LAUENBURGISCHE TREUHAND GROUP

LTG AG Lagebericht zum Geschäftsjahr 2021

Präambel

Als kleine Kapitalgesellschaft ist die LTG AG nicht zur Aufstellung eines Lageberichts verpflichtet.

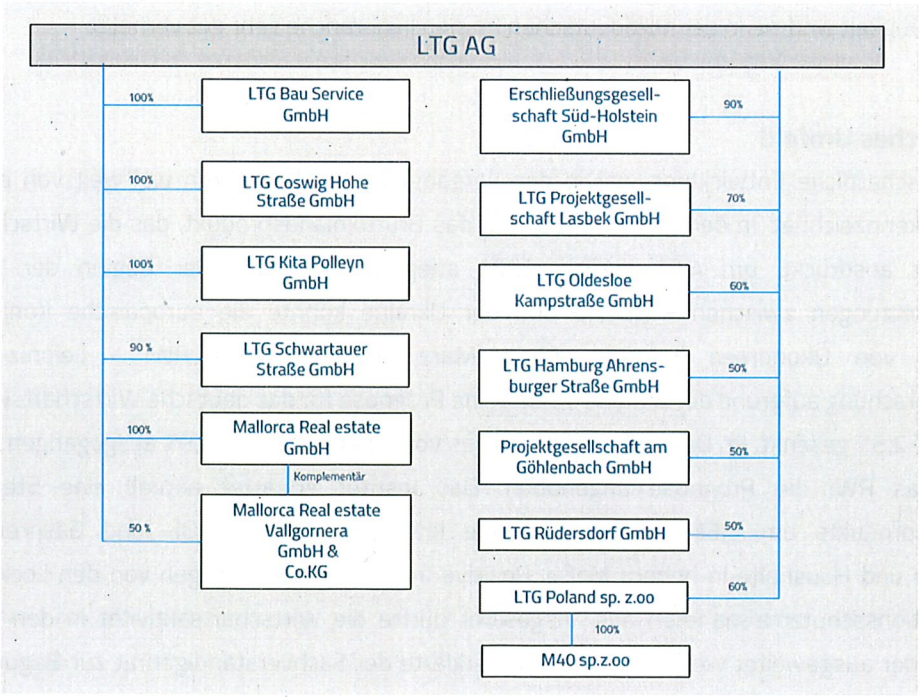
Im Zuge der Transparenzverpflichtungen hat sich der Vorstand dennoch dazu entschlossen, einen Lagebericht aufzustellen. Mit der Darstellung des Geschäftsverlaufs und der Lage der Gesellschaft sollen die tatsächlichen Verhältnisse abgebildet werden. Neben Chancen und Risiken werden auch Zukunftsaussichten aufgeführt.

Der folgende Lagebericht wird nicht von der freiwilligen Jahresabschlussprüfung durch die mercurius GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aus Lübeck umfasst.

Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Die LTG AG ist auf Wohnimmobilienprojekte spezialisiert und wickelt ihre Immobiliengeschäfte primär in Deutschland und nur vereinzelt außerhalb Deutschlands in der Europäischen Union, konkret in Polen und auf Mallorca, ab.
Die AG ist die Holdinggesellschaft der LTG Gruppe. Sie war, wie das nachfolgende Schaubild zeigt, zum 31. Dezember 2021 an 14 Gesellschaften beteiligt, davon befinden sich 12 Gesellschaften im Inland und 2 Gesellschaften im Ausland (Polen).



Über die Immobilien-Projektgesellschaften werden insgesamt 15 Projekte (davon 2 auf Mallorca, Spanien und 1 in Warschau, Polen) entwickelt. An diesen Projektgesellschaften ist die LTG AG mit unterschiedlichen Gesellschaftsanteilen - aber immer mindestens paritätisch- beteiligt. Die LTG AG ist für das Management des Beteiligungsportfolios und der Projektgesellschaften verantwortlich.
Über die LTG Bau Service GmbH werden projektbezogene Dienstleistungen für die eigenen Immobiliengesellschaften erbracht. Per 31.12.2021 waren in der LTG Bau Service GmbH 6 Mitarbeiter angestellt. Der Personalstamm umfasst Architekten, Bauingenieure und Vertriebsmitarbeiter, so dass sämtliche Leistungsphasen eines Projekts angeboten werden können.

