

**L-KONZEPT Holding AG,  
Leipzig**

Zwischenabschluss zum 30. Juni 2023

## L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

### Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 30. Juni 2023

#### 1. Allgemeine Informationen

Die L-KONZEPT Holding AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Leipzig. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung an in- und ausländischen Unternehmungen, wobei der Fokus auf der Beteiligung an Unternehmen im Bereich der Sanierung denkmalgeschützter Immobilien liegt. Neben den laufenden Erträgen aus Gewinnausschüttungen der Tochtergesellschaften besteht weiteres Ertragspotential in der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen. Dies gilt sowohl bei erfolgreichen Bauträger-Beteiligungen als auch für ertragreiche Projekt- oder Bestandsgesellschaften. Die L-KONZEPT Holding AG war in Vorjahren auch selbst als Bauträger tätig.

Die L-KONZEPT Holding AG ist zum Berichtszeitpunkt wesentliche Gesellschafterin folgender Beteiligungen:

Gesellschaft	Amtsgericht, HRB
<i>bislang: LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig</i>	Leipzig, HRB 30712
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig, zukünftig: L-KONZEPT Vierseeneck Markkleeberg GmbH	Leipzig, HRB 23590
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 28745
<i>bislang: LeipZigHäuser GmbH</i>	Leipzig, HRB 17547
LK Verwaltungs GmbH	Leipzig, HRB 15260
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH	Leipzig, HRB 36376
LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG	Leipzig, HRB 18609
L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH	Leipzig, HRB 38282
L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH	Leipzig, HRB 33596

Die L-KONZEPT Holding AG hält zum Bilanzstichtag weitere Beteiligungen zu je 20 % am Eigenkapital verschiedener Gesellschaften der PRIMUS Concept Unternehmensgruppe.

Gemeinsam mit der L-K Beteiligungs AG in Baar (CH) wird jeweils die Mehrheit der Anteile gehalten, mithin jeweils 51 % des Anteilsbestandes.

Aufgrund der im Berichtszeitraum untergeordneten Bedeutung für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wurde auf weitere Angaben zu den Gesellschaften verzichtet.

Die anteiligen - betragsmäßig garantierten - Erträge aus den Beteiligungen PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG und PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG wurden in der Berichtsperiode 2022 / 2023 prognosegemäß realisiert.

Aufgrund der im 1. HJ 2022 begonnen politischen, militärischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklung stehen die restlichen Projekte derzeit ergebnisoffen auf dem Prüfstand und werden einer aktuellen Betrachtung hinsichtlich der bestehenden Erfolgspotentiale unterzogen.

Über das Vermögen der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG wurde durch Beschluss des Amtsgerichts München vom 24.02.2023 (Az. 1542 IN 487/23) die vorläufige Insolvenzverwaltung angeordnet und bestimmt, dass Verfügungen der Schuldnerin nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam sind.

Die PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG hat Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das eigene Vermögen gestellt. Mit Beschluss des Amtsgerichts München vom 03.05.2023 erfolgte die Bestellung eines Sachverständigen zur Erstellung eines Gutachtens darüber, ob das Vermögen der Schuldnerin die Kosten des Verfahrens decken wird, ein Eröffnungsgrund vorliegt und welche Aussichten für eine Fortführung des Unternehmens der Schuldnerin bestehen (§5 Abs. 1 Satz 2 InsO).

Mit notarieller Urkunde 3311 für 2022 – Z vom 14.12.2022 hat die L-KONZEPT Holding AG 11% der in 2021 erworbenen Anteile (31%) an der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH wieder zurückübertragen. Sie hält somit noch einen Anteil von 40 % an der Gesellschaft.

Die L-KONZEPT Holding AG mit Sitz in Leipzig ist seit 21. April 2008 an der Börse im Marktsegment "Freiverkehr" der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Zum 09. Mai 2012 erfolgte der Segmentwechsel in den Entry Standard, einem Segment des Freiverkehrs. Aufgrund der Beendigung des Segments Entry Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse werden die Aktien seit 01. März 2017 in das neue Basic-Board-Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Die Aktien der Gesellschaft wurden zum 31.12.2022 zu 43,40 % durch die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, Tutzing, zu 30,74 % durch die Baywobau Invest GmbH, Grünwald, zu 12,53 % durch Herrn Werner Schilcher, zu 6,56 % durch Herrn Raphael Schön sowie zu 5,33 % durch die GCI Management Consulting GmbH, München gehalten. 1,44 % der Anteile befanden sich in Streubesitz. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt am Bilanzstichtag TEUR 2.000 und ist eingeteilt in 2.000.000,00 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) mit einem rechnerischen Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Dezember 2020 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital bis zum **15. Dezember 2025** durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.000.000,00 zu erhöhen und hierbei das Bezugsrecht der Aktionäre fallweise auszuschließen (Genehmigtes Kapital 2020/I).

## 2. Wirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Situation

Die deutsche Wirtschaft trat im ersten Halbjahr 2023 auf der Stelle. Die hohe Inflation zehrte an der Kaufkraft der privaten Haushalte und ließ die Europäische Zentralbank die Leitzinsen kräftig anheben. Darunter litten die Konsum- und die Baukonjunktur, da die realen Haushaltseinkommen gesunken und die Finanzierungskosten gestiegen sind. Aber auch der Industriekonjunktur ging die Luft aus. Zwar verloren die angebotsseitigen Engpässe, die die Produktion im vergangenen Jahr noch spürbar hemmten, zunehmend an Bedeutung. Allerdings machte sich nachfrageseitig zunehmend die Abkühlung der Weltkonjunktur bemerkbar. Denn vielerorts bremsten Notenbanken die Konjunktur durch rasche und kräftige Leitzinsanhebungen, um die Inflation in den Griff zu bekommen. Zudem ist eine merkliche Kehrtwende bei der Produktion in den energieintensiven Industriezweigen in Deutschland trotz kräftig gesunkener Energiepreise bislang ausgeblieben.

**„Anders als bislang erwartet dürfte die Erholung in der zweiten Jahreshälfte ausbleiben. Die Abkühlung setzt sich fort, in nahezu allen Branchen steht die Tendenz auf Flaute“.**

(Prof. Dr. Timo Wollmershäuser, stellvertretender Leiter des ifo Zentrums für Makroökonomik und Befragungen und Leiter Konjunkturprognosen)

In den vergangenen Monaten hat sich die Stimmung in der deutschen Wirtschaft spürbar eingetrübt. Nahezu kein Wirtschaftsbereich blieb davon verschont. Anders als noch im Sommer erwartet, dürfte daher die Erholung in der zweiten Jahreshälfte ausbleiben und sich die konjunkturelle Abkühlung fortsetzen. Den Bauunternehmen, insbesondere im Bereich des Wohnungsbaus, dürften allmählich die Aufträge ausgehen, da sich die umfangreichen Stornierungen bestehender Aufträge und der Rückgang neuer Aufträge bis zuletzt fortgesetzt haben. Daher wird die Bauproduktion in den kommenden Quartalen wohl zurückgehen. Auch vom Verarbeitenden Gewerbe dürften zunächst keine konjunkturellen Impulse ausgehen. Die Nachfrage nach Industriewaren in wichtigen Absatzmärkten wird schwach bleiben und erst gegen Jahresende wieder anziehen. Der private Konsum dürfte sich im zweiten Halbjahr wieder allmählich erholen. Der Anstieg der verfügbaren Haushaltseinkommen wird kräftig bleiben und bei langsam sinkenden Inflationsraten auch zu einem Kaufkraftplus führen.

