfristigen Folgen sind bisher nicht abschätzbar, die Unsicherheit ist groß und Prognosen sind schwierig. Eine Krise, die noch längst nicht vorbei ist und uns auch noch längerfristig beschäftigen wird.

Seit Frühjahr 2020 leben die Menschen in Deutschland aufgrund der Corona-Pandemie in einem mehr oder weniger strikten Lockdown. Die allermeisten haben ihre Alltagsrituale notgedrungen angepasst. Sie bewältigen Homeoffice, Homeschooling und Fitness in den heimischen vier Wänden; sie shoppen online, sie benutzen soziale Netzwerke, statt sich mit Freunden im Restaurant oder auf ein Bierchen zu treffen.

Dass dies alles nicht ohne Folgen für ein perfektes Zuhause bleiben würde, war zu erwarten. Die bisherigen Auswirkungen der Corona-Pandemie müssen dabei aus verschiedenen Blickwinkeln betrachtet werden.

Bei Umfragen zeigte sich, dass das Bauträger-Neugeschäft bis auf wenige Einschränkungen stabil weiterlief. Hier stehen dennoch vor allem zentrale Themen wie die Fortführung der Bankenfinanzierung für Neubauprojekte sowie Planungs- und Genehmigungsverfahren im Mittelpunkt. Gerade bei den Genehmigungsverfahren sahen die Unternehmen zeitliche Verzögerungen durch coronabedingt verlangsamte Abläufe in den Bauämtern. Es sind daher Verzögerungen im Hinblick auf künftige Baubeginne zu befürchten.

Von der Mietausfallthematik war die Immobilienwirtschaft unterschiedlich betroffen. Während die Mietausfälle im Wohnbereich im Durchschnitt nur gering waren und aktuell weiter rückläufig sind, bleiben die Ausfälle bei Gewerbemietern weiter hoch und die Langfristperspektive ist eher pessimistisch. Hier wird kurz- und mittelfristig eine Zunahme des Risikos von Insolvenzen bei den Mietern angenommen.

Nach Einschätzung der Immobilienfachleute wird die Pandemie zwar Spuren auf dem Markt der Wohnimmobilien hinterlassen, allerdings keine besonders tiefen. Der Grund liegt auf der Hand, denn der Wunsch nach Eigentum ist in den letzten Monaten deutlich gewachsen. Die Wertschätzung steigt und damit steigen auch die Anforderungen.

Drei Kriterien sind nun bei der Immobiliensuche wichtiger geworden als früher:



schneller Internetanschluss



Garten, ein Balkon oder eine Terrasse



Zahl der Zimmer

Hinter Letzterem steckt wohl der Wunsch nach einem abgetrennten Arbeitsplatz. Bisher war das eigene Zuhause weitgehend zum Wohnen bestimmt. Nun muss es deutlich mehr Anforderungen gerecht werden – dazu zählt ein funktionsfähiges Büro.

Der Punkt Verkehrsanbindung gerät dafür ein wenig in den Hintergrund, da sich nun doch einiges online erledigen lässt, wozu vor nicht allzu langer Zeit noch ein Auto bewegt werden musste.

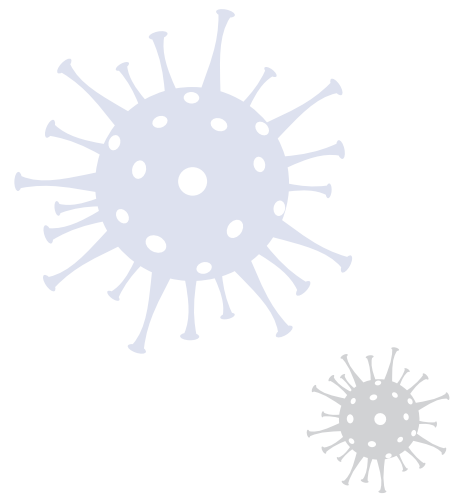
Das Thema Homeoffice wird voraussichtlich für nachhaltige Veränderungen sorgen. Nimmt das mobile Arbeiten langfristig zu, wird weniger Bürofläche und zugleich mehr Wohnraum benötigt. Das Umland würde außerdem noch attraktiver werden, weil viele Pendelwege wegfallen würden. Stadtrand oder Umland waren schon vor Corona eine Alternative für Familien, die sich allein aufgrund des gestiegenen Preisniveaus in der Stadt nicht mehr verwirklichen konnten.

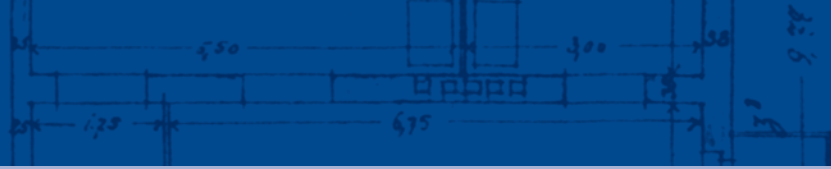
Doch jetzt wird aus der Not eine Tugend. Schließlich bieten viele Regionen in den Speckgürteln der Städte zu günstigeren Preisen noch ausreichend Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten.

Die Studie des Ifo-Instituts belegt, dass die urbanen Zentren, also Städte über 500.000 Einwohnern, tatsächlich für einige Menschen an Reiz verlieren: 5 % der befragten Großstädter planen binnen des nächsten halben Jahres aus der Großstadt wegzuziehen. Weitere 8 % haben einen Wegzug innerhalb der kommenden 6–12 Monate ins Auge gefasst. Junge Menschen und Familien wollen die Städte verlassen.

Einen merklichen Einfluss auf die Umzugsbereitschaft hat das Alter. Von den 18- bis 29-Jährigen wollen 18 % ihren Wohnsitz in der Stadt in den nächsten 12 Monaten aufgeben. Auch 19 % der 30- 39-Jährigen haben diesen Plan. Bei den 60-69-Jährigen (11 %) und bei den über 70-Jährigen (5 %) kommt ein Wegzug seltener in Frage.

Eine große Stadtflucht deutet sich in Deutschland aber nicht an. Die abgeschiedene Idylle auf dem Land sucht von den Städtern kaum jemand. Wer kurz- oder langfristig einen Umzug aus der Großstadt plant, möchte vorrangig in eine kleine Großstadt (38 %) ziehen. Weitere 30 % wollen im Speckgürtel leben. Nur 11 % wollen wirklich auf das Land ziehen. Es sind also vor allem die suburbanen Räume und Städte zwischen 100.000 und 500.000 Einwohnern, die verstärkt ins Blickfeld der urbanen Bevölkerung rücken.





