

# **Konzernjahresabschluss**

zum 30.06.2023

der

**AOC | DIE STADTENTWICKLER GmbH**

Liebknechtstraße 55

39108 Magdeburg

## **Anlagenverzeichnis**

Bilanz zum 30. Juni 2023	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. Juni 2023	Anlage 2
Konzernkapitalflussrechnung zum 30. Juni 2023	Anlage 3
Konzerneigenkapitalspiegel zum 30. Juni 2023	Anlage 4
Konzernanhang zum 30. Juni 2023	Anlage 5
Konzernlagebericht zum 30. Juni 2023	Anlage 6

AOC | DIE STADTENTWICKLER GmbH  
Magdeburg  
Konzernbilanz zum 30. Juni 2023

AKTIVA	PASSIVA					
	30.06.2023		31.12.2022		31.12.2022	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Gewerbliche Schutzechte und ähnliche Rechte, und Name sowie Lizenzen an sozialen Räumen und Werben	45.933,50		40.079,00		175.000,00	175.000,00
2. Firmenviertel Kapitalkonsolidierung	9.457.065,70		9.504.002,20		1.325,07,72	1.325,07,72
II. Sonstige Anlagen						
1. Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	231.546,19		231.546,19		5.625.563,60	5.625.563,60
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an Gesellschaftern	0,00		0,00		57.151,45,00	57.151,45,00
2. sonstige Ausleihungen	9.150,00		9.180,00		1.510.715,60	1.510.715,60
<b>B. Umlaufvermögen</b>						
I. Vorräte						
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	15.100,92		15.555,35		77.073.655,21	77.073.655,21
2. Unfertige Leistungen	204.198,14,45		167.577,57,56		215.328.705,89	215.328.705,89
3. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	175.447,34,74		159.148,51,11			
4. Gelesevere Anzahlungen	57.500,00		0,00			
5. emittierte Anzahlungen auf Bestellungen	-179.055,485,47		-151.247,562,24			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.029.856,16		2.798.847,57			
2. Forderungen Grl. verbundene Unternehmen	1.053.112,72		640.516,52			
3. sonstige Vermögensgegenstände	21.052.865,55		22.457.738,73			
III. Guthaben bei Kreditinstituten						
1. Banken	25.095.812,61		25.597.099,92			
2. Sparkassen						
3. sonstige Kreditinstitute						
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>						
	215.283,66		50.209,85			
	236.532.742,19		234.157.515,05			
					236.532.742,19	234.157.515,05

Anlage 1

1/2023/06/25, Oktober 2023

Ges. T. Schreiber

**AOC | DIE STADTENTWICKLER GmbH**  
**Magdeburg**

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr zum 30. Juni 2023**

		30.06.2023	31.12.2022
		EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse	266.309,73	205.309,33
2.	Erhöhung des Bestandes an fertigen und unferlichen Leistungen	36.320.792,92	82.469.188,72
3.	Sonstige betriebliche Erträge	341.289,36	611.306,75
4.	Materialaufwand		
	a) Aufwendungen für zum Verkauf bestimmte Grundstücke	-22.038.873,08	-53.521.712,68
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	0,00
		-22.038.873,08	-53.521.712,68
5.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-1.370.994,98	-2.798.003,14
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung	-201.006,35	-415.014,57
	- davon für Altersvorsorge EUR 5.709,64 (Vorjahr: EUR 7.280,38)	-1.572.001,33	-3.213.017,71
6.	Abschreibungen		
	a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-42.799,73	-117.916,90
	b) Abschreibungen auf Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung	-843.776,53	-1.357.745,29
		-886.576,26	-1.475.662,19
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.519.810,03	-12.179.608,73
8.	Aufwendungen aus Anteilen assoziierten Unternehmen	0,00	0,00
9.	Zinsen und ähnliche Erträge	402.655,49	741.989,20
	- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 29.430,45)		
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.114.324,97	-17.804.763,64
	- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 19.375,00 (Vorjahr: EUR 44.237,50)		
11.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	-452.996,42	-1.889.070,56
12.	<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-2.253.534,59</b>	<b>-6.056.041,51</b>
13.	sonstige Steuern	-1.614,69	-5.071,61
14.	<b>Konzernjahresüberschuss/-Konzernjahresfehlbetrag</b>	<b>-2.255.149,28</b>	<b>-6.061.113,12</b>
15.	Anteile nicht beherrschende Anteile	125.647,62	190.629,41
16.	Gewinnvortrag/-Verlustvortrag	-7.002.806,26	-1.132.322,55
17.	<b>Konzembilanzgewinn/-Konzembilanzverlust</b>	<b>-9.132.307,92</b>	<b>-7.002.806,26</b>

AOC | DIE STADTENTWICKLER GmbH, Magdeburg  
 Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 06.2023

Anlage 3

		06.2023 in TEUR
1.	Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag einschließlich Ergebnisannteil anderer Gesellschafter	-2.255
2.	+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.476
3.	+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-169
4.	+/- Abnahme / Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus LuL sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-13.117
5.	+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus LuL sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	6.794
6.	-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0
7.	+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	7.711
8.	- sonstige Beteiligungserträge	0
9.	+/- Ertragssteueraufwand / -ertrag	453
10.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	893
11.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0
12.	- Auszahlungen für Investitionen in das immat. Anlagevermögen	-18
13.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	19
14.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8
15.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0
16.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0
17.	+ Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	0
18.	- Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0
19.	+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0
20.	- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0
21.	+ erhaltene Zinsen	0
22.	+ erhaltene Dividenden	0
23.	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-7
24.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaften des Mutterunternehmens sowie von anderen Gesellschaftern	0
25.	- Auszahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaften des Mutterunternehmens sowie von anderen Gesellschaftern	0
26.	+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	10.300
27.	- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-8.915
28.	- gezahlte Zinsen	-2.772
29.	- gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens und an andere Gesellschafter	0
30.	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.387
31.	+/- Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe 10, 23, 31)	-501
32.	+/- Wechselkurs- und bewerbungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0
33.	+/- Konsolidierungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0
34.	+ Finanzmittelfond am Anfang der Periode	1.313
35.	= Finanzmittelfond am Ende der Periode	812