2. Marktumfeld

Wettbewerbssituation

Die LTG AG entwickelt gemeinsam mit langjährigen Partnerunternehmen Bauvorhaben und setzt sie anschließend um. Der Investitionsfokus ist primär auf Wohnimmobilien gerichtet, wobei selektiv auch Projekte für sozial benachteiligte Menschen sowie für Senioren und Studenten geplant werden. Die Immobilien werden vorwiegend in der Region Norddeutschland und darüber hinaus an ausgewählten Standorten in Deutschland und im Ausland errichtet und anschließend verkauft.

Die Investorennachfrage nach Immobilien liegt seit mehr als zehn Jahren auf einem historisch hohen Niveau. In der Region Norddeutschland verfügt die LTG AG über ein ausgezeichnetes Netzwerk, da die Vorstände und Aktionäre bzw. deren Gesellschafter zu einem großen Teil aus dieser Region stammen. Aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit sind sie in der norddeutschen Immobilienbranche sehr gut vernetzt.

Wirtschaftliches Umfeld

Die volkswirtschaftliche Entwicklung war in den vergangenen beiden Jahren weltweit von der Covid19-Pandemie gekennzeichnet. In den Jahren 2020 ging das Bruttoinlandsprodukt, das die Wirtschaftsleistung eines Landes ausdrückt, um 4,6% zurück. 2021 stieg es um 2,9%. Der Beginn der militärischen Auseinandersetzungen zwischen Russland und der Ukraine könnte die europäische Konjunktur nach Einschätzung von Ökonomen belasten. Mitte März 2022 hat das RWI - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung aufgrund der Ukraine-Krise seine Prognose für das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2022 auf 2,5% gesenkt. Im Dezember 2021 war es von einem Plus von 3,9% ausgegangen. Für das Jahr 2023 hat das RWI die Prognose angehoben: Das Institut erwartet aktuell eine Steigerung des Bruttoinlandsprodukts um 3,6%. Insbesondere die kräftig gestiegenen Öl- und Gaspreise belasten Unternehmen und Haushalte in hohem Maße. Positive Impulse gehen dagegen von den Lockerungen der Corona-Infektionsschutzmaßnahmen aus. Insgesamt dürfte die Wirtschaftsaktivität in den kommenden Monaten wieder ausgeweitet werden.[1] Ende März erklärte der Sachverständigenrat zur Begutachtung der

[1] https://www.rwi-essen.de/presse/mitteilung/473/

gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, dass er für Deutschland für das Jahr 2022 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um 1,8% und für das Jahr 2023 ein Wachstum von 3,6% erwartet.[2]

Immobilienmarkt Deutschland

Die LTG AG ist auf die Entwicklung und Errichtung von Wohnimmobilien spezialisiert. Sie konzentriert ihre Geschäftstätigkeit regional auf den Norden und Nordosten Deutschlands. Der Wohnimmobilienmarkt in Norddeutschland hat sich in den vergangenen Jahren aus Investorensicht positiv entwickelt, wie die folgenden Daten zeigen.

Seit der Finanzkrise kennt der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland nur eine Richtung: aufwärts. Das betrifft den Wohnungsbau, die Mieten wie auch die Preise für Zinshäuser und Eigentumswohnungen. So stieg die Zahl der Fertigstellungen von 2012 bis 2021 um über 50% auf rund 315.000 Wohneinheiten. Überdurchschnittlich zugelegt hat der Geschosswohnungsbau um rund 150% auf 170.000 Einheiten.[3] Da der Verkauf der erstellten Wohnungen im Focus der LTG AG steht, wird der Schwerpunkt in den folgenden Ausführungen auf die Entwicklung der Verkaufspreise gelegt, nicht auf die Entwicklung der Mieten. Dennoch spielen auch die Steigerungen der Mieten für Kapitalanleger eine entscheidende Rolle.

Beim Wohnimmobilieninvestment ist in den letzten Jahren eine dynamische Entwicklung zu erkennen. Nach Zahlen von Bulwiengesa haben sich die Preise für Zinshäuser in A-Städten zwischen 2011 und 2021 von der 17-fachen Jahresnettokaltmiete auf die 32-fache erhöht, in B-Städten (im Norden: Hannover, Bremen) stiegen die Multiplikatoren von Faktor 13 auf 24.[4] Aufgrund des Preisauftriebs bei Zinshäusern investiert der bisherige klassische private Zinshauskäufer zunehmend in Eigentumswohnungen.