Die konjunkturelle Schwäche wird den Beschäftigungsaufbau weitgehend zum Erliegen bringen und die Arbeitslosigkeit zunächst weiter steigen lassen. Die Arbeitslosenquote wird in diesem und im kommenden Jahr mit durchschnittlich 5,6% um 0,3 Prozentpunkte höher liegen als noch im Jahr 2022. Erst im Jahr 2025 dürfte die Quote wieder auf 5,3% zurückgehen. Trotz der konjunkturellen Erholung wird die Beschäftigung dann allerdings nicht mehr steigen. Hier macht sich der demografische Wandel bemerkbar, der das Erwerbspersonenpotenzial ab dem Jahr 2025 sinken lässt. Im Einklang damit wird auch die Wachstumsrate des Produktionspotenzials in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts spürbar auf nur noch 0,5% sinken.

Die Inflationsrate wird weiter zurückgehen von durchschnittlich 6,0% in diesem Jahr auf 2,6% im kommenden und 1,9% im übernächsten Jahr. Insbesondere die Gas- und Strompreise werden für die Verbraucher günstiger werden und Anfang kommenden Jahres unter die von der Bundesregierung festgelegten Preisdeckel sinken. Daher dürfte die Energiekomponente im Prognosezeitraum den Preisauftrieb senken. Die Kerninflationsrate (also der Anstieg der Verbraucherpreise ohne Energie) wird sich langsamer zurückbilden und in den kommenden beiden Jahren mit 3,1% und 2,4% über der

Gesamtinflationsrate liegen. Insbesondere die Teuerung bei den arbeitsintensiven Dienstleistern wird nur langsam zurückgehen, weil steigende Lohnkosten den Preisdruck hochhalten.

Das Defizit im Staatshaushalt wird sich in den kommenden beiden Jahren nur wenig auf 1,9 bzw. 1,6% der Wirtschaftsleistung zurückbilden, nach 2,2% in diesem Jahr. In der ifo Konjunkturprognose Sommer 2023 wurde noch von einer rascheren Konsolidierung ausgegangen. Hier schlägt unter anderem zu Buche, dass nun ein deutlich höherer Mittelabfluss aus dem Klima- und Transformationsfonds erwartet wird. Zudem wurden die Zuschüsse an Mikrochip-Hersteller im Staatshaushalt berücksichtigt. Der Leistungsbilanzsaldo wird bis zum Jahr 2025 wieder auf 7,1% der Wirtschaftsleistung steigen, nachdem er im vergangenen Jahr als Folge der kräftigen Verteuerung der Importe vorübergehend auf 4,2% gesunken war.

(Quelle: <https://www.ifo.de/fakten/2023-09-07/ifo-konjunkturprognose-herbst-2023-konjunktur-deutschland-kuehlt-weiter-ab>)

## 2.2 Immobilienmarkt in Deutschland

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 1. Quartal 2023 um durchschnittlich 6,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, war dies der stärkste Rückgang der Wohnimmobilienpreise gegenüber einem Vorjahresquartal seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Im Vergleich zum 4. Quartal 2022 waren Wohnimmobilien im 1. Quartal 2023 durchschnittlich 3,1 % günstiger. Ausschlaggebend für den Rückgang der Kaufpreise dürfte weiterhin eine gesunkene Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation sein.

Sowohl in den Städten als auch in den ländlichen Regionen waren im 1. Quartal 2023 deutliche Preisrückgänge zu verzeichnen, wobei die Preise für Wohnimmobilien in den Städten stärker zurückgingen als in den ländlichen Regionen. Die größten Preisrückgänge im Vergleich zum Vorjahresquartal waren in den Top-7-Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) zu beobachten. Hier gingen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 10,4 % zurück, für Wohnungen musste 6,4 % weniger gezahlt werden. In den kreisfreien Großstädten waren Ein- und Zweifamilienhäuser mit -9,7 % und Eigentumswohnungen mit -5,7 % ebenfalls deutlich günstiger als im Vorjahresquartal. Aber auch in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen waren die Preisrückgänge deutlich: Ein- und Zweifamilienhäuser waren 7,8 % günstiger als im 1. Quartal 2022, Eigentumswohnungen kosteten 5,3 % weniger als im Vorjahresquartal.

(Quelle: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23\\_245\\_61262.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_245_61262.html))

### **Inflation und Zinsentwicklung prägen die Immobilienmärkte**

Die jährliche Inflationsrate erreichte im März 2023 mit 7,5 Prozent einen historischen Höchststand in der EU. Die Zentralbanken gerieten dadurch unter Druck und haben in mehreren Schritten die Zinssätze drastisch erhöht – ein Ende ist derzeit noch nicht abzusehen.

Der Immobilienmarkt reagiert erfahrungsgemäß sehr stark auf Veränderungen der Zinssätze und die Entwicklung des BIP. Prognosen sehen derzeit einen Rückgang der Kerninflation. Dieses Szenario und ein BIP-Wachstum in den folgenden Quartalen könnte die Immobilienpreise stützen. Allerdings wür-

de eine straffere Geldpolitik die Hypothekenzinsen erhöhen, was wiederum die Nachfrage nach Immobilien verringern und sich dämpfend auf die Entwicklung der Immobilienpreise auswirken könnte.

### **Stagnierende Immobilienpreise in Deutschland**

In Deutschland zeichnet sich der Wohnungsmarkt durch seine Heterogenität mit einer multizentrischen und föderalen Struktur aus. Dies zeigt sich in den Städten und Metropolregionen, von denen einige sehr hochpreisig sind und im Gegensatz zu den erschwinglicheren peripheren Teilen des Landes stehen. Der Unterschied der Metropolen zum Bundesdurchschnitt hat sich abermals vergrößert, wenngleich nicht in allen deutschen Großstädten.

So ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis in München abermals gestiegen, von 10.500 Euro auf 11.400 Euro. Damit liegt München 237,5 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Auch in Berlin und Hamburg zogen die Immobilienpreise erneut leicht an und liegen nun jeweils erstmals über 150 Prozent im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Hier steht Frankfurt bei 166,7 Prozent.

### **Deutsche Mieten weiterhin dynamisch**

Die Mieten in den deutschen Großstädten stiegen weiterhin an, in einigen Fällen sogar stärker als im Vorjahr. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum besteht unverändert, insbesondere in den Metropolregionen. Dies treibt das Mietpreiswachstum weiter an. Die Wohnraumknappheit wird durch die Zuwanderung infolge des Kriegs in der Ukraine und die damit verbundene erhöhte Nachfrage beispielsweise im Bereich des sozialen Wohnungsbaus weiter verschärft.

Überdies steht der Immobilienmarkt durch die erhebliche Erhöhung der Finanzierungskosten aufgrund der Anpassung der Zinssätze, die sich innerhalb eines Jahres mehr als verdoppelt – in einigen Fällen sogar verdreifacht haben – zusätzlich unter Druck. Aus Sicht der Projektentwickler erhöht dies die Baukosten und die Finanzierungsrisiken für die Entwicklung neuer Wohnungen erheblich und verringert die Renditen der Entwickler drastisch.

### **Investoren in der Wartestellung, Kosten für ESG erhöhen die Baukosten**

Derzeit setzen bzw. warten Investoren auf stagnierende oder sogar sinkende Verkaufspreise. Zudem sind klassische „sichere“ Anlageklassen (z. B. Anleihen) aufgrund des veränderten Zinsumfelds für sie attraktiver geworden. Der starke Anstieg der Energiekosten sowie die Kosten für die Umsetzung der ESG-Regulierungen haben Auswirkungen auf die Baukosten der Entwickler, was insbesondere in Bezug auf die ESG-Kosten zu einer stärkeren Preisdifferenzierung zwischen Neubauten und älteren Gebäuden am Markt führt. Bei Letzteren sind entsprechend im Vergleich zu den Vorjahren größere Preisnachlässe zu erwarten.

