



## **L-KONZEPT Holding AG**

### **15. Ordentliche Hauptversammlung am 16. Dezember 2020**

#### **Rede Ass. Jur. Helmut Ulbricht, Vorstand der Gesellschaft**

(Es gilt das gesprochene Wort)

#### **Überblick über die Inhalte in Stichpunkten**

Begrüßung

Gesamtwirtschaftliche Situation und Immobilienmarkt

Geschäftstätigkeit der L-KONZEPT-Gruppe und Entwicklung des Vertriebsumsatzes 2019 bis 2021

Geschäftszahlen 2019 der L-KONZEPT Holding AG (Konzern)

Weiterentwicklung 2020 / 2021

Chancen und Risiken

Kursentwicklung der L-KONZEPT-Aktie

Aktionärsstruktur

Erläuterungen zur Tagesordnung

Schlusswort

**Begrüßung**

Sehr geehrte Aktionäre und Aktionärsvertreter,

sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrates,

liebe Gäste,

liebe Mitarbeiter und Geschäftspartner,

sehr geehrter Herr Notar Zapf,

meine sehr geehrten Damen und Herren,

herzlich willkommen zur heutigen ordentlichen Hauptversammlung der L-KONZEPT Holding AG ([www.L-KONZEPT.ag](http://www.L-KONZEPT.ag)), die – aufgrund der Corona-Pandemie – in diesem Jahr erstmals als virtuelle Hauptversammlung stattfindet.

Dennoch freue mich, Sie heute wieder - auch im Namen des Aufsichtsrates und unserer Geschäftspartner - begrüßen zu dürfen.

Nach dem Bericht über das Geschäftsjahr 2019 werde ich einige Ausführungen zur L-KONZEPT-Gruppe, zu unserer Strategie und zu unseren Prioritäten für die Periode 2020 und darüber hinaus machen. Gerne werde ich Ihnen auch über den bisherigen Verlauf des Jahres 2020 und die Prognose 2021 berichten.



## **Gesamtwirtschaftliche Situation und Immobilienmarkt**

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft und mit ihr die deutsche Volkswirtschaft in eine tiefe Rezession gestürzt. Mit der schrittweisen Lockerung der Shutdown-Maßnahmen setzte spätestens im Sommer überall die Erholung ein. Eine vollständige Erholung der Weltwirtschaft dürfte allerdings noch auf sich warten lassen, solange das Virus weiterhin grassiert und Einfluss auf das Wirtschaftsgeschehen nimmt.

Ein gesamtwirtschaftlicher Ausblick ist mit vielen Unwägbarkeiten verbunden. Zum einen nahm und nimmt das Infektionsgeschehen mit dem Coronavirus seit dem Sommer vielerorts wieder zu und erreicht – zumindest in Deutschland - größere Ausmaße als in der ersten Infektionswelle. Zum anderen wurden durch die Corona-Pandemie andere Krisenherde nicht entschärft. So ist beispielsweise ein Ausscheiden des Vereinigten Königreichs Ende dieses Jahres aus dem EU-Binnenmarkt ohne neues Handelsabkommen mittlerweile sehr viel wahrscheinlicher geworden.

Positive Impulse gehen dabei weiterhin vom niedrigen Zinsumfeld aus, welches Investitionen in Sachwerte weiterhin beflügelt und besonders stark im Immobilien- und Bausektor wirkt. Allerdings wird wohl auch das Finanzierungsumfeld insgesamt restriktiver in der Kreditvergabe agieren um ggf. auftretende Ausfälle



möglichst zu vermeiden. Bereits jetzt ist zu beobachten, dass aktuell viele Kredite gestundet werden.

Auch weiterhin wirken nachfragebedingt stetig steigende Immobilienpreise, Kapazitätsengpässe im Baugewerbe, die wiederum ebenfalls zu Preissteigerungen führen, langwierige Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie immer komplexer werdende Bauvorschriften bremsend auf die Bautätigkeit und die Zukunftserwartungen des deutschen Immobilienmarktes und Baugewerbes.