Konzernabschluss auf den 30. Juni 2023  
Konzern-eigen Kapitalspiegel DRS 22

		Eigen kapital des Mutterunternehmens						nicht beherrschende Anteile		Konzern-eigenkapital	
		Kapital	Gewinn rückläufig nach §272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Eigenkapitaldifferenz Währungsumrechnung	Gewinnort/Verlustort/fehlbetrag, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist	Konzernüberschuss / fehlbetrag, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist		nicht beherrschende Anteile vor nicht beherrschende Anteile enthaltende Gewinne / Verluste Eigenkapitaldifferenz aus Währungs umrechnung und Jahresgebu		Summe	Summe
Gezeichnetes Kapital		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand am 01. Januar 2023	175.000,00	0,00	17.500,00	0,00	-7.002.806,27	0,00	-6.810.306,27	9.084.548,34	0,00	9.084.548,34	2.274.242,07
<b>Kapitalerhöhung / -herabsetzung</b>											
<b>Einforderung / Einzahlung bisher nicht eingeforderte Einlagen</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Einstellung in / Entnahme aus Rücklagen</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ausschüttung</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Währungsumrechnung</b>											
<b>sonstige Veränderungen</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Änderungen des Konsolidierungskreises</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-125.647,63	0,00	-125.647,63	-125.647,63	-125.647,63
<b>Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag</b>	0,00	0,00	0,00	-2.255.149,28	-2.255.149,28	0,00	125.647,62	125.647,62	125.647,62	-2.129.501,66	-2.129.501,66
<b>Stand am 30. Juni 2023</b>	175.000,00	0,00	17.500,00	0,00	-7.002.806,27	-2.255.149,28	-9.065.455,55	8.955.900,71	125.647,62	9.084.548,33	19.092,78

## AOC | DIE STADTENTWICKLER GmbH, Magdeburg

### Konzernanhang zum 30. Juni 2023

#### I. Allgemeine Angaben

Die AOC | DIE STADTENTWICKLER GmbH mit Sitz in Magdeburg wird beim Amtsgericht Stendal unter HRB 30267 geführt.

Der Konzernabschluss der AOC | DIE STADTENTWICKLER GmbH ist nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in Euro aufgestellt. Die Gliederung der konsolidierten Bilanz erfolgt nach den Vorschriften des § 266 HGB. Für die Darstellung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 HGB gewählt. Gem. § 297 Abs. 1 HGB sind der Eigenkapitalspiegel und die Kapitalflussrechnung integraler Bestandteil des Konzernabschlusses.

Das Geschäftsjahr der AOC | DIE STADTENTWICKLER GmbH und ihrer in den konsolidierten Abschluss einbezogenen Tochterunternehmen entspricht dem Kalenderjahr.

Die Vorjahreszahlen werden in TEUR und in Klammern angegeben. Diese beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2022 und lassen sich daher nur bedingt vergleichen.

#### II. Konsolidierungskreis

Der konsolidierte Abschluss wurde zum 30. Juni 2023 mit dem Vergleichsjahr 2022 aufgestellt. Die Kapitalaufrechnung erfolgte grundsätzlich zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile.

durch Vollkonsolidierung werden in den Konzern der AOC | DIE STADTENTWICKLER GmbH einbezogen:

Unternehmen	Sitz	Anteil am Kapital in %	Erstkonsolidierung
AOC Bamberg Krackhardtstraße GmbH	Magdeburg	100,00	2015
AOC Berlin Uhlandstraße GmbH	Magdeburg	94,00	2016

<b>Unternehmen</b>	<b>Sitz</b>	<b>Anteil am Kapital in %</b>	<b>Erstkonsolidierung</b>
AOC Dresden Bischofsplatz GmbH	Magdeburg	100,00	2016
AOC Leipzig Prager Straße GmbH	Magdeburg	100,00	2017
AOC Leipzig Gerichtsweg GmbH	Magdeburg	100,00	2018
AOC Weyhausen An der Klanze GmbH	Magdeburg	100,00	2018
AOC Dresden Berliner Straße GmbH	Magdeburg	80,00	2019
AOC Erfurt P-V-W GmbH	Magdeburg	100,00	2019
AOC Leipzig Beckerstraße GmbH	Magdeburg	80,00	2019
AOC Dresden Löbtauer Tor Beteiligungsgesellschaft mbH	Magdeburg	100,00	2019
AOC Weyhausen Büro 188 GmbH	Magdeburg	100,00	2019
AOC Leipzig Täubchenweg GmbH	Magdeburg	100,00	2019
AOC 3. Vorratgesellschaft mbH	Magdeburg	100,00	2019
AOC Leipzig Berliner Straße GmbH	Magdeburg	100,00	2019
AOC Dresden Löbtauer Tor GmbH *	Magdeburg	80,00	2019
AOC Leipzig Nürnberger Straße GmbH	Magdeburg	80,00	2020
AOC Leipzig Urbanum 1 GmbH *	Magdeburg	80,00	2021
AOC Leipzig Urbanum 1 Beteiligungsgesellschaft mbH	Magdeburg	100,00	2020
AOC Dresden Großenhainer Straße GmbH	Magdeburg	100,00	2020
AOC 6. Vorratgesellschaft mbH	Magdeburg	100,00	2020
AOC Halle Riebecks Gärten GmbH	Magdeburg	100,00	2020
AOC 8. Vorratgesellschaft mbH	Magdeburg	100,00	2020
AOC Magdeburger Tor GmbH	Magdeburg	80,00	2021
AOC Weyhausen Wiesenpieper Ring GmbH	Magdeburg	80,00	2021
AOC Schwerin Pilaer Straße GmbH	Magdeburg	80,00	2021

\* Bei indirekten Beteiligungen der AOC | DIE STADTENTWICKLER GmbH ist der jeweilige prozentuale Anteil des Tochterunternehmens am Enkelunternehmen angegeben.

Bis Juni 2023 haben sich in der Gesellschaftsstruktur des AOC | DIE STADTENTWICKLER GmbH Konzerns keine Veränderungen ergeben.