Das Marktumfeld für Wohnimmobilien wird in Deutschland aufgrund der verschiedenen exogenen Faktoren herausfordernd bleiben, wenngleich ab Ende des Jahres 2023 eine Stabilisierung auf dem Investitionsmarkt zu erwarten ist.

(Quelle: [https://www2.deloitte.com/de/de/pages/real-estate/articles/property-index.html?id=de:2ps:3gl:4re-property-index-2023:5:6re:20230829::&gclid=EAlaIqobChMliMrPzejngQMVE59oCR2YGg3TEAAYASAAEgJk4PD\\_BwE](https://www2.deloitte.com/de/de/pages/real-estate/articles/property-index.html?id=de:2ps:3gl:4re-property-index-2023:5:6re:20230829::&gclid=EAlaIqobChMliMrPzejngQMVE59oCR2YGg3TEAAYASAAEgJk4PD_BwE))

Die Kumulation der aktuellen Faktoren dürfte voraussichtlich zu einer verstärkten Konzentration auf kapitalstarke und strategisch gut aufgestellte „Player“ am Immobilienmarkt führen. Unabhängig davon ist eine kurz- und mittelfristige Prognose des Immobilienmarktes schwierig. Eine kurzfristige Be-

lebung erscheint derzeit kaum wahrscheinlich. Mittel- und langfristig könnte das knappe Angebot wieder stimulierend wirken.

### 2.3 Immobilienmarkt in Leipzig

Leipzig wächst seit Jahren (31.12.2022: +14.820 Einwohner im Vergleich zum 31.12.2021, dies entspricht einer Zunahme von 2,43 %, Jahr 2021: 3,11 %). Allerdings stagniert des Wachstum im 1. Halbjahr 2023 erstmal seit Langem.

Der Prognose Zukunftsatlas, der alle drei Jahre die 402 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte bzgl. Status und dynamischer Veränderung von Demografie, Wohlstand und sozialer Lage, Arbeitsmarkt und Bildung, Innovation und Wettbewerb in der Wirtschaft einwertet, führt aus, dass Leipzig neben Berlin auch in 2022 zu den „Top-Aufsteigern“ gegenüber 2004 gehört. Dabei wird Leipzig (mit Berlin) als außerordentlich dynamisch eingestuft und belegt den 1. Platz der Regionen mit der größten positiven Rangveränderung seitdem ersten Zukunftsatlas 2004. Damit verbunden ist auch eine angespannte Wohnungsmarktsituation mit einer stark überdurchschnittlichen Wohnungsbaulücke.

Der Leipziger Immobilienmarkt hat im ersten Halbjahr 2023 deutliche Rückgänge zu verzeichnen. So konnte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nur 1.590 Transaktionen für diesen Zeitraum erfassen. Gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 bedeutet dies einen Rückgang von fast 50 Prozent.

Noch deutlicher sind die Umsatzeinbußen im ersten Halbjahr 2023. Mit 548 Millionen Euro lag der Umsatz im ersten Halbjahr 2023 bei nur rund einem Drittel des durchschnittlichen Halbjahresumsatzes der sechs vorangegangenen Jahre.

Bei deutlich rückläufigen Kauffallzahlen war auch die Preisentwicklung (Kaufpreise im Vergleich zum jeweils ausgewiesenen Bodenrichtwert) sowohl bei den unbebauten Geschossbaugrundstücken als auch bei den unbebauten Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus, nach fast 10 Jahren teilweise deutlicher Preissteigerungen, fallend. Für die Ermittlung der Preisentwicklung konnte nur auf sehr wenige Kauffälle zurückgegriffen werden. Danach lag das Preisniveau für Geschossbaugrundstücke im Mittel rund 15 Prozent und das Preisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus rund 5 Prozent unter dem jeweiligen Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2023.

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke hat traditionell einen erheblichen Einfluss auf den Gesamtumsatz, wobei im Allgemeinen in der zweiten Jahreshälfte die Umsätze höher sind. Im ersten Halbjahr 2023 erreichte der Geldumsatz in diesem Teilmarkt mit 224 Millionen Euro nur rund 28 Prozent des durchschnittlichen Umsatzes der Vorjahre (jeweils zum 30.06.) Die durchschnittlichen Preise für Ein- und Mehrfamilienhäuser lagen rund 10 Prozent unter den Durchschnittspreisen von 2022.

Der Teilmarkt des Sondereigentums ist der transaktionsstärkste Teilmarkt. Auch hier ist die Entwicklung stark rückläufig. Die Preise für neu errichtete Wohnungen sowie die Kaufpreise für sanierte Eigentumswohnungen im Erstverkauf (mit Sanierungsleistung) lagen bei sehr geringen Transaktionszahlen auf Vorjahresniveau. Für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf lagen die Kaufpreise durchschnittlich rund 5 Prozent unter den Preisen des Vorjahres.

(Quelle: <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/bauen/gutachterausschuss/grundstuecksmarktbericht>)

### 3. Geschäftsverlauf

Die geschäftlichen Aktivitäten der L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, erstreckten sich im Berichtszeitraum auf das aktive Halten und Verwalten von Beteiligungen an Immobilienunternehmen. Eine erneute Fortführung des „eigenen“ Objektgeschäftes in der L-KONZEPT Holding AG wurde dergestalt umgesetzt, dass über weitgehend risikoarme eigene Projekte – Aufteiler oder Projektentwicklungen ohne (wesentliche) Bautätigkeit – die bestehenden Verlustvorträge aufgeholt werden. Die Projektentwicklung kann hierbei auch als Vorstufe für die bauliche Umsetzung über eine entsprechende Projektgesellschaft im Beteiligungsbereich der Gesellschaft erfolgen. Die Gesellschaft rechnet diesbezüglich mit einer der Zins- und Wirtschaftslage angemessenen Marktkorrektur, welche wieder einen selektiven Einkauf auf preislich angemessenem Niveau ermöglichen könnte.

Mit notarieller Urkunde 3415 für 2022 – Z vom 21.12.2022 hat die L-KONZEPT Holding AG zehn Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit und sechs Stellplätze des Bestandsobjektes „Hofer Straße 52 in Chemnitz“ erworben. Der Besitzübergang erfolgte zum 01.01.2023. Für das Objekt besteht eine stabile Ankauffinanzierung. Die Kaufpreiszahlung erfolgte am 27.04.2023. Neben laufenden Mieterträgen aus der derzeitigen Bestandshaltung besteht erhebliches zusätzliches Ertragspotenzial in der Veräußerung der erworbenen Einheiten.

Mit notarieller Urkunde UR-Nr. 2715/19 vom 17.09.2019 des Notars Torsten Zapf, Leipzig, hatte die L-KONZEPT Holding AG eine umfangreiche projektbezogene Kooperation mit einem mehr als 25 Jahre tätigen Projektinitiator mit Sitz in München und der L-K Beteiligungs AG mit Sitz in Baar (CH) begründet.

Über das Vermögen der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG wurde bedauerlicherweise durch Beschluss des Amtsgerichts München (Az. 1542 IN 487/23) am 01.05.2023 das Insolvenzverfahren eröffnet.

Die PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG hat ihrerseits Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das eigene Vermögen gestellt.

Zum Berichtszeitpunkt sind sämtliche Forderungen mit Ausnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 9 der L-KONZEPT Holding AG an die PRIMUS-Gruppe ausgeglichen. Für die Forderung aus Lieferungen und Leistungen wurde eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 9 gebildet. Insofern sind derzeit für die L-KONZEPT Holding AG darüber hinaus keine Risiken über die Abschrift der Anteile hinaus erkennbar.

