

Immobilienanlage ganz einfach: Nutzen Sie jahrzehntelanges Know-how und verdienen Sie an der gesamten Wertschöpfungskette!



Ferdinandstraße, Berlin – eines der ersten Objekte von Thamm & Partner

Nutzen Sie dieses einzigartige Geschäftsmodell mit höchsten Sicherheiten, attraktiven Renditen und zudem außergewöhnlichen Steuervorteilen. Immobilien sind der bekannteste und am weitesten verbreitete Sachwert der Deutschen. Dennoch ist es eine Tatsache, dass viele Anleger mit Immobilien unter dem Strich kaum Geld verdienen und gleichzeitig viel Arbeit und Aufwand mit ihnen haben.

Sogar die Ergebnisse der Immobilienfonds großer Anbieter sind in einigen Fällen nicht zufriedenstellend. Wie in vielen anderen Bereichen findet man auch bei Immobilienunternehmen die wahren Perlen eher unter den kleinen und mittelständischen Anbietern. Die guten arbeiten effizient und hochspezialisiert in ihren Nischen und liefern so dauerhaft überdurchschnittliche Ergebnisse. Heute stelle ich Ihnen eine Möglichkeit vor, wie Sie in eine solche Perle investieren und davon profitieren können. Diese Kapitalanlage in erstklassige Immobilien besticht durch ein hohes Ertragspotenzial und ein besonderes Maß an Sicherheit. Der deutsche Immobilienmarkt drifftet auseinander

Zahlreiche Studien belegen sehr unterschiedliche Entwicklungen für den deutschen Immobilienmarkt. Auf der einen Seite werden aufgrund der zurückgehenden Bevölkerungszahlen bestimmte Regionen entstehen, in denen die Preise stark zurückgehen. Andererseits gibt es eindeutige langfristige Trends für eine erhöhte Zuwanderung in große Städte und Ballungsgebiete. Damit sind vor allem in diesen Ballungsräumen anziehende Mieten und damit steigende Immobilienpreise zu erwarten. Aufgrund dieser Entwicklungen wird der Erfolg oder Misserfolg von Immobilieninvestitionen künftig noch stärker von der richtigen Lage und einer guten Bausubstanz abhängen. Genau in diesem Segment ist die Thamm & Partner GmbH seit fast 30 Jahren zuhause – und das sehr erfolgreich.

Thamm & Partner GmbH: Immobilienkompetenz seit drei Jahrzehnten

Seit nahezu drei Jahrzehnten ist es eine Leidenschaft der Thamm & Partner GmbH, stilvolle Immobilien mit Ambiente und Charisma in historischen Stadtlagen zu erwerben, hochwertig zu sanieren sowie technisch auf den neuesten Stand zu bringen. Mit dem Leitsatz „Erfolg braucht sichere Fundamente“ agiert das Unternehmen seither unauffällig, aber sehr erfolgreich auf dem Immobilienmarkt.

Seit der ersten Altbaumodernisierung im Jahre 1982 investiert Thamm & Partner in konventionelle Immobilien mit gewachsener Infrastruktur in besten innerstädtischen Lagen. Heute besitzt das Unternehmen zahlreiche Objekte in Metropollagen und hat dafür die Zyklen der Immobilienwelt optimal genutzt. Darüber hinaus erlaubt es die solide Liquidität des Unternehmens, dass Immobilien auch über einen längeren Zeitraum im Bestand gehalten werden können, um den bestmöglichen Verkaufszeitpunkt zu treffen.



Sie können sich mit Einmalbeträgen oder mit monatlichen Zahlungen beteiligen

An der gesamten Wertschöpfung „Immobilie“ können Sie als Anleger auf zwei Arten partizipieren: als Einmalanlage ab 5.000 Euro und als Aufbauplan ab 100 Euro/Monat. Beide Beteiligungsangebote laufen wahlweise über einen Zeitraum von 10 bis 19 Jahren und können ab dem 10. Jahr jährlich gekündigt werden. Ab dem dritten vollen Jahr der Beteiligung an der Thamm & Partner GmbH wird für den Anleger eine jährliche Ausschüttung von 8% prognostiziert. Der Investor ist über die gesamte Laufzeit seiner Beteiligung an 90% aller entstehenden Gewinne beteiligt. Gewinne entstehen durch den günstigen Einkauf von Objekten, die Werterhöhung, Projektierungsgewinne, genutzte Fördermittel, Bauträgergewinne, Mieteinnahmen, Steuervorteile, Standortentwicklung und Verkaufsgewinne.