Trotz des Einbruchs der Wirtschaftsleistung in den letzten Monaten ergab eine aktuelle Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin, dass die Mieten und Immobilienpreise bis zuletzt weiter gestiegen sind. So betrug das Wachstum der Mietpreise laut DIW zuletzt um rund ein Prozent, womit der Zuwachs weniger stark erfolgte, als Ende des Vorjahres mit rund 1,4 %. Im Bereich der Eigentumswohnungen blieb der Preisanstieg mit 3,3 % im zweiten Quartal 2020 nahezu konstant.

Welche Auswirkungen die aktuelle erneute Infektionswelle und ein weiterer Rückgang der Wirtschaftsleistung für den Immobilien- und Wohnungsmarkt in Deutschland nach sich ziehen wird, bleibt jedoch abzuwarten. Auch ohne eine große Immobilienpreisblase könnte es zu deutlichen Wertkorrekturen und Kreditausfällen kommen. So könnte aufgrund der weiteren konjunkturellen Abschwächung und der damit einhergehenden Vorsicht bei Immobilieninvestments



zumindest temporär in einigen Immobiliensektoren ein Nachlassen der Preisdynamik und insgesamt eine geringere Auslastung der Bauwirtschaft absehbar werden, die sich auch auf die Baukosten senkend auswirken könnte und damit wieder neue Anreize für Immobilieninvestitionen schaffen würde.

### **Geschäftstätigkeit der L-KONZEPT-Gruppe in 2019 bis 2021,**

#### **Entwicklung des Vertriebsumsatzes 2019 bis 2021**

Die geschäftlichen Aktivitäten der L-KONZEPT-Gruppe, Leipzig, erstreckten sich im Berichtszeitraum auf den Erwerb, die Gründung und das aktive Halten und Verwalten von Beteiligungen an Unternehmen sowie die Realisierung von Bauträgerobjekten am Standort Leipzig.

So hat sich die L-KONZEPT Gruppe mit notarieller Urkunde 1565/19 vom 05.06.2019 wesentlich an der L-KONZEPT ImmoInvest GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft wird zukünftig die bisherige Rolle der TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH als Equity-Geber der L-KONZEPT-Gruppe übernehmen und damit der – wenn auch sachlich unberechtigten – Kritik einzelner Aktionäre an der Aufnahme externen Mezzanin-Kapitals vorsorglich Rechnung tragen. Bisher nach außen abfließende Vergütungsteile werden somit – ganz überwiegend – in der L-KONZEPT-Gruppe verbleiben.



Mit notariellem Vergleich vom 12.03.2020, UR-Nr. R 0705/2020 des Notars Dr. Randelzhofer, Leipzig, wurde ein Vergleich mit der Mehrzahl der Erwerber der WEG Angerstraße 30 und der L-KONZEPT Holding AG geschlossen und zwischenzeitlich auch vollständig vollzogen. Der Vergleich sieht u.a. vor, dass die vollen ausstehenden Kaufpreise der am Vergleich beteiligten Erwerber bis zum 31.03.2020 auf ein Notaranderkonto gezahlt werden. Von diesem Betrag werden 54 % an die L-KONZEPT Holding AG Zug um Zug gegen Eigentumsumschreibung ausgezahlt. Der verbleibende Betrag wird der WEG Angerstraße 30 zur Mängelbeseitigung am Gemeinschaftseigentum zur Verfügung gestellt. Die WEG Angerstraße 30 verzichtet in diesem Zusammenhang auf sämtliche Ansprüche in Bezug auf Erfüllung und Gewährleistung am Gemeinschaftseigentum sowie ausstehende Restleistungen in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum, zu deren Geltendmachung sie auf Grund des Beschlusses befugt ist oder zukünftig ggf. noch befugt wird. Dazu gehören insbesondere – und lediglich beispielhaft – sämtliche Mängelbehauptungen, die Gegenstand des beim Landgericht Leipzig anhängigen selbständigen Beweissicherungsverfahrens sind. Die WEG verpflichtet sich zur Rücknahme des Antrags auf Durchführung des selbständigen Beweissicherungsverfahrens beim Landgericht Leipzig und erklärt darüber hinaus den Verzicht auf sämtliche denkbare (auch zukünftige) Ansprüche und Rechtsmittel (Generalerledigung). Im Gegenzug verzichtet L-KONZEPT auf Stellung eines Kostenantrags. Weiterhin verzichten sämtlich am Vergleich beteiligten Erwerber auch auf