Mit notarieller Urkunde 3311 für 2022 – Z vom 14.12.2022 hat die L-KONZEPT Holding AG 11 % der in 2021 erworbenen Anteile (31%) an der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH wieder an die LK Beteiligungs AG zurückübertragen. Sie hält somit noch einen Anteil von 40 % an der Gesellschaft.

Zur Kompensierung der Folgen der Corona-Pandemie, welche sich auf die L-KONZEPT-Gruppe hauptsächlich durch eine erhebliche Verzögerung von Genehmigungs-, Finanzierungs- und Vertriebsprozessen auswirkte, die eine Fertigstellung bzw. bilanzwirksame Platzierung der fest eingeplanten Objekte für das 2. Halbjahr 2021 unmöglich machte und deren Realisierung entgegen der Geschäftsplanung mindestens in die Zukunft verschob, hat die L-KONZEPT Holding AG für diesen Zeitraum einen Antrag auf Überbrückungshilfe III Plus des Überbrückungshilfeprogrammes des Bundes in Höhe von



TEUR 195 gestellt. Für das 1. Halbjahr 2022 wurde ein weiterer Antrag auf Gewährung der Überbrückungshilfe IV des Überbrückungshilfeprogrammes des Bundes in Höhe von TEUR 8 gestellt.

Die von der Gesellschaft im 1. Halbjahr 2022 gestellten Anträge wurden im 3. Quartal 2022 in der beantragten Höhe bewilligt und an die Gesellschaft ausgezahlt. Im Rahmen der verpflichtend zu erstellenden Schlussabrechnungen und der damit verbundenen nochmaligen umfassenden Prüfung der Antragsvoraussetzungen und der beantragten Höhe der Corona-Überbrückungshilfen durch die Sächsische Aufbaubank kann es hinsichtlich der bereits bewilligten Bescheide grundsätzlich noch zu Veränderungen kommen. Die Gesellschaft geht jedoch nach eingehender Prüfung davon aus, dass die Bewilligungen zu Recht erfolgten und kein Rückforderungsanspruch besteht.

### 3.1. LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig

Die LKL 13. Verwaltungs GmbH führt bereits seit 2014 kein eigenes Objektgeschäft mehr durch. Dieses findet ab 2014 in der L-KONZEPT Holding AG sowie zukünftig in deren sonstigen Beteiligungen statt. Die Gesellschaft verwaltet insoweit lediglich ihr eigenes Vermögen. Im 2. Halbjahr 2023 ist eine Verschmelzung der Gesellschaft auf die L-KONZEPT ImmoInvest GmbH erfolgt. Die Gesellschaft wurde in diesem Zuge aus dem Handelsregister gelöscht.

### 3.2. L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig, zukünftig: L-KONZEPT Vierseeneck Markkleeberg GmbH

Die L-KONZEPT Sachsen GmbH ist Eigentümerin der Baugrundstücke „Hauptstraße 347 und 349, Villa im Vierseeneck“ in Markkleeberg. Für das Gesamtareal wurde zum Ende des 1. Quartals 2022 der Bauantrag gestellt. Die Baugenehmigung erging im 4. Quartal 2022. Für das Projekt bestehen keine Verpflichtungen gegenüber Erwerbern oder Banken. Es ist für jedwede Vermarktungsalternative frei verfügbar. Für die Gesellschaft im voraussichtlich bis Ende 2023 die Umgestaltung in eine SPV unter der Firma „L-KONZEPT Vierseeneck Markkleeberg GmbH“ vorgesehen.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass das Gesamtareal und sein vertriebliches Potential erhebliche stille Reserven beinhaltet. Im Hinblick auf eine zu realisierende Wohnfläche von insgesamt ca. 1.517 qm wird für das Gesamtprojekt ein mittelfristig zu erzielender Marktwert von TEUR 1.972 erwartet, auf den bei zeitnaher Veräußerung, aufgrund der angespannten Marktlage, ein Abschlag von bis 20% erforderlich wäre.

### 3.3 LeipZigHäuser GmbH

Die Gesellschaft hielt im Jahr 2022 drei vermietete Stellplätze der Tiefgarage in der Angerstraße 26-28 im Bestand, die zum Jahresende an die L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig übertragen wurden (Besitzübergang). Darüber hinaus erzielt die Gesellschaft Erträge aus der Erbringung von Projektsteuerungsleistungen zur Fertigstellung eines Bauvorhabens für Dritte. Im 2. Halbjahr 2023 ist eine Verschmelzung der Gesellschaft auf die L-KONZEPT Wohnwert GmbH erfolgt. Die Gesellschaft wurde in diesem Zuge aus dem Handelsregister gelöscht.

### 3.4 L-KONZEPT Wohnwert GmbH

Das Sanierungsobjekt „Altes Dorf 3“ in Portitz mit einer zu schaffenden Gesamtwohnfläche von 2.666 qm wurde zwischenzeitlich vollständig an die Erwerber veräußert. Aus fünf zusätzlich geschaffenen Stellplätzen, welche im 1. Halbjahr 2022 nachträglich an Erwerber veräußert wurden, hat die Gesellschaft im 3. Quartal 2023 weitere Erträge aus dem Objekt Altes Dorf 3 in Höhe von TEUR 68 vereinnahmt.

Mit Notarurkunde vom 25.09.2017, UR-Nr. 2481 für 2017 des Notars Torsten Zapf, Leipzig, hat die L-KONZEPT-Wohnwert das Sanierungsobjekt "Altes Dorf 11" in Portitz mit einer zu sanierenden Fläche von ca. 1.183 qm erworben und entwickelt. Der bereits im 3. Quartal 2019 gestellte Bauantrag wurde nochmals überarbeitet und im 2. Quartal 2020 neu gestellt. Eine positive Entscheidung erging im 3. Quartal 2020. Es erfolgte dazu ein Nachbarwiderspruch, der jedoch keine aufschiebende Wirkung hinsichtlich des bestehenden Baurechts entfaltetete. Am 15. Oktober 2021 wurde eine Nachbarschaftsvereinbarung getroffen, welche u.a. beinhaltet, dass der Nachbarschaftswiderspruch nicht aktiv betrieben und zurückgenommen wird und Rechtsbehelfe zur Anordnung der aufschiebenden Wirkung nicht ergriffen werden.

Zum Berichtszeitpunkt waren bereits alle 13 Wohnungen des Projektes Altes Dorf 11 an Erwerber veräußert worden. Der Baubeginn ist 2021 erfolgt und die 2. Kaufpreisrate konnte zwischenzeitlich für alle Wohneinheiten, die 3. Kaufpreisrate für einzelne Wohneinheiten gestellt und vereinnahmt werden. Nach der außerordentlichen Kündigung des Baumanagementvertrages im dritten Quartal 2022 musste das Objekt baulich völlig neu beordnet werden.

Die Folgen der weltweiten Pandemie sowie der militärischen Auseinandersetzungen in der Ukraine belasten das Baubudget des Objektes „Altes Dorf 11“ mit zusätzlichen Mehrkosten in Höhe von rund 500 TEUR, die durch eine Kaufpreiserhöhung gegenüber den Erwerbern aufgefangen werden sollen. Zwischenzeitlich liegen für zwölf von dreizehn Erwerbern formale Zustimmungen zu der geplanten Kaufpreiserhöhung vor.

Im 1. Quartal 2023 endete die abgeschlossene Bauträgerfinanzierung für das Objekt „Altes Dorf 11“. Sie wurde seitens der L-KONZEPT Wohnwert GmbH nicht verlängert. Das Darlehen ist vollständig an die finanzierende Bank zurückgeführt worden.