Die Bilanzstichtage der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen stimmen mit dem der Muttergesellschaft überein.

### **III. Konsolidierungsmethode**

Die Kapitalkonsolidierung für Tochterunternehmen erfolgt nach der Neubewertungsmethode zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung.

Die Einbeziehung der assoziierten Unternehmen erfolgt über die Equity-Methode (Buchwertmethode).

Die Fremdanteile am Kapital werden als „nicht beherrschende Anteile“ gesondert ausgewiesen.

Die Anteile nicht beherrschende Anteile setzen sich wie folgt zusammen:

Gesellschaft	Betrag in Euro
AOC Berlin Uhlandstraße GmbH	118.260,24
AOC Dresden Löbtauer Tor GmbH	1.416.755,75
AOC Dresden Berliner Straße GmbH	446.072,87
AOC Leipzig Beckerstraße GmbH	284.404,76
AOC Leipzig Nürnberger Straße GmbH	2.053.174,67
AOC Leipzig Urbanum 1 GmbH	1.830.678,63
AOC Magdeburger Tor GmbH	2.281.076,01
AOC Weyhausen Wiesenpieper Ring GmbH	199.133,18
AOC Schwerin Pilaer Straße GmbH	326.344,61
<b>Summe</b>	<b>8.958.900,71</b>

Die Anteile nicht beherrschende Anteile betreffen im Einzelnen:

Gesellschaft	Gesellschafter	%
AOC Berlin Uhlandstraße GmbH	AOC Berlin Uhlandstraße Beteiligungs-gesellschaft mbH	6
AOC Dresden Löbtauer Tor GmbH	T&S Beteiligungsgesellschaft mbH	20,00
AOC Dresden Berliner Straße GmbH	T&S Beteiligungsgesellschaft mbH	20,00
AOC Leipzig Beckerstraße GmbH	T&S Beteiligungsgesellschaft mbH	20,00
AOC Leipzig Nürnberger Straße GmbH	T&S Beteiligungsgesellschaft mbH	20,00
AOC Leipzig Urbanum 1 GmbH	T&S Beteiligungsgesellschaft mbH	20,00
AOC Magdeburger Tor GmbH	T&S Beteiligungsgesellschaft mbH	20,00
AOC Weyhausen Wiesenpieper Ring GmbH	T&S Beteiligungsgesellschaft mbH	20,00
AOC Schwerin Pilaer Straße GmbH	T&S Beteiligungsgesellschaft mbH	20,00

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Unternehmen werden gegenseitig aufgerechnet.

Erlöse aus Innenumsätzen sowie andere konzerninterne Erträge werden mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet. Zwischenergebnisse werden aus Vereinfachungsgründen nicht eliminiert, da die Zwischenergebnisse für den Konzern in der gesamtwirtschaftlichen Be trachtung eine untergeordnete Bedeutung haben.

Die angewandten Konsolidierungsmethoden wurden für das laufende als auch für das Vergleichsjahr gleichlautend angewendet.

Unternehmen, deren Gesellschafteranteile im laufenden Geschäftsjahr vollumfänglich veräu ßert werden, scheiden mittels Endkonsolidierung aus dem Konzernjahresabschluss aus.

Bei der Erstkonsolidierung der nachfolgend aufgeführten Tochtergesellschaften wurden jeweils stille Reserven auf Grundstücke im Vorratsvermögen aufgedeckt. Hierdurch haben sich passivische latente Steuern ergeben.

<b>Unternehmen</b>	<b>Erstkonsolidierung</b>	<b>stille Reserven in TEUR</b>	<b>passivische latente Steuern in TEUR</b>
AOC Leipzig Prager Straße GmbH	2017	267	80
AOC Löbtauer Tor GmbH	2019	7.074	2.122
AOC Dresden Berliner Straße GmbH	2019	2.887	866
AOC Leipzig Beckerstraße GmbH	2019	1.531	459
AOC Leipzig Nürnberger Straße GmbH	2020	4.739	1.422
AOC Leipzig Urbanum 1 GmbH	2021	10.160	3.048
AOC Magdeburger Tor GmbH	2021	12.268	3.681
AOC Weyhausen Wiesenpieper Ring GmbH	2021	1.105	331
AOC Schwerin Pilaer Straße GmbH	2021	1.832	550
<b>Summe</b>		<b>41.863</b>	<b>12.559</b>

#### **IV. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die in die Konsolidierung einbezogenen Abschlüsse werden grundsätzlich nach den bei der AOC | DIE STADTENTWICKLER GmbH angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden einheitlich aufgestellt. Im Konzernabschluss werden die auf die Einzelabschlüsse angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beibehalten.

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden liegt die Annahme über die Fortführung der Unternehmenstätigkeit zugrunde. Unter der Voraussetzung von Prolongationen und/oder Umschuldungen ist die Annahme einer going-concern-Prämisse gegeben.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden grundsätzlich mit ihren Anschaffungskosten angesetzt und – soweit sie einer Abnutzung unterliegen – planmäßig abgeschrieben.

Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung werden entweder aktiviert und über die zu erwartende Nutzungsdauer linear abgeschrieben oder im Falle von passivischen Unterschiedsbeträgen als Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen und – soweit dies den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen und -methoden entspricht – ergebniswirksam aufgelöst.

**Sachanlagen** sind zu den (fortgeführten) Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. bei voraussichtlicher dauernder Wertminderung mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Anschaffungsnebenkosten und Anschaffungspreisminderungen werden berücksichtigt. Die Sachanlagen werden planmäßig entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Abgänge werden den auf den Zeitpunkt des Ausscheidens aus dem Anlagevermögen ermittelten Restwerten ausgebucht.

Es kommen grundsätzlich folgende Abschreibungssätze zur Anwendung:

	Nutzungsdauer in Jahren	Abschreibungs- satz in %	Abschreibungs- methode
Immaterielle Vermögensgegenstände	3 - 5	20 – 33,33	linear
Geschäfts- oder Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung	10	10	linear
Bauten auf eigenen und fremden Grundstücken	50	2	linear
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3-13	7,69 – 33,33	linear
Geringwertige Wirtschaftsgüter	1	100,00	Sofortabschreibung

Die Bewertung der **Finanzanlagen** erfolgt zu Anschaffungskosten bzw.- bei voraussichtlicher dauernder Wertminderung zu dem niedrigeren beizulegenden Wert.

