

## LTG AG Lagebericht zum Geschäftsjahr 2022

### 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.

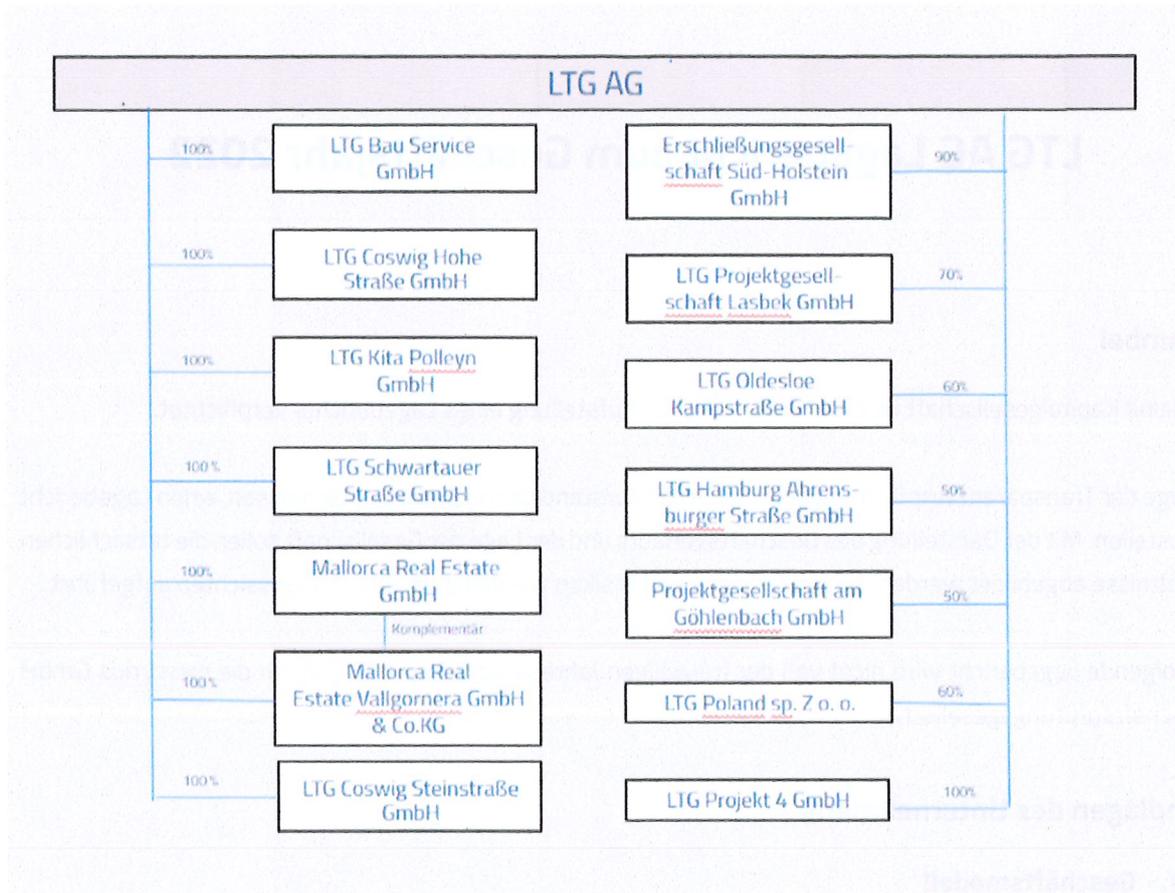
Der folgende Lagebericht wird nicht von der freiwilligen Jahresabschlussprüfung durch die mercurius GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aus Lübeck umfasst.

### 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 auf Mallorca, ab. Die AG ist die Holdinggesellschaft der LTG Gruppe. Sie war, wie das nachfolgende Schaubild zeigt, zum 31. Dezember 2022 an 14 Gesellschaften beteiligt, davon befinden sich 13 Gesellschaften im Inland und 1 Gesellschaften im Ausland (Polen).

