

THAMM & PARTNER GMBH

BLICKPUNKT

AUSGABE 2 AUGUST 2004

THAMM & PARTNER FEIERT RICHTFEST

Es war ein Fest für die Handwerker, so wie es Tradition ist. Schliesslich handelte es sich ja sogar um zwei traditionsreiche Objekte aus dem Jahre 1736. Das Richtfest in der Dortustrasse 13 und 14 in Potsdam.

Um es vorweg zu nehmen. Gefeierte wurde an diesem Freitag im November von 13 bis 20 Uhr. So lange, bis die unermüdlich spielende Zwei-Mann-Band müde und die letzten Handwerker selig nach Hause gingen. Nicht ohne Schulter-klopfender-Weise und wortreich zu betonen: „So schön war es noch nie.“ Also, es war ein Fest für die Handwerker, mit allem was dazu gehört. Eine ergreifende Rede des Zimmermanns (Richtspruch siehe Seite 2), fetzige Musik, grosse Mengen zu Essen und zu Trinken sowie viel Fachsimpelei.

In der Tat, es gab viel zu erzählen, z.B.: Wie die Restaurateurin Andrea Teufel die eigentlich nicht abnehmbaren Deckenmalereien doch abgenommen hat (siehe Bericht auf Seite 2). Wie Architekt Mario Türk mit Holzwurm, Horizontalsperren und den vielen Überraschungen eines so alten Hauses einen immerwährenden Kampf austrägt.

Wie die Denkmalschutzbehörde und die Restauratoren immer mehr „alte Schätzchen“ fanden, die über die mehr als 270 Jahre Hausgeschichte erzählen. Wie die Handwerker ihre Leitungen perfekt verlegen und Wände gerade richten. Und und und.



Der feierliche Moment

THEMEN IN DIESER AUSGABE:

- *Richtfest in der Dortustrasse*
- *Stille Gesellschaft, besser als ihr Ruf*
- *Chancen für Thamm & Partner*
- *Berlin hat Zukunft*

IN DIESER AUSGABE:

THAMM & PARTNER FEIERT RICHTFEST 1

DER RICHTSPRUCH 2

DIE GESCHICHTE VON DECKENMALEREIEN UND IHRER RESTAURATORIN 2

STILLE GESELLSCHAFT ALS FLEXIBLE RECHTSFORM 3

1849 WURDE DER REVOLUTIONÄR MAX DORTU ERSCHOSSEN 3

DER GEIST GEHT VORAUSS, DAS GELD FOLGT NACH 3

JAMMERTAL IMMOBILIEN KONJUNKTUR 4

IMPRESSIONEN





DER RICHTSPRUCH

28. November 2003

Dortustrasse 13 und 14

Da die Bauplätze auf Erden weniger und teurer werden, ganz besonders in der Stadt, wo es so viele Menschen hat, die im Drang - im sehnsuchtsvollen - weiterhin da wohnen wollen, wird es zur Notwendigkeit, dass man in der neuen Zeit all' den Grund und Boden eben mit modernerem Bestreben klar geplant und wohl bedacht allseits besser nutzbar macht!

So mit Hilfe guter Geister werden drum die Neubaumeister Wohnungen in grosser Zahl, himmelstrebend - auf einmal - Stock um Stockwerk voll Vertrauen einfach aufeinander bauen, woraus dann so - wie ihr hier seht - solch ein Wohnhaus entsteht!

Der Bauherrin will ich hier danken, die so stark und ohne Schwanken, diesen grossen Bau riskiert und erfolgreich finanziert!

Dank auch all den Mitarbeitern die voll Fleiss und ohne Meutern halfen, dass voll Majestät nun der Bau hier steht.!

Wir vom Handwerk alle wünschen künftig diesen Hausmenschen jeder Wohnung - Stück um Stück - recht viel Freude - recht viel Glück!

Das die Bürger froh drin walten, und sich stets gesund erhalten!
Darauf trink ich das Glas jetzt aus, - es zerbrech - bring Glück dem Haus!

