

LTG AG Lagebericht zum Geschäftsjahr 2023

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.

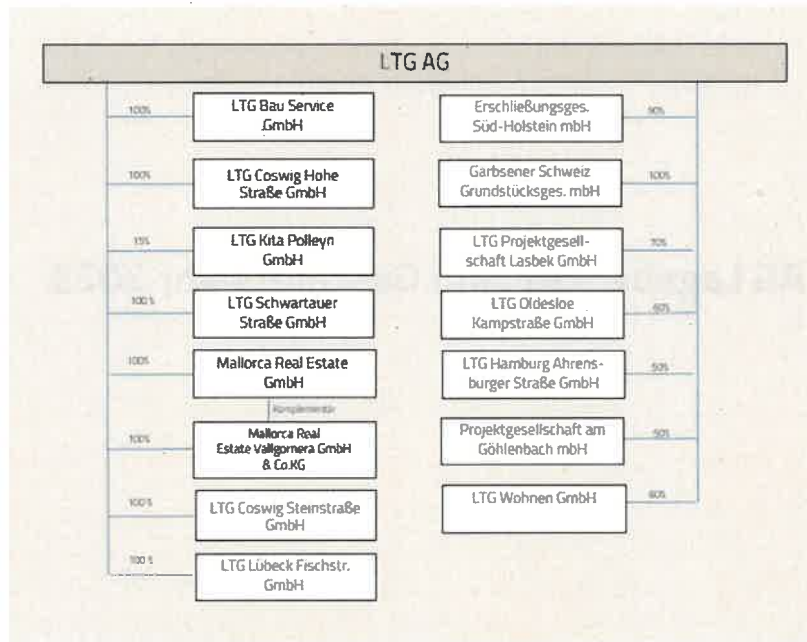
Der folgende Lagebericht wird nicht von der freiwilligen Jahresabschlussprüfung durch die mercurius GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aus Lübeck umfasst.

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.

LAUENBURGISCHE TREUHAND GROUP



Die AG ist die Holdinggesellschaft der LTG Gruppe. Sie war, wie das obige Schaubild zeigt, zum 31. Dezember 2023 an 15 Gesellschaften beteiligt.

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 31.12.2023 waren in der LTG Bau Service GmbH 10 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 rückläufige Nachfrage von Investoren nach Immobilien hat sich im Kalenderjahr 2023 weiter fortgesetzt und in weiten Teilen Deutschlands den Immobilienmarkt zum Erliegen gebracht. Trotz des ausgezeichneten Netzwerks der LTG AG in

der Region Norddeutschland, geprägt durch die Verbundenheit des Vorstandes und der Aktionäre bzw. deren Gesellschafter zu dieser Region, waren die Auswirkungen auch bei der LTG AG deutlich zu spüren.

Wirtschaftliches Umfeld

Die gesamtwirtschaftliche Lage wurde in Deutschland 2023 stark von der hohen Inflationsrate geprägt, auch wenn diese leicht rückläufig im Jahresverlauf war. Hohe Zinsen und eine maue Weltkonjunktur haben zusätzlich im Jahr 2023 erheblichen Einfluss auf die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage gehabt. Das Statistische Bundesamt (destatis) weist für das Jahr 2023 ein Rückgang des preis-, saison- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von -0,1% gegenüber dem Vorjahr aus. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung stockte in Deutschland im Kalenderjahr 2023. Die hohen Preise in allen Wirtschaftsbereichen dämpften die Konjunktur erheblich. Zusätzlich haben ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen und die geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland die Erholung der deutschen Wirtschaft nicht weiter verbessert.

Im Baugewerbe machten sich vor allem die schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Insbesondere der Hochbau hatte unter diesen erheblich zu leiden. Durch die Steigerung der Produktion im Tiefbau und Ausbaugewerbe konnte das Baugewerbe aber ein kleines Plus in Höhe von 0,2% erreichen.

Insgesamt sanken die Bauinvestitionen im Jahr 2023 um 2,1%. Grund hierfür waren die hohen Baupreise und die gestiegenen Bauzinsen, die den Wohnungsbau bremsen.