Da aber nicht jeder für das ruhigere Landleben geschaffen ist und die Nachfrage nach Urbanität ebenfalls ungebrochen hoch ist, werden auch an die Immobilien in den Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern neue Anforderungen gestellt. Wohnungen mit einer Terrasse im Erdgeschoss und einem dazugehörigen Garten sind deutlich mehr angefragt worden als zuvor. Doch auch besagte Urbanität befindet sich aktuell im Umbruch. Mobilere und interaktivere Menschen, zunehmend ineinanderfließende Lebensbereiche sind Trends, auf die die Immobilienbranche reagieren muss. Hier sind Konzeptlösungen gefragt. Der Ort, an dem der Mensch zukünftig leben will, muss individualisierbar, flexibel und vernetzt sein. Dabei spielen Quartierlösungen, Nachhaltigkeit, der Sharing-Trend, Mobilität und die neuen Arbeitswelten eine große Rolle.

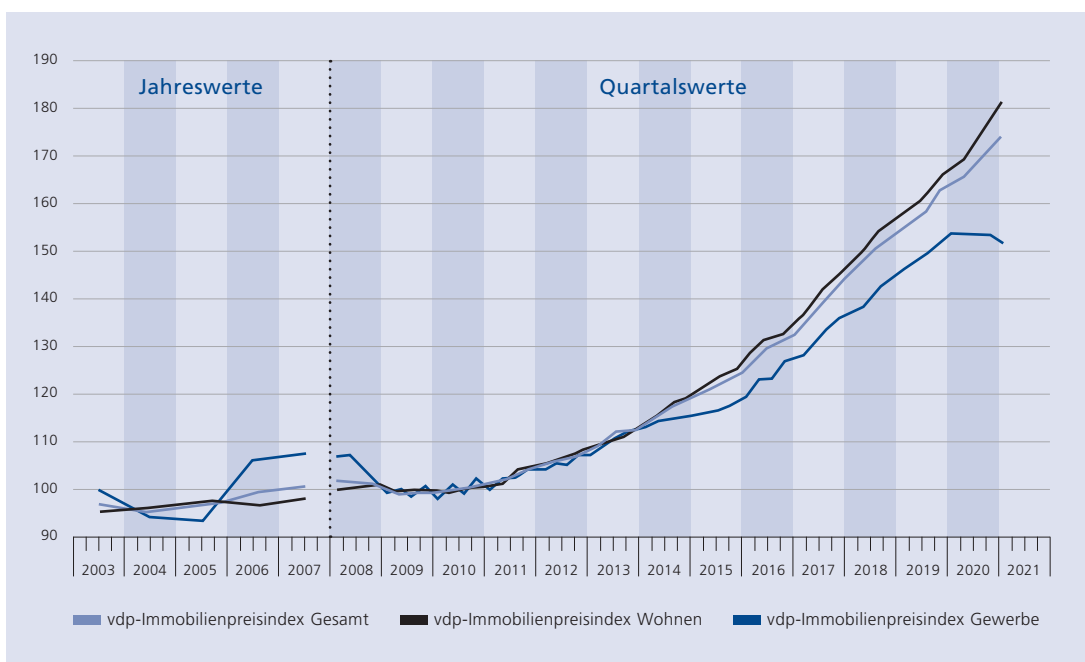
Trotz der Coronakrise sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2020 so stark gestiegen wie seit fast 4 Jahren nicht mehr. Von Juli bis September 2020 lagen sie im Schnitt um 7,8 Prozent höher als ein Jahr zuvor. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, stiegen die Preise damit durchschnittlich so stark wie im 4. Quartal 2016. Damals hatte das Plus 8,4 % betragen.

Erfreulich ist auch, dass die Baugenehmigungen 2020 ihr hohes Niveau der letzten Jahre gehalten haben (2020: 368.000) und die Zahl der fertiggestellten Wohnungen übertrifft erstmals seit langer Zeit wieder die Marke 300.000. Zugleich wird aber der Rückstau an genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Ein- und Mehrfamilienhäusern immer größer: Fast 780.000 unvollendete Wohneinheiten harren mittlerweile der Schlüsselübergabe.

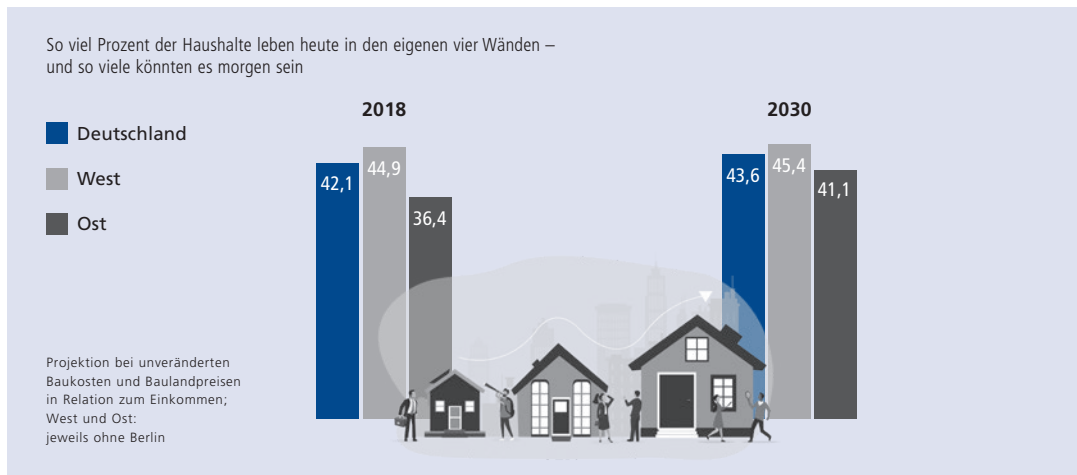
Unerfreulich sind dagegen die weiter gestiegenen Baukosten (seit 2015 um 16,4 %), die erstmals seit der Wiedervereinigung leicht gesunkene Wohneigentumsquote und das schrumpfende Potenzial an Ersterwerbern einer Wohnimmobilie.

Der durchschnittliche Immobilienpreis in Deutschland inkl. Nebenkosten beträgt im Jahr 2020 rund 446.000 Euro. Im Jahr 2019 kostete der Immobilienkauf oder -bau noch im Durchschnitt 403.000 Euro. Der Anstieg liegt damit bei mehr als 10 Prozent und über den Steigerungen der drei Vorjahre, die bei rund 5 % oder weniger lagen. Auch die Darlehenssumme bei Erstfinanzierungen ist um fast 10 % auf 330.000 Euro stärker als in den Vorjahren gestiegen.

Ein Jahr nach Pandemiebeginn: Preistendenzen verstärken sich



Wohneigentumsquote 2030: Nur im Osten ist noch spürbarer Fortschritt zu erwarten



Quelle: Statistisches Bundesamt (EV5), empirica/LBS Research

Die günstigen Zinsen erlauben dennoch in vielen Fällen laut Interhyp leistbare Raten. Eine Hürde für den Wohneigentumserwerb könnte aber das Eigenkapital sein. Es liegt 2020 im Durchschnitt bei 115.000 Euro. Im Jahr 2010 waren es noch 83.000 Euro. Die hohen Kaufnebenkosten und Immobilienpreise erfordern mehr Eigenkapital als früher und sind daher für viele eine Hürde für den Wohneigentumserwerb.