sämtliche Rechte aus dem Sondereigentum. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass mit der erzielten Einigung dieser Risikobereich zugunsten der Gesellschaft weitestgehend und endgültig erledigt werden konnte.

Die L-KONZEPT Sachsen GmbH erwarb zu Beginn des Jahres 2019 das Baugrundstück „Hauptstraße 347, Villa im Vierseeneck“ in Markleeberg. Zu diesem Bauvorhaben wurde eine Bauvoranfrage gestellt, welche positiv beschieden wurde. Mit notarieller Urkunde 0704/2020 vom 10.03.2020 konnte sich die Gesellschaft das Grundstück „Hauptstraße 349“ sichern. Derzeit wird das Gesamtareal zur Vertriebsreife entwickelt.

In Vorperioden wurden mehr als die Hälfte der Tiefgaragenstellplätze des Areals der Angerstraße an die Erwerber übergeben. Für die noch in der Gesellschaft verbliebenen Stellplätze laufen derzeit Verhandlungen mit den Erwerbern, bei denen die Gesellschaft Ende 2017 wegen Verzuges von den Verträgen zurückgetreten ist. Erste Einigungen konnten dahingehend erzielt werden, dass einzelne Stellplätze an die Erwerber übergeben und andere Stellplätze von der Gesellschaft wieder zurückgenommen wurden.

Das Sanierungsobjekt „Altes Dorf 3“ in Portitz mit einer zu schaffenden Gesamtwohnfläche von 2.666 qm wurde zwischenzeitlich vollständig an Erwerber



veräußert. Nach Erteilung der Baugenehmigung im 2. Quartal 2018 erfolgte der Baubeginn. Entlang des Baufortschritts konnten bis zum Berichtszeitpunkt ca. 84% der Kaufpreistraten nach MaBV vereinnahmt werden. Die Übergabe der ersten fünf Wohnungen (Sondereigentum) an die Erwerber ist im Oktober 2019 erfolgt, die Abnahme weiterer neun Wohnungen wurde im 3. Quartal 2020 realisiert. Die Abnahmen der Wohnungen des 2. Bauabschnitts ist für 2020 f. geplant. Die Realisierung dieses Ziels hängt u.a. vom weiteren Verlauf der Pandemie-bezogenen Einschränkungen ab und bleibt abzuwarten. Die Bauträgerfinanzierung wurde vollständig aus vereinnahmten Kaufpreismitteln zurückgeführt.

Für das Sanierungsobjekt „Altes Dorf 11“ in Portitz mit einer zu sanierenden Fläche von ca. 1183 qm wurde der im 3. Quartal 2019 gestellte Bauantrag 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 entfaltet. Zum Berichtszeitpunkt waren bereits alle 13 Wohnungen des Projektes an Erwerber veräußert. Der Baubeginn ist Anfang November 2020 erfolgt. Unter dem Gesichtspunkt rechtlicher Vorsicht wurde Akteneinsicht beantragt, um Art und Umfang des Widerspruchs zu ergründen und die Baumaßnahme notfalls entsprechend anzupassen. Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens steht aus Sicht der L-KONZEPT Gruppe jedoch nicht in Frage.