Der Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2023 weiterhin stabil gezeigt. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von 0,7% mehr Personen als im Jahr zuvor erbracht. Durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte hat die Beschäftigung im Jahr 2023 zugenommen.

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.

Auf dem deutschen Investmentmarkt für Immobilien hilft nach einem historischen Tief derzeit nur der Blick nach vorne: Zum Jahresabschluss 2023 liegt das Transaktionsvolumen in Deutschland bei insgesamt 31,7 Milliarden Euro – ein Minus von 52 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit schließt 2023 als das schlechtestes Investmentjahr seit 2011 und unterschreitet den Zehnjahresschnitt um 58 Prozent. Im Dezember konnten zwar noch einige Transaktionen ins Ziel gebracht werden, und im Zuge der Stabilisierung der Zinsen registriert JLL auch wieder etwas mehr Aktivität – von einer klassischen Jahresendrallye war allerdings weit und breit nichts zu sehen. Dies belegen auch die Zahlen: Mit knapp 8,8 Milliarden Euro Transaktionsvolumen im vierten und damit auch stärksten Quartal des Jahres liegt der Beitrag der letzten drei

Monate zum Gesamtjahresergebnis dennoch bei nur 28 Prozent. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre kam ein viertes Quartal auf 33 Prozent.¹

Dr. Konstantin Kortmann, Country Leader JLL Germany: „Das abgelaufene Jahr war für die Immobilienwirtschaft eine harte Prüfung. Auch das kommende Jahr wird wieder ein schwieriges, aber diesmal mit einer klareren Perspektive. Angesichts der Tatsache, dass die Zinssätze zumindest stabil bleiben sollten, bin ich optimistisch, dass 2024 der Tiefpunkt der Krise

¹ Jones Lang Lasalle (JLL), Auf dem Investmentmarkt für Immobilien ist der Tiefpunkt erreicht (jll.de)

erreicht und sogar der Beginn einer Erholung im Immobiliensektor zu spüren sein wird. Aber es ist in der Branche allgemeiner Konsens, dass wir in den nächsten Jahren eine Menge harter Arbeit brauchen werden, um wieder in die Erfolgsspur zu kommen. Angesichts der vielen Herausforderungen von Zinsniveau bis hin zu geopolitischen Konflikten und dem globalen Superwahljahr 2024 wird sich zeigen, ob es eine langsame Erholung wird oder ob sich genug Dynamik für einen schnellen Aufschwung entwickeln kann.“²

Wohl kein Immobiliensegment stellt sich derzeit aus Sicht von Investoren so ambivalent dar wie der Wohnungsmarkt. Der Bedarf an Wohnungen ist nach wie vor ungedeckt – im Gegenteil, er verschärft sich zunehmend. So wuchs die Bevölkerung im vergangenen Jahr um über 1,1 Mio. Personen bzw. 1,3 %. Zwar fiel dieser Zuwachs insbesondere aufgrund der Flüchtlinge und Schutzsuchenden aus der Ukraine so stark aus, bei denen nicht sicher ist, wie lang sie in Deutschland verweilen werden. Dennoch hat dieser die akute Situation auf vielen Märkten und insbesondere in Großstädten noch verschärft. Auf Entspannung kann nicht gehofft werden. Diese würde eintreten, wenn angebotsseitig ein deutlicher Zuwachs an Wohnungen entstehen würde – die Fertigstellungszahlen und Baugenehmigungen weisen jedoch seit Jahren in die falsche Richtung. Mit 295 Tsd. fertiggestellten Wohnungen lagen sie deutlich unter den von der Bundesregierung angepeilten 400.000 Einheiten. Aufgrund des beschriebenen Zuzugs gehen Branchenkenner sogar von einem Bedarf von 700.000 Wohnungen pro Jahr aus. Aktuell befindet sich auch die Anzahl der Baugenehmigungen im Sinkflug. Gemäß Angaben des Statistischen Bundesamtes lag sie im ersten Halbjahr des Jahres 2023 gerade mal bei 135.200 Wohnungen, was einen Rückgang um 28,5 % zum ersten Halbjahr des Jahres 2022 bedeutet. Der Druck auf den Wohnungsmarkt wächst somit und es reift mehr und mehr die Erkenntnis, dass die Bautätigkeit ohne massive Förderungen über Jahre nicht in Fahrt kommen wird. Zu stark ist derzeit noch das Ungleichgewicht von erzielbaren Erträgen und den anfallenden Kosten. Die Signale aus der Politik hierzu sind jedoch sehr uneinheitlich – selbst Initiativen wie die Abschaffung oder zumindest die Herabsetzung der Grunderwerbssteuer scheitern bislang. Trotz der anhaltenden Knappheit können Investoren in Bestandsimmobilien nur bedingt auf steigende Mieten hoffen. Die derzeit schon recht begrenzten Möglichkeiten der Mietanpassung sollen gemäß Koalitionsvertrag der Bundesregierung weiter eingeschränkt werden. Zusätzliche Unsicherheit herrscht zudem bezüglich der zukünftigen energetischen Gebäudeanforderungen und den damit verbundenen Ertüchtigungsbedarfen. Trotz all der Unwägbarkeiten wird der Markt wieder für Investoren an Attraktivität gewinnen. Wohnen bleibt die Assetklasse für sicherheitsorientierte Investoren. Und diese sehen jetzt in Deutschland durchaus gute Einstiegsmöglichkeiten. So hat die Vonovia Anfang dieses Jahres 1.350 Wohnungen an CBRE Investment Management veräußert. Aktuell sind gemäß Presseberichten weitere Verkäufe in Größenordnungen von ca. 18.000 Wohnungen geplant.³