In den vergangenen Jahren sind die Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern in den 5 größten deutschen Metropolen deutlich als die Mieten gestiegen. Folglich erhöhte sich auch der Kaufpreisfaktor der Renditeobjekte jährlich. Steigt der Kaufpreisfaktor, bedeutet dies einen verlängerten Amortisierungszeitraum der Renditeobjekte. Dies tat der Beliebtheit aber keinen Abbruch. Im Gegenteil stieg 2020 die Zahl der Transaktionen deutlich.

Berlin ist die einzige Metropole, in der der Kaufpreisfaktor seit dem Vorjahr fiel: 29,1 betrug der Wert 2020, im Vorjahr hatte er bei 31,6 gelegen. Die Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern stiegen in der Hauptstadt erstmals seit Jahren nicht mehr stärker als die Mietpreise. Damit lag der Berliner Kaufpreisfaktor erstmals seit Jahren niedriger als in Hamburg. In den Vorjahren war der Faktor in Berlin stets der zweithöchste hinter München gewesen. Verantwortlich dürfte dafür der Berliner Mietendeckel gewesen sein. Denn das Gesetz ließ die Mietpreise von Bestandswohnungen zwar wie geplant sinken, aber auf die Kaufpreise wirkte die Bremse ebenfalls ein, weil das Landesgesetz auf die erzielbare Rendite drückte. Beleg dafür ist neben den sinkenden Preisen von Mehrfamilienhäusern auch der Rückgang der Transaktionen um 8 %.

Bislang war der Immobilienkauf in ostdeutschen Großstädten noch vergleichsweise preiswert. Doch dies scheint sich zunehmend zu ändern: In den vergangenen 5 Jahren haben die Kaufpreise in vielen Städten stark angezogen. In Leipzig haben sie sich mehr als verdoppelt. 2016 wurden für den Quadratmeter im Median noch 1.320 Euro verlangt, aktuell sind es 2.950 Euro. Dies entspricht einem Anstieg von 123 % – und damit so viel wie in keiner anderen deutschen Großstadt. Auch im benachbarten Dresden verteuerten sich die Preise deutlich: Nach einem Plus von 77 % kostet eine Wohnung inzwischen durchschnittlich 3.110 Euro pro Quadratmeter. Die hohen prozentualen Zuwächse liegen zum einen am niedrigen Ausgangswert, aber auch an der gestiegenen Nachfrage durch den Zuzug in den letzten 5 Jahren.

Nach einem Anstieg von 75 % springt der Quadratmeterpreis über alle angebotenen Wohnungen in Berlin genau auf die 5.000-Euro-Marke. Besonders nachdem der Mietendeckel für ungültig erklärt wurde und Kapitalanleger wieder verstärkt Interesse an der Hauptstadt haben, dürften die Preise in den nächsten Monaten und Jahren weiter anziehen. Ob Berlin jemals an die Preise von München herankommen wird, darf bezweifelt werden. Denn trotz Rekordpreisen zeigt die Preiskurve in München weiter stark nach oben. In den vergangenen 5 Jahren stieg der Medianpreis von 6.000 Euro auf 9.010 Euro – ein Plus von 50 % und absolut gesehen der stärkste Zuwachs aller Großstädte. Auch in Hamburg (+64 %; 5.900 Euro), Frankfurt (+79 %; 6.570 Euro) und Stuttgart (+51 %; 5.190 Euro) müssen Käufer deutlich mehr Geld ausgeben als noch 2016.



Allgemeiner Wirtschaftsbericht unter Berücksichtigung der branchentypischen Rahmenbedingungen

Die deutsche Fertigstellungsquote erreicht erstmals in 2020 den europäischen Durchschnittswert von 3,4 Wohnungen pro 1000 Einwohner, aber nur, weil die Fertigstellungsquote im europäischen Durchschnitt pandemiebedingt sinkt.

Der europäische Bausektor verliert deutlich an Dynamik. Das Bauvolumen bricht 2020 um 7,8 % ein. Während 2019 noch die Bautätigkeit um 2,7 % stieg, schrumpft sie 2020 um 7,8 % also ähnlich wie damals im Jahr 2009. Es wird allerdings damit gerechnet, dass die Bauaktivitäten 2021 um 6 % und im Jahr 2022 um weitere 3,5 % ausgeweitet werden.

Die Hauptursache für den Rückgang sind die Behinderungen auf der Angebotsseite. Es gibt viele Länder, in denen zwischen März und Mai 2020 ein großer Teil der Baustellen für mehrere Wochen geschlossen war. Unter den teilweise sehr strikten Ausgangsbeschränkungen sowie den anzuwendenden Hygiene- und Abstandsregeln litten nicht nur Neubauprojekte, sondern auch Sanierungs- und Instandhaltungsvorhaben.

In manchen Regionen wurden vorübergehend nur die Reparaturen durchgeführt, die keinen Aufschub duldeten. Des Weiteren kam es durch die Grenzschießungen auch zu Engpässen bei Personal und Materialien.

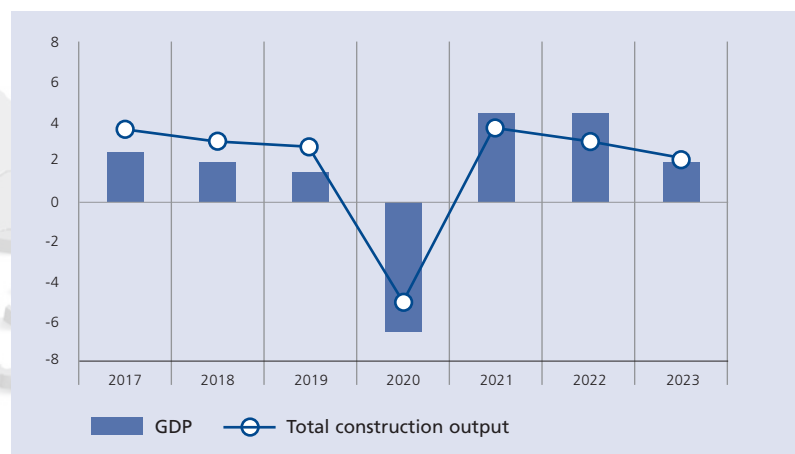
Handelsspannungen – u. a. innerhalb Europas aufgrund des Brexit – und die damit verbundenen Unsicherheiten belasteten die Baunachfrage 2020 zusätzlich.

Es kam in Großbritannien zu einem Rückgang von fast einem Fünftel und in Frankreich sowie in Irland zu einem Minus von jeweils rund 16 %.