Im Geschäftsjahr 2019 erreichte die L-KONZEPT-Gruppe, hauptsächlich aus dem Verkauf der Wohneinheiten des Objektes „Altes Dorf 3“ in Portitz, **Vertriebsumsätze** in Höhe von insgesamt **TEUR 518**. Mit dem Vertriebsstart für das Objekt „Altes Dorf 11“ konnten in **2020** sämtliche Wohneinheiten mit einem Gesamtvolumen von **TEUR 4.970** an Erwerber veräußert werden. Für 2021 f. sind Vertriebsumsätze in Höhe von **TEUR 19.078** geplant und durch bereits angekaufte Projekte ermöglicht.

Im Rahmen unseres Kooperationsprojektes „Serviced Apartments, Angerstraße 24-28 (3. und 4. Bauabschnitt)“, welches im Kreis der wesentlichen Aktionäre geführt und umgesetzt wird, ergibt sich ein weiteres Umsatzpotenzial, welches sich gemäß aktuellem Planungsstand auf **fast 9 Mio.** Euro beläuft. Trotz Minderheitsbeteiligung der L-KONZEPT Holding AG von 20 % wird die Realisierung weiterhin dem hohen Standard und der klaren Zielorientierung der L-KONZEPT-Unternehmensgruppe entsprechen.

### **Geschäftszahlen 2019**

Auf die Geschäftszahlen der Unternehmensgruppe möchte ich an dieser Stelle gerne wie folgt eingehen:



## **L-KONZEPT Holding AG – Konzernabschluss**

### **Vermögenslage**

Im Geschäftsjahr 2019 wurde wiederum ein freiwilliger Konzernabschluss aufgestellt. In den Konsolidierungskreis wurden zum 01. Januar 2019 im Rahmen der Vollkonsolidierung die LKL 13. Verwaltungs GmbH, die L-KONZEPT Sachsen GmbH, die L-KONZEPT Wohnwert GmbH, die LeipZigHäuser GmbH und erstmalig die in 2019 gegründete L-KONZEPT ImmoInvest GmbH einbezogen.

Gestatten Sie mir, an dieser Stelle die wesentlichen Positionen der **Konzernbilanz** zu erläutern:

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 erhöhte sich die Bilanzsumme hauptsächlich aufgrund der erbrachten Bauleistungen für das Sanierungsobjekt „Altes Dorf 3“, der Entwicklung des Sanierungsobjektes „Altes Dorf 11“ sowie des Ankaufs des Neubaugrundstückes „Hauptstraße Markkleeberg 347“ bei gleichzeitiger Abnahme der Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen **um TEUR 1.397** (+22 %).

Der Bestand an unfertigen Erzeugnissen (hier sind wieder besonders die Bauleistungen im Sanierungsobjekt „Altes Dorf 3“, die Entwicklung des Bauträgerobjektes „Altes Dorf 11“ sowie der Ankauf des Neubaugrundstückes „Hauptstraße Markkleeberg 347“ zu nennen) erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Mio. EUR.

Die in Vorperioden in den kurzfristigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Rückerstattungsansprüche gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer 2012 bis 2014 in Höhe von TEUR 802, die gem. § 13b Abs. 2 Satz 2 UstG 2005 ans Finanzamt entrichtet und aufgrund des Urteils des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10) vom Finanzamt wieder zurückgefordert wurden, sind in Folge eines weiteren BFH-Urteils vom 27.09.2018 (V R 49/17), welches die von der Gesellschaft bereits in Vorperioden vertretene Rechtsauffassung betätigte, positiv beschieden und ausgezahlt worden.

Das Konzern-Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des Konzernjahresüberschusses in Höhe von TEUR 112 sowie des Zugangs des Anteils Fremder am Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 auf **TEUR 1.646** (Vorjahr: TEUR 1.340).

Das (kurzfristige) Fremdkapital stieg um TEUR 1.090, hauptsächlich durch die Erhöhung der Erhaltenen Anzahlungen aufgrund vereinnahmter Kaufpreistraten zum Sanierungsobjekt „Altes Dorf 3“ mit Baufortschritt (+ 1.029 TEUR), der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (+133 TEUR) sowie der Rückstellungen (+120) bei gleichzeitigem Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten (-300 TEUR).