Diese haben sich nach Zahlen von Empirica 2010 bis 2021 deutschlandweit um signifikante 146% verteuert.[5]

Harald Simons, Vorstand Empirica AG, unterstreicht im Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen 2022, dass mit der Pandemie nicht nur die Suburbanisierung zusätzlich Fahrt aufgenommen hat, sondern der Umzug in ländliche Gebiete – insbesondere von Familien. Hier spielen die Wohnkosten eine Rolle, der flexiblere Umgang

[2] Vortrag Harald Simons, Empirica, Kongress Quo Vadis 15.2.2022
[3] Empirica Immobilienpreisindex 4. Quartal 2021: https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/empirica-immobilienpreisindex-iv2021/
[4] Bulwiengesa, 5%-Studie 2021: https://www.bulwiengesa.de/de/studien/die-5-studie-2021-wo-investieren-sich-noch-lohnt
[5] siehe Fußnote 3
[6] Bulwiengesa, Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2021, S. 14
[2] https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/presse/details/russischer-angriffskrieg-und-energiepreise-verschlechtern-wirtschaftliche-aussichten-dramatisch.html
[3] Vortrag Harald Simons, Empirica, Kongress Quo Vadis 15.2.202
[4] Bulwiengesa, 5%-Studie 2021: https://www.bulwiengesa.de/de/studien/die-5-studie-2021-wo-investieren-sich-noch-lohnt
[5] Empirica Immobilienpreisindex 4. Quartal 2021: https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/empirica-immobilienpreisindex-iv2021/

mit dem Homeoffice, aber auch das im Lockdown forcierte Bedürfnis nach Platz, Grün und Garten.[6] Die im Lockdown von langjährig etwa 11% auf über 16% gestiegene Sparquote sorgt für das nötige Eigenkapital.[7]

Carolin Wandzik vom Gewos-Institut erwartet, das besonders die Mittelstädte mit guter, am besten schienengebundener Anbindung an die Großstädte sowie mit leistungsfähiger digitaler Infrastruktur profitieren werden.[8] Nach Zahlen von Empirica sinkt die Haushaltsgröße vor allem in Klein- und Mittelstädten unter 100.000 Einwohner, während sie in Großstädten stagniert oder sogar wieder steigt.[9] So ergibt sich vor allem in Kommunen unter 100.000 Einwohner Nachholbedarf bei kleineren Wohnformaten im Geschosswohnungsbau.

Der Zug aufs Land spiegelt sich auch in Norddeutschland (Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern) – am sichtbarsten in der Bevölkerungsentwicklung. Von 2000 bis 2014 gab es wachsende Einwohnerzahlen lediglich in den Speckgürteln von Hamburg, Bremen und Hannover, im prosperierenden Westniedersachsen sowie an der schleswig-holsteinischen Nordwestküste. Seit 2014 gibt es zurückgehende Einwohnerzahlen nur noch im südlichen Mecklenburg-Vorpommern, im Harz und Weserbergland, in Ostniedersachsen sowie am Jadebusen. In Schleswig-Holstein etwa wachsen inzwischen alle Landkreise.[10]

Denn zum Zug aufs Land kommt im Norden die Nachfrage nach Wohnraum in Küstennähe. Die zunehmend tropischen Sommertemperaturen im mediterranen Raum haben für ein stark wachsendes Interesse an Zweitwohnsitzen und Feriendomizilen an Nord- und Ostsee gesorgt – eine Entwicklung, die durch die Reisebeschränkungen der Pandemie einen zusätzlichen Schub erhalten hat.