Daneben waren auch Spanien (Bauleistungen in 2020: –12,5 %), Italien (–7,4%) und Belgien (–7,1 %) von den Folgen der Pandemie stark betroffen.



GDP and Total construction output (EC-19)
year to year change in %



Quelle: Euroconstruct

Die Coronakrise hat erhebliche Folgen für den Wohnungsbau. So rechneten die Länderexperten für 2020 mit einem Rückgang der fertiggestellten Wohnungen um rund 130.000 Einheiten. Lediglich Ungarn und Portugal stechen mit wesentlichen Zuwächsen positiv hervor. Für die 4 Länder Großbritannien, Deutschland, Frankreich und Italien summieren sich die Rückgänge gegenüber 2019 auf insgesamt fast 100.000 Wohnungen, wobei mit 63.000 die meisten auf Großbritannien entfallen.

Großbritannien büßte durch die Covid-19-Krise ein Viertel seines Volumens ein. Aufgrund des niedrigen Ausgangsniveaus wird zwar für 2021 eine hohe Wachstumsrate erwartet, es dürfte jedoch auch bis Ende 2023 nicht gelingen, den Einbruch vollständig auszugleichen.

In Spanien, Frankreich und Italien schrumpfte der Wohnungsbau auch deutlich, die Rückgänge lagen aber nur knapp über der 10-%-Marke. Während es in Spanien nicht möglich sein dürfte, die Verluste bis 2023 auszugleichen, ist für Frankreich und Italien aufgrund der hohen Nachfrage vor allem im urbanen Raum eine deutliche Expansion des Wohnbauvolumens zu erwarten.

Im Jahr 2021 dürfte die Fertigstellungszahl für alle 19 Euroconstruct-Länder bei 1,684 Mio. Einheiten lediglich stagnieren. Erst für das Jahr 2022 werden wieder Zuwächse erwartet. Für 2023 rechnet man mit einem Zuwachs von 50.000 Einheiten.

Für Deutschland wird in Anbetracht diverser Schwierigkeiten davon ausgegangen, dass die 300.000er-Marke nicht erreicht wird. Jenseits der in den vergangenen Jahren beobachteten Entwicklung dürfte die verschlechterte Arbeitslage mittelfristig negative Konsequenzen für den Eigenheimbau haben.

Am günstigsten sind die Aussichten für den Wohnungsbau bis zum Jahr 2022 in Belgien, Portugal und Dänemark. Insgesamt in 12 Ländern wird das Wohnungsbauvolumen im Zeitraum 2020–2022 nachgeben. In der Slowakei wird dabei der aggregierte Rückgang bei mehr als 10 % liegen.

In Österreich schrumpfte die Bauwirtschaft mit –3,5 % weniger stark als in den europäischen Vergleichsländern. Der Einbruch fiel damit auch schwächer aus als in anderen Wirtschaftssektoren, die unmittelbar von behördlichen Schließungsmaßnahmen betroffen waren. Unter der Voraussetzung, dass die Covid-19-Pandemie die Wirtschaftsaktivitäten 2021 nicht mehr drastisch einschränken wird,

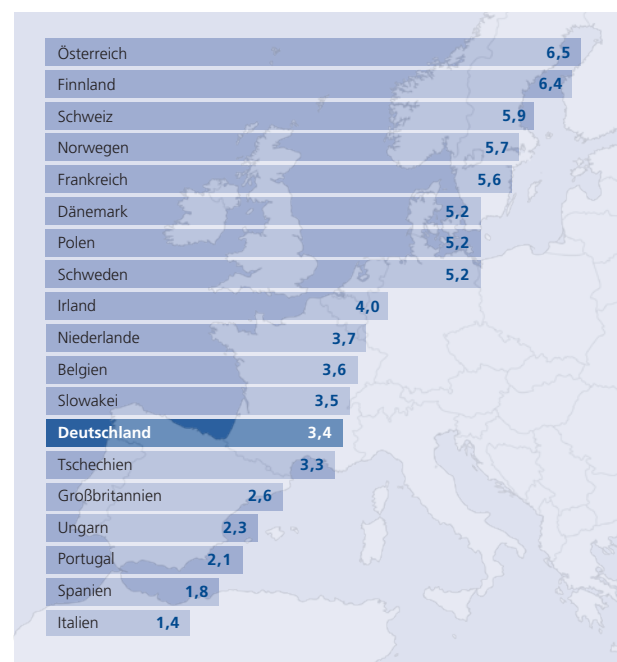
dürfte die Bautätigkeit in Österreich bereits 2022 wieder das Vorkrisenniveau erreichen. Trotz einer Abschwächung der Dynamik war der Wohnungsbau in den letzten Jahren ein zentraler Wachstumstreiber für die österreichische Bauwirtschaft.

Im Durchschnitt aller 19 Mitgliedsländer wurden 2020 3,4 Wohnungen pro 1000 Einwohner fertiggestellt und damit ähnlich viele wie in Deutschland. Allerdings fällt der Rückgang gegenüber 2019 in Höhe von 0,4 Einheiten europaweit stärker aus als hierzulande mit 0,2.

Während die Länder Finnland, Österreich, Frankreich, die Schweiz und Norwegen weiterhin beeindruckend hohe Fertigstellungsquoten mit rund 6 Einheiten pro 1000 Einwohner aufweisen, bewegt sich die Bauintensität in Italien, Spanien und Portugal nur noch um einen Wert von rund einer Wohnungsfertigstellung pro 1000 Einwohner.

Auf lange Sicht sind derartig niedrige Bauaktivitäten aber kontraproduktiv und führen zu einer weiteren Zunahme der Überalterung im Wohnungsbestand. Bis 2022 steigt die Fertigstellungsquote dort nur auf 2,6 Wohneinheiten.

Wohnungsneubau in Europa 2021* – die Prognose 2021 basiert auf den Ergebnissen für das Jahr 2020
Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner



Quelle: Euroconstruct/ifo

*Prognose



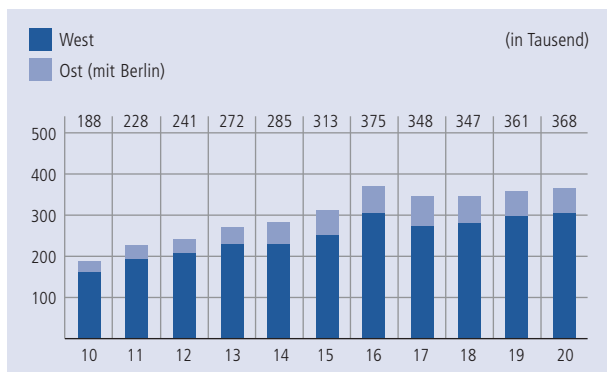
Der Wohnungsneubau in Deutschland trotz der Corona-Krise und boomt weiter: Auftragsbestand und Auftragseingang im Wohnungsbau sind im vergangenen Jahr erneut angewachsen. Der Bauüberhang von genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohneinheiten dürfte sich auf mehr als 750.000 Wohnungen erhöht haben, wie KfW Research in einer aktuellen Analyse zum deutschen Immobilienmarkt schätzt. Das lässt für das Jahr 2021 einen weiteren Anstieg der Baufertigstellungen erwarten. In diesem Jahr könnten erstmals seit 20 Jahren wieder mehr als 300.000 Wohnungen gebaut werden, nachdem im zurückliegenden Jahr diese Marke noch knapp verfehlt worden ist.