# LAUENBURGISCHE TREUHAND GROUP



Über die Immobilien-Projektgesellschaften werden insgesamt 12 Projekte (davon 2 auf Mallorca, Spanien) 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 31.12.2022 waren in der LTG Bau Service GmbH 9 Mitarbeiter angestellt. Der Personalstamm umfasst Architekten, Bauingenieure und administrative Mitarbeiter, 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. Im Kalenderjahr 2022 war erstmalig ein Rückgang der Nachfrage zu spüren. Aufgrund des ausgezeichneten Netzwerkes der LTG AG in der Region Norddeutschland, geprägt durch die Verbundenheit des Vorstandes und der Aktionäre bzw. deren Gesellschafter zu dieser Region, ist von geringen Auswirkungen auf die LTG AG auszugehen.

### Wirtschaftliches Umfeld

Die gesamtwirtschaftliche Lage wurde in Deutschland 2022 von den Folgen des Krieges in der Ukraine, den starken Preiserhöhungen bei den Gas- und Ölpreisen sowie dem extremen Anstieg der Inflationsrate massiv beeinflusst. Trotz belastender Material- und Lieferengpässe, außergewöhnlich stark steigender Preise, des Fachkräftemangels und der andauernden, wenn auch im Jahresverlauf nachlassenden, Covid19-Pandemie stand die deutsche Wirtschaft weiterhin gut da. Das Statistische Bundesamt (destatis) weist für das Jahr 2022 ein Wachstum des preis-, saison- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,9% gegenüber dem Vorjahr aus. Damit lag die Wirtschaftsleistung rund 0,7% oberhalb des Jahres 2019, dem Jahr vor dem Beginn der Corona-Pandemie. Die Erholung am Arbeitsmarkt setzte sich 2022 fort. Mit 5,3% lag die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahresniveau.

Auffällig ist der im langjährigen Vergleich starke Anstieg der Inflationsrate. Auf Basis des Verbraucherpreisindex ergibt sich eine Steigerung von 7,9% gegenüber dem Jahr 2021. Diese Entwicklung ist laut Statistischem Bundesamt vor allem auf deutliche Preisanstiege für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine zurückzuführen. Infolge der signifikant gestiegenen Inflationsrate erhöhte die EZB (Europäische Zentralbank) mehrfach den Leitzins von 0% zu Jahresbeginn auf 2,5% im Dezember 2022, womit sich gleichfalls Finanzierungen von Immobilieninvestitionen spürbar verteuerten.

## 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.

Nach dem Rekordjahr 2021 sank das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilieninvestmentmarkt 2022 deutlich. Laut dem Investmentmarktüberblick des internationalen Maklerhauses Jones Lang Lasalle (JLL) wurden im Berichtszeitraum Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von 66 Milliarden Euro gehandelt und damit 41% weniger als im Vorjahr. Hauptursache für das schwache Ergebnis ist das zweite Halbjahr, das von zunehmender Zurückhaltung und Marktbeobachtung der Investoren geprägt war. Die Gründe für die verhaltenen Aktivitäten der Investoren werden in den voranschreitenden Anhebungen der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank (EZB) gesehen, wodurch Anlagealternativen wie Bundesanleihen wieder an Attraktivität gewinnen. JLL sieht weiterhin ausreichend Kapital verfügbar, erwartet dessen Einsatz für Immobilieninvestments jedoch erst wieder nach Rekalibrierung des Preisniveaus.<sup>1</sup>