### **Ertragslage (Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung)**

Der Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2019 Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 2.457, welche im Wesentlichen im Sanierungsgeschäft, durch

vereinnahmte Mietzahlungen sowie durch für Dritte erbrachte Vertriebsleistungen erzielt wurden.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Geschäftsjahr 2019 mit einem Konzernjahresüberschuss in Höhe von 112 TEUR. Damit verminderte sich der Konzernbilanzverlust auf TEUR 936.

Vertriebsprovisionen, Finanzierungs- und Marketingaufwendungen für Objekte, für die aufgrund der langfristigen Auftragsfertigung Erträge erst in den Folgeperioden handelsbilanziell realisiert werden können (vor allem die Objekte „Altes Dorf 3“ und „Altes Dorf 11“), belasten in Höhe von TEUR 1.084 das Ergebnis. Diesen Aufwendungen stehen aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften noch keine Erträge gegenüber. Die Erträge werden erst mit Übergabe der Objekte an die Erwerber bilanziell wirksam.

Dem gegenüber stehen zum heutigen Zeitpunkt vertrieblich gesicherte Umsätze in Höhe von mehr als 9 Mio. EUR und ein daraus resultierender kalkulierter Deckungsbeitrag 1 in Höhe von ca. 1,5 Mio. EUR für die Objekte „Altes Dorf 3“, 2. Bauabschnitt, sowie für das Objekt „Altes Dorf 11“. Damit werden die Vorlaufkosten wieder erfolgswirksam aufgeholt werden.



## Weiterentwicklung 2020 / 2021 ff.

Unser aktueller Fokus liegt auf der Entwicklung, dem Verkauf und der Fertigstellung unserer Objekte „Altes Dorf 3“ und „Altes Dorf 11“ in Portitz, des Neubaus „Villa im Vierseeneck“ (Hauptstraße 347 und 349 in Markkleeberg bei Leipzig) sowie des Objektes „Am Rundling 5“ in Grebehna.

Auch das vorstehend bereits erwähnte Kooperationsprojekt „Serviced Apartments, Angerstraße 24-28, 3. und 4. Bauabschnitt“, an welchem die L-KONZEPT Holding AG mit einem Minderheitsanteil von 20 % beteiligt ist, wird derzeit zur Vertriebsreife entwickelt.

Insgesamt steht der L-KONZEPT Holding AG mit diesen Objekten ein realisierbares Umsatzpotenzial für die Perioden 2020 ff. in Höhe von **19 Mio. Euro** im Konzernverbund zur Verfügung, wovon aktuell **9,35 Mio. Euro** vertrieblich gesichert sind. Im Rahmen des in der Minderheitsbeteiligung „L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG“ aktuell zu realisierenden Objektes „Serviced Apartments, Angerstraße“ ergibt sich ein weiteres realisierbares Umsatzpotenzial in Höhe von fast **9 Mio. Euro**.

Unser besonderes Augenmerk liegt bei allen Objekten weiterhin darauf, schneller als bisher, gleichzeitig wirtschaftlich und qualitätsgerecht zu bauen und dabei möglichst margentreu zu arbeiten. Dies stellt aufgrund der aktuell sehr hohen Auslastung der Bauunternehmen und der u.a. aufgrund der Corona-Pandemie



erheblich verlangsamten Genehmigungsprozesse und Unwägbarkeiten eine außerordentliche Herausforderung dar, ist aber von erheblicher Bedeutung für den zukünftigen Erfolg der Gesellschaft.

Insbesondere aufgrund der noch immer andauernden aktuellen Preisentwicklung im Bereich der Ankaufpreise und der Bauleistungen setzt L-KONZEPT auch weiterhin auf ein bewusstes Kostenmanagement und auf die Bewahrung einer schlanken Unternehmensstruktur im Hinblick auf die bestehenden Kernkompetenzen.