In den kommenden Jahren dürfte diese Zahl zwar weiter kontinuierlich steigen, aber den theoretischen Bedarf von schätzungsweise 350.000 bis 400.000 Wohnungen im Jahr weiterhin weit verfehlen.

Ein Hemmnis für die Ausweitung des Wohnungsbaus bleibt neben dem Mangel an Bauland in Ballungsregionen auch in der Corona-Krise der Fachkräftemangel. Nach den Erhebungen zum KfW-ifo-Fachkräftebarometer behinderten Personalengpässe im 1. Quartal 2021 trotz des Lockdowns die Geschäftstätigkeit von nahezu jedem fünften Unternehmen im Bauhauptgewerbe.

In 2020 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 368.589 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, war das ein Plus von 2,2 %. Diese Zahl ist damit weit höher als die Zahl der Baufertigstellungen. Dies führt nunmehr zu einem Überhang von genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen von insgesamt 779.432 Wohnungen. Der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs setzte sich damit im Jahr 2020 weiter fort und erreichte den höchsten Stand seit 1998.

Wohnungsbaugenehmigungen



Quelle: Statistisches Bundesamt

268.774 der im Jahr 2020 fertiggestellten Wohnungen entstanden in neu errichteten Wohngebäuden (+5 % gegenüber 2019). Davon entfielen

- auf Mehrfamilienhäuser 153.377 (+7,2 %)
- auf Einfamilienhäuser 87.275 (+4,1 %)
- auf Zweifamilienhäuser 20.472 (+6 %)
- auf Wohnheime 7.650 Wohnungen, welches der niedrigste Wert seit 2013 ist.

Wohnen und Bauen stehen immer mehr im Spannungsfeld zwischen dem Wunsch nach Komfort, wachsenden Kosten und den ökologischen Erfordernissen. Das spiegelt sich auch in den Daten zu neu gebauten Wohnhäusern wider, wo zuletzt die Mehrfamilienhäuser überwogen. Das entspricht in 2020 einem Anteil von 59 %.

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind im Schnitt etwa halb so groß wie jene in Einfamilienhäusern. Diese Wohnungen haben eine durchschnittliche Wohnfläche von 78 qm. Wohnungen in fertiggestellten Einfamilienhäusern waren zuletzt doppelt so groß.

Die Gründe für den hohen Bauüberhang sind vor allem die zeitlich immer aufwendiger werdenden Bauvorhaben sowie die Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft, die angesichts des seit Jahren anhaltenden Baubooms und des anwachsenden Fachkräftemangels immer weiter zunehmen. Ferner ist in Einzelfällen auch die Umsetzung bereits genehmigter Bauvorhaben in der Erwartung noch besserer Preise und Vermarktungsbedingungen (Spekulation) bewusst verzögert worden.

Die Folgen der Pandemie haben anfänglich eine gewisse Schockstarre ausgelöst und es kam zu Verzögerungen und Umstellungen bei den Bauwerken. Aber laut Umfrage von RE/MAX Germany gab es bei den Immobiliertätigkeiten nur eine kurze Pause und nun scheint ein baldiger Aufschwung schon in Sicht.

Auch das Problem der Besichtigungen von Kauf- und Mietobjekten konnte elegant durch Videochats gelöst werden. Hier zeigte sich ein Trend durch die Innovationsfähigkeit der Baubranche. Denn das Thema Digitalisierung hielt im Alltag schneller Einzug als erwartet.

Insgesamt kann man festhalten, dass die Wohnimmobilie einmal mehr ihren Ruf als sicherer Hafen bestätigt. Das zeigt sich auch an der Preisentwicklung, die trotz der Krise ungebrochen positiv ist – im Gegensatz zu den Assetklassen wie Gewerbe oder Einzelhandel.

Der Grund liegt auf der Hand, denn der Wunsch nach den eigenen 4 Wänden ist in den vergangenen Monaten deutlich gewachsen. Die Wertschätzung der eigenen Wohnung steigt, und damit auch die Anforderungen an Qualität und Komfort.

Seit einem Jahr bestimmt die Corona-Pandemie das Leben und die Wirtschaft. Bei der Entwicklung der Immobilienpreise ist davon nichts zu spüren, wie eine aktuelle Analyse von immowelt zeigt: In den 14 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern steigen die Kaufpreise von Bestandswohnungen seit Februar 2020, also kurz vor dem ersten Lockdown, bis heute weiter. In der Spitze beträgt der Anstieg sogar bis zu 30 Prozent. Untersucht wurden die Angebotspreise für eine Beispielwohnung (80 Quadratmeter, 3 Zimmer, 2. Stock) aus dem Bestand. Auch in den teuersten deutschen Städten ist keine Entspannung in Sicht. In München stiegen die Preise während der Corona-Pandemie um 8 Prozent. Eine Bestandswohnung kostete im vergangenen Monat 8.140 Euro pro Quadratmeter. In Frankfurt, der zweit teuersten Stadt der Untersuchung, ist der prozentuale Preiszuwachs ähnlich: plus 7 Prozent binnen eines Jahres. Aktuell werden 5.490 Euro pro Quadratmeter verlangt. Einen noch stärkeren Anstieg mit einem Plus von 15 Prozent verzeichnet Hamburg (5.100 Euro), das während der Corona-Pandemie sogar die 5.000-Euro-Marke geknackt hat.

Generell lässt sich feststellen, dass die Corona-Krise bisher noch keinen signifikanten Einfluss auf die Immobilienpreisentwicklung genommen hat. Das liegt auch daran, dass der Immobilienmarkt sehr träge auf aktuelle Entwicklungen reagiert und dementsprechend krisenfest ist. Im Gegenteil: So ist in 8 von 14 untersuchten Städten der Preiszuwachs von Februar 2020 auf Februar 2021 sogar stärker als im Vorjahreszeitraum. Große Unterschiede gibt es beispielsweise in Essen, wo sich der Anstieg von 2 auf 30 Prozent erhöht hat. In 6 Städten fällt der Preiszuwachs hingegen geringer aus. So stand in Frankfurt von 2019 auf 2020 noch ein Plus von 25 Prozent, während es im vergangenen Jahr nur noch 7 Prozent waren.