Besonders in der Baubranche haben sich die Materialengpässe nochmals deutlich verschärft. Hinzu kommen die ausufernden Energiepreise- die Einfuhrpreise für Erdgas haben sich binnen eines Jahres mehr als verdreifacht- ein nie dagewesener Anstieg. Die Preisspirale hat somit erneut an Dynamik gewonnen. Die Kosten für Betonbauarbeiten sind um 22 % von Mai 2021 bis Mai 2022 gestiegen und für Stahlarbeiten waren es sogar 28 %. Allerdings sind die Preisanalysen einzelner Gewerke durch eine hohe Volatilität gekennzeichnet. Marktakteure berichten derzeit (Stand Juli 2022) bspw. von einer leichten Entschärfung bei den Stahlpreisen; die Preise für Zement und andere energieintensive Produkte bleiben hingegen angespannt.<sup>2</sup>

Der Branchenverband BAU INDUSTRIE rechnet mit einem realen Umsatzrückgang von 6 % im Bauhauptgewerbe für 2022 im Vergleich zu 2021. Getragen wird die real negative Veränderung laut Branchenverband unter anderem von hohen Materialpreisen, steigenden Zinsen und der ausgelaufenen Neubauförderung im Wohnungsbau, der sich 2022 überdurchschnittlich negativ entwickelte.<sup>3</sup>

Die Fundamentaldaten des deutschen Wohnungsmarktes sind weiterhin positiv. In vielen Städten besteht seit Jahren ein Nachfrageüberhang, der sich in letzter Zeit durch eine zu geringe Bautätigkeit noch vergrößert hat. Dennoch hat die Erschwinglichkeit weiter abgenommen. Kostete beispielsweise in Berlin die Nettokaltmiete einer Standardmietwohnung im Jahr 2013 einen Anteil von 22,5 % am monatlichen Haushaltseinkommens, liegt der Wert derzeit bei 33,7 %. Die derzeit stark ansteigenden Energiepreise führen zu einer weiteren Verteuerung der Wohnkosten. Dabei wird die Angebotsknappheit auch mittelfristig den Markt bestimmen.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Jones Lang Lasalle (JLL)

<sup>2</sup> Bau Industrie, Zahlen und Fakten, Prognosen – Die Deutsche Bauindustrie.

<sup>3</sup> Bulwiengesa, Logistik und Immobilien 2022: [bulwiengesa\\_logistikstudie2022\\_doppelseiten.pdf](#).

<sup>4</sup> Bulwiengesa, 5% Studie 2022, Die 5 %-Studie 2022 – wo investieren sich noch lohnt | bulwiengesa.

<sup>5</sup> Haufe Immobilien i.V.m. Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen 2023, Immobilienweise: Not am Wohnungsmarkt verschärft sich weiter | Immobilien | Haufe.

Im Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen gehen die Experten davon aus, dass sich die Wohnungsmärkte in eine Richtung bewegen müssen, in der Kaufpreise, Baukosten, Baulandpreise und Mieten wieder in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen müssen. Das heißt konkret: Die Immobilienpreise, die Baukosten und das Bauland müssen günstiger werden- und es müssen hohe Mieten aufgerufen werden. Offen lassen die Experten, welche Seite wie stark zur Anpassung beiträgt und in welchen Zeiträumen das geschehen soll.<sup>5</sup>

Wegen des russischen Angriffskriegs sind laut Studie bislang rund eine Million ukrainische Geflüchtete nach Deutschland gekommen, zusätzlich zur normalen Zuwanderung. Das habe „zu einer erheblichen zusätzlichen Nachfrage von rund 200.000 Wohnungen geführt“ lt. dem Frühjahrsgutachten. Für 2023 rechnen die Immobilienweisen mit einem weiteren Rückgang der Leerstandsquote: Bundesweit sind derzeit nur 600.000 Wohnungen (Anteil von 2,8% am Wohnungsmarkt) frei- könnten also sofort oder kurzfristig bezogen werden.<sup>5</sup>