Schleswig-Holstein

13.072 Wohneinheiten wurden 2020 in Schleswig-Holstein im Neubau fertiggestellt, davon 53% in Mehrfamilienhäusern. 2011 lag der Anteil bei 34%. Ganz vorn im Ranking fertiggestellter Wohneinheiten in Schleswig-Holstein liegt der Landkreis Herzogtum Lauenburg zwischen Hamburg und Lübeck. 1.560 Fertigstellungen wurden hier im Jahr 2020 registriert, davon 816 in Mehrfamilienhäusern. Dahinter liegen die Kreise Pinneberg (1.550 Fertigstellungen/981 Geschosswohnungen) und Segeberg (1.479/808), beide ebenfalls im Hamburger Speckgürtel. Es folgen Schleswig-Flensburg (1.360/506) sowie Nordfriesland

[6] Vortrag Harald Simons, Empirica, Kongress Quo Vadis 15.2.2022
[7] Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen 2019-2021: https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/inlandsprodukt-gesamtwirtschaft.html;jsessionid=DD06437678D0D2618E559989D4C30B2F.live721?nn=214136
[8] Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen 2021, mitschnitt der Pressekonferenz: https://www.youtube.com/watch?v=oqEKLj0nvbk
[9] Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen 2022, S. 193: https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2022/02/Fruhjahrsgutachten-2022.pdf
[10] Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen 2021, S. 213 f.: https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/Fruhjahrsgutachten-2021.pdf

.208/463) an der dänischen Grenze. Den stärksten Wohnungsbau in den kreisfreien Städten verzeichnet Lübeck (1.035/723) vor Flensburg (700/598) und der Landeshauptstadt Kiel (464/226).[11]

Rasant gestiegen sind die Preise für Eigentumswohnungen im Norden. In Kiel ging es von 2017 bis 2021 nach der IVD-Statistik um über ein Drittel auf EUR 4.300 pro m² aufwärts. In Flensburg lag der Zuwachs bei 24% auf EUR 3.350 pro m². Und in Bad Segeberg konnte ein Preisplus von 21% auf EUR 3.400 pro m² notiert werden.[12]

Vor dem Hintergrund dieser wirtschaftlichen Entwicklung geht die LTG weiterhin davon aus, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den relevanten Märkten zukünftig stabil hoch bleiben wird. Auch ist davon auszugehen, dass Preissteigerungen bei den Baukosten durch steigende Verkaufspreise kompensiert werden können.

Geschäftsverlauf 2021 und Lage der Gesellschaft

Geschäftsverlauf

Projektentwicklungsgesellschaften arbeiten in der Anlaufphase bis zur Abrechnung der ersten Projekte in der Regel in den ersten beiden Geschäftsjahren defizitär. Der Jahresabschluss 2021 bildet das zweite vollständige Geschäftsjahr ab. Die LTG AG arbeitet daher noch nicht profitabel. Im Geschäftsjahr 2021 ist ein Verlust in Höhe von T€ 210 (Vorjahr T€ 179) angefallen. Hierbei konnte der Verlust aus der operativen Geschäftstätigkeit der Holdinggesellschaft durch eine Ausschüttung der im Februar 2021 neu gegründeten 100%igen Tochtergesellschaft LTG Bau Service GmbH in Höhe von T€ 300 verringert werden. Das Eigenkapital verringerte sich infolge des Verlustes auf T€ 108.

Die Liquidität war während des gesamten Geschäftsjahres sichergestellt. Zur Wachstumsfinanzierung hat die LTG AG im Jahr 2021 zwei Unternehmensanleihen in Höhe von insgesamt 13 Millionen Euro emittiert. Hiervon waren per 31.12.2021 T€ 9.508 gezeichnet. Die Anleihe A3E5FQ (03.2021-03.2024) über 3 Mio. Euro ist im Geschäftsjahr 2021 voll platziert worden und wird seit Dezember 2021 im Freiverkehr der Börse Hamburg börsennotiert. Die Zeichnungsfrist der Anleihe A3E5FD (03.2021-03.2027) lief bis zum 21.03.2022. Eine Vollplatzierung konnte nicht erreicht werden, da aufgrund der gewählten Ausnahme von der Prospektierungspflicht nur 149 Zeichner angesprochen werden durften. 2022 wurden weitere T€ 990 gezeichnet, so dass die Platzierungsphase mit einem Volumen von T€ 7.498 beendet wurde. Die Anleihe ist seit März 2022 in den Freihandelsverkehr der Börse Hamburg aufgenommen worden. Die Erlöse aus den Anleiheemissionen stellt die LTG AG den Projektgesellschaften zur anteiligen Finanzierung der

[11] Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Baufertigstellungen und Bauüberhang in Schleswig-Holstein 2020: https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/industrie_handel_und_dienstl/F_II_2_F_II_3_j_S/F_II_2_F_II_3_j20_SH.pdf

[12] IVD Nord-Immobilienpreisspiegel 2017 / IVD Nord-Immobilienpreisspiegel 2021: https://nord.ivd.net/preisspiegel/

Immobilienprojekte als Mezzanine Darlehen zur Verfügung. Die wirtschaftliche Entwicklung in 2021 ist plangemäß verlaufen.