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH beendete das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresfehlbetrag i.H.v. TEUR 69 und einem nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von TEUR 460, welcher derzeit noch aus vorgelagerten Finanzierungs-, Marketing- und Vertriebsaufwendungen für das Sanierungsobjekte Altes Dorf 11 in Höhe von insgesamt TEUR 724 resultiert. Dem gegenüber stehen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung vertrieblich gesicherte Umsätze in Höhe von TEUR 4.970 mit einem lediglich geringen positiven Deckungsbeitrag für das Objekt Altes Dorf 11 (vor Kaufpreiserhöhung). Ob dieser kalkulierte Deckungsbeitrag aufgrund der aktuellen Baupreis- und Liefersituation tatsächlich eintreten wird, bleibt jedoch abzuwarten. Derzeit geht die Gesellschaft jedoch davon aus, dass der Bilanzverlust, auch unter Hinzunahme der bereits beurkundeten fünf zusätzlichen Stellplätze im Objekt „Altes Dorf 3“ und der inhaltlich vorbereiteten Kaufpreiserhöhung zum Alten Dorf 11, vollständig aufgeholt werden kann. Eine tatsächliche Überschuldung der Gesellschaft liegt somit nicht vor. Die Geschäftsleitung geht daher von einer Fortführung des Unternehmens und positiven Ergebnissen ab 2023 aus.

### 3.5 LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG

Mit notarieller Urkunde 1287/20 - Z vom 20.05.2020 hat sich die L-KONZEPT Holding AG mit einem Kommanditanteil von 75 % wesentlich an der LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG beteiligt. Die Objektgesellschaft hat mit notarieller Urkunde 1345 für 2020 vom 26.05.2020 das unter denkmalschutz stehende Areal „Am Rundling 5“, Grebehna, erworben und beabsichtigt die Sanierung des Gutshofes mit voraussichtlich 23 Wohneinheiten bei einem Umsatzvolumen in Höhe von ca. 12 Mio. Euro. Der Bauantrag für das Areal sowie die Abgeschlossenheitserklärung wurden im 2. Quartal 2022 eingereicht. Für das Projekt bestehen keine Verpflichtungen gegenüber Erwerbern oder Banken. Es ist für jedwede Vermarktungsalternative frei verfügbar.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass das Gesamtareal und sein vertriebliches Potential erhebliche stille Reserven beinhaltet. Im Hinblick auf eine zu realisierende Wohnfläche von insgesamt ca. 2.811 qm wird für das Gesamtprojekt ein mittelfristig zu erzielender Marktwert von TEUR 2.530 erwartet, auf den bei zeitnaher Veräußerung, aufgrund der angespannten Marktlage, ein Abschlag von bis 20% erforderlich wäre.

### 3.6 L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH

Die Objektgesellschaft hat mit notarieller Urkunde 3266/2020-Z vom 14.12.2020 das Aufteilersobjekt „Großmühle Grimma 2 und 3“, Grimma, erworben. Für das Objekt wurde im Juni 2021 eine Ankauffinanzierung beordnet, welche zum 30.06.2023 auslief. Eine Verlängerung der Finanzierung vorerst bis zum 31.12.2023 ist inzwischen erfolgt. Die zwei Mehrfamilienhäuser wurden in Einzelwohnungen geteilt und der Vertriebsstart ist erfolgt. Zum Berichtszeitpunkt sind sieben Wohneinheiten mit einem Umsatzvolumen von insgesamt TEUR 1.213 notariell beurkundet worden. Für sechs Wohneinheiten konnte bereits die 1. Kaufpreisrate in Höhe von insgesamt TEUR 930 in Rechnung gestellt und vereinnahmt werden.

### 3.7 L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH

Die Gesellschaft hat in Vorperioden zwei Neubaugrundstücke sowie ein Grundstück mit einem zu sanierenden denkmalgeschützten „Pfortnerhaus“ im Areal der Angerstraße erworben. Auf diesen Grundstücken soll das Neubau-Objekt „Serviced Apartments“ entstehen, welches voraussichtlich neben 30 Serviced Apartments auch 5 Wohnungen und 2 Büroeinheiten beherbergen wird. Das Objekt wurde bereits zur Vertriebs- und Baureife entwickelt. Die Baugenehmigung erging im August 2021. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Immobilienmarkt wurde die Beteiligung der PRIMUS-Gruppe an diesem Objekt im 3. Quartal 2022 aufgehoben. Für das Projekt bestehen keine Verpflichtungen gegenüber Erwerbern und Banken. Es ist für jedwede Vermarktungsalternative frei verfügbar.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass das Gesamtareal und sein vertriebliches Potential erhebliche stille Reserven beinhaltet. Im Hinblick auf eine zu realisierende Wohnfläche von insgesamt ca. 1.978 qm wird für das Gesamtprojekt ein mittelfristig zu erzielender Marktwert von TEUR 2.275 erwartet, auf den bei zeitnaher Veräußerung, aufgrund der angespannten Marktlage, ein Abschlag von bis 20% erforderlich wäre.

## 4. Darstellung der Lage der Gesellschaft

### 4.1 Ertragslage

Die L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, realisierte im Berichtszeitraum **Umsatzerlöse** in Höhe von insgesamt **TEUR 58**, die aus der Vermietung eigener Immobilien resultieren.

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren aus der Auflösung Wertberichtigungen aufgrund der finalen Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Unter Einbeziehung der sonstigen betrieblichen Erträge ergibt sich eine **Gesamtleistung** in Höhe von **TEUR 66** (2021: TEUR 219).

Die Personalaufwendungen betragen TEUR 40 (2021: TEUR 38).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten hauptsächlich TEUR 15 für Raumkosten, TEUR 7 für Rechts- und Beratungskosten, TEUR 7 für Versicherungen, Beiträge und sonstige Abgaben, TEUR 4 für Aufsichtsratsvergütung sowie TEUR 8 für Forderungsverluste.

Aus Beteiligungs- und Zinserträgen in Höhe von TEUR 36, Abschreibungen auf Finanzanlagen von TEUR 5 sowie Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 49 resultiert ein Finanzergebnis in Höhe von TEUR - 18.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fielen in Höhe von TEUR -16 an und resultieren aus der Auflösung von latenten Steuern.

Für den Berichtszeitraum weiss die L-Konzept Holding AG ein **negatives Ergebnis** von **TEUR 46** aus.

### 4.2 Vermögenslage

Das Anlagevermögen verminderte sich im Vergleich zum 31.12.2022 im Wesentlichen durch die Abschreibung von Finanzanlagen (TEUR 5).

In den Vorräten werden unfertige Leistungen aus dem Kauf des Grundstücks „Hofer Straße 52“ von TEUR 1.638 ausgewiesen. Diese resultieren aus der Kaufpreiszahlung sowie der mit dem Kauf im Zusammenhangstehenden Nebenkosten.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich um TEUR 13. Die Position enthält im Wesentlichen objektbezogene Darlehen für die Altes Dorf 11 (L-KONZEPT Wohnwert GmbH) und „GutsHof Grebehna, Am Rundling 5“ (LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG) sowie eine Kaufpreisforderung für einen Grundstücksverkauf, Verauslagungen und Zinsen.

Steuerlatenzen wurden in Höhe von 30 % der steuerlichen Verlustvorträge berücksichtigt.

Das **Eigenkapital** betrug zum 30.06.2023 **TEUR 2.151** (31.12.2022: TEUR 2.197).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Rechtskosten und -risiken in Höhe von TEUR 55, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 22, für Aufsichtsratsvergütung in Höhe von TEUR 21, für Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 20 sowie für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 1.