**Vorräte** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Die Herstellungskosten der unfertigen Leistungen umfassen die Einzelkosten, Material- und Fertigungskosten sowie die Verwaltungsgemeinkosten. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen werden gem. § 268 Abs. 5 S. 2 HGB von den Vorräten abgesetzt, soweit entsprechendes Vorratsvermögen vorhanden ist.

Das Wahlrecht Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung eines Vermögensgegenstandes verwendet wird, als Herstellungskosten zu aktivieren (§255 Abs. 3 S. 2 HGB) wird konzerneinheitlich angewendet.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem jeweiligen Nennbetrag bewertet. Zur Abdeckung des allgemeinen Kredit- und Ausfallrisikos werden Pauschalwertberichtigungen angesetzt. Konkrete Ausfallrisiken wird durch Bildung von Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Bilanzierung der **übrigen Rückstellungen** erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### V. Angaben zur Konzernbilanz

##### **Anlagevermögen**

Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung werden linear abgeschrieben.

Es wird grundsätzlich ein Abschreibungszeitraum von 10 Jahren zugrunde gelegt.

Die Entwicklung des Anlagevermögens des Konzerns im Geschäftsjahr 2022 zeigt der nachstehende Anlagenspiegel.

**AOC | DIE STADENTWICKLER GmbH**  
**Konzern - Anlagenbestand zum 30.06.2023**

Bilanzposten	Stand 01.01.2022 EUR	Zugang (Umbuchung) EUR	Abgang (Umbuchung) EUR	Stand 30.06.2023 EUR	historische Anschaffungskosten	kumulierte Abschreibung	Buchwerte		
					Zugang (Umbuchung) EUR	Abgang (Umbuchung) EUR	Stand 30.06.2023 EUR	Stand 31.12.2022 EUR	
<b>A. Anlagevermögen</b>									
I.									
I.1. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. entgeltlich erworbene Konzessionen Gewerbeleiche Schutzezeichen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizzenzen an solchen Rechten und Werken	95.847,92	18.540,00	0,00	114.387,92	55.748,92	11.685,50	0,00	67.454,42	46.933,50
2. Geschäfts- und Firmenwert	13.639.583,08	0,00	0,00	13.639.583,08	3.338.737,85	843.776,53	0,00	4.182.514,38	9.457.088,70
	13.735.431,00	18.540,00	0,00	13.753.971,00	3.389.849,91	855.462,03	0,00	4.249.988,80	9.504.022,20
II. Sachanlagen									
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	556.420,16	7.864,42	0,00	564.284,58	301.624,16	31.114,23	0,00	332.738,39	231.546,19
	556.420,16	7.864,42	0,00	564.284,58	301.624,16	31.114,23	0,00	332.738,39	231.546,19
III. Finanzanlagen									
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. sonstige Ausleihungen	9.180,00	0,00	0,00	9.180,00	0,00	0,00	0,00	9.180,00	9.180,00
	9.180,00	0,00	0,00	9.180,00	0,00	0,00	0,00	9.180,00	9.180,00
	<b>14.296.374,30</b>	<b>26.404,42</b>	<b>0,00</b>	<b>14.327.435,58</b>	<b>3.691.474,07</b>	<b>886.576,26</b>	<b>0,00</b>	<b>4.582.707,19</b>	<b>9.744.728,39</b>
									<b>10.604.900,23</b>

## **Umlaufvermögen**

### **Vorräte**

Im Vorratsvermögen des konsolidierten Abschlusses werden die in den Projektgesellschaften enthaltenen zum Verkauf bestimmten Grundstücke einschließlich der unfertigen Bauleistungen auf diesen Grundstücken ausgewiesen.

Zu den einzelnen Stichtagen sind folgende Grundstücke in den Vorräten ausgewiesen:

<b>Grundstücke</b>	<b>30.06.2023 in TEUR</b>	<b>2022 in TEUR</b>
Leipzig Prager Straße (inkl. stiller Reserven)	9.850	9.842
Löbtauer Tor (inkl. stille Reserven)	8.339	8.339
Weyhausen An der Klanze	4.766	4.759
Erfurt Peter-Fischer-Weg	11.637	11.632
Dresden Berliner Straße (inkl. stille Reserven)	4.188	4.186
Leipzig Beckerstraße (inkl. stille Reserven)	4.257	4.255
Weyhausen Büro 188	4.415	4.415
Leipzig Täubchenweg	15.671	15.667
Leipzig Berliner Straße	10.444	10.439
Leipzig Nürnberger Straße (inkl. stille Reserven)	11.779	11.778
Leipzig Nonnenmühlgasse (inkl. stille Reserven)	30.339	30.339
Dresden Großenhainer Straße	14.707	14.705
Halle Willy-Brandt-Straße / Rudolf-Breitscheid-Straße	13.611	13.594
Chemnitz Helmholtzstraße / Frankenberger Straße / Sebastian-Bach-Straße / Tannenstraße	6.723	506
Magdeburg Maxim-Gorki-Straße (inkl. stille Reserven)	18.586	18.582
Weyhausen Wiesenpieper Ring (inkl. stille Reserven)	3.061	3.057
Schwerin Pilaer Straße (inkl. stille Reserven)	3.075	3.073
<b>Vorräte</b>	<b>175.448</b>	<b>169.168</b>
Im Bau befindliche Aufträge	204.198	167.877
Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	9.457	10.301
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke insgesamt</b>	<b>389.103</b>	<b>347.346</b>

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 21.032.863,53 (TEUR 22.458), davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 208 (TEUR 208), betreffen Darlehensforderungen und Käutionen. Weiterhin sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 8.558 (TEUR 8.438) enthalten, welche sich aus Darlehensforderungen zusammensetzen.

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen transitorische Posten. Diese betreffen hauptsächlich Versicherungsbeiträge, Leasingsonderzahlungen und Aufwendungen aus IT-Wartungsverträgen nach dem Bilanzstichtag.

