

Der unabhängige Insider-Report des Kapitalmarktes für Vermittler, Anleger, Banker, Berater und Anbieter

Thamm & Partner – Wohnimmobilien mit Denkmalschutz

„Natürlich sichten wir ständig das Angebot am Markt. Dabei müssen wir feststellen, dass noch vor einigen Jahren eigentlich unverkäufliche Objekte in schlechten Lagen mittlerweile zu horrenden Preisen veräußert werden. Im Durchschnitt ist das Preisniveau beim Einkauf neuer Objekte deutlich gestiegen und im Gegenzug die Qualität häufig gesunken. Daher legen wir in dieser Marktphase den Schwerpunkt auf die Entwicklung der bereits von uns erworbenen Objekte. Hier können wir aus unserem reichhaltigen Immobilienbestand – die große Mehrzahl davon mit Denkmalschutzabschreibung – auswählen, welche Objekte wir als nächstes in die Modernisierung nehmen“, erläutert **Angela Thamm**, GGF **Thamm & Partner GmbH**, die derzeitige Unternehmens-Strategie. Kontinuität und kontrollierte Entwicklung statt auf Teufel komm raus dem Hype nachzurrennen, das zeichnet die bereits 1982 gegründete Immobiliengesellschaft aus. Dabei konzentriert sich Thamm & Partner seit Jahrzehnten auf die Entwicklung innerstädtischer Wohnanlagen und die Sanierung bzw. Modernisierung von Baudenkmalern an den klar definierten Standorten Berlin, Potsdam, Görlitz und Leipzig. 62 Immobilien weist die aktuelle Bestandsübersicht aus. Dabei reicht der Stand von unbebauten Grundstücken über unsanierte, teils schon mit Baugenehmigung, über in Sanierung bzw. im Bau befindliche bis hin zu bereits vollständig sanierten und vermieteten Gebäuden. Ein klarer Schwerpunkt liegt im Bereich des Denkmalschutzes, so dass sich auch für steuerorientierte Anleger reizvolle Ansätze ergeben, können sie doch von attraktiven Abschreibungssätzen gemäß der §§ 7h, 7i oder 10f EStG profitieren.

THAMM
& PARTNER GMBH

Unterm Strich bieten Thamm & Partner für immobilienorientierte Investoren und Vermittler die komplette Investitionspalette von ++ der Beteiligung in Form einer Einmalanlage oder mittels einer Ansparvariante als atypisch stiller Gesellschafter über ++ den Kauf einzelner Eigentumswohnungen bis hin ++ zum Erwerb ganzer Mehrfamilienhäuser. Dabei ist derzeit nicht nur das Angebot der sanierten Einzelimmobilien bzw. Wohnungen heiß begehrt.

„Bei unserem Objekt Schonensche Str. 36 haben wir im März unsere letzte Wohnung verkauft. Das Objekt Ludwig-Richter-Str. 28/29 in Potsdam befindet sich in der Sanierung, aber noch nicht im Verkauf, und beim Objekt Jägerstr. 23 in Potsdam liegt die Baugenehmigung für das aus 1735 stammende Gebäude vor. Zudem laufen die Planungen für das Objekt Heynstr. in Berlin-Pankow, und in Leipzig sanieren wir im Objekt Salomonstiftung den zweiten von insgesamt drei Bauabschnitten. Die Denkmal-Eigentumswohnungen wurden bereits vor Baubeginn alle veräußert“, gibt Angela Thamm einen Überblick über die aktuellen Aktivitäten.

Auch die Beteiligungskapitalgeber können sich über die große Nachfrage und den Abverkauf der Objekte freuen. Weiß doch jeder Immobilienprofi, dass das Geld bei der Projektentwicklung nicht mit dem Verkauf der ersten, sondern

erst mit der letzten Wohnung aus einem Objekt verdient ist. Und hieran partizipieren die Anleger, die sich als atypisch stille Gesellschafter beteiligen. Wird doch deren Beteiligungskapital seit über 15 Jahren von der Thamm & Partner GmbH zur Finanzierung der Sanierung bzw. dem Neubau von Immobilien eingesetzt. Beim Abverkauf der Wohneinheiten fließen dann die gebundenen Gelder zurück. Zweites Standbein ist die Vermietung ausgewählter Objekte, die für den eigenen langfristigen Immobilienbestand gehalten werden. So partizipieren die Anleger wie auch die anderen Gesellschafter von Thamm & Partner

Thamm & Partner

Emittent:	Thamm & Partner GmbH Gesellschaft für Grundbesitz (Wormser Str. 5, 10789 Berlin) www.thammemission.de
Vermögensanlageart:	Atypisch stille Gesellschafterbeteiligung mit Gewinn- und Verlustbeteiligung
Emissionsvolumen:	18 Mio. € für 2015 geplant
Mindestbeteiligung:	Einmalanlage 5.000 € (zzgl. 8 % Agio), Rateneinlage ab 50 € mtl. mit 20 % Eröffnungszahlung (zzgl. 8,5 % Agio)
Laufzeit:	10 bis 19 Jahre
Prognostizierte Erträge:	8 % p. a.
Vertrieb:	IVM GmbH Gesellschaft für innovatives Vertriebsmarketing (Goethestr. 137, 85055 Ingolstadt) www.ivm-online.net

Ihr direkter Draht ... (Mo.-Do. 15-18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)



02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapitalmarkt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6912 440. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapitalmarkt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prüm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Vwt. Dr. Ludger Steckelbach. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

am Erfolg eines langjährig am Markt aktiven mittelständischen Immobilienunternehmens und tragen zu einer außergewöhnlich hohen Eigenkapitalquote von über 80 % bei.