Der Zimmermann Karsten Wunderlich

DIE GESCHICHTE VON DECKENMALEREIEN UND IHRER RESTAURATORIN



Bestens ausgebildet, jung, ehrgeizig und möglichst kompromisslos, so könnte man Andrea Teufel beschreiben, Potsdams Restauratorin Nr. 1. **Die Herausforderung:** Wunderschöne Deckenmalereien von etwa 1920 zu restaurieren. **Das Problem:** Die hinter abgehängten Konstruktionen gefundene Decke war so desolat, dass sie vollkommen erneuert werden musste. **Die Schwierigkeit.** Die aus Leim, Kreide und natürlichen Pigmenten bestehenden Malereien sind höchst wasserempfindlich und machen eine Entfernung unmöglich. **Das deprimierende Ergebnis:** Die schönen Originale müssen zerstört und neu gemalt werden. Für eine ehrgeizige Restaurateurin schauerhaft. **Die Lösung:** „Wir müssen uns was einfallen lassen.“ **Das Ergebnis:** Mut zu neuen Wagnissen. Mit einem erstmals in dieser Form eingesetzten neuen Verfahren konnten die Deckenmalereien doch noch abgenommen werden. Nun stand einer stilvollen Restauration nicht mehr viel im Wege.

Für den Laien interessant ist, dass hierzu nicht technisch modernste Farben eingesetzt werden, igitt igitt. Andrea Teufel stellt Farben, Emulgatoren (aus Ei) usw. selbst im Original her, so wie einst der Künstler. "Modern hergestellte Farben und Lacke können niemals diese einmalige und ursprüngliche Brillanz und Feinheit wiedergeben", so die experimentierfreudige Spezialistin. Nachdem in aufwendiger Kleinarbeit alle Details im Original wieder aufgebessert und wo erforderlich erneuert waren, mussten die Malereien wieder unter die nun neue Decke. Das bisher angewandte Verfahren musste nun in umgekehrter Reihenfolge stattfinden. Ein ungeheures und riskantes Abenteuer. Was wäre gewesen, wenn nach dieser mühevollen Arbeit alles zerstört worden wäre? Wie erging es Ihnen dabei, stellt der Autor die „kluge“ Frage: „Ich habe einige Nächte vorher nicht schlafen können, so die sichtbar erleichterte Andrea Teufel, nach vollbrachter Tat. **Gratulation!**



1849 WURDE DER REVOLUTIONÄR MAX DORTU ERSCHOSSEN

**"Ward er auch still begraben,
vergessen wird er nicht,
dafür sorgt die Geschichte,
die ihm doch Kränze flicht".**

Dieses zeitgenössische Gedicht kursiert nach der Erschießung des 23jährigen Potsdamer Revolutionärs Max Dortu am 31. Juli 1849 an der Friedhofsmauer in Wiehre bei Freiburg im Breisgau. Seine letzten Worte, die er dem Exekutionsskommando zurief: „Zielt gut, Brüder!“



Die Prophezeiung ist wahr geworden. Anlässlich seines 150. Todestages legten Potsdamer am Grabe Dortus Kränze nieder.

In dem Haus in der Dortustraße 29 erblickt Johann Ludwig Maximilian Dortu am 29. Juni 1826 das Licht der Welt. Ludwig Wilhelm Dortu, sein liberaldemokratisch eingestellter Vater, ist Justizkommissar und Potsdamer Stadtverordneter.

STILLE GESELLSCHAFT ALS FLEXIBLE RECHTSFORM

Die stille Gesellschaft ist eine flexible Rechtsform für unternehmerische Investments. Dennoch wird immer wieder Beteiligungsmodellen, die als so genannte stille Beteiligungen aufgelegt wurden, von vornherein Unseriosität unterstellt.

„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. Sie wird durch einfachen privatrechtlichen Vertrag geschlossen werden. Angesichts dieser

Vorteile und der damit verbundenen großen Flexibilität ist die stille Beteiligung auch für Geldanlagen eine geeignete Rechtsform.