Der Wohnungsbau wird auch 2024 nicht aus der Talsohle herausfinden. „Survive till 25“ – bis 2025 überleben: „Das gilt vielerorts als Schlagwort für die im Jahr 2024 bevorstehende Entwicklung“, heißt es im Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen, das an diesem in Berlin vorgestellt wurde.⁴

Die Bau- und Immobilienwirtschaft hat mit fast 20 Prozent einen bedeutenden Anteil an der Bruttowertschöpfung in Deutschland, doch die Branche ist durch Lieferengpässe, gestiegene Preise, Fachkräftemangel und hohe Zinsen schwer belastet. ZIA-Präsident Andreas Mattner warnte vor einem sozialen Debakel. In Deutschland fehlten bis zum kommenden Jahr 720.000 Wohnungen, bis 2027 sogar 830.000, sagte Mattner in Berlin. Um wirtschaftlich bauen zu können, brauche

² Jones Lang Lasalle (JLL), Auf dem Investmentmarkt für Immobilien ist der Tiefpunkt erreicht (jll.de)

³ Bulwiengesa, 5% Studie 2023, 5% Studie 2023 Deutsch 230918, 00 Layout (bulwiengesa.de)

⁴ Handelsblatt, Frühjahrsgutachten: Wie es zum Aufschwung in der Immobilienwirtschaft kommen kann (handelsblatt.com)

es eine Durchschnittsmiete von 21 Euro pro Quadratmeter. „Das ist nicht möglich“, sagte er. „Wer also baut, geht bankrott.“⁵

Im Gutachten heißt es, die Dramatik spiegele sich derzeit erst ansatzweise in den amtlichen Daten zum Wohnungsbau wider. Das bedeutet: Die Krise ist tiefer, als es die Zahlen zu Baufertigstellungen und Baugenehmigungen bislang zeigen. Bis 2025 gehen die Experten von einem Rückgang der Wohnungsfertigstellungen auf etwa 150.000 aus. Frühestens ab 2026 rechnen sie mit einem Wiederanstieg fertiggestellter Wohnungen. 2022 wurden rund 295.300 Wohnungen fertiggestellt. Die Bundesregierung hatte sich ursprünglich vorgenommen, pro Jahr für 400.000 neue Wohnungen zu sorgen. Wachsende Bevölkerungszahlen und Migration durch geflüchtete Menschen aus der Ukraine sowie ein genereller Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person hätten die Nachfrage nach Wohnraum deutlich verstärkt. Das hat „den Preisdruck auf dem Mietmarkt erhöht und den Anstieg der Neuvertragsmieten zur Folge“. Konkret sind das zum Beispiel 5,1 Prozent in Düsseldorf oder 4,8 Prozent im Schnitt in Deutschland. Dennoch hapert es bei Wohnungsbauprojekten mit der Wirtschaftlichkeit. Hierzu präsentieren die Experten die folgende aktuelle Rechnung zur „Kostenmiete“, also der Miete, die benötigt wird, um Baukosten in Höhe von 4000 Euro pro Quadratmeter und Grundstückskosten in Höhe von 400 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bei vier Prozent Zinssatz innerhalb von 30 Jahren zu refinanzieren.⁶