Lage der Gesellschaft

Im Folgenden werden die wesentlichen Punkte der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

Ertragslage

	2021 in T€	2020 in T€
Rohertrag	132	140
Sonstige betriebliche Erträge	16	7
Personalaufwand	332	127
Sonstige betriebliche Aufwendungen	325	185
Betriebsergebnis	**./. 509**	**./. 165**
Finanzergebnis	299	./. 14
Jahresergebnis	**./. 210**	**./. 179**

Vermögenslage

	2021 in T€	2020 in T€
Anlagevermögen	192	163
Umlaufvermögen	10.818	4.249
Wirtschaftliche Eigenmittel	**108**	**318**
Langfristige Verbindlichkeiten	9.544	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.358	4.094
Bilanzsumme	**11.010**	**4.412**

Finanzlage

	2021 in T€	2020 in T€
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	./1.643	./. 384
Cashflow aus Investitionstätigkeit	701,5	./. 106
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.849,7	./. 355
Zahlungswirksame Änderungen Finanzmittel	**908,2**	**./. 845**

Die Finanzierung erfolgte im Jahr 2020 kurzfristig durch Inanspruchnahme der Kontokorrentkreditlinie.

Die Investitionen des Berichtsjahres 2021 wurden durch Einzahlungen aus Anleihen finanziert. Die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft war lt. Prüfungsbericht im Berichtsjahr und zum Prüfungszeitpunkt jederzeit gegeben.

Chancen- und Risikobericht

Die LTG AG verfügt über eine gut gefüllte Projektpipeline. Die handelsrechtliche Fortführungsprognose des Steuerberaters für die Jahre 2022 und 2023 prognostiziert für das Geschäftsjahr 2022 vor Ausschüttung des Beteiligungsergebnisses aus der LTG Bau Service GmbH ein leicht positives Ergebnis. Für das Geschäftsjahr 2023 wird nach Abrechnung von zwei kleineren Projekten mit einem Gewinn von T€ 720 vor Steuern gerechnet.

Die nachfolgend aufgeführten Risiken können die Erwartungen jedoch beeinträchtigen:

Zukünftige Entwicklung des Immobilienmarktes – erhebliche Marktunsicherheiten aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung am Zinsmarkt

Im zweiten Quartal 2022 befindet sich der Investmentmarkt in Deutschland in einer Schockstarre. In seiner aktuellen Publikation aus Juni 2022[13] spricht Savills von einem Immobilienmarkt unter Zins-Schock. Infolge des Ukrainekriegs wurde die ohnehin hohe Inflation weiter angetrieben, so dass die Zinswende früher erfolgte und höher ausgefallen ist als erwartet. Sowohl die kurz – als auch die langfristigen Zinserwartungen sind innerhalb kürzester Zeit so stark gestiegen wie selten zuvor. Die teilweise Verdopplung der Fremdkapitalzinsen führt dazu, dass Globalankäufe neu kalkuliert werden müssen und sich daher in die Länge ziehen. Im institutionellen Bereich wurden in Monaten April und Mai nur sehr wenige Transaktionen abgewickelt, manche Investoren sehen momentan gänzlich von Ankäufen ab. Savills rechnet aber damit, dass der Markt bald wieder zu normaler Aktivität zurückkehren wird. Eine Verlangsamung des Zinsanstiegs insbesondere im langfristigen Bereich spricht für stabile Immobilienrenditen, sobald sie sich an das neue Zinsumfeld angepasst haben. Es ist davon auszugehen, dass Immobilien für die meisten Investoren die bevorzugte Anleiheklasse bleiben werden.

Im Zusammenhang mit dem Zinsschock ist auch der Vertrieb unserer Anleihen ins Stocken geraten, da Anleger aufgrund der allgemeinen Verunsicherung am Markt sehr zurückhaltend beim Erwerb von Immobilienanleihen sind. Wir gehen aber davon aus, dass sich die Lage im zweiten Halbjahr 2022 beruhigen wird. Der Anlagedruck aufgrund des vorhandenen Kapitals wird dazu führen, dass Anleihen mit mittlerer Laufzeit und einer guten festverzinslichen Rendite wieder als attraktiv eingeschätzt werden.