Die Mieten (Angebotsmieten, Bestand, hedonisch) sind nach Anstiegen von jeweils etwa einem Prozent in den Quartalen zuvor, seit dem zweiten Quartal 2022 wieder schneller gestiegen – um 1,5 Prozent bis zwei Prozent. Dieser Anstieg kommt nicht überraschend. Laut einer Umfrage im August bis Oktober 2022 unter ukrainischen Geflüchteten wohnten bereits 44 Prozent in einer eigenen Wohnung. Umgerechnet stieg die realisierte Wohnungsnachfrage damit kurzfristig um knapp 200.000 Wohnungen. Die Wohnungsmieten im Bestand lagen Ende 2022 im Schnitt bei 9,10 Euro pro Quadratmeter (plus 5,2 Prozent gegenüber 2021).<sup>5</sup>

Gleichzeitig wurden im Jahr 2022 zirka 300.000 Wohnungen fertiggestellt und auch im Jahr 2023 wird die Zahl der Fertigstellungen den Studienautoren zufolge nochmals hoch sein. Der Grund: Für einen jähen Absturz der Fertigstellungen sei der Bauüberhang noch zu hoch, viele Projekte seien bereits im Bau und dürften fertiggestellt werden. Zumindest im Geschosswohnungsbau sind die Genehmigungen weiter gestiegen. Im Ergebnis wird das Angebot an Wohnungen erst einmal noch hoch genug sein, um einen deutlichen Anstieg der Mieten zu verhindern. Ab 2024 wird sich laut Studie eine Neubaulücke auftun.<sup>5</sup>

## Schleswig-Holstein

Auch im dritten Corona-Jahr sind Einfamilienhäuser und Mietwohnungen im Umland von größeren Städten und in ländlicheren Gegenden hoch im Kurs. Hier stiegen die Preise in den vergangenen Jahren teilweise noch mehr als in den Großstädten selbst. Dieser Trend war auch 2022 in Schleswig-Holstein zu sehen, auch wenn die Preise seit Ende des zweiten Quartals stagnierten.<sup>6</sup>

Vor allem die Lage und Infrastruktur sind bei Kaufinteressenten, die einen Erstwohnsitz suchen, ausschlaggebend; so sind besonders die Regionen um die größeren norddeutschen Städte wie Lübeck, Flensburg, Kiel oder Neumünster attraktiv. Gefragt sind auch Städte wie Bad Segeberg und Bad Oldesloe

---

<sup>5</sup> Haufe Immobilien i.V.m. Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen 2023, Immobilienweise: Not am Wohnungsmarkt verschärft sich weiter | Immobilien | Haufe.

<sup>6</sup> Engel & Völkers Schleswig-Holstein, Wie entwickelt sich der Immobilienmarkt in SH?, Wie entwickelt sich der Immobilienmarkt in Schleswig-Holstein? Eine Einschätzung unserer Experten (engelvoelkers.com).

dank ihrer Nähe und guten Anbindung an Hamburg. Besonders Bestandsimmobilien gewinnen hier weiter an Attraktivität, nicht zuletzt auch durch die ressourcenbedingten Verzögerungen bei Neubauprojekten.<sup>6</sup>

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise bei einem Hauskauf in Schleswig-Holstein lagen im vierten Quartal des Jahres 2022 bei 3.423 € und sind im Vergleich zum vierten Quartal im Vorjahr um 2,9% angestiegen.\* Während das Hamburger Umland und die Nordseeinsel Sylt die höchsten Preise verzeichnen, sind Häuser in Schleswig-Holsteins größten Städten wie Kiel (3.992 €/m<sup>2</sup>), Lübeck (3.701 €/m<sup>2</sup>), Flensburg (3.241 €/m<sup>2</sup>) und Neumünster (3.054 €/m<sup>2</sup>) im Vergleich deutlich preiswerter. Günstige Quadratmeterpreise finden sich auch im Landkreis Dithmarschen: Hier zahlten Hauskäufer in 2022 durchschnittlich 2.483 € pro Quadratmeter. Auch der Landkreis Steinburg mit Städten wie Itzehoe, Glückstadt oder Kellinghusen locken neben der guten Lage in der Metropolregion Hamburg – zwischen Nordsee und der Hansestadt – mit verhältnismäßig niedrigen Quadratmeterpreisen von 2.691 €. Zum Vergleich: Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Häuser lagen 2022 in Hamburg bei 5.745 €, in Berlin bei 5.061 € und in München bei 10.040 €.<sup>6</sup>