Diese modellhafte Kostenmiete liegt bei 21 Euro pro Quadratmeter und damit „sehr weit entfernt“ von Neubaumieten von 14,10 Euro pro Quadratmeter im Mittel der kreisfreien Städte in Deutschland. Fazit: „Bevor die vier Parameter nicht wieder in angemessenen Relationen zueinanderstehen, können (Miet-)Wohnungen nicht wirtschaftlich gebaut werden.“ Entsprechendes gelte für den Kauf von Wohnungen.⁷

Schleswig-Holstein

Der Immobilienmarkt in Schleswig-Holstein ist aus Käufersicht weiterhin angespannt: Die Kaufpreise für Wohnungen und Häuser sind auch in diesem Jahr ungebrochen hoch. Gründe für die hohen Immobilienpreise sei das allgemein zu geringe Angebot und eine gleichzeitig hohe Nachfrage nach einer eigenen Bleibe, so der Immobilienverband Nord (IVN) - und das trotz gestiegener Immobilienzinsen. Es gebe aber regionale Unterschiede, vor allem für Wohnungen und Häuser in beliebteren Regionen müssten Käufer tiefer in die Tasche greifen.⁸

Besonders die Küstenregionen im Land seien sehr beliebt, sagt der Vorsitzende des IVN in Schleswig-Holstein, Carsten Henningsen: „Es ist natürlich so, dass es an der Küste immer am attraktivsten war und natürlich gibt es viele Menschen, die aus allen Teilen Deutschlands hierherziehen, um ihren Ruhestand zu verbringen.“ Oft seien dies Käufer mit genug Eigenkapital, die keinen Kredit von einer Bank bräuchten. In schwächeren Regionen in der Mitte Schleswig-Holsteins, beispielsweise am Geestrücken oder in der Eider-Region, hätten Interessierte etwas bessere Chancen: Die Lebensqualität sei ähnlich hoch, aber man könne sich noch Häuser „zu wirklich guten Preisen“ kaufen, so Henningsen. Laut Sparkassen-Finanzgruppe ist die Zahl der Immobiliendarlehen im vergangenen Jahr im Vorjahresvergleich um mehr als 40 Prozent zurückgegangen. Nach Einschätzung des IVN werde landesweit zu wenig neuer Wohnraum gebaut, unter anderem wegen der hohen Baukosten. Experten gehen inzwischen von mehr als 4.000 Euro pro Quadratmeter für einen Neubau aus. Ein

⁵ Handelsblatt, Frühjahrsgutachten: Wie es zum Aufschwung in der Immobilienwirtschaft kommen kann (handelsblatt.com)

⁶ Handelsblatt, Frühjahrsgutachten: Wie es zum Aufschwung in der Immobilienwirtschaft kommen kann (handelsblatt.com)

⁷ Handelsblatt, Frühjahrsgutachten: Wie es zum Aufschwung in der Immobilienwirtschaft kommen kann (handelsblatt.com)

⁸ NDR, Immobilienpreise in SH weiterhin auf hohem Niveau | NDR.de - Nachrichten - Schleswig-Holstein

100 Quadratmeter großes neues Haus würde somit beispielsweise mehr als 400.000 Euro kosten – ohne Grundstück. Außerdem beobachtet der Immobilienverband, dass sich viele mit dem Wunsch nach einem Eigenheim eher dafür entscheiden würden, ältere Häuser zu kaufen und selbst zu sanieren, um Kosten zu sparen.⁹

Geschäftsverlauf 2023 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 2023 bildet das vierte vollständige Geschäftsjahr ab. Im Geschäftsjahr 2023 ist erstmals ein Gewinn in Höhe von T€ 140 (Vorjahr T€ ./ 76) angefallen. Insbesondere die Ausschüttung der Tochtergesellschaft LTG Schwartauer Str. GmbH in Höhe von T€ 180 und dem Anteilsverkauf an der LTG Kita Polleyn GmbH in Höhe von T€ 601 kamen hier zum Tragen.