Im Privatkundenmarkt ist durch die Inflation und die gestiegenen Zinsen eine große Verunsicherung entstanden. Erwerber von Eigentumswohnungen sind wegen des deutlichen Anstiegs der Hypothekenzinsen zurückhaltend. Immer häufiger können die angefragten Finanzierungen nicht umgesetzt werden, da die Banken einen höheren Eigenkapitalanteil bei Wohnungsbaufinanzierungen fordern. Auch wird bei Planszenarien seitens der Kreditinstitute mit höheren Zinssätzen für Anschlussfinanzierungen kalkuliert, so

[13] Savills Research Publikation vom 13.06.2022 https://www.savills.de/research-atricles/260049/329649-0

dass sich weniger Interessenten eine Finanzierung leisten können. Vor diesem Hintergrund haben wir uns zu einem Strategiewechsel im Vertrieb entschieden und sprechen bevorzugt Investoren für den Globalvertrieb an.

Das Geschäftsmodell der LTG AG ist auf attraktive Grundstücke für die Projektentwicklung und eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Immobilien angewiesen. Aufgrund der guten Vernetzung gelingt es derzeit, geeignete Baugrundstücke zu auskömmlichen Preisen zu erwerben. In den letzten Jahren lag eine dynamische Entwicklung sowohl der Nachfrage nach Immobilien als auch der Kaufpreise vor. Aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung gehen wir davon aus, dass der Trend der stetig steigenden Kaufpreise bei Immobilien gestoppt ist. Dennoch erwarten wir infolge der Wohnraumknappheit und des Anlagedrucks der Investoren weiterhin eine gute Nachfrage nach Wohnimmobilien. Strategisch werden wir unser Produktangebot mittelfristig eher auf Globalerwerber ausrichten, die Wohnungen vermieten. Die Ausrichtung auf ein zielgruppengerechtes Immobilienangebot z.B. im Senioren- und Pflegebereich soll vorangetrieben werden.

Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

Derzeit ist nicht absehbar, wann die aktuellen Beschränkungen vollständig aufgehoben sein werden und wie stark und wie langfristig die Wirtschaft von den Maßnahmen betroffen sein wird.

Bisher ist die LTG AG nicht von der Pandemie bzw. von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Zukünftige Projektverzögerungen durch Personalmangel etwa bei Behörden, Planungsdienstleistern und Baufirmen infolge der Quarantäne-Regelungen können aber nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen des Russland-Ukraine-Kriegs und Entwicklung der Preise für Baumaterialien

Am 24. Februar 2022 begannen kriegerische Auseinandersetzungen zwischen Russland und der Ukraine. Ökonomen rechnen damit, dass sich der Krieg auf die Volkswirtschaft in Europa auswirken wird (zum Beispiel durch steigende Inflation, steigende Energie- und Rohstoffpreise und Störungen in den Transport- und Logistikketten). In der Baubranche in Deutschland sind Lieferengpässe und deutliche Preissteigerungen bei Baustoffen, Stahl und Stahlerzeugnissen möglich.

Das Statistische Bundesamt hat bereits für das Jahr 2021 deutliche Preissteigerungen bei einzelnen Baustoffen ermittelt.[14] So verteuerten sich Dachlatten im Vergleich zum Vorjahresdurchschnitt um 65,1%, Bauholz allgemein um 61,4%. Im Juni 2022 ist am Rohstoffmarkt für Holz allerdings eine deutliche Entspannung zu verzeichnen.. Auch bei den Stahlpreisen war ein deutlicher Preisanstieg zu verzeichnen. Betonstahl war 2021 im Schnitt 53,2% teurer als im Vorjahr.

[14] Statistisches Bundesamt Pressemitteilung Nr. N006 vom 10. Februar 2022

Die LTG AG ist von dieser Entwicklung bisher noch nicht massiv betroffen, da in den aktuellen Projekten überwiegend Festpreise vereinbart wurden. Im ersten Quartal 2022 konnte die Preisentwicklung auf der Kostenseite noch durch Preissteigerungen bei den Verkaufspreisen kompensiert werden, da die Nachfrage nach Immobilien weiterhin hoch war. Aufgrund der aktuellen Entwicklung am Immobilienmarkt ist allerdings davon auszugehen, dass dieser Preistrend gestoppt ist.