Einerseits blicken viele Deutsche durch den anhaltenden Lockdown in eine ungewisse Zukunft. Andererseits ist bei denjenigen, die keine finanziellen Einbußen haben, der Wunsch nach räumlicher Veränderung stark angewachsen. „Die Nachfrage nach Immobilien ist sogar noch größer als vor der Corona-Krise“, sagt Prof. Dr. Cai Nicolas Ziegler, CEO von immowelt. „Besonders der Immobilienkauf ist im vergangenen Jahr nochmals stärker in den Fokus der Deutschen gerückt. Da das Angebot in den Großstädten aber nach wie vor begrenzt ist, steigen die Kaufpreise unbeirrt weiter.“

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Häusern zum Kauf in Deutschland ist im Vergleich zum Vorjahr um ein Drittel gestiegen.

Kaufimmobilien ziehen gleichermaßen in den Stadtkernen wie in den Speckgürteln der deutschen Metropolen stark gestiegenes Interesse auf sich. Eine Stadtflucht zeigt sich nicht. Vor allem Eigentumswohnungen mit viel Fläche, Balkon oder Garten haben an Attraktivität gewonnen.

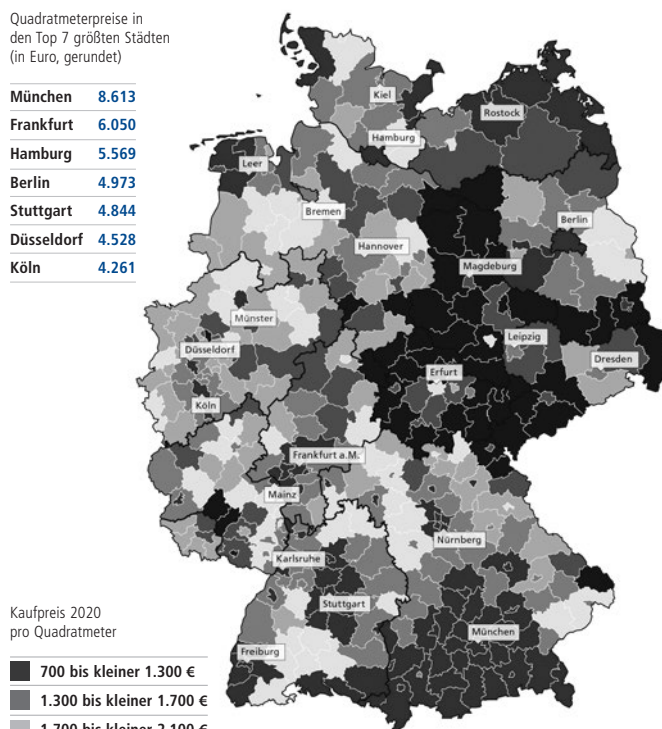
Entgegen landläufiger Vermutungen hat die Corona-Pandemie den Markt für Wohnimmobilien bisher nicht einbrechen lassen. Ganz im Gegenteil: Corona und die allgemeine Marktlage haben zu einem verstärkten Nachfrageschub nach Wohnimmobilien zum Kauf geführt. Im Februar 2021 gingen auf ImmoScout24 33 Prozent mehr Kontaktforderungen für Häuser zum Kauf ein als im Vorjahr. Für Eigentumswohnungen stieg die Nachfrage um 34 Prozent. Damit setzt sich das deutlich verstärkte Interesse der Vormonate an Kaufimmobilien fort.

Immobilienpreise steigen auch im Corona-Jahr weiter

Im Jahr 2020 sind die Kaufpreise inflationsbereinigt um 9,6 % angestiegen.

Quadratmeterpreise in den Top 7 größten Städten (in Euro, gerundet)

München	8.613
Frankfurt	6.050
Hamburg	5.569
Berlin	4.973
Stuttgart	4.844
Düsseldorf	4.528
Köln	4.261



Kaufpreis 2020 pro Quadratmeter

700 bis kleiner 1.300 €
1.300 bis kleiner 1.700 €
1.700 bis kleiner 2.100 €
2.100 bis kleiner 2.500 €
2.500 bis kleiner 3.100 €
3.100 bis kleiner 8.600 €

Datenbasis: VALUE AG: empiricasysteme Marktdatenbank (2021)*. Berechnung des HWWI. *Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Bestand) 2020 auf Kreisebene (Landkreis bzw. kreisfreie Stadt)

Quelle: Postbank – eine Niederlassung der Deutsche Bank AG



Eine Verschiebung aus der Stadt zugunsten des Landes ist dabei nicht erkennbar. Auf Basis der Daten des größten Immobilienmarktplatzes stieg die Nachfrage nach Wohnimmobilien zum Kauf sowohl in den Top-7-Städten Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart als auch in den jeweiligen Speckgürteln der deutschen Metropolen. Jedoch zeigten sich starke regionale Unterschiede zwischen den einzelnen Städten und ihren Umlandgemeinden.

Während die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main im Februar 2021 mit einem Plus von 1 Prozent nur leicht über dem Vorjahresniveau lag, verzeichneten Berlin 38 Prozent und Hamburg 36 Prozent mehr Kontaktforderungen für Eigentumswohnungen. In den Speckgürteln lag die Spanne zwischen plus 14 Prozent in Frankfurt am Main und plus 70 Prozent in Köln. Bis auf München als Ausnahme verzeichneten die angrenzenden Umlandgemeinden einen stärkeren Nachfragezuwachs als die dazugehörigen Städte.

Bei Häusern zum Kauf stieg in Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf die Nachfrage in den Umlandgemeinden stärker als innerhalb der Stadtgrenzen. In Frankfurt am Main, Köln und Stuttgart waren hingegen Häuser zum Kauf im Stadtgebiet noch begehrt als in den Speckgürteln.

„Deutschlandweit boomt die Nachfrage nach Wohnimmobilien zum Kauf. Anders als erwartet, liegt das aber nicht an einer Verschiebung von der Stadt ins Umland, also einer Stadtfucht. Zwar stieg die Nachfrage nach Kaufimmobilien auch in den Speckgürteln der deutschen Metropolen, aber nicht zu Lasten der Stadtkerne“, sagt Ralf Weitz, Geschäftsführer von ImmoScout24.

Warum gerade jetzt so viele Menschen nach einer Kaufimmobilie suchen, hat verschiedene Gründe. Ein schönes Zuhause ist durch die Corona-Pandemie noch wichtiger geworden. Im November 2020 gab knapp die Hälfte der Bevölkerung (48 Prozent) in einer bevölkerungsrepräsentativen Umfrage der Innofact AG im Auftrag von ImmoScout24 an, sie hätten ihr Zuhause mehr als vor der Corona-Pandemie zu schätzen gelernt. Wer die finanziellen Mittel hat, sucht daher eher nach einem Eigenheim anstatt der nächsten Mietwohnung. Während sich andere Ausgaben, beispielsweise für Reisen, während der Pandemie reduzieren, erweist sich die Investition in Betongold zudem als krisenfeste Wertanlage. Auch das niedrige Zinsniveau und das neue Provisionsrecht, das Käufer entlastet, begünstigen das Interesse am Immobilienkauf.