Die **Verbindlichkeiten** betragen zum Bilanzstichtag **TEUR 1.461** (31.12.2022: TEUR 104). Die Erhöhung resultiert dabei aus der Aufnahme eines Bankdarlehens zur Finanzierung des Kaufs des Grundstücks „Hofer Straße 52“.

### 4.3 Finanzlage/Kapitalflussrechnung

Der **Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit** in Höhe von TEUR **-1.163** resultiert hauptsächlich aus dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR -46 und der Zunahme der unfertigen Leistungen (TEUR 1.368).

Der Finanzmittelfonds verminderte sich insgesamt um TEUR 63.

	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 31.12.2022
<b>Periodenergebnis</b>	- 46	306
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	6	2
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurz- u. mittelfristigen Rückstellungen	-	- 19
Andere zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	- 1	-
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-	-
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 1.419	3
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	257	- 359
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>- 1.163</b>	<b>- 67</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens (+)		-
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	-	-
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	-	94
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-</b>	<b>94</b>
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	1.100	
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-	-
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.100</b>	<b>-</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds =	- 63	27
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	75	48
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>12</b>	<b>75</b>
Zusammensetzung Finanzmittelfonds:	30.06.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Kassenbestände	-	-
Guthaben bei Kreditinstituten	12	75
<b>Finanzmittelfonds</b>	<b>12</b>	<b>75</b>

## 5. Risiko-Hinweise, Chancen

Der Markt für Bauträgerfinanzierungen wird sich voraussichtlich neu formieren müssen. Die L-KONZEPT-Gruppe konnte sich in der Vergangenheit auf zuverlässige Finanzierungspartner stützen. Die weitere Entwicklung bleibt insbesondere vor dem Hintergrund der Coronakrise und dem Ukraine-Krieg und den damit verbundenen Risiken für die finanzierenden Banken und für die Immobilienmarktentwicklung abzuwarten.

Die gesellschaftsrechtlich sich über 5 noch nicht in Insolvenz befindliche Beteiligungen erstreckende Kooperation mit der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG mit Sitz in München eröffnet aufgrund der überwiegenden Insolvenzlage der PRIMUS-Gruppe absehbar keine zusätzlichen Ertragspotentiale mehr.

Die L-KONZEPT Holding AG ist generell von der allgemeinen Entwicklung des Kapital- und Kreditmarktes insgesamt sowie von der Entwicklung projektbezogener Finanzierungsbedingungen und -bedingungen abhängig.

Aus der aktuellen Verbreiterung der Produktlandschaft bei L-KONZEPT ergeben sich Chancen für denkmalgeschützte Immobilien und künftig auch für Neubau-Projekte sowie Betreiber- und Funktions-Immobilien. Im Bereich des Denkmalschutzes verfügt die L-KONZEPT Gruppe seit mehr als 20 Jahren über besondere Expertise.

Zukünftig sieht die L-KONZEPT-Gruppe alternative Projekt- und Investitionsmöglichkeiten in den Bereichen Aufteiler-Projekte und Bestandshaltung. Weiterhin wird eine kritische Analyse dahingehend notwendig sein, inwieweit die Übernahme des Erstellungs- und Kostenrisikos für Festpreisverkäufe noch angemessen kalkulierbar ist und ob sich die dort übernommenen Risiken noch wirtschaftlich darstellen. Alternativ ist die Vermarktung größerer Portfolios aus dem gesamten Bestand ein mögliches Exit-Szenario.

Die L-KONZEPT Holding AG ist im Beteiligungsgeschäft vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Beteiligungen abhängig. In den Vorperioden hatte die AG auch eigenes Projektgeschäft realisiert und strebt dies auch in Zukunft, bei angemessenem Verhältnis von Risiko und Ertrag wieder an. Ein erster Schritt wurde hierzu durch den Ankauf des Bestandsobjektes „Hofer Straße 52, Chemnitz“ unternommen.

Hinderlich für die kontinuierliche Entwicklung des Ergebnisses der Gesellschaft ist einerseits der in vielen Fällen nicht termingerecht zu realisierende Objektentwicklungs-, Vertriebs- und Bauablauf sowie die damit verbundene Verschiebung von Umsatzrealisierungen in die Folgeperiode.

Auch zukünftig ist die Verteilung der laufenden Projekte über die Projektgesellschaften, der sich jeweils ergebende Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten sowie der projektbezogene Verlauf der Baukostenentwicklung je Projekt ein teilweise schwer zu planender Faktor für den Ertragsausweis der Gesellschaft entsprechend den Vorschriften des HGB. In diesem Zusammenhang prüft L-KONZEPT derzeit alternative Geschäftsmodelle und setzt diese auch bereits um, beispielsweise im Bereich der Aufteilung von weitgehend bereits fertiggestellten Immobilien. Dadurch sinkt auch das Baukostenrisiko für die Gesellschaft ganz erheblich.

Unabhängig davon sind zur Erfolgsermittlung der Gesellschaft sowie der gesamten L-KONZEPT-Unternehmensgruppe über das bilanzielle Ergebnis hinaus stets weitere Kennzahlen mit heranzuziehen und auch eine Betrachtung von Vor- und Folgeperioden erforderlich.

Allgemein ist die Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland derzeit offen wie nie. Positiven Szenarien, die auf der weiterhin gegebenen Immobilienknappheit und dem hohen organischen Bedarf an Immobilien basieren, stehen negative Szenarien mit einer erheblichen Preisanpassung an die gegebene Zins- und Marktsituation gegenüber.

Ein Teil der Verkäufe der L-KONZEPT-Gruppe wird durch die Hinzuziehung externer Vertriebe realisiert. Dabei liegt besonderes Augenmerk auf der stetigen Weiterentwicklung der Vertriebspartnerschaften unter Wahrung der erforderlichen vertrieblichen Unabhängigkeit. Die Auswirkungen der aktuellen wirtschaftlichen und militärischen Krisenszenarien sowie der Zins- und Finanzierungsentwicklung auf die Vertriebsleistung bleiben abzuwarten.

Externe Risiken können sich allgemein unter anderem durch negative Änderungen des Marktes oder politische Veränderungen ergeben. Auch Veränderungen auf den Kapitalmärkten führen voraussichtlich zu negativen Konsequenzen für die Finanzierung von Bauträger- und Immobilien-Unternehmen. Ferner wirken sich Änderungen in der Steuergesetzgebung dann nachteilig aus, wenn insbesondere steuerliche Begünstigungen nach § 7i/7h EStG entfallen oder durch steuerliche Nachschau teilweise erheblich beeinträchtigt werden.

Auch diese Risiken werden durch die Ausdifferenzierung von Projekten und Standorten zukünftig relativiert und eine stärkere Risikostreuung wird erreicht, welche den Eintritt eines hypothetischen Worst-Case-Szenario insgesamt zunehmend unwahrscheinlich erscheinen lässt. Unabhängig davon haben hohe Ankaufpreise für neue Sanierungsobjekte und Neubau-Grundstücke, zeitliche Verzögerungen beim Abverkauf von Immobilienprojekten, dem daraus resultierenden Bauverlauf sowie hohe Vertriebskostenbelastungen ggf. zur Folge, dass erwartete Mittelzuflüsse nicht in der geplanten Höhe eintreten und sich geplante Ergebnisse in zukünftige Perioden verschieben oder sich absolut deutlich verringern. Weitere Regulierungen am Mietmarkt können zur Folge haben, dass bei gleichzeitig steigenden Kosten für Immobilien die geplanten Mietrenditen nicht realisierbar sind und die Bereitschaft der Anleger zur Investition in Immobilienvermögen am Standort Deutschland signifikant zurückgeht.