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

Nachdem die L-KONZPET Holding AG mit notarieller Urkunde UR-Nr. 2715/19 vom 17.09.2019 des Notars Torsten Zapf, Leipzig, eine umfangreiche projektbezogene Kooperation mit einem mehr als 25 Jahre tätigen Projektinitiator mit Sitz in München und einer Schweizer Beteiligungsgesellschaft mit Sitz in Baar begründet hat - wir berichteten u.a. während der letzten Hauptversammlung darüber - wurde nunmehr mit Wirkung zum 02.07.2020 die strategische Beteiligung L-KONZEPT / PRIMUS umgesetzt. Herr Werner Schilcher als bisheriger Alleinaktionär der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG mit Sitz in München, Herr Raphael Schön als bisheriger – mittelbarer – Mehrheitsaktionär der L-

KONZEPT Holding AG in Leipzig, sowie die John Whiteman Capital AG mit Sitz in Baar (CH) haben zur Herstellung einer gegenseitigen Beteiligung 12,5 % des jeweiligen Aktienbestandes getauscht. Im Ergebnis hält Herr Werner Schilcher 12,5 % der Aktien der L-KONZEPT Holding AG, Herr Schön 6,75 % der Aktien der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG, die John Whiteman Capital AG 5,75 %.

Die eingegangene Cross-Beteiligung dient der Bestätigung und dem Ausbau einer strategischen Zusammenarbeit zwischen den beiden beteiligten Personen und den jeweiligen Kompetenzen Vertrieb, Expansion, Entwicklung und Betrieb von Funktionsimmobilien sowie andererseits der Kapitalmarktorientierung am Standort Leipzig für die gesamte Unternehmensgruppe.

Der Standort Leipzig wird weiterhin unter der operativen Führung von Frau Bonell sowie mit einem neu zusammengestellten, erfahrenen Team unabhängig betrieben und eigenständig finanziert.

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 Verwaltungen GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG beteiligt. Diese Objektgesellschaft hat mit notarieller Urkunde 1345 für 2020 vom 26.05.2020 das zu sanierende Areal „Am Rundling 5“, Grebehna, erworben und beabsichtigt die Sanierung des Gutshofes mit voraussichtlich 26 Wohneinheiten bei einem Umsatzvolumen in

Höhe von **ca. 12 Mio. Euro**. Derzeit erfolgt die Entwicklung des Objektes zur Vertriebsreife.

### **Chancen und Risiken**

Der Markt für kleinere und mittlere Bauträgerfinanzierungen erscheint aktuell noch konsolidiert und die L-KONZEPT-Gruppe kann sich auf zuverlässige Finanzierungspartner stützen. Die weitere Entwicklung bleibt insbesondere vor dem Hintergrund der in eine Wirtschaftskrise mündenden Corona-Krise und den damit verbundenen Risiken für die finanzierenden Banken und für die Immobilienmarktentwicklung abzuwarten.

Auch vor diesem Hintergrund muss das Ziel der Gesellschaft weiterhin darin bestehen, sich künftig unabhängiger von externen Finanzierungspartnern aus eigenen Objakterträgen zu finanzieren. Mit Gründung der L-KONZEPT ImmoInvest GmbH ist L-KONZEPT jedoch in ihrer Zielsetzung einen wesentlichen Schritt vorangekommen. Die gesellschaftsrechtlich über insgesamt 9 Beteiligungen abgesicherte Kooperation mit der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG mit Sitz in München eröffnet eine im Vergleich zum bisherigen Status Quo deutlich erweiterte Möglichkeit der Erzielung zusätzlicher Erträge, über den bisherigen Standort Leipzig hinaus.



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

Aus der aktuellen Verbreiterung der Produktlandschaft bei L-KONZEPT ergeben sich Chancen für denkmalgeschützte Immobilien und künftig auch für Neubauprojekte sowie Betreiber- und Funktions-Immobilien. Im Bereich des Denkmalschutzes verfügt die L-KONZEPT-Gruppe seit mehr als 20 Jahren über besondere Expertise, das erste Neubau-Objekt wurde in Vorjahren an die Erwerber übergeben.