Seit 1999 bietet Thamm & Partner diese Beteiligungsform als atypisch stiller Gesellschafter mit Gewinn- und Verlustbeteiligung für Anleger in enger Kooperation mit der **IVM GmbH** als externer Partnergesellschaft an. Dabei können Anleger sich entweder per Einmaleinlage ab 5.000 € (zzgl. 8 % Agio) oder in der Ansparvariante ab 50 € monatlich und einer Kontoeröffnungszahlung von 20 % (zzgl. 8,5 % Agio) beteiligen. Bei einer Mindestlaufzeit von zehn Jahren konnten sich in den zurückliegenden Jahren bereits zahlreiche Anleger über attraktive Renditen und hohe Rückflüsse freuen (s. nebenstehenden Kasten). *„Genauso wie bei der Immobilie der Verkauf der letzten Einheit entscheidend ist, genauso ist für Anleger entscheidend, was am Ende der Laufzeit nach Auflösung der Beteiligung unterm Strich auf dem Konto steht. In den zurückliegenden Jahren erzielten unsere Anleger über 180 % Gesamtrückfluss bezogen auf das Beteiligungskapital. Unter Berücksichtigung der steuerlichen Vorteile konnten die Anleger so zweistellige Renditen erzielen. Die Jahresabschlüsse für 2013 sind fertiggestellt, und wir ermitteln derzeit die exakte Höhe der Rückflüsse. Auch für die noch nicht komplett abgerechneten Jahre weisen diese ähnliche Höhen aus, und auch an unsere in diesem Jahr ausscheidenden Anleger planen wir Gesamtrückflüsse von über 180 % zu zahlen“*, bilanziert **Jörg S. Walter**, GF IVM, die Auszahlungen an die Anleger. Doch nicht nur auf die Gesamtrückflüsse an die Anleger können Thamm und Walter stolz sein, auch das Dank konsequenter Arbeit Jahr für Jahr kontinuierlich angestiegene Platzierungsergebnis kann sich sehen lassen. Sicher ist man noch kein allseits bekannter Player, aber mit 13,2 Mio. € kam man in 2014 immerhin schon unter die Top Ten im Segment Immobilien Deutschland.

Rückflüsse aus einer atypisch stillen Beteiligung von 10.000 €	
Abwicklungsjahr:	Gesamtrückfluss:
2010	183 %
2011	194 %
2012	186 %
2013	voraussichtl. über 180 %

Dass man die positive Entwicklung fortschreiben will, zeigt das für dieses Jahr anvisierte Zielvolumen von 18 Mio. €. Und nachdem der Bundestag das **Kleinanlegerschutzgesetz** verabschiedet hat (vgl. 'k-mi' 17/15), dürfte dem kaum etwas entgegenstehen. Bleibt für den Anbieter und den Vertrieb zunächst noch alles beim gewohnten Gang. Davon profitieren die Vermittler mit dem neuen § 34f Nr. 3 GewO sowohl kurz- als auch langfristig. *„Wir erfüllen bereits heute die wichtigsten Parameter, die das Kleinanlegerschutzgesetz ab 2016 künftig fordern wird. Dazu zählen u. a. Mindestlaufzeiten, Kündigungsfristen und testierte Jahresberichte. Daneben lehnen wir uns auch an die noch strengeren Anforderungen des Kapitalanlagegesetzbuchs u. a. mit der testierten Mittelherkunft und -verwendung, der Streuung in mehrere Objekte und dem jährlichen Geschäftsbericht an die Investoren an. Damit können wir dem qualifizierten Vermittler auch über das Jahr 2015 ein gesundes Fundament bieten“*, sieht Jörg S. Walter sich und die qualifizierten Finanzdienstleister mit dem Angebot von Thamm & Partner für die Zukunft bestens gerüstet.

'k-mi'-Fazit: 'Mit Tradition und Zukunft' lautet das Motto von Thamm & Partner, dass die Grundbesitzgesellschaft in ihrer unternehmerischen Tätigkeit seit rund 30 Jahren bei der Modernisierung von insbesondere denkmalgeschützten Wohnimmobilien umsetzt. Auch bei den neuen Anforderungen, die das Kleinanlegerschutzgesetz bringt, ist der Anbieter mit seiner Vertriebsgesellschaft IVM frühzeitig unterwegs, um diese für Vermittler und Anleger zukunftsfest zu erfüllen. So bleibt die gesamte Angebotspalette – vom Erwerb einer Einzelimmobilie bis hin zum Beteiligungsangebot als atypisch stiller Gesellschafter – für den Vertrieb erhalten.

Auszug aus 'k-mi' 19/15 vom 08.05.2015