Weit über 80% Eigenkapitalquote gibt Sicherheit und die Chance, neue Perlen zu erwerben

Ein Maximum an Sicherheit ist ein Gesichtspunkt, der in der Philosophie der Thamm & Partner GmbH eine wichtige Rolle spielt. Investoren, die die mit Immobilien möglichen Sicherheitsaspekte und Ertragschancen suchen, finden in dieser Anlagemöglichkeit eine Reihe von Aspekten, die ein Höchstmaß an Sicherheit verbriefen. So ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor die mit etwa 80% sehr hohe Eigenkapitalquote. Diese exzellente Quote ermöglicht es dem Unternehmen, attraktive Immobilien in guten Lagen zu sehr günstigen Preisen zu erwerben oder zu ersteigern. So sind interessante Objekte aus Sondersituationen, wie einer Bankverwertung oder Erbengemeinschaften, oftmals für die Hälfte des normalen Marktpreises zu bekommen – vorausgesetzt, man hat die erforderlichen Kontakte und der Kaufpreis kann ebenso schnell wie unkompliziert gezahlt werden.

Hochkaräter im Beirat der Thamm & Partner GmbH

Seit der Gründung in den frühen 1980er Jahren steht Angela Thamm dem Unternehmen als Geschäftsführerin vor. Dabei bringt sie täglich ihre mehr als 28-jährige Branchen- und Markterfahrung in die Unternehmensführung ein. Der hoch qualifizierte Beirat unterstützt sie kompetent.

Ein Beiratsmitglied ist Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber, eine in Deutschland anerkannte Kapazität in Sachen Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken. Der ehemalige Ministerialrat im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie Leiter des Referats für das „Besondere Städtebaurecht des BauGB, Bodenpolitik und Wertermittlung“ ist unter anderem Dozent an der Hochschule Anhalt sowie an zahlreichen Universitäten, etwa an der Bergischen Universität Wuppertal oder der European Business School Oestrich-Winkel.

Als Autor zahlreicher Publikationen und Standardwerke sowie Herausgeber und Schriftleiter der Fachzeitschrift „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ (GuG) hat er als Sachverständiger für Grundbesitz Maßstäbe gesetzt. Auch die beiden anderen Beiräte, der Münchner Architekt BDA Dipl.-Ing. Helmut Sammer und der Baurechtsspezialist Rechtsanwalt Martin Rupp, gelten als Koryphäen auf ihrem Gebiet.



Sie erwerben eine atypisch stille Beteiligung

Als Kapitalanleger sind Sie als stiller Gesellschafter an der Thamm & Partner GmbH beteiligt. Somit sind Sie unternehmerisch in die Gewinne und Verluste des Unternehmens involviert. Wichtig ist jedoch, dass es keine über Ihr eingesetztes Kapital hinausgehende Nachschusspflicht gibt. Die stille Gesellschaft ist eine flexible Rechtsform für unternehmerische Investments. Dennoch passiert es immer wieder, dass stillen Beteiligungen Unseriosität unterstellt wird. „Völlig zu Unrecht“, meint Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, Professor für internationales Kapitalanlagerecht an der Universität Bayreuth, in einem Interview der Fachzeitschrift FINANZWELT (Ausgabe 05/2003). „Stille Beteiligungen sind eine seit Jahrhunderten gebräuchliche Form des Investments:

Der Kapitalgeber, der nicht nach außen auftreten will, stellt sein Geld einem Unternehmer zur Verfügung“, führt Prof. Loritz weiter aus. Die stille Beteiligung ist dabei eine einfach zu handhabende Gesellschaftsform. Angesichts dieser Vorteile und der großen Flexibilität ist die stille Beteiligung auch für Kapitalanlagemodelle eine geeignete Rechtsform. Leider wird in der Öffentlichkeit vereinzelt die Fehlvorstellung verbreitet, dass gescheiterte oder unseriöse Modelle, die es auch mit der stillen Beteiligung in der Vergangenheit gegeben hat, spezifisch auf diese Rechtsform zurückzuführen sind. „Das ist falsch“, bestätigt Professor Loritz. „Solche Missbräuche gab es auch bei Kommanditgesellschaften, bei Gesellschaften des bürgerlichen Rechts und bei Aktiengesellschaften. Keine Beteiligungsform ist vor unseriösen Initiatoren und Vertrieben sicher.“