## **6. Sonstige Angaben**

### 6.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres

Mit Sicherungsabtretung durch Vertrag vom 29.09.2022 wurden die 12,53 % der Anteile aus dem Bestand des Herrn Werner Schilcher an der L-KONZEPT Holding AG u.a. an Herrn Raphael Schön abgetreten. Der Sicherungsfall ist aufgrund der Privatinsolvenz des Herrn Schilcher inzwischen eingetreten, so dass sich die Beteiligung von Herrn Raphael Schön an der L-KONZEPT Holding AG von bislang 6,56 % prognosegemäß wider auf 19,1 % erhöhen wird. Eine Depotübertragung der abgetretenen Anteile ist bislang noch nicht erfolgt und muss ggf. notfalls streitig erwirkt werden.

Die LKL 13. Verwaltungs GmbH sowie die LeipZigHäuser GmbH wurden jeweils mit Urkunden vor den Notaren Dr. Christian Flache und Torsten Zapf zu Leipzig aus August 2023 auf die L-KONZEPT Im-



molInvest GmbH verschmolzen und im Zuge dessen inzwischen zwischenzeitlich aus dem Handelsregister des Amtsgerichtes Leipzig gelöscht. Die Verschmelzung dient der Bereinigung und Vereinfachung des Beteiligungs- und Konsolidierungsbereiches, der steuerlichen Optimierung und der erheblichen Verringerung des Buchhaltungs- und Controllingaufwandes in der Zukunft.

## 6.2. Voraussichtliche Entwicklung

Von erheblicher Bedeutung für den zukünftigen Erfolg der Gesellschaft sind - insbesondere aufgrund der aktuellen Preisentwicklung im Bereich der Ankaufpreise und der Rohstoffe sowie der Bauleistungen - auch weiterhin ein bewusstes Kostenmanagement und die Bewahrung einer schlanken Unternehmensstruktur im Hinblick auf die bestehenden Kernkompetenzen. Darüber hinaus prüft L-KONZEPT derzeit alternative Geschäftsmodelle, wie beispielsweise die Veräußerung vertriebsreif entwickelter Projekte, auch im Rahmen von großen Portfolio-Angeboten und der Bündelung der geschäftlichen Interessen innerhalb der zukünftigen Partnerschaften.

Ein situativ neu fokussiertes Business-Modell und ein transparentes Berichtswesen schaffen die Voraussetzung für die Akquisition der für die Umsetzung der geplanten Unternehmensentwicklung notwendigen Fremdmittel sowie der weiterhin anzustrebenden Stärkung der Eigenkapitalbasis der gesamten Unternehmensgruppe.

Leipzig, den 10.10.2023



---

Helmut Ulbricht  
- Vorstand -

**L-Konzept Holding AG**  
**Zwischenbilanz zum 30.06.2023**

**Aktiva**

	30.06.2023		31.12.2022	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		8.277,28	<u>9.080,00</u>	
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.003.049,72		1.003.049,72	
2. Beteiligungen	<u>197.182,58</u>		<u>202.380,58</u>	
		1.200.232,30	1.205.430,30	
		<u>1.208.509,58</u>	<u>1.214.510,30</u>	
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen		1.368.113,76	<u>0,00</u>	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	180,00		2.385,00	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	619.098,37		606.619,02	
3. Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein ein Beteiligungsverhältnis besteht	191.672,38		202.200,89	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>14.556,92</u>		<u>24.053,17</u>	
		825.507,67	<u>835.258,08</u>	
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		11.712,51	75.277,30	
		<u>2.205.333,94</u>	<u>910.535,38</u>	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		26.342,67	3.412,62	
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		297.000,00	297.000,00	
		<u>3.737.186,19</u>	<u>2.425.458,30</u>	

**Passiva**

	30.06.2023		31.12.2022	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		2.000.000,00	2.000.000,00	
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		40.445,13	40.445,13	
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		110.713,95	156.775,75	
		<u>2.151.159,08</u>	<u>2.197.220,88</u>	
<b>B Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen		4.510,50	4.510,50	
2. Sonstige Rückstellungen		120.037,06	119.437,06	
		<u>124.547,56</u>	<u>123.947,56</u>	
<b>C Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten		1.100.030,00	71,17	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7.983,67	11.651,38	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		132.578,54	79.893,17	
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		0,00	0,00	
5. Sonstige Verbindlichkeiten		220.887,34	12.674,14	
- davon aus Steuern TEUR 64 (Vj.: TEUR 13)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 0 (Vj.: TEUR 1)				
		<u>1.461.479,55</u>	<u>104.289,86</u>	
		<u>3.737.186,19</u>	<u>2.425.458,30</u>	

## L-Konzept Holding AG

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

	01.01.-30.06.2023	2022
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	56.769,58	58.778,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	9.277,00	254.855,21
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-14.431,80	-4.084,08
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-31.861,68	-66.836,93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-8.644,89</u>	<u>-14.297,34</u>
	-40.506,57	<u>-81.134,27</u>
5. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-802,72	-1.611,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-53.630,23	-139.896,41
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	216.471,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	35.505,30	66.852,42
- davon von verbundene Unternehmen: TEUR 36 (Vj.: TEUR 35)		
9. Abschreibungen auf nicht einbezogene verbundene Unternehmen	-5.198,00	-199,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-48.844,36	-5.387,30
- davon an verbundene Unternehmen: TEUR 3 (Vj.: TEUR 0)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	15.800,00	-59.000,00
- davon aus latenten Steuern: TEUR -16 (Vj.: TEUR 59)		
<b>12. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss</b>	<b>-46.061,80</b>	<b>305.644,57</b>
13. Gewinn-/Verlustvortrag	156.775,75	-140.617,46
14. Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0,00	-8.251,36
<b>15. Bilanzgewinn</b>	<b><u>110.713,95</u></b>	<b><u>156.775,75</u></b>

Anhang für den Zwischenabschluss zum 30. Juni 2023

1. Allgemeine Angaben zum Zwischenabschluss

Die L-KONZEPT Holding AG mit Sitz in Leipzig ist seit 21. April 2008 an der Börse im Marktsegment "Freiverkehr" der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Zum 9. Mai 2012 erfolgte der Segment-wechsel in den Entry Standard, einem Segment des Freiverkehrs. Aufgrund der Beendigung des Segments Entry Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse werden die Aktien seit 1. März 2017 in das neue Basic-Board-Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2023 wird auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie der geltenden aktienrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Derzeit beachtet die Gesellschaft die Regelungen des Deutschen Corporate Governance Kodex über die gesetzlichen Vorgaben hinaus nicht und gibt keine Erklärung nach § 161 AktG ab. Da sie lediglich im Basic Board, einem Segment des Freiverkehrs, notiert wird, ist sie dazu auch nicht verpflichtet.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wird entsprechend der handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung vorgenommen.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode pro rata temporis entsprechend der gesetzlichen Nutzungsdauer. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 800 Euro wurden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

---

Das **Finanzanlagevermögen** wird zu Anschaffungskosten abzüglich voraussichtlich dauernder Wertminderungen bewertet.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Nominalwert angesetzt. Erkennbare Risiken wurden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

**Liquide Mittel** sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet in Vorperioden gezahlte Versicherungsbeiträge und sonstige Beiträge und Gebühren.

**Aktive latente Steuern** wurden für steuerliche Verlustvorträge gebildet.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen erkennbare Risiken und ungewisse Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre, der von der Deutschen Bundesbank zum Bilanzstichtag ermittelt wurde, abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Juni 2023 ist dem beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen.