Immobilien sind und bleiben eine stabile Wertanlage. Eine genaue Prognose zur Entwicklung des deutschlandweiten Immobilienmarktes ist laut Engel & Völkers CEO Sven Odia nur schwer abzugeben. Aber in einem Punkt ist er sich sicher: „Es gibt mehrere Faktoren, die ein Garant dafür sind, dass Immobilien auch in der Zukunft stabile Anlagen bilden. Häuser und Wohnungen sind gerade in Zeiten hoher Inflation ein Stabilitätsanker – wenn man auf die Richtigen setzt. Objekte in Top-Lagen werden immer gefragt sein. Wir merken aber auch, dass es einen Trend zu nachhaltigem und energieeffizientem Wohnen gibt.“<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Engel & Völkers Schleswig-Holstein, Wie entwickelt sich der Immobilienmarkt in SH?, Wie entwickelt sich der Immobilienmarkt in Schleswig-Holstein? Eine Einschätzung unserer Experten (engelvoelkers.com)

## Geschäftsverlauf 2022 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 2022 bildet das dritte vollständige Geschäftsjahr ab. Im Geschäftsjahr 2022 ist ein Verlust in Höhe von T€ 76 (Vorjahr T€ 210) angefallen. Hierbei konnte der Verlust aus der operativen Geschäftstätigkeit der Holdinggesellschaft durch eine Ausschüttung der 100%igen Tochtergesellschaft LTG Bau Service GmbH in Höhe von T€ 200 verringert werden. Das Eigenkapital verringerte sich infolge des Verlustes auf T€ 32.

Die Liquidität war während des gesamten Geschäftsjahres sichergestellt. Zur weiteren Verstärkung der Liquidität wurde eine dritte Unternehmensanleihe A3MQS3 (05.2022-05.2027) in Höhe von 10 Millionen EURO zur Zeichnung ausgegeben. Per 31.12.2022 hatten 27 Zeichner mit einem Volumen von 742T€ gezeichnet. Auch hier ist die Zurückhaltung aufgrund der aktuellen Marktlage deutlich zu spüren.

### Lage der Gesellschaft

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

### Ertragslage

	2022 in T€	2021 in T€
Rohertrag	196	132
Sonstige betriebliche Erträge	256	16
Personalaufwand	457	332
Sonstige betriebliche Aufwendungen	391	325
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>./ 396</b>	<b>./ 509</b>
Finanzergebnis	321	299
<b>Jahresergebnis</b>	<b>./ 75</b>	<b>./ 210</b>

## Vermögenslage

	2022 in T€	2021 in T€
Anlagevermögen	206	192
Umlaufvermögen	13.698	10.818
<b>Wirtschaftliche Eigenmittel</b>	<b>32</b>	<b>108</b>
Rückstellungen	31	23
Langfristige Verbindlichkeiten	11.266	9.544
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.299	1.335
<b>Bilanzsumme</b>	<b>13.628</b>	<b>11.010</b>

## Finanzlage

	2022 in T€	2021 in T€
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	./ 890,6	./ 1.643
Cashflow aus Investitionstätigkeit	1.330,2	701,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	./ 1.716,3	1.849,7
<b>Zahlungswirksame Änderungen Finanzmittel</b>	<b>./ 1.276,7</b>	<b>908,2</b>

Die Finanzierung erfolgte im Jahr 2022 durch Inanspruchnahme der Kontokorrentkreditlinie.

Die Investitionen des Berichtsjahres 2022 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. Für das Geschäftsjahr 2023 wird nach Abrechnung von vier Projekten mit einem Gewinn von T€ 94 vor Steuern gerechnet.