Bei Mietwohnungen zeigte sich mit Blick auf die Nachfrageentwicklung ein gemischtes Bild. So verzeichnete ImmoScout24 für die deutschen Top-7-Städte einen Anstieg der Kontaktforderungen um vier Prozent im Februar 2021 im Vergleich zum Vorjahr. Deutschlandweit zeigte die Datenanalyse hingegen einen leichten Rückgang um 6 Prozent, in den Speckgürteln der Top-7-Städte sogar um 16 Prozent im gleichen Zeitraum. Trotz des Rückgangs bleibt die Konkurrenz um Mietwohnungen hoch. So kommen deutschlandweit auf eine auf ImmoScout24 neu angebotene Wohnung 33 Bewerber.

Vor allem Eigentumswohnungen mit viel Fläche, Balkon oder Garten gewinnen an Attraktivität. Man braucht nun Eigentumswohnungen, die ausreichend Platz für Homeoffice und Homeschooling bieten. Im Januar 2021 gingen 133 Prozent mehr Kontaktforderungen für Eigentumswohnungen über 150 Quadratmetern ein als im Vorjahreszeitraum. Im Februar 2021 lag der Wert bei 129 Prozent, im Dezember 2020 bei 65 Prozent. Auch die Nachfrage nach Eigentumswohnungen mit 100 bis 150 Quadratmetern nahm im Vergleich zum Vorjahr überproportional stark zu und lag im Februar 2021 bei einem Plus von 65 Prozent. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen mit einer Fläche unter 100 Quadratmetern stieg um 25 Prozent.

Eigentumswohnungen mit Balkon oder Garten erfreuen sich ebenfalls stärkerer Beliebtheit. So stieg die Nachfrage für Eigentumswohnungen mit Balkon zwischen Dezember 2020 und Februar 2021 im Schnitt um 29 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Eigentumswohnungen mit Garten wurden im gleichen Zeitraum auf ImmoScout24 mit einem Plus von 31 Prozent häufiger nachgefragt.

Das Zuhause als Rückzugsort ist durch die Corona-Pandemie immer wichtiger geworden. Die Menschen wollen verstärkt im Eigenheim leben und das am liebsten mit viel Gestaltungsspielraum und grünen Wohlfühloasen.



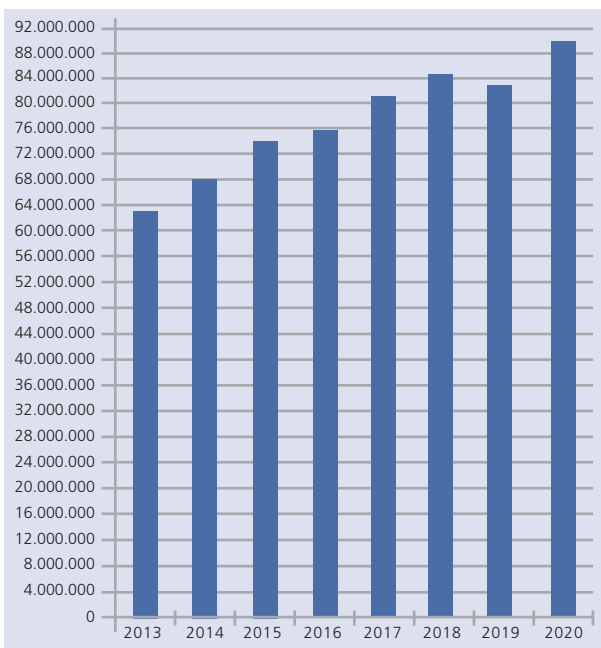
Die THAMM & PARTNER GmbH

Die finanzielle Situation der THAMM & PARTNER GmbH

Die Thamm & Partner GmbH steht mit einer Eigenkapitalquote von rd. 87,24 % 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 Sachanlagenvermögen in Höhe von 39.214 TEUR steht eine weit höhere Summe an Eigenmitteln, unter Berücksichtigung der ausstehenden Einlagen, von 78.287 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 2020 um 597 TEUR gegenüber dem Vorjahr vermindert. Die liquiden Mittel (Bargeld und kurzfristige Wertpapieranlagen) zum Bilanzstichtag in Höhe von 12.417 TEUR übersteigen die kurzfristigen Verbindlichkeiten. Die Liquidität der Gesellschaft war in 2020 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 2020 erwirtschaftete die Gesellschaft Umsatzerlöse i. H. von rund 4,4 Mio. €. Dabei entfielen 3,4 Mio. € Umsatzerlöse auf Verkaufsmaßnahmen und 1,0 Mio. € auf Mieteinnahmen aus Bestandsobjekten.

Zukünftige Entwicklung und Ausblick

Die Immobilienpreise sind in Deutschland von 2010 an erheblich gestiegen. Im gesamtdeutschen Durchschnitt sind die Preise für Eigentumswohnungen seit Anfang 2010 bis 2020 um rd. 136 % 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 2020 wird von einer Fortsetzung der Preisentwicklung im ganzen Jahr 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 2020 stieg die Investition im Baugewerbe um 4,9 %. Nach dem starken Wachstum im Immobilienmarkt in den letzten Jahren ist auch im Geschäftsjahr 2021 die Fortsetzung dieses positiven Trends zu verzeichnen.

Die atypisch stillen Beteiligungen im Geschäftsjahr 2020

Im Berichtszeitraum 2020 konnten weitere neue atypisch stille Gesellschafter mit einem Beteiligungsvolumen von insgesamt 7.961 TEUR (Vorjahr 6.739 TEUR) hinzugewonnen werden. Die Gesellschaft konnte sich trotz des schwierigen Umfeldes im Bereich Private Equity weiterhin gut im Markt positionieren.



Im Jahr 2020 wurde unseren Gesellschaftern ein Betriebsergebnis von –3.624 TEUR zugewiesen, darin enthalten sind die Abfindungsbeträge für die ausgeschiedenen stillen Gesellschafter i. H. von 3.724 TEUR und Raum-/Renovierungskosten i. H. von 879 TEUR€

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

Wesentliche Projekte im Jahr 2020

Bauarbeiten wurden an folgenden Objekten ausgeführt:

Potsdam:

In der Jägerstr. 23 wurden die Neubaumaßnahmen für ein Mehrfamilienhaus ebenso wie die Planungsarbeiten an der Leiblstr. 19 fortgesetzt.

