

*Immobilien  
Kurzbericht  
November 2023*



*Sehr geehrte Geschäftspartner,*

das Jahr 2023 neigt sich langsam dem Ende zu und wir befinden uns in bewegten Zeiten. Das Jahr 2022 stellte die gesamte Immobilienbranche vor große Herausforderungen und die Auswirkungen spüren wir noch heute. Wir sind zu Veränderungen aufgefordert, finden neue Wege und Lösungen, sind mutig und innovativ. Die Bau- und Immobilienbranche hat es im vergangenen Jahr oft auf Seite 1 der Nachrichten gebracht. Mehrere große Immobiliengesellschaften sind medienwirksam in die Insolvenz gegangen. In mehreren Großstädten stehen viele Bauprojekte still. Auf die Immobilienbranche kommen viele Veränderungen zu. Der Klimawandel muss zukunftsweisend und bezahlbar angepackt werden. Die Baupreise müssen wieder auf ein annehmbares Niveau gebracht und neuer zusätzlicher Wohnraum muss geschaffen werden. Es werden jährlich 400.000 zusätzliche Wohnungen in Deutschland benötigt und derzeit wird nicht einmal die Hälfte erstellt. Dies führt zu einer sich verschärfenden Unterversorgung und damit zu weiter steigenden Mieten. Zusätzlich belastet den Baumarkt der fehlende Nachwuchs, sowie die unsicheren Energiepreise am Markt. Auch die Inflation muss weiter bekämpft und gesenkt werden. In den letzten Wochen und Monaten sind Investitionen am Immobilienmarkt auf Eis gelegt worden. Es wird berichtet, dass es in verschiedenen Städten zu vereinzelt Preisrückgängen auf dem Immobilienmarkt gekommen ist. Die Kaufpreise haben je nach Standort, Ausstattung und Lage bis zu 15% Schwankungen verzeichnet. Interessanterweise sind in Potsdam die Kaufpreise weiterhin stabil, sogar mit leichten Preissteigerungen.

Die Thamm und Partner GmbH ist trotz dieser ungewöhnlichen Marktbewegungen sehr gut positioniert. Durch die hohe Eigenkapitalquote haben wir weiterhin eine gute Marktposition und können selbstbestimmt unabhängige Entscheidungen für unser Unternehmen und damit verbunden natürlich auch für unsere Anleger treffen. Objektverkäufe planen wir nur zu attraktiven Verkaufspreisen. Unsere Strategie der Bestandshaltung sanierter Objekte behalten wir bei und werden damit in den nächsten Jahren von steigenden Mietpreisen profitieren. Dieser Markt entwickelt sich nach unseren Vorstellungen und Bedürfnissen. Weiterhin führt unser strategisch günstiger Objekteinkauf, den die Thamm und Partner GmbH seit vielen Jahren durchführt, zum Ausgleich der derzeitigen Preisschwankungen. Bei unseren Standorten an

innerstädtischen Lagen können wir keine Preisrückgänge verzeichnen, sondern unsere Objekte legen im Wert nach wie vor zu. Die Preise sind in den letzten Jahren auf breiter Front gestiegen, sodass unsere Bestände einen übermäßigen Wertzuwachs erzielen konnten.

Aufgrund der energiepolitischen Lage und ständig wechselnder Vorschriften und Fördermöglichkeiten ist der Baubetrieb schwierig geworden. Wir sind dabei in der komfortablen Situation frei und unabhängig zu entscheiden, ob wir jetzt bauen oder zu einem späteren Zeitpunkt.

Es ist eine Zeit des Umbruchs und der Marktberreinigung. Aber wir sind zuversichtlich. Der fehlende Wohnraum wird den Druck aufrechterhalten und die Mietentwicklung sowie die Kaufpreisentwicklung weiter ansteigen lassen. Die Thamm & Partner GmbH hat die Krise gemeistert und sich durch Ihr Steckenpferd - der Sanierung denkmalgeschützter Wohnobjekte sowie Ihrer Wohnneubauten in zentraler Lage - einfach gut aufgestellt. Die Baukosten werden sich stabilisieren und in vereinzelt Gewerken auch leichte Preisrückgänge zulassen. Die Baunachfrage wird Mitte bis Ende 2024 wieder an Fahrt aufnehmen. Wir die Thamm & Partner GmbH und ihre Anleger sind dabei und werden von den neuen Aufgaben profitieren.

### *Künftige Entwicklungen der Thamm & Partner GmbH:*

Bestehende Baugenehmigungen prüfen wir derzeit zukunftsweisend auf bessere energetische Möglichkeiten, denn Gebäudetypen und Energieeffizienzklassen werden in der Zukunft wichtig sein. Nur so kann man ein überdurchschnittliches Mietniveau sowie rentable Verkaufspreise erzielen.

Wir haben derzeit keinen Stillstand, wie viele unserer Mitbewerber, sondern wir sind weiterhin am Markt aktiv und nutzen die Zeit. Folgende Aktivitäten und künftige Entwicklungen bereiten wir gerade vor:

#### **Bautätigkeit Berlin, Beifußweg**

Wir sind mit der Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit neuester Technologie und energetischer Gebäudeausstattung mit Wärmepumpentechnik befasst. Fertigstellung des Wohngebäudes wird voraussichtlich Mitte 2024 sein.