Dennoch wird in der Öffentlichkeit vereinzelt die Fehlvorstellung verbreitet, dass gescheiterte oder unseriöse Geldanlagen, die es auch mit der stillen Beteiligung in der Vergangenheit gegeben hat, spezifisch auf diese Rechtsform zurück zu führen sind.

„Das ist falsch,“ bestätigt Prof. 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.“

Fazit: Die stille Beteiligung ist eine flexible und seit Jahrhunderten bewährte Rechtsform für unternehmerische Investments.

DER GEIST GEHT VORAUSS, DAS GELD FOLGT NACH

Wer auf Berlin baut, macht seinen Einsatz mit ökonomischem Kalkül. **Denn Berlin ist eine unterbewertete Aktie!**

Die Deutsche Nationalstiftung hat anlässlich ihres zehnjährigen Bestehens 32 Persönlichkeiten die Frage gestellt: "Berlin - was ist uns die Hauptstadt wert?". Hier ein Auszug eines Aufsatzes von Mathias Döpfner, Vorstandsvorsitzender Springer Verlag in DIE Welt am 22. Okt. 2003:

Man kann davon überzeugt sein, dass Menschen, Gefühle, Fantasie für das Geschäft nicht wichtig sind. Dann sollte man nicht in Berlin investieren. Man kann aber auch daran glauben, dass Menschen, Gefühle, Fantasie den entscheidenden, den erfolgsentscheidenden Unterschied machen. Dann muss man in Berlin investieren.

Wer heute in Berlin ein Häuschen kauft, wird mal etwas Wertvolles vererben. Wer heute auf Berlin baut, macht seinen Einsatz mit ökonomischem Kalkül. Denn Berlin ist eine unterbewertete Aktie.

Wenn genug Unternehmer und Unternehmen wollen, dass Berlin etwas wird, dann wird es. Und rentiert sich.

Axel Springer erklärte 1959: "Sie fragen, warum ich in Berlin baue? Meine Antwort darauf ist einfach: Ich glaube an Deutschland. An ein Deutschland mit der Hauptstadt Berlin. Aber ich glaube nicht nur an Deutschland, sondern ich will es eben auch. Und deshalb baue ich in Berlin. Berlin ist nicht nur die politische Metropole Deutschlands, es ist immer der geistige Mittelpunkt und Sammelplatz für unsere Intelligenz gewesen."

THAMM & PARTNER GMBH

Wormser Strasse 5
10789 Berlin

Telefon: 030 217 74 88
Fax: 030 217 60 18
E-Mail:

Marketing@THAMMundPARTNER.de

WIR SIND AUCH IM
WEB

WWW.THAMMUNDPARTNER.DE

THAMM UND PARTNER
WERTE FÜR DIE ZUKUNFT

JAMMERTAL IMMOBILIENKONJUNKTUR

Die Immobilienkonjunktur hatte schon immer ihr Auf und Ab. Im s.g. Schweinezyklus von 7 Jahren ging der Immobilienmarkt regelmässig nach oben und dann wieder nach unten. Die heutige Situation ist neu. Im Tal sind wir nun schon lange und werden es wohl auch noch ein einige Zeit bleiben. Es stellt sich da natürlich die Frage: „Woran liegt diese Situation, wann und wie ändert sie sich und worin bestehen die Chancen“.

In den letzten Jahren kam einiges zusammen.

Zunächst wurden in den letzten 6 Jahren durch die Politik fast alle Fördermassnahmen und steuerlichen Erleichterungen im Bereich Immobilien gestrichen. Lediglich bei denkmalgeschützten Immobilien blieb fast alles beim Alten. Die Folge: Für viele Bauherren erschien das Bauen und Betreiben von Immobilien nicht mehr lukrativ. Hinzu kam die anhaltende Wirtschaftskrise.