### **Eigenkapital**

Das Grundkapital wird in Euro geführt. Es beträgt EUR 175.000,00 (TEUR 175). In die Gewinnrücklage der Gesellschaft sind EUR 17.500,00 eingestellt. Die Gewinnrücklage resultiert aus Bilanzgewinnen der Vorjahre.

	30.06.2023		31.12.2022		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>Vermögen</b>					
Immaterielle Vermögenswerte	9.504	4,0	10.341	4,6	-837
Sachanlagen	232	0,1	255	0,1	-23
sonstige Ausleihungen	9	0,0	9	0,0	0
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>9.745</b>	<b>4,1</b>	<b>10.605</b>	<b>4,7</b>	<b>-860</b>
Vorräte	200.665	84,8	185.838	82,9	14.827
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25.095	10,6	25.897	11,6	-802
Liquide Mittel	812	0,3	1.313	0,6	-501
Übrige kurzfristige Aktiva	215	0,1	504	0,2	-289
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>226.787</b>	<b>95,9</b>	<b>213.552</b>	<b>95,3</b>	<b>13.235</b>
	<b>236.532</b>	<b>100</b>	<b>224.157</b>	<b>100</b>	<b>12.375</b>

	30.06.2023		31.12.2022		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>Kapital</b>					
Grundkapital	175	0,1	175	0,1	0
Gewinnrücklage	17	0,0	17	0,0	0
Erwirtschaftetes Konzernergebnis	-9.132	-3,9	-7.003	-3,1	-2.129
nicht beherrschende Anteile	8.959	3,8	9.085	4,1	-126
Nachrangdarlehen	37.414	15,8	32.230	14,4	5.184
<b>Eigenmittel</b>	<b>37.433</b>	<b>15,8</b>	<b>34.504</b>	<b>15,4</b>	<b>2.929</b>

## Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Eingangsrechnungen, Prämien, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Berufsgenossenschaftsbeiträge.

Die sonstigen Rückstellungen betragen zum Stichtag EUR 1.810.718,60 (TEUR 1.978) und setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
- ausstehende Rechnungen	1.720
- Abschluss- und Prüfungskosten	65
- Personal und Urlaub	18
- Berufsgenossenschaft	7

## **Verbindlichkeiten**

Zur Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten wird auf den nachstehenden Verbindlichkeitenspiegel hingewiesen.

Verbindlichkeit	Gesamtbetrag	mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu	1 bis 5	mehr als
		1 Jahr	Jahren	5 Jahren
Verbindlichkeit		TEUR	TEUR	TEUR
1. Anleihe	59.157	37.524	21.633	0
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	50.748	32.855	14.375	3.518
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	24.283	24.283	0	0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.790	6.700	90	0
5. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	276	276	0	0
6. sonstige Verbindlichkeiten	77.074	68.257	7.917	900
- davon aus Steuern	53	53	0	0
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	<u>218.328</u>	<u>179.895</u>	<u>44.015</u>	<u>4.418</u>

Die **Anleihen** in Höhe von EUR 59.156.976,43 (TEUR 55.937), die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** in Höhe von EUR 50.748.116,98 (TEUR 47.549) sowie die **sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von EUR 77.073.655,21 (TEUR 74.742) enthalten im Wesentlichen Finanzierungen durch Dritte.

	Anleihe	Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	sonstige Verbindlichkeiten
Gesellschafterdarlehen	0 TEUR	0 TEUR	0 TEUR
Mezzanine-Finanzierung	0 TEUR	0 TEUR	56.200 TEUR
Fremdkapital	59.157 TEUR	50.468 TEUR	20.351 TEUR

Die Finanzierungsmittel dienen zur Finanzierung der in den Vorräten ausgewiesenen Bauvorhaben. Die Anleihen sowie die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte und die Verpfändung der jeweils zu den Finanzierungen gehörenden Bankguthaben gesichert.

Für einen Anteil in Höhe von EUR 37.414.254,22 (TEUR 32.230) bestehen seitens der Mezzanine-Kapitalgeber erklärte Rangrücktritte.

## VI. Angaben zur Konzern Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Zum 30.06.2023 setzen sich die Umsatzerlöse gegenüber Dritten wie folgt zusammen:

	06.2023 in TEUR	2022 in TEUR
Umsätze Vermietung	34	94
Umsätze Projektplanung	0	0
Umsätze Asset-Deal / Share-Deal	0	0
Umsätze Sonstiges	232	111
<b>Summe</b>	<b>266</b>	<b>205</b>

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 341.289,36 (TEUR 611) enthalten in Höhe von EUR 0,00 (TEUR 0) solche, die einem anderen Geschäftsjahr zuzurechnen sind.

### **Materialaufwand**

Im Materialaufwand werden einerseits die Aufwendungen für den Erwerb der Grundstücke sowie andererseits die im Zusammenhang mit dem Projektgeschäft stehenden Planungs- und Bauleistungen ausgewiesen. Der Materialaufwand in Höhe von EUR 22.038.873,08 (TEUR 53.522) enthält Positionen in Höhe von EUR 0,00 (TEUR 36), die anderen Perioden zuzuordnen sind.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 19.863,09 (TEUR 36) betreffen andere Geschäftsjahre und setzen sich aus Aufwendungen für Beratungsleistungen und Nebenkostenabrechnungen für Vorjahre zusammen.

### **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von EUR 8.114.324,97 (TEUR 17.805) resultieren im Wesentlichen aus Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie aus anderen Finanzierungsformen (Mezzanine-Finanzierung u. a.).

## **VII. Sonstige Angaben**

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen der AOC-Gruppe bestehen jährlich in Höhe von TEUR 1.593.

Es handelt sich im Wesentlichen um:

- Verbindlichkeiten aus Mietverträgen für die Büroräume und PKW-Stellplätze der Gesellschaft mit ortüblichen Kündigungsfristen in Höhe von insgesamt TEUR 567.
- Verbindlichkeiten aus KfZ- und sonstigen Leasingverträgen mit verkehrsüblicher Laufzeit in Höhe von TEUR 184.
- Verbindlichkeiten aus Wartungs- und Serviceverträgen mit verkehrsüblicher Laufzeit in Höhe von TEUR 36.
- Verbindlichkeiten aus Versicherungsverträgen in Höhe von TEUR 777.
- Verbindlichkeiten aus Dienstleistungsverträgen in Höhe von TEUR 29.