Verdienen Sie an der gesamten Wertschöpfungskette: vom Einkauf über die Objektsanierung bis hin zum Verkauf

Macht man sich die gesamte Wertschöpfungskette im Immobiliensektor bewusst, wird deutlich, dass daran viele Marktteilnehmer Geld verdienen. So entsteht ein Gewinn bei dem Verkäufer eines Grundstücks, beim Bauträger, einem Zwischeneigentümer oder Sanierer des Objekts und bei einem vermittelnden Makler bzw. einer Bank. Über eine Beteiligung an der Thamm & Partner GmbH sind Sie als Anleger an allen diesen Gewinnen zu 90% beteiligt! Überwiegend veredelt die Thamm & Partner GmbH Baudenkmäler und erhöht durch diesen hochwertigen Prozess deren Wert deutlich. Bei mehreren Besichtigungen konnte ich mich von der Qualität und Nachhaltigkeit der Sanierungen überzeugen. Von hochwertigen Briefkastenanlagen bis zum Einbau eines Außenaufzugs setzt das Unternehmen auf Qualität und hat die dauerhafte Werthaltigkeit im Fokus. Durch eine Beteiligung bei Thamm & Partner GmbH profitieren Sie von den Einsparpotenzialen und Gewinnen, die bei jedem einzelnen Prozessschritt entstehen.

Ganz konkret: Das Ertragspotenzial einer Sanierung an einem aktuellen Projekt

An der Beispielrechnung dieses aktuellen Sanierungsobjekts wird das Ertragspotenzial deutlich, dass die Thamm & Partner GmbH aus einer Sanierung mit anschließendem Verkauf erzielen kann. Das Denkmalschutzgebäude wird kernsaniert, das Dachgeschoss ausgebaut, das Haus bekommt Balkone und Aufzüge. Nach der Modernisierung entstehen hier 16 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 959 qm. Unterm Strich soll das Sanierungsprojekt über den anschließenden Verkauf einen Rohertrag von 557.649 Euro erwirtschaften. Von diesem Ertragspotenzial profitieren die Anleger wiederum zu 90%. Übrigens ist die Thamm & Partner GmbH schon im Besitz von allen acht Objekten dieses Gebäudekomplexes. Sie können selbst ausrechnen, welches Potenzial sich daraus ergibt. Ein weiteres Beispiel ist ein Grundstück in Berlin-Mitte, das im Januar 2011 bereits verkauft wurde. Dieses Grundstück wurde im Dezember 2009 für 120.000 Euro erworben und im Januar 2011 für 700.000 Euro verkauft.

POSITION		
Ankauf		82.189,86 €
Ankaufs-Nebenkosten		8.218,99 €
Baukosten		1.137.835,47 €
Herstellungskosten Zwischensumme (ohne Bauzeitinsen)		1.228.244,32 €
Finanzierung		
Eigenkapital (75%)		921.183,24 €
Fremdkapital (25%)		307.061,08 €
Bauzeitinsen (6% aus 307.061,08 € für 1 Jahr)		18.423,66 €
Gestehungskosten Zwischensumme (mit Bauzeitinsen)		1.246.667,98 €
Prognostizierter Rohertrag der Thamm & Partner GmbH		577.649,02 €
bei einem angenommenen Verkaufspreis von		1.824.317,00 €
entspricht einem m ² -Verkaufspreis von		1.902,31 €

Die Strategie der Thamm & Partner GmbH ist klar: Etwa die Hälfte der Objekte bleibt im eigenen Bestand

Es ist erklärte Strategie, bis zu 50% der Objekte im eigenen Bestand zu führen, um so ein wertvolles Portfolio zu besitzen und gleichzeitig für die Anleger attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten zu schaffen. Im aktuellen Bestand von Thamm & Partner GmbH befinden sich etwas über 50 Objekte. Grundsätzlich werden nur Objekte in besten, zentrumsnahen Lagen erworben.