Leipzig:

Die Wurzener Str. 156a wurde fertiggestellt. Am Lindenauer Hafen und in der Cunnersdorfer Str. 2+4 wurden weitere wesentliche Bauarbeiten fortgeführt. In der Oststr. 49 wurden die Baumaßnahmen am Mehrfamilienhaus und am rückwärtigen Gartengebäude abgeschlossen.

Berlin:

In der Heynstr. 7 wurde die Planung für drei Gebäude im rückwärtigen Grundstück fortgeführt. Im Beifußweg 32 wurde mit den Bauarbeiten begonnen.

Görlitz:

Mit den Bauarbeiten wurde in der Theodor-Körner-Str. 10 begonnen.

Projektentwicklungen fanden an allen vier 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, so dass 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 fast ausschließlich weiterhin in 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 ein großes Objekt. Diese Risikoverteilung wird durch eine geschickte regionale Verteilung ebenso gewährleistet wie durch die unterschiedlichen Investitionsgrößen der Immobilien.

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 Verfügung 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 2020 des Gesellschaftsbeirates der Thamm & Partner GmbH

Der jährliche Bericht des Beirates der Firma Thamm & Partner GmbH für das Geschäftsjahr 2020 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 31.12.2020 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, Ypsilon GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln zum Jahresabschluss auf den 31.12.2020.

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 Besichtigungen der Baustellen oder von Objekten in der Entwicklung. In Leipzig war an den Objekten Lindenauer Hafen und Cunnersdorfer Straße 2 und 4 ein erheblicher Baufortschritt festzustellen. Die Wurzener Str. 156a wurde fertiggestellt. Das denkmal sanierte Objekt Ludwig-Richter-Str. 28 und 29 in Potsdam wurde veräußert. In Görlitz wurde an dem denkmalgeschützten Objekt Theodor-Körner-Str. 10 sowie in Berlin an dem Objekt Neubau Beifußweg 32 mit den Bauarbeiten begonnen.

Nachdem die laufenden Vorhaben auch im Jahr 2020 die ihrem Entwicklungsstand entsprechenden Fortschritte genommen haben, sieht der Beirat die von der Geschäftsleitung angestrebte Zielsetzung für das Geschäftsjahr 2021 unter Berücksichtigung der Bilanz 2020 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 20.11.2021



Für den Beirat
Martin Rupp, RA





Mittelverwendungskontrolle

Die Mittelverwendungsrechnung der Gesellschaft im Berichtszeitraum 2020 stellt sich wie folgt dar:

Mittelherkunft	Euro
Erhöhung Kapital atypisch stiller Gesellschafter	5.733.959,11
Minderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	62.186,53
Minderung der sonstigen Vermögensgegenstände	1.978.140,13
Erhöhung aktive Rechnungsabgrenzung	-11.102,18
Erhöhung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.030.261,18
Erhöhung sonstige Verbindlichkeiten	1.484.032,81
Erhöhung Rückstellungen	33.657,20
Erhöhung flüssige Mittel	-297.183,21
Summe Mittelherkunft	13.013.951,57

Mittelverwendung	Euro
Erhöhung des Anlagevermögens	8.477.121,83
Erhöhung Bestand Vorräte	316.824,45
Erhöhung erhaltene Anzahlungen	0,00
Minderung Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	597.762,14
Minderung passive Rechnungsabgrenzung	-5.471,33
Jahresfehlbetrag 2020 (vor Verlustübernahme atyp. stille Ges.)	3.627.714,48
Summe Mittelverwendung	13.013.951,57

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	2019 / Euro	2020 / Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.522,51	1.522,51
II. Sachanlagen	29.358.968,89	37.795.558,64
III. Finanzanlagen	1.376.232,02	1.416.764,10
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	15.774.086,23	16.090.910,68
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	24.013.070,86	21.972.744,20
- davon eingeforderte noch ausstehende Kapitaleinlagen in EUR 21.632.455,84 (Vorjahr 23.505.778,93)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in EUR 21.647.689,33 (Vorjahr 23.528.453,45)		
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	12.119.783,23	12.416.966,44
C. Rechnungsabgrenzungsposten	29.294,92	40.397,10
Summe Aktiva	82.672.958,66	89.734.863,67

Passiva	2019 / Euro	2020 / Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	350.000,00	350.000,00
II. Kapital der atypisch stillen Gesellschafter	76.717.153,60	78.823.398,23
III. Verlustvortrag	-886.372,97	-886.372,97
	76.180.780,63	78.287.025,26
B. Rückstellungen	164.654,00	198.311,20
C. Verbindlichkeiten	6.327.524,03	11.244.055,88
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in EUR 1.343.937,83 (Vorjahr 1.941.699,97)		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in EUR 5.349.842,32 (Vorjahr 1.319.581,14)		
3. sonstige Verbindlichkeiten in EUR 4.550.275,73 (Vorjahr 3.066.242,92)		
- davon gegenüber Gesellschaftern in EUR: 205.392,15 (Vorjahr 223.883,30)		
- davon aus Steuern in EUR: 16.533,32 (Vorjahr 27.497,05)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit in EUR: 0,00 (Vorjahr 0,00)		
D. Rechnungsabrechnungsposten	0,00	5.471,33
Summe Passiva	82.672.958,66	89.734.863,67

Gewinn- und Verlust-Rechnung

	2019 / Euro	2020 / Euro
1. Rohergebnis	2.002.939,34	5.252.785,68
2. Personalaufwand	768.849,14	751.459,14
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen	429.663,14	442.848,03
4. Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit üblich	0,00	0,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.543.621,23	7.627.620,92
6. Erträge aus Beteiligungen	2.333,98	2.527,2
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.125,82	381,62
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	68.535,96	57.478,05
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-4.800.270,33	-3.623.711,64
10. Außerordentliche Erträge finanzwirksam	0,00	0,00
11. Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	73,05	0,00
13. Sonstige Steuern	1.653,27	4.002,84
14. Erträge aus Verlustübernahme durch stille Gesellschafter	4.801.996,65	3.627.714,48
Jahresüberschuss	0,00	0,00

Im Ergebnis -3.624 TEUR sind die Abfindungsbeträge für die ausgeschiedenen stillen Gesellschafter i. H. v. 3.724 TEUR und Raumkosten i. H. v. 879.179 EUR 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 16. Dezember 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 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 (VermAnIG) 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020,
- 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 VermAnIG und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
- Gemäß § 25 VermAnIG 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 VermAnIG 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 VermAnIG 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 (IDV) 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 Grund-

lage 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

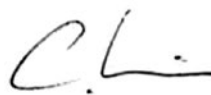
zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten 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.“

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 der Thamm & Partner GmbH, Berlin, haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen erstattet.

Köln, den 16. Dezember 2021

Ypsilon GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Christian Klein
Wirtschaftsprüfer



Erfolg braucht sichere Fundamente

Contr. No. 59

Beauftragt revidirt

Schöneberg, den 2. März 1903

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