Die Liquidität war während des gesamten Geschäftsjahres sichergestellt.

Lage der Gesellschaft

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

Ertragslage

	2023 in T€	2022 in T€
Rohertrag	313	196
Sonstige betriebliche Erträge	588	256
Personalaufwand	529	457
Sonstige betriebliche Aufwendungen	414	393
Betriebsergebnis	./ 42	./ 398
Finanzergebnis	182	322
Jahresergebnis	140	./ 76

⁹ NDR, Immobilienpreise in SH weiterhin auf hohem Niveau | NDR.de - Nachrichten - Schleswig-Holstein

Vermögenslage

	2023 in T€	2022 in T€
Anlagevermögen	559	206
Umlaufvermögen	13.554	13.422
Wirtschaftliche Eigenmittel	172	32
Rückstellungen	23	31
Langfristige Verbindlichkeiten	11.383	11.266
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.558	2.330
Bilanzsumme	14.113	13.628

Finanzlage

	2023 in T€	2022 in T€
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	./ 1.252,2	./ 890,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	1.344,2	1.330,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	212,3	./ 1.716,3
Zahlungswirksame Veränderungen Finanzmittel	304,3	./ 1.276,7

Die Finanzierung erfolgte im Jahr 2023 durch Inanspruchnahme der Kontokorrentkreditlinie.

Die Investitionen des Berichtsjahres 2023 wurden durch den Anteilsverkauf an der LTG Kita Polleyn GmbH 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 2024 wird nach Abrechnung von zwei Projekten auch in diesem Kalenderjahr mit einem Gewinn gerechnet.

Die nachfolgend aufgeführten Risiken können die Erwartungen jedoch beeinträchtigen:

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

Knapp zwei Jahre, nachdem der deutsche Immobilieninvestmentmarkt auf Talfahrt gegangen ist, beobachtet Savills erstmals wieder (zarte) Anzeichen einer zunehmenden Dynamik, zumindest auf der Angebotsseite. Die Zahl der gestarteten oder in Vorbereitung befindlichen Verkaufsprozesse nahm in den letzten Wochen über beinahe alle Nutzungsarten hinweg zu. Damit könnte sich die nun schon eineinhalb Jahre währende Patt-Situation, in der wenigen ankaufswilligen Investoren noch weniger verkaufswillige Eigentümer gegenüberstehen, in den kommenden Monaten

langsam auflösen. In den Marktzahlen für das 1. Quartal 2024 ist von höherer Dynamik jedoch noch nichts zu sehen. Das Transaktionsvolumen summierte sich auf ca. 6,0 Mrd. Euro. Das ist etwa ein Fünftel weniger als der Quartalsdurchschnitt des letzten Jahres, was jedoch allein auf den unterdurchschnittlichen Umsatz am Wohnungsmarkt zurückzuführen ist. Im Gewerbeimmobiliensegment blieben sowohl der Umsatz als auch die Zahl der Transaktionen stabil.¹⁰

Um die Finanzierung der aktuellen weiteren Projekte zu sichern, wurde die Anleihe A3E5FQ gem. Anleihebedingungen im Dezember 2023 um ein weiteres Jahr verlängert. Diese Verlängerung kann nochmal um ein weiteres Jahr im Dezember 2024 in Anspruch genommen werden. Eine Entscheidung hierüber wird der Vorstand im Herbst 2024 treffen.

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 wieder intensiv 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 auch auf Globalerwerber ausrichten, die Wohnungen vermieten. Die Ausrichtung auf ein zielgruppengerechtes Immobilienangebot z.B. im Senioren- und Pflegebereich soll weiter beobachtet werden.

Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

Es gibt keine weiteren Einschränkungen, die auf die Covid-19-Pandemie zurückzuführen sind.