Zum gleichen Zeitpunkt gingen die Finanzierungszinsen beständig zurück. Gut für Bauherren, könnte man denken. Richtig, aber schlecht für die Banken. Diese haben aufgrund der niedrigen Erlöse in diesem Segment kein grosses Interesse an Finanzierungen und schraubten die Anforderungen an die Investoren immer höher. Die neuen Eigenkapitalanforderungen durch Basel II taten ihr übriges. Fazit ist, dass jeder Investor ein hohes Eigenkapital beim Kauf eines Grundstückes oder zum Bau einer Immobilie nachweisen muss, damit die Bank über eine Teilfinanzierung nachdenkt. Die Folge ist, dass es heute sehr schwer ist, ein Bauvorhaben zu realisieren.

Am 1. Juli diesen Jahres veröffentlichte DIE WELT eine Studie des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Hier wurde festgestellt, dass die durchschnittliche Eigenkapitalquote (Verhältnis Eigenkapital zur Bilanzsumme) bei Bauträgern erschütternde 6 % beträgt. Es ist leicht nachzuvollziehen, dass unter diesen Umständen so gut wie kein Bauvorhaben mehr durchführbar ist. Gut für THAMM & PARTNER, sie verfügt über eine Eigenkapitalquote von konkurrenzlosen 75 %.

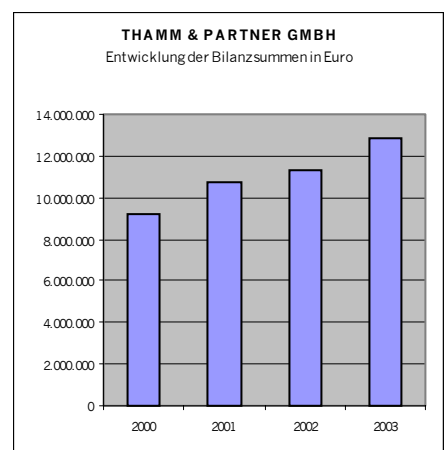
DIE CHANCEN FÜR THAMM & PARTNER

Wenn die Immobilienkonjunktur wie jetzt am Boden liegt, so sind natürlich auch die Preise ganz unten. In Zeiten wie diesen sollte man also kaufen, kaufen, kaufen! Unser Unternehmen ist schon seit Jahren in der idealen Position, über eine gute Kapitalsituation zu verfügen. Dies gibt uns die Möglichkeiten, schneller als die Konkurrenz auf gute Angebote zu reagieren.

Ein Beispiel aus jüngster Zeit: Vor noch vier Jahren wurde ein unbebautes Grundstück in bester Lage in Berlin Mitte durch einen vereidigten Sachverständigen in einem Wertgutachten mit 1.265.00 DM bewertet. Dieses Grundstück konnten wir jetzt für 120.000 € ersteigern. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Wert dieses Grundstückes bei der nächsten Immobilienkonjunktur wieder alte Höhen erreicht. Übrigens, an diesen Wertsteigerungen nehmen unsere Kapitalgeber im vollen Umfang teil.

Nach einem Tief kommt auch immer wieder ein Hoch. In guten und sehr guten Lagen, dort wo Thamm & Partner ihre Immobilienbestände hat, gibt es eine gute Nachfrage und keine Leerstände. Wie wir aus Erfahrungen wissen, kehren sich die konjunkturellen, wie auch die spezifischen Marktbedingungen zu Zeiten der Verknappung wieder um. Dann wird Wohnraum wieder attraktiv, die Zinsen steigen, die Banken wollen wieder Geschäfte machen, die Verkaufspreise steigen usw..

Wir sind gut gerüstet: Für diesen Zeitpunkt ist unser Unternehmen als eines der wenigen allerbestens gerüstet. Schon heute besitzen wir viele Objekte in den besten Lagen von Potsdam und Berlin, die wir in besseren Zeiten dann kurzfristig in den Markt bringen können. **Unsere Kapitalgeber sind an der Wertsteigerung unseres Unternehmen und auch an den Gewinnen beteiligt.** Wie sich unser Unternehmen in den letzten Jahren entwickelt hat, sehen Sie an der Bilanzsummen-Grafik.



Ihre Angela Thamm