Zukünftig realisiert die L-KONZEPT-Gruppe alternative Projekt- und Investitionsmöglichkeiten in den Bereichen institutionelle und renditeorientierte Kapitalanleger sowie in der strategischen Kooperation mit anderen Marktteilnehmern. Diesbezüglich ist mit der Beteiligungsachse Leipzig – München – Baar ein erster und bedeutsamer Erfolg erzielt worden.

Die L-KONZEPT Holding AG ist im Beteiligungsgeschäft vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Beteiligungen abhängig, da sich in diesem Bereich ihre geschäftlichen Aktivitäten überwiegend auf den Erwerb, das aktive Halten und Verwalten sowie ggf. die Veräußerung ihrer Beteiligungen an Unternehmen erstrecken. In den Vorperioden hatte die AG auch eigenes Projektgeschäft realisiert.

Hinderlich für die kontinuierliche Entwicklung des Ergebnisses der Gesellschaft ist einerseits der in vielen Fällen nicht termingerecht zu realisierende 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 belegender Faktor für den Ertragsausweis der Gesellschaft entsprechend den Vorschriften des HGB.

Insoweit 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 festzustellen, dass die Marktlage für Immobilien in den Neuen Bundesländern und generell in absehbarer Zukunft räumlich und thematisch weiter differenziert verlaufen wird und bereits verläuft. Daher wird es für eine weiterhin erfolgreiche Geschäftstätigkeit von L-KONZEPT darauf ankommen, Marktnischen mit Entwicklungspotential sowie strategische Kooperationsmöglichkeiten zu identifizieren und vertriebllich erfolgreich zu nutzen.

Um die bisherige Abhängigkeit der Gesellschaft vom Standort Leipzig zu reduzieren, wird zukünftig ein wesentlicher Teil der Geschäftsinteressen zusätzlich auch in Bayern angesiedelt.

Ein Großteil der Verkäufe der L-KONZEPT-Gruppe wird durch die Hinzuziehung externer Vertriebe realisiert. In den letzten Geschäftsjahren ist es der L-KONZEPT-Gruppe gelungen, weitere Vertriebspartner zu gewinnen und die bestehenden Vertriebspartnerschaften weiter auszubauen. Dabei liegt besonderes Augenmerk auf der stetigen Weiterentwicklung der Vertriebspartnerschaften unter Wahrung der erforderlichen vertrieblichen Unabhängigkeit.

Externe Risiken können sich 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 deutlich relativiert und eine stärkere Risikostreuung wird erreicht, welche den Eintritt eines hypothetischen Worst-Case Szenario insgesamt zunehmend sehr unwahrscheinlich erscheinen lässt. Unabhängig davon haben noch immer steigende

Ankaufpreise für neue Sanierungsobjekte und Neubaugrundstücke, 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 im 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.

### **Kursentwicklung der L-KONZEPT-Aktie**

Die Aktie der L-KONZEPT Holding AG hat am 21. April 2008 die Notierung aufgenommen. Zum 09. Mai 2012 erfolgte der Segmentwechsel in den Entry Standard, einem Segment des Freiverkehrs. Aufgrund der Beendigung des Segmentes an der Frankfurter Wertpapierbörse werden die Aktien seit 01. März 2017 in das neue Basic-Board-Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Entsprechend unserer konservativen Vorstellungen von Kapitalmarktzugängen haben wir die Erstnotierung lediglich zum Nominalwert aufgenommen

(technisch: 1,02 EUR/Aktie). Seitdem hat sich der Kurs volatil dargestellt und steht am Stichtag der Erstellung meiner heutigen Rede, dem 08. Dezember 2020, bei einem Kurs von **1,35 EUR** je Aktie (Vorjahreszeitpunkt: 1,40 Euro je Aktie).