Die nachfolgend aufgeführten Risiken können die Erwartungen jedoch beeinträchtigen:

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

Lt. Savills setzte sich die vom steilen Zinsanstieg ausgelöste Anpassungsphase am deutschen Immobilieninvestmentmarkt im 1. Quartal 2023 fort. Es wurden von Savills keine 250 Transaktionen gezählt und damit weniger als halb so viele wie im Durchschnitt aller Quartale der Jahre 2020 bis 2022. Entsprechend gering fiel auch das Transaktionsvolumen aus: Ein Umsatz von gut 4,7 Mrd. Euro bei Gewerbeimmobilien und 1,2 Mrd. Euro bei Wohnimmobilien ist gleichbedeutend mit dem umsatzschwächsten Quartal seit mehr als zehn Jahren. Viele Akteure am Immobilieninvestmentmarkt sind nach Savills Einschätzung immer noch damit beschäftigt, sich auf das neue Kapitalmarktumfeld einzustellen. Gehemmt werden sie zudem von der nach wie vor sehr hohen Volatilität der Zinsen. Die Transaktionsaktivität wird deshalb voraussichtlich noch so lange niedrig bleiben, bis sich die Zinsen stabilisiert haben und Käufer wie Verkäufer wieder mehr Kalkulationssicherheit haben. Zwar beobachtet Savills schon jetzt wieder mehr Verkaufsvorbereitungen, da jedoch zwischen Beginn und Abschluss einer Transaktion zumeist mehrere Monate liegen, ist frühestens gegen Ende des Jahres mit einem deutlichen Umsatzanstieg zu rechnen. Eine weitere Voraussetzung dafür ist vermutlich auch eine weitere Preiskorrektur. Während die Eigentümer auf wieder steigende Preise hoffen, setzen viele Käufer auf einen weiteren Rückgang. Das schleppende Fundraising bewertet Savills als klaren Indiz dafür, dass die Renditen für Immobilieninvestitionen steigen müssen, um neues Kapital anzuziehen.<sup>7</sup>

Im Zusammenhang mit dem Zinsschock ist auch der Vertrieb unserer 3. Anleihe ins Stocken geraten, da Anleger aufgrund der allgemeinen Verunsicherung am Markt sehr zurückhaltend beim Erwerb von Immobilienanleihen sind. Aufgrund dessen wurde die Zeichnungsfrist der 3. Anleihe vorzeitig im 2. Quartal 2023 beendet. Die Anleihe wurde in diesem Zusammenhang in den Freiverkehr der Börse Hamburg gegeben.

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 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 ab Ende 2023 wieder eine verbesserte Nachfrage nach Wohnimmobilien. Strategisch werden wir unser Produktangebot mittelfristig eher auf Globalerwerber ausrichten, die Wohnungen vermieten. Die

---

<sup>7</sup> Savillas, Research, Savills Deutschland | Market in Minutes Investmentmarkt Deutschland - April 2023

Ausrichtung auf ein zielgruppengerechtes Immobilienangebot z.B. im Senioren- und Pflegebereich soll weiter beobachtet werden.

## **Auswirkungen der Covid-19-Pandemie**

Im Kalenderjahr 2023 wurden jegliche Beschränkungen, die die letzten Jahre durch die Covid-19-Pandemie entstanden sind, aufgelöst. Somit wird die Covid-19-Pandemie zukünftig auf die deutsche Wirtschaft und die LTG Group nur noch eine geringfügige Auswirkung haben.

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

Die am 24. Februar 2022 begonnenen kriegerischen Auseinandersetzungen zwischen Russland und der Ukraine wirken sich auch in 2023 auf die Volkswirtschaft in Europa aus (zum Beispiel durch steigende Inflation, steigende Energie- und Rohstoffpreise und Störungen in den Transport- und Logistikketten). In der Baubranche in Deutschland sind weiterhin Lieferengpässe und deutliche Preissteigerungen bei Baustoffen, Stahl und Stahlerzeugnissen möglich.