## Angaben zu den Arbeitnehmern

Im Konzern waren im Berichtszeitraum durchschnittlich 25 Mitarbeiter (Vorjahr: 33) beschäftigt.

## Angaben zur Geschäftsführung des Mutterunternehmens

Geschäftsführer der Gesellschaft ist:

Till Schwerdtfeger	Dessau-Roßlau	alleinvertretungsberechtigt
--------------------	---------------	-----------------------------

Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuchs befreit.

## Kredite und Vorschüsse

Kredite und Vorschüsse, über die nach § 285 Nr. 9c HGB zu berichten ist, liegen nicht vor.

## Angaben zum Anteilsbesitz

An folgenden Unternehmen hält die AOC | DIE STADTENTWICKLER GmbH zum Bilanzstichtag eine Beteiligung im Sinne des § 271 HGB:

Unternehmen	Sitz	Höhe der Beteiligung in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
AOC Berlin Uhlandstraße GmbH	Magdeburg	94	1.721	-529
AOC Dresden Bischofsplatz GmbH	Magdeburg	100	0	Ergebnisabführungsvertrag
AOC Bamberg Krackhardtstraße GmbH	Magdeburg	100	0	Ergebnisabführungsvertrag
AOC Leipzig Prager Straße GmbH	Magdeburg	100	0	-67
AOC Dresden Löbtauer Tor GmbH *	Magdeburg	80	44	-308
AOC Leipzig Gerichtsweg GmbH	Magdeburg	100	0	Ergebnisabführungsvertrag
AOC Weyhausen An der Klanze GmbH	Magdeburg	100	0	-19
AOC Erfurt P-V-W GmbH	Magdeburg	100	0	-10
AOC Dresden Berliner Straße G mbH	Magdeburg	80	0	-8
AOC Leipzig Beckerstraße GmbH	Magdeburg	80	0	-19
AOC Dresden Löbtauer Beteiligungsgesellschaft mbH	Magdeburg	100	0	-93

\* Bei indirekten Beteiligungen der AOC | DIE STADTENTWICKLER GmbH ist der jeweilige prozentuale Anteil des Tochterunternehmens am Enkelunternehmen angegeben.

Unternehmen	Sitz	Höhe der Beteiligung in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
AOC Weyhausen Büro 188 GmbH	Magdeburg	100	0	-10
AOC Leipzig Täubchenweg GmbH	Magdeburg	100	0	-15
AOC 3. Vorratsgesellschaft mbH	Magdeburg	100	0	21
AOC Leipzig Berliner Straße GmbH	Magdeburg	100	0	-9
AOC Leipzig Nürnberger Straße GmbH	Magdeburg	80	0	-52
AOC Leipzig Urbanum 1 GmbH *	Magdeburg	80		-19
AOC Leipzig Urbanum 1 Beteiligungsgesellschaft mbH	Magdeburg	100	0	-335
AOC Dresden Großenhainer Straße GmbH	Magdeburg	100	0	-3
AOC 6. Vorratsgesellschaft mbH	Magdeburg	100	0	2
AOC Halle Riebecks Gärten GmbH	Magdeburg	100	0	-137
AOC 8. Vorratsgesellschaft mbH	Magdeburg	100	2	-14
AOC Magdeburger Tor GmbH	Magdeburg	80	0	-52
AOC Weyhausen Wiesenpieper Ring GmbH	Magdeburg	80	0	-5
AOC Schwerin Pilaer Straße GmbH	Magdeburg	80	0	-5

### **Haftungsverhältnisse**

Zur Sicherung von Forderungen und Ansprüchen aus der Geschäftsverbindung diverser Privatinvestoren zu elf Tochtergesellschaften hat die AOC | DIE STADTENTWICKLER Garantien abgegeben, in der sie sich verpflichtet alle gegenwärtig bestehenden und zukünftigen, auch bedingten oder befristeten Ansprüche, vollständig zu begleichen. Diese Garantien sind teilweise mit einer insolvenzrechtlichen Nachrangabrede dergestalt versehen, dass Ansprüche aus den Garantien nicht nur im Falle einer Insolvenz der Gesellschaft nicht geltend gemacht werden können, sondern bereits dann nicht, wenn die Geltendmachung den Eintritt einer Insolvenzlage der Gesellschaft zur Folge hätte.

Unternehmen	Sitz	Betrag	Verpflichtung besteht voraussichtlich bis
AOC Leipzig Prager Straße GmbH	Magdeburg	3.000 TEUR	unbefristet
AOC Dresden Löbtauer Tor GmbH	Magdeburg	3.850 TEUR	15.03.2025
AOC Weyhausen An der Klanze GmbH	Magdeburg	3.000 TEUR	Fertigstellung Projekt
AOC Dresden Berliner Straße GmbH	Magdeburg	2.500 TEUR	31.10.2023
AOC Leipzig Beckerstraße GmbH	Magdeburg	2.500 TEUR	30.09.2023
AOC 3. Vorratsgesellschaft mbH	Magdeburg	2.000 TEUR 3.000 TEUR	Fertigstellung Projekt unbefristet
AOC Leipzig Urbanum 1 GmbH	Magdeburg	18.500 TEUR	30.06.2024
AOC Leipzig Urbanum 1 Beteiligungsgesellschaft mbH	Magdeburg	8.500 TEUR	unbefristet
AOC 6. Vorratsgesellschaft mbH	Magdeburg	1.200 TEUR	unbefristet
AOC Halle Riebecks Gärten GmbH	Magdeburg	2.000 TEUR	10.02.2025
AOC Schwerin Pilaer Straße GmbH	Magdeburg	1.700 TEUR	Fertigstellung Projekt

Ein Risiko der Inanspruchnahme besteht derzeit nicht, da alle Tochtergesellschaften ihren Verpflichtungen aus den jeweiligen Vertragsverhältnissen fristgerecht nachkommen.