### **Aktionärsstruktur**

Wesentliche Aktionäre der Gesellschaft sind zum 25. November 2020 die John Whiteman Capital AG mit Sitz in Baar (Schweiz) mit 40,95 % Beteiligungsquote, die Baywobau Invest GmbH, ein Unternehmen der Baywobau Unternehmensgruppe, mit einem Anteil von 30,82 %, die GCI Management Consulting GmbH mit einem Anteil von 5,32 %, Herr Werner Schilcher mit einem Anteil von 12,53 %, die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH mit 2,46 % der Aktien sowie Herr Raphael Schön mit einem Anteil von 6,56 %. Die restlichen Gesellschaftsanteile sind im weitesten Sinne dem Freefloat zuzurechnen, so dass die L-KONZEPT Holding AG derzeit über ein frei handelbares Volumen von ca. 1,36 % verfügt.

### **Erläuterungen zur Tagesordnung**

Nun möchte ich Ihnen noch einige Hinweise zur Tagesordnung geben.

Zu Tagesordnungspunkt 1 ist keine Beschlussfassung vorgesehen.

Die Tagesordnungspunkte 2 und 3 sind routinemäßige Tagesordnungspunkte des Geschäftsjahres 2019.

Unter dem Tagesordnungspunkt 4 steht gemäß der Ihnen vorliegenden Einladung die Bestellung des Abschlussprüfers für die Periode 2020 an. Tagesordnungspunkt 5 widmet sich der Wahl des Aufsichtsrates bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt. Der Vorstand der Gesellschaft empfiehlt den Aktionären die bei Tagesordnungspunkt 4 und 5 aufgestellten Personen und erwartet eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit, wobei die Hauptversammlung selbstverständlich nicht an unsere Wahlvorschläge gebunden ist.

Der Tagesordnungspunkt 6 beinhaltet die Beschlussfassung über die Aufhebung des bestehenden Genehmigten Kapitals 2016/I und die Schaffung neuen Genehmigten Kapitals sowie die entsprechende Änderung der Satzung. Die bestehende Ermächtigung läuft zum 31. August 2021 und somit vermutlich vor der Hauptversammlung im Jahre 2021 aus. Damit der Gesellschaft weiterhin ein Genehmigtes Kapital zur Verfügung steht, soll das bestehende Genehmigte Kapital 2016/I aufgehoben und durch ein neues Genehmigtes Kapital 2020/I ersetzt werden. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die ausführliche Beschlussvorlage zum Tagesordnungspunkt 6 sowie die veröffentlichten Berichte des Vorstandes an die

Hauptversammlung zu den unter diesem Tagesordnungspunkt genannten Bezugsrechtsausschlüssen gemäß § 203 Abs. 2, § 186 Abs. 4 Satz 2 AktG.

**Schlusswort**

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

liebe Mitarbeiter und Geschäftspartner,

2019 war für uns ein Geschäftsjahr, in dem unsere vorrangige Aktivität darauf ausgerichtet war, künftige Erträge durch den Ankauf, die Entwicklung und die Realisierung von Sanierungsobjekten zu sichern. Mit den Objekten "Altes Dorf 3" und "Altes Dorf 11" sowie dem Neubaugrundstück in Markkleeberg, aber auch durch die Begründung der Kooperation mit der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG, München, haben wir die Grundlage dafür geschaffen, dass weitere Erträge in den Folgeperioden ab 2020 generiert werden können.

Der notwendige Ankauf weiterer Projekte erfordert aufgrund der geringen Verfügbarkeit und der hohen Ankaufspreise verstärkte Bemühungen, denen wir uns gern stellen werden und in 2020 mit Ankauf des zu sanierenden Areals „Am Rundling 5“, Grebehna, sowie eines weiteren Teilgrundstückes in Markkleeberg bereits gestellt haben.



Auch die Erschließung neuer Markt- und Projektchancen hat eine erhebliche Bedeutung für die zukünftige Entwicklung.

Wir danken Ihnen schon heute für Ihre Begleitung, für eine langfristige Partnerschaft und sind zuversichtlich, dass wir Sie nicht enttäuschen werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und auf weiterhin gute und erfolgreiche Zusammenarbeit!

Helmut Ulbricht

Vorstand der L-KONZEPT AG, Leipzig