#### **Derzeitige Ausführungsplanungen:**

##### **Berlin Heynstraße**

Derzeit befinden wir uns in der Ausführungsplanung eines Neubaus im rückwärtigen Grundstücksbereich eines denkmalgeschützten Gebäudes. Dabei planen wir drei Townhouses mit insgesamt 10 Wohneinheiten. Die Sanierung des denkmalgeschützten Altbaus ist im Anschluss geplant.

##### **Leipzig Wurzener Straße**

Die Thamm & Partner GmbH befindet sich derzeit in der Ausführungsplanung. Natürlich werden auch hier wieder erneuerbare Energien im denkmalgeschützten Altbau sowie im Neubau zum Einsatz kommen. Im rückwertigen Grundstücksteil entsteht ein Neubau mit drei attraktiven Smarthouses. Der Baubeginn ist voraussichtlich Mitte 2024 und die Fertigstellung ist bis Ende 2025 geplant. Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Leipzig mit ihrer sehr guten Infrastruktur.

##### **Leipzig Körner Straße**

Hier befinden wir uns in der Ausführungsplanung. Es entsteht ein moderner Neubau in innerstädtischer Lage mit sehr guter Infrastruktur. Insgesamt werden 26 Wohneinheiten errichtet in einem Vorderhaus und Rückgebäude mit Tiefgarage. Der Neubau fügt sich optimal in die bestehende historische Altbaumbauung ein.

## **Görlitz Konsul Straße**

Aktuell planen wir die erste Altbausanierung mit erneuerbaren Energien in Görlitz. Geplant ist eine moderne Wärmepumpentechnik kombiniert mit Solarmodulen zur Unterstützung. Damit wird die Unabhängigkeit von fossilen Energiequellen geschaffen und unsere künftigen Mieter können sich vor unerwarteten Preissteigerungen am Energiemarkt sicher fühlen. Es entstehen 8 Wohneinheiten auf drei Etagen und ein Dachgeschossausbau. Das Objekt befindet sich in der zentralen Innenstadtlage mit bester Infrastruktur. Baubeginn wird voraussichtlich im Herbst 2024 sein und die Fertigstellung erwarten wir bis Ende 2025.

## **Görlitz Löbauer Straße**

Auch hier sanieren wir ein weiteres Objekt. Wie bei der Konsulstraße sind erneuerbare Energien im denkmalgeschützten Altbau geplant. Das Objekt befindet sich ebenfalls in zentraler Innenstadtlage, fußläufig zur Fußgängerzone von Görlitz und allen Sehenswürdigkeiten. Hier entstehen 12 Wohneinheiten auf ca. 1000m<sup>2</sup>. Es wird jede Wohnungsgröße von klein bis groß angeboten. Der Baubeginn wird ebenfalls im Herbst 2024 sein und die Fertigstellung ist für Mitte 2026 geplant.

## **Görlitz Luisenstraße**

Hier handelt es sich ebenfalls um ein zentral gelegenes denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus in Innenstadtlage. Auch hier wird derzeit die Ausführungsplanung durchgeführt und der Einsatz energetisch zukunftsweisender Gebäudetechnik geprüft. Es entsteht hier die einzigartige Architektur eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und der Besonderheit eines „Haus im Haus“- Konzeptes. Es besteht zu dieser Maisonette-Wohnung dann ein separater Hauseingang, was zu der einmaligen Situation „Haus im Haus“ führt.

# *Vermietung*

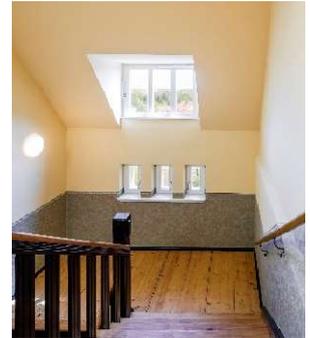
## **Vollvermietung Theodor-Körner-Straße in Görlitz**

Ende 2022 wurde das Objekt Theodor-Körner-Str. 10 in Görlitz fertiggestellt. Es entstanden 8 WE im sanierten denkmalgeschützten Altbau mit Balkonen und Aufzug in unmittelbarer Innenstadtlage und Nähe zum Bahnhof. Trotz konventioneller Energiequellen haben wir bereits zum Januar 2023, 50% der Wohnungen vermietet und im Sommer 2023 eine Vollvermietung erreicht. Trotz anderer Marktprognosen konnten wir in Görlitz unser Mietniveau nicht nur halten, sondern sogar steigern.



## Vollvermietung Wurzener Straße in Leipzig

In Leipzig haben wir unser saniertes denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus in der Wurzener Str. 156a innerhalb von nur wenigen Wochen zu einem sehr guten Mietniveau, mit bereits festgesetzten Mietsteigerungen, voll vermietet.



## Vorbereitung Vermietung Lindenauer Hafen Leipzig

Derzeit werden Mietvorbereitungen für unser mehrfach ausgezeichnetes Neubauprojekt (Architekturpreis der Stadt Leipzig und sächsischer Architekturpreis) Lindenauer Hafen vorbereitet. Bereits heute haben wir verstärkte Anfragen und gehen davon aus, das Wohnobjekt mit 56 Wohneinheiten bis spätestens Mitte 2024 voll vermietet zu haben.



Mit diesen positiven Entwicklungen stehen wir Ihnen weiterhin als zuverlässiger und sicherer Partner in der Zukunft zur Seite. Wir wünschen Ihnen bereits heute eine besinnliche Weihnachtszeit und dass Sie gut in ein hoffentlich positives Jahr 2024 kommen. In diesem Sinne, auf ein baldiges Wiedersehen!

*Ihr Alexander Althammer*