Auswirkungen des gestiegenen Zinsniveaus und Entwicklung der Preise für Baumaterialien

Die Bauzinsen werden 2024 voraussichtlich nicht weiter steigen, sondern sich eher seitwärts bewegen. Eine Zinsexplosion, wie wir sie 2022 gesehen haben, wird es also sehr wahrscheinlich 2024 nicht geben. Michael Neumann, Zinsexperte von Dr. Klein, rechnet damit, dass der Zins für ein 10-jähriges Immobiliendarlehen im Schnitt bei rund 3,5 % liegen wird und sich maximal zwischen 3 bis 4 % bewegen wird. „Dabei werden kleinere Ausschläge meines Erachtens

¹⁰ Savillas, Research, Savills Deutschland | Market in Minutes Investmentmarkt Deutschland - April 2024

eher nach unten als nach oben gehen“, sagt Michael Neumann. Aktuell bewegen sich die Bauzinsen seitwärts innerhalb eines Zinskorridors von 3 bis 4 %.

Es ist sehr unwahrscheinlich, dass die Bauzinsen 2024 auf das Zinsniveau von 2021 sinken. „Die absoluten Tiefstände bei den Bauzinsen liegen hinter uns“, meint Michael Neumann.

Die Niedrigzinsphase ist also vorbei und eine neue ist in absehbarer Zeit nahezu ausgeschlossen. Dazu müsste sich das Zinsumfeld und die „Weltlage“ auf den Kopf stellen. So sind beispielsweise schnelle

Lösungen für die hartnäckige Inflation im Euroraum und die Beendigung des Ukraine-Krieges nicht absehbar. ¹¹

Auch die LTG AG ist von dieser Entwicklung betroffen. Aufgrund dessen versucht die Geschäftsführung neue Geschäftsfelder zu eröffnen. Unter anderem wurde eine Gesellschaft zur Gründung von privaten Wohnungsbaugenossenschaften gegründet und es wird vermehrt an Standorten investiert, die durch lukrative wirtschaftliche Ansiedlungen großes Potenzial haben.

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.

Entwicklung der Baupreise

Für 2024 wird infolge der voraussichtlich schwachen Baunachfrage mit einem Rückgang der Baupreise um 3 % gerechnet. Der Tiefpunkt wird nach derzeitigem Stand im Folgejahr mit einem Minus von 5,5 % erwartet. Auch 2026 werden die Baupreise nochmals nachgeben. Ab 2027 könnten die Preise mit zunehmender Baunachfrage wieder leicht ansteigen. ¹²

Prognosebericht

1. Veränderungen bei den Projektgesellschaften

In der ersten Jahreshälfte 2024 gab es folgende Veränderungen bei den Projektgesellschaften:

- Die Mallorca Real Estate GmbH & Co. KG hat im Juni das Grundstück Calle Hércules, Lluçmajor per Vorvertrag verkauft. Damit ist die weitere Liquidität sichergestellt.
- Es wurde im Juni eine weitere neue Gesellschaft gegründet. Die LTG Heide Dorfstr. GmbH wird am Standort Heide ein Grundstück entwickeln, um der Nachfrage auf dem dortigen Wohnungsmarkt aufgrund der Ansiedlung der Batteriefabrik Northvolt gerecht zu werden.

¹¹ Dr. Klein, Zinsprognose 2024: Bauzinsen bewegen sich seitwärts (drklein.de)

¹² BBSR, BBSR - Fachbeiträge - Baupreise geben nach (bund.de)

2. Veränderungen bei der LTG Bau Service GmbH

Aufgrund der aktuellen Marktlage bei den Immobilienverkäufen hat die LTG Bau Service GmbH sich personell anders strukturiert und Personal abgebaut. Aufgaben werden intern zusammengefasst und anders verteilt. Auch für das aktuelle Geschäftsjahr wird auf Basis der Planungen von einer nennenswerten Ausschüttung an die LTG AG ausgegangen.

3. LTG AG

Die LTG AG hat ihre Personalstruktur auch gestrafft und die Stelle der Baucontrollerin durch die eigene Buchhaltung ersetzt. Außerdem wird noch in der ersten Jahreshälfte die Buchhaltung vom externen Steuerbüro ins Haus geholt, um auch hier effektiver und zeitnaher Reports und Auswertungen vorliegen zu haben.

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

Möln, den 15.05.2024

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