Das Management der Baukostenentwicklung wird die größte Herausforderung für zukünftige Immobilienprojekte darstellen. Daher werden zukünftig höhere Risikopuffer bei der Projektkalkulation berücksichtigt, um Kostensteigerungen auffangen zu können.

Verfügbarkeit von Bauunternehmen

Der Baumarkt ist in Deutschland aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauleistungen in einer angespannten Lage. Bauvorhaben können sich in der Umsetzung verzögern, wenn Bauunternehmen nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit langjährigen überwiegend regionalen Projektpartnern aus der Baubranche verringert dieses Risiko erheblich.

Prognosebericht

1. Veränderungen bei den Projektgesellschaften

Im ersten Quartal 2022 wurden 2 weitere Immobilien-Projektgesellschaften gegründet, an denen die LTG AG zu 100% beteiligt ist.

- Die LTG Watthof GmbH wurde im März 2022 in die LTG Coswig Steinstraße umfirmiert. Diese Gesellschaft hat einen Kaufvertrag für ein Baugrundstück in Coswig geschlossen, das mit insgesamt 15 Eigentumswohnungen in drei Mehrfamilienhäusern bebaut werden soll. Nach einem geplanten Baubeginn im Herbst 2022 ist der Einzelverkauf der Wohnungen nach MaBV vorgesehen, infolge der aktuellen Entwicklung am Immobilienmarkt werden aber auch Globalinvestoren angesprochen. Aufgrund der guten Grundstückslage in der Nähe zu Radebeul erwarten wir eine hohe Nachfrage zu guten Vertriebspreisen.

- Die LTG Projekt 4 GmbH ist als Vorratsgesellschaft gegründet worden, um bei erfolgreicher Umsetzung von Grundstücks Akquisen eine vorhandene Projektgesellschaft für die weitere Abwicklung nutzen zu können.

- Im Februar 2022 wurden 100% der Gesellschaftsanteile an der polnischen M40 sp.z oo. im Rahmen eines Share Deals verkauft. Mit der Umsetzung des Kaufvertrags und der anschließenden Projektabrechnung wird im Sommer 2022 gerechnet.

- Die LTG AG hat im ersten Quartal die Kommanditanteile der weiteren Kommanditisten der Mallorca Real estate Vallgornera GmbH und Co.KG übernommen. Damit hält die LTG AG 100% der Anteile an den Gesellschaften, über die die beiden spanischen Projekte projektiert werden. Aktuell laufen intensive Gespräche mit den Bauämtern, um die Erteilung der Baugenehmigungen zu beschleunigen.

2. Veränderungen bei der LTG Bau Service GmbH

Aufgrund der zu erwartenden guten Auslastung der LTG Bau Service GmbH wird das Personal weiter aufgestockt. Neben einem Bauleiter wurde ein zweiter Bauzeichner eingestellt. Im Sommer 2022 werden ein Bauleiter sowie eine Architektin in Teilzeit das Team verstärken. Mit diesen Personalentscheidungen können noch umfangreichere Leistungen für die Projektgesellschaften angeboten werden. Neben einer verbesserten Kommunikation und kurzen Abstimmungsprozessen ist damit auch die Verfügbarkeit der Projektbeteiligten in wesentlichen Projektphasen sichergestellt. Die Abhängigkeit von externen Dienstleistern wird damit verringert.

Auch für das aktuelle Geschäftsjahr wird auf Basis der Planungen von einer nennenswerten Ausschüttung an die LTG AG ausgegangen.

Mit der Veröffentlichung des Lageberichts sind die Transparenzverpflichtungen lt. Anleihebedingungen erfüllt.

Mölln, den 21.06.2022

Der Vorstand

(Björn Münchow)

(Heike Leonhardt)

In unserer Kommunikation auf der Website, in Social Media, Newslettern, Broschüren, Flyern etc. haben wir uns dafür entschieden, bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern sowohl die weibliche als auch die männliche grammatikalische Form gleichverteilt zu verwenden. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter (m/w/d). Die ggfs. verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe und beinhaltet keinerlei Wertung