Zudem bürgt die AOC | DIE STADTENTWICKLER GmbH für die nachfolgenden Tochtergesellschaften in Höhe von:

Unternehmen	Sitz	Betrag	Verpflichtung besteht voraussichtlich bis
AOC Weyhausen An der Klanze GmbH	Magdeburg	3.000 TEUR	30.04.2024
AOC Leipzig Urbanum 1 GmbH	Magdeburg	1.100 TEUR	30.06.2024
AOC Dresden Großenhainer Str. GmbH	Magdeburg	2.500 TEUR	31.12.2023
AOC Halle Riebecks Gärten GmbH	Magdeburg	4.000 TEUR	30.07.2024
AOC 8. Vorratsgesellschaft mbH	Magdeburg	2.700 TEUR	30.06.2052
AOC Magdeburger Tor GmbH	Magdeburg	3.225 TEUR	30.06.2024
AOC Weyhausen Wiesenpieper Ring GmbH	Magdeburg	760 TEUR	28.02.2024
AOC Schwerin Pilaer Straße GmbH	Magdeburg	504 TEUR	28.02.2024

### **Patronatserklärungen**

Gegenüber einem Finanzierungspartner der AOC Wohn- und Gewerbegrund GmbH, Magdeburg, hat die AOC | DIE STADTENTWICKLER GmbH eine Patronatserklärung abgegeben. Diese Patronatserklärung ist befristet bis 31.12.2045. Ein Risiko der Inanspruchnahme besteht derzeit nicht, da die AOC Wohn- und Gewerbegrund GmbH ihren Verpflichtungen aus dem Vertragsverhältnis fristgerecht nachkommt.

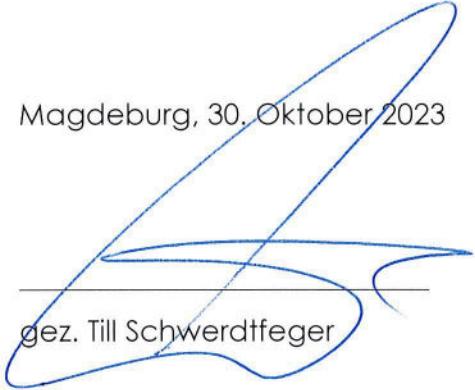
Für drei Tochtergesellschaften wurden vier Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Verträgen gegenüber deren Geschäftspartnern abgegeben. Ein Risiko der Inanspruchnahme besteht derzeit nicht, da alle Verpflichtungen aus den zugrundeliegenden Verträgen vollumfänglich erfüllt werden.

### **Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Magdeburg, 30. Oktober 2023

gez. Till Schwerdtfeger



### **Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres Januar bis Juni 2023**

Das Kerngeschäftsfeld des Konzerns besteht im Ankauf von Grundstücken (mit und ohne Bestandsimmobilien), deren Beplanung, Entwicklung und Projektierung sowie anschließender Realisierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Projekte werden vor Beginn der Bautätigkeiten via forward deal an institutionelle Anleger, Versorgungs- und Versicherungskammern und Kapitalmarktfonds veräußert (Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung).

Bis zum 30.06.2023 erfolgten keine Ankäufe und/oder Verkäufe.

### **Ausblick Geschäftsjahr Juli bis Dezember 2023**

Weitere Ankäufe sind nicht geplant. Stattdessen soll trotz des durch die aktuelle Zinslandschaft angespannten Marktes versucht werden, die entwickelten Projekte - soweit sie bereits über eine Baugenehmigung verfügen oder diese zeitnah in Aussicht steht - zu veräußern. Dies betrifft insbesondere die folgenden Projekte:

- Leipzig, Nürnberger Straße (Realisierung eines Bürohauses mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> Mietfläche),
- Magdeburg, Maxim-Gorki-Straße (Bauteil C, Errichtung einer Wohnanlage),
- Schwerin, Pilaer Straße (Errichtung eines Wohnquartiers)
- Leipzig, Nonnenmühlgasse (Realisierung eines Wohn- und Gewerbequartiers)

Alle Projekte sollen im KfW-40 oder KfW-55 Standard erstellt werden; für alle Vorhaben liegen Bewilligungsbescheide über eine echte Zuschussförderung einschließlich der genehmigten Verlängerungen der Realisierungszeiträume vor.

### Fertigstellungen / Übergaben

Die zum Jahresende 2019 verkaufte Projektentwicklung Prager RiebECK – eine Quartiersentwicklung auf einem Grundstück von 6.593 m<sup>2</sup> mit einer Mietfläche von ca. 13.189 m<sup>2</sup> (Wohnen) und ca. 5.217 m<sup>2</sup> (Gewerbe) sowie einer Tiefgarage mit 150 Stellplätze - wird voraussichtlich zum 30.11.2023 weitestgehend fertiggestellt sein und an den Käufer übergeben.

Die Ende 2020 verkaufte Projektentwicklung „Lyra Quartier“ in Dresden - eine Wohnanlage mit geringem Gewerbeanteil - wird voraussichtlich zum 31.12.2023 fertiggestellt und an den Käufer übergeben. Mit der Realisierung dieses Projektes entstehen ca. 9.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 107 m<sup>2</sup> Gewerbefläche sowie 84 Stellplätze in einer Tiefgarage.

Die zum Jahresende 2020 verkaufte Projektentwicklung einer Wohnanlage in Leipzig, Beckerstraße, wird voraussichtlich zum 31.12.2023 fertiggestellt und an den Käufer übergeben. Das Projekt umfasst 100 Wohnungen auf ca. 7.304 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 59 Stellplätze.