Die Vorräte in Höhe von TEUR 1.368 beinhalten unfertige Leistungen.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren überwiegend aus gewährten Darlehen sowie aus einem Grundstückskauf in Vorjahren und sind innerhalb eines Jahres fällig.

Der Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet gezahlte Versicherungsbeiträge sowie sonstige Beiträge und Gebühren für die Zeit nach dem Abschlussstichtag.

---

Steuerlatenzen wurden in Höhe von 30% der steuerlichen Verlustvorträge berücksichtigt.

Das Grundkapital in Höhe von EUR 2.000.000,00 ist voll eingezahlt. Es ist eingeteilt in 2.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem Nennwert zu je EUR 1,00.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Dezember 2020 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 15. Dezember 2025 gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.000.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020/I).

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>TEUR</u>
Rechtsrisiken und Rechtskosten	55
Jahresabschlusskosten	22
Aufsichtsratsvergütung	21
Personalaufwand	20
Sonstige ausstehende Rechnungen	<u>2</u>
<b>GESAMT</b>	<u><b>120</b></u>

Die Verbindlichkeiten haben in Höhe von TEUR 1.100 eine Laufzeit von mehr als einem bis fünf Jahre. Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 361 sind innerhalb eines Jahres fällig.

#### 4. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hatte im Berichtszeitraum durchschnittlich eine Beschäftigte.

Der satzungsmäßige Aufsichtsrat setzte sich vom 01.01.2023 bis zum 30.06.2023 wie folgt zusammen:

- Dr. Oliver Kraus                      Rechtsanwalt/Partner, Gräfeling  
(Vorsitzender)
- Herr Stefan Bonell,                      Rechtsanwalt  
(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
- Frau Christiane Fischer-Schön,      Angestellte, Leipzig, Aufsichtsratsmitglied  
(Aufsichtsratsmitglied)

---

Die Geschäftsleitung erfolgte im Berichtszeitraum durch den alleinvertretungsberechtigten Vorstand Herrn ass. Jur. Helmut Ulbricht, Brandis.

Die Vergütung des Vorstandes erfolgte im Geschäftsjahr mit einer fixen Vergütung.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstandes wurde gemäß § 286 Abs. 4 verzichtet.

Die L-KONZEPT Holding AG hat in der Vergangenheit für Bauträgerdarlehen ihrer Tochtergesellschaften Bürgschaften übernommen. Zum Berichtszeitpunkt valutieren diese Darlehen nicht mehr. Ein Bankdarlehen zur Finanzierung des Projektes „Großmühle 2-3“ in Girmma valutiert zum Berichtszeitpunkt noch in Höhe von insgesamt **TEUR 685** (ursprünglich: TEUR 1.170). Die L-KONZEPT Holding AG hat diesbezüglich keine Bürgschaft übernommen.

Sonstige Vorschüsse oder Kredite an den Vorstand oder an Mitglieder des Aufsichtsrates sowie für diese Personen eingegangene Haftungsverhältnisse bestehen zum Berichtszeitpunkt nicht.

Den Unternehmen TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, Tutzing, und Baywobau Invest GmbH, Grünwald, gehören jeweils mehr als der vierte Teil der Aktien der Gesellschaft.

Die Gesellschaft besitzt Anteile an anderen Unternehmen im Sinne des § 285 Satz 1 Nr. 1

HGB wie folgt:

Name Sitz	Anteile am Kapital 30.06.2023	Eigen- kapital	Ergebnis	Jahresabschluss
	in %	TEUR	TEUR	
<u>Unmittelbare Beteiligungen:</u>				
<i>bislang: LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig</i>	100,0	699	20	31.12.2022
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	100,0	-232	-154	31.12.2022
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	100,0	-459	-69	31.12.2022
<i>bislang: LeipZigHäuser GmbH, Leipzig</i>	100,0	341	22	31.12.2022
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, Leipzig	26,0	733	4	31.12.2022
LK Verwaltungs GmbH, Leipzig	73,9	-76	-48	31.12.2021
LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG, Leipzig	75,0	-156	-78	31.12.2022
L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH, Leipzig	90,0	180	174	31.12.2022
L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)), Leipzig	40,0	-149	-73	31.12.2022
Sonstige GmbH-Beteiligung (1)	20,0	-	-	

(1) Über das Vermögen dieser Gesellschaft wurde schon weit vor dem Bilanzstichtag das Insolvenzverfahren eröffnet. Im Konzernabschluss wird die Beteiligung mit einem Wert von EUR 1,00 ausgewiesen.

Die L-KONZEPT Holding AG hält zum Bilanzstichtag weitere Beteiligungen zu je 20 % am Eigenkapital der Gesellschaften PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Grundbesitz Friedberg GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Grundbesitz Neufahrn GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Studentenwohnen Bayern GmbH, PRIMUS Concept Future 10 GmbH & Co. KG sowie PRIMUS Concept Palais Schloss Ratibor GmbH & Co. KG. Aufgrund der im Berichtszeitraum untergeordneten Bedeutung für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wurde auf weitere Angaben zu den Gesellschaften verzichtet.



---

Die anteiligen - betragsmäßig garantierten - Erträge aus den Beteiligungen PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG und PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG wurden in der Berichtsperiode 2022 / 2023 prognosegemäß realisiert.

Über das Vermögen der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG wurde durch den Beschluss des Amtsgerichtes München vom 1. Mai 2023 (Az. 1542 IN 487/23) das Insolvenzverfahren eröffnet.

Die PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG hat Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das eigene Vermögen gestellt. Mit Beschluss des Amtsgerichts München vom 3. Mai 2023 erfolgte die Bestellung eines Sachverständigen zur Erstellung eines Gutachtens darüber, ob das Vermögen der Schuldnerin die Kosten des Verfahrens decken wird, ein Eröffnungsgrund vorliegt und welche Aussichten für eine Fortführung des Unternehmens der Schuldnerin bestehen (§5 Abs. 1 Satz 2 InsO).

Die LKL 13. Verwaltungs GmbH sowie die LeipZigHäuser GmbH wurden jeweils mit Urkunden vor den Notaren Dr. Christian Flache und Torsten Zapf zu Leipzig aus August 2023 auf die L-KONZEPT ImmoInvest GmbH verschmolzen und im Zuge dessen zum Berichtszeitpunkt aus dem Handelsregister des Amtsgerichtes Leipzig gelöscht. Die Verschmelzung dient der Bereinigung und Vereinfachung des Beteiligungs- und Konsolidierungsbereiches, der steuerlichen Optimierung und der erheblichen Verringerung des Buchhaltungs- und Controllingsaufwandes in der Zukunft.

Leipzig, den 10. Oktober 2023



Helmut Ulbricht

- Vorstand

L-KONZEPT Holding AG  
Leipzig

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2022

	Stand 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Umgliederungen	Abgänge EUR	Stand 30.06.2023 EUR	Stand 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge	Stand 30.06.2023 EUR	Stand 30.06.2023 EUR	Stand 31.12.2022 EUR
I. Sachanlagen	26.176,86	0,00	0,00	0,00	26.176,86	17.096,86	802,72	0,00	17.899,58	8.277,28	9.080,00
II. Finanzanlagen	1.466.696,27	0,00	0,00	0,00	1.466.696,27	261.265,97	5.198,00	0,00	266.463,97	1.200.232,30	1.205.430,30
	<b>1.492.873,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.492.873,13</b>	<b>278.362,83</b>	<b>6.000,72</b>	<b>0,00</b>	<b>284.363,55</b>	<b>1.208.509,58</b>	<b>1.214.510,30</b>