Neben Berlin und Potsdam wird derzeit das operative Geschäft auf Görlitz ausgeweitet (aktueller Anteil ca. 5 Prozent). Der Fokus liegt auch hier auf sanierungsbedürftigen Baudenkmalern, aber auch Neubauten und Grundstücke befinden sich im Bestand.

Einige der hier erworbenen Objekte haben sich im Wert mittlerweile mehr als verdoppelt, wovon die Anleger wiederum zu 90% profitieren. Zusätzlich wurde Thamm & Partner GmbH als erstes deutsches Immobilienunternehmen mit Sicherer Vermögensausbau und -schutz in allen Wirtschaftslagen

Gründe für eine Beteiligung an der Thamm & Partner GmbH

- Beteiligung an gesamter Wertschöpfungskette hochwertiger Immobilien
- fast 30 Jahre erfolgreiche Marktpräsenz und Erfahrung
- ab 5.000 Euro möglich, Aufbauplan ab 100 Euro/Monat
- flexible Laufzeit von 10 bis 19 Jahren
- ab dem dritten vollen Jahr 8% Ausschüttung geplant
- kompetenter Fachbeirat zur Unterstützung des Managements
- ausgesuchte Immobilien an mehreren Standorten
- Vertrauensschaden-Versicherung gegen rechtlich unkorrektes Verhalten des Managements (Der Investor ist somit zusätzlich vor dem Ausfall seiner Kapitalanlage versichert)
- überdurchschnittliche Rendite und Beteiligung an den stillen Reserven
- hohe steuerliche Effekte für den Anleger

Fazit: Immobilien werden auch in Zukunft einer der bedeutsamsten Sachwerte bleiben. Jedoch wird es aufgrund der demographischen Verschiebungen eine immer größere Kluft zwischen ertragreichen und wertstabilen Immobilien einerseits und wenig werthaltigen problembehafteten Immobilien auf der anderen Seite geben. Viele Besitzer von Immobilien, die diese als Kapitalanlage halten, erzielen zu geringe Nettoerträgen bei einem oft hohen Aufwand. Bei dem hier vorgestellten Beteiligungsmodell erwerben Sie Anteile an renditestarken und professionell verwalteten Objekten in besten Lagen. Die Geschäftsführerin Angela Thamm kann mit ihrem Team auf langjährige Erfahrungen und verlässliche Partner zurückgreifen. Dabei sorgen die über Jahrzehnte aufgebauten Kontakte und Verbindungen dafür, dass sich auch in Zukunft sehr günstige Einstiegsmöglichkeiten in ausgezeichnete Objekte bieten werden. Mit etwa 80% Eigenkapitalquote ist das Unternehmen hervorragend aufgestellt und wird auch weiterhin unabhängig von Banken bleiben. Aus meiner Praxis kann es unter den Aspekten Risikostreuung, Sicherheit, steuerliche Vergünstigungen und Zeitaufwand interessant sein, wenig rentable Immobilien zu verkaufen und einen Teil der Erlöse hier zu investieren. Besonders attraktive Gestaltungsspielräume erschließen sich bei der Übertragung von Vermögenswerten. Überprüfen Sie selbst, in welcher Weise dieser Baustein als klassischer Substanzwert Ihre Portfoliostruktur verbessern kann.

Hohe steuerliche Effekte durch die stille Beteiligung am Unternehmen

Als Unternehmen kann die Thamm & Partner GmbH auf Abschreibungen und Fördermittel zugreifen, die eine Privatperson so nicht nutzen kann. Das ermöglichte den Anlegern bisher in den ersten vier bis fünf Jahren hohe Steuerrückflüsse, die sie aufgrund ihrer Kapitalbeteiligung an Thamm & Partner GmbH zugewiesen bekamen. Auch eröffnen sich dadurch sehr interessante Gestaltungsmöglichkeiten für eine steuerneutrale Übertragung von Vermögenswerten auf andere Personen. Diese einzigartigen Gestaltungsmöglichkeiten sind besonders bei großen Vermögenswerten ein wertvolles Instrument.

Übrigens: Durch meine Zusatzqualifikation zum zertifizierten Erbschaftsplaner (EAFP) habe ich hierfür gute Kontakte zu spezialisierten Anwälten im Erbrecht.