Nach den aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) sind die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im Februar 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 15,1 % gestiegen. Damit schwächte sich die Preissteigerung zwar leicht ab (im Quartal davor betrug der Anstieg 16,9 %), blieb aber immer noch auf hohem Niveau.<sup>8</sup>

Hauptgrund für den Anstieg waren die Kostensteigerungen beim Rohbau. Laut Destatis verteuerten sich Betonarbeiten gegenüber dem Februar 2022 um 15,2 %, bei Mauerarbeiten waren es 12,7 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 17,1 %, Erdarbeiten waren 14,9 % teurer als im Februar 2022. Zimmer- und Holzbauarbeiten kosteten im Vergleich vom Februar 2023 zum Februar 2022 rund 3,0 % mehr.<sup>8</sup>

Auch die LTG AG ist von dieser Entwicklung betroffen. Aufgrund dessen versucht die Geschäftsführung neue Geschäftsfelder zu eröffnen. Unter anderem soll der Ausbau der Dienstleistungen durch die LTG Bau Service GmbH bei Dritten weiter vorangetrieben werden. Außerdem werden Gespräche über die Gründung von privaten Wohnungsbaugenossenschaften mit potenziellen Partnern geführt.

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

---

<sup>8</sup> Destatis, Baupreise für Wohngebäude im Februar 2023: +15,1 % gegenüber Februar 2022 - Statistisches Bundesamt (destatis.de).

## Verfügbarkeit von Bauunternehmen

Bei Deutschlands Bauunternehmen gingen 9,6 Prozent weniger Aufträge ein. Das zeigen die neuesten Zahlen des Statistischen Bundesamtes. Allein im Dezember 2022 betrug der (preisbereinigte) Rückgang der Auftragseingänge im Vergleich zum Vorjahresmonat satte 23,4 Prozent. Dadurch drehte sich die zu Jahresanfang 2022 noch positive Auftragslage im Laufe des Jahres ins Minus. Ausgerechnet der Wohnungsbau verzeichnete dabei mit einem Minus von 16,5 Prozent die stärksten Einbußen.<sup>9</sup>

## Prognosebericht

### 1. Veränderungen bei den Projektgesellschaften

In der ersten Jahreshälfte 2023 gab es folgende Veränderungen bei den Projektgesellschaften:

- Die LTG Projekt 4 GmbH hat im Juni 2023 in die LTG Lübeck Fischstr. GmbH umfirmiert. Diese Gesellschaft hat einen Kaufvertrag für ein Baugrundstück in der Fischstraße/Lübeck geschlossen, das mit insgesamt 9 Eigentumswohnungen bebaut werden soll. Nach einem geplanten Baubeginn im Herbst 2023 ist der Einzelverkauf der Wohnungen nach MaBV vorgesehen. Aufgrund der guten Grundstückslage in der Innenstadt von Lübeck erwarten wir eine hohe Nachfrage zu guten Vertriebspreisen.
- Im Februar 2023 wurden 33% der Gesellschaftsanteile an der Garbsener Schweiz Grundstücksgesellschaft mbH gekauft.

### 2. Veränderungen bei der LTG Bau Service GmbH

Aufgrund der aktuellen Marktlage bei den Immobilienverkäufen wird die LTG Bau Service GmbH den Bereich der Dienstleistungen an Dritte weiter ausbauen. Zusätzlich wird im Kalenderjahr 2023 erstmalig auch ein Sanierungsobjekt betreut. Aufgrund der guten und rechtzeitigen Aufstellung der Gesellschaft durch die Geschäftsführung ist von geringen Auswirkungen der veränderten Marktlage bei der LTG Bau Service GmbH auszugehen. Personelle Veränderungen sind erstmalig nicht weiter geplant. 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 22.06.2023

Der Vorstand



(Björn Münchow)

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