## **Prognosebericht mit Hinweisen auf wesentliche Chancen und Risiken**

### **Entwicklung der Immobilienbranche**

Die Branche musste nach vielen Jahren eines wahren Booms erstmals auch kritische Parameter verzeichnen. Neben Lieferschwierigkeiten aufgrund der Corona-Pandemie waren zunächst erhebliche Steigerungen von Baukosten in einzelnen Gewerken zu verzeichnen; die Energiekrise nach Ausbruch des Ukraine-Krieges hat zu weiteren Preissteigerungen, einem Anstieg der Inflation und korrespondierend damit zu einem erheblichen Zinsanstieg und nachlassenden Kaufpreisen geführt. Die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien ist anschließend im 2. Halbjahr 2022 weiter zurückgegangen, insbesondere weil sich für institutionelle Anleger wieder andere Anlagemöglichkeiten ergeben. Das 1. Quartal 2023 war schließlich von weiteren Zinsanhebungen geprägt, die den Transaktionsmarkt stark geschwächt haben, speziell für Anleger mit Fremdfinanzierungshintergrund. Der damit verbundene Einbruch der Bau- und Investmentstätigkeit führt derzeit im Wesentlichen zu

- einem spürbaren Absinken der Baukosten,
- einem signifikanten Anstieg der Wohnungs- und Gewerberaummieten.

Während einerseits der Neubau von Wohnungen nahezu zum Erliegen gekommen ist, hat der Bedarf an Wohnraum, insbesondere in den Ballungszentren, weiter deutlich zugenommen, nicht zuletzt auch durch den weiteren Zuzug von Geflüchteten. Die politischen Ziele bei der Schaffung von Wohnraum werden erneut dramatisch verfehlt werden. Um gegenzusteuern, wird derzeit die Neuausrichtung von Förderprogrammen (Bau-Booster) diskutiert, um den privaten Bauträgern wieder wirtschaftliche machbare Projektentwicklungen zu ermöglichen.

Der Bedarf nach Wohnraum und auch modernen Büroflächen (new work) wird sich in den Ballungsräumen fortsetzen. Der Erwerb von Wohn- und Gewerbeinvestments wird auch in den nächsten Jahren ein fester Bestandteil in der Anlagestrategie institutioneller Investoren sein, abhängig vom Zinsniveau aber möglicherweise zu reduzierten Kaufpreisen.

## **Chancen**

Die AOC-Gruppe konnte in den vergangenen Jahren ihre führende Position als Immobilienentwickler und -realisierer im mitteldeutschen Raum ausbauen. Auf dieser Grundlage soll den derzeit veränderten Marktgegebenheiten mit maximaler Flexibilität begegnet werden. Die regionale Tätigkeit soll eingeschränkt und auf den rein mitteldeutschen Raum fokussiert werden. Im Hinblick auf die Nutzungen der geplanten Projekte wird weiterhin ein ausgewogener Mix zwischen Wohnen und Gewerbe (ganz überwiegend Büro) dominieren. Verschiedene Projekte mit Leuchtturm-Charakter (Magdeburg M1, Leipzig Urbaum) werden krisenresistent auch im eingeschränkten Verkaufsumfeld bestehen. Bereits bewilligte Zuschussförderungen erlauben eine größere Variabilität bei Verkaufsverhandlungen. Als inhabergeführtes Unternehmen wird AOC zudem im Jahr 2023 unternehmensinterne Umstrukturierungen vornehmen können, um im angespannten Markt noch besser zu bestehen; konkret in Umsetzung begriffen ist die Zusammenlegung von Standorten unter Verschlankung von Prozessen und personellen Ressourcen und ein Verkleinern der Gruppe bei Konzentration auf die Kernkompetenzen.

Die Wettbewerbsfähigkeit der AOC-Gruppe ist sowohl in personeller als auch in finanzieller Hinsicht, insbesondere vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Verkäufe als forward funding, gesichert. Für weitere Grundstücks- und Projektankäufe stehen zahlreiche bewährte Finanzierungspartner zur Verfügung.

## **Risiken**

Wirtschaftliche und rechtliche Bestandsgefährdungspotenziale sowie sonstige Risiken, die besonderen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind derzeit für den Prognosezeitraum von einem Jahr nicht erkennbar.

Um die Rückführung aller finanziellen Verpflichtungen sicherzustellen, erfolgt seit Anfang des Jahres 2023 ein reger Austausch mit allen Kapitalgebern. Mögliche Optionen wie Stundung, Umschuldung und Prolongation werden konzeptionell besprochen und final erarbeitet. So befindet sich die AOC-Gruppe, trotz der angespannten Marktlage, zusammenfassend in aussichtsreichen Verhandlungen mit Kreditinstituten.

Die Fertigstellung von 3 Projekten mit zum Teil erfüllten Bedingungen für Kaufpreisaufschläge sowie die Vollvermietung eines Projektes in Berlin und die sich daraus ergebene Freisetzung gebundener Liquidität die Unternehmensgruppe in die Lage den vorgenannten finanziellen Risiken mit ausreichend Planungssicherheit zu begegnen.

Die Ertragslage und die Zahlungsfähigkeit der Unternehmensgruppe sind aufgrund der Planungssicherheit in Bezug auf künftige Einnahmen aufgrund bereits im Vorfeld geschlossener Forward Deals auch zukünftig gesichert.

Die AOC-Gruppe verfügt über ein Risikomanagementsystem, das die Unternehmensleitung in die Lage versetzt, Risiken frühzeitig zu erkennen, sachgerecht zu bewerten und somit rechtzeitig effektive Gegenmaßnahmen einzuleiten. Das Risikomanagement bildet damit einen zentralen Bestandteil der Geschäftsprozesse und eine wichtige Grundlage für alle Unternehmensentscheidungen.

Das unternehmensinterne Controlling bildet im Rahmen regelmäßig wiederkehrender unterjähriger Detailanalysen die Entwicklung auf Projektebene ab und stellt somit ein wichtiges Element zum Erkennen und Analysieren von Abweichungen zum Geschäftsplan ab. Die gewonnenen Erkenntnisse sind Ausgangspunkt für die Steuerungsmaßnahmen, die eventuellen Fehlentwicklungen erfolgreich und zeitnah entgegenwirken.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass es für die AOC-Gruppe derzeit keine Anhaltspunkte für bestehende und zukünftige Risiken gibt, die den Fortbestand der AOC-Gruppe gefährden könnten.

Magdeburg, 25. Oktober 2023

gez. Till Schwerdtfeger