



23

# Geschäftsbericht



# Executive Summary der B-A-L Germany AG

- Erstmals seit dem Börsengang im Jahr 2019 positives Ergebnis nach Steuern
- Vermietbare Fläche steigt zum Jahresende 2023 auf 4.521 Quadratmeter (+4,3 Prozent)
- Vermietungsquote steigt zum Jahresende 2023 auf 95 Prozent von 94 Prozent
- Sanierung und Teilmodernisierung von elf Wohneinheiten mit zusammen 644 Quadratmetern
- HGB-Abschluss nicht von Bewertungsänderungen des Immobilienbestands beeinflusst
- Deutliche Verbesserung des Vorsteuerergebnisses im laufenden Geschäftsjahr 2024 auf TEUR 50 von TEUR 35 aufgrund des höheren Bestands an Wohnimmobilien bei gleichzeitiger Verringerung der Leerstandsquote auf 3 Prozent erwartet
- Weitere Zukäufe von attraktiven Wohnimmobilien, finanziert aus den operativen Cashflows und durch Aufnahme von Bankdarlehen
- Aufdeckung stiller Reserven durch opportunistische Verkäufe von Immobilien, sofern diese nicht mehr dem strategischen Anforderungsprofil entsprechen

## Ausgewählte Kennzahlen

		<b>2022</b>	<b>2023</b>
Umsatz	TEUR	303,8	348,0
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	TEUR	68,5	153,7
in % der Umsatzerlöse	%	22,5%	44,2%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	11,1	61,4
in % der Umsatzerlöse	%	3,7%	17,6%
Ergebnis vor Steuern	TEUR	-1,3	35,0
Ergebnis nach Steuern	TEUR	-7,1	28,5
Buchwert Sachanlagen	TEUR	2.497,8	2.678,5
Eigenkapital	TEUR	2.230,7	2.259,2
Eigenkapitalquote	%	71,0%	66,5%
Verschuldungsgrad (Gearing)	%	2,2%	10,4%



---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Brief an die Aktionäre</b> .....	2
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b> .....	5
<b>Corporate Governance</b> .....	6
<b>1. Geschäftsmodell und Unternehmensstrategie</b> .....	7
<b>2. Portfoliostruktur</b> .....	9
<b>3. Vorstand und Aufsichtsrat</b> .....	11
<b>4. B-A-L Germany AG am Kapitalmarkt</b> .....	12
<b>5. Wirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2023</b> .....	14
<b>6. Der Markt für Wohnimmobilien in Sachsen</b> .....	16
<b>7. Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken</b> .....	17
<b>8. Prognosebericht</b> .....	20
<b>9. Jahresabschluss</b> .....	24





## Brief an die Aktionäre

---

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
liebe Geschäftspartner und Freunde unseres Unternehmens,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zehn Jahre nach der Gründung unseres Unternehmens  
stehen wir noch ganz am Anfang. Und doch haben wir  
in dieser Zeit eine Menge erreicht.

So lag unser Immobilienbestand zum Jahresende 2023 bei  
92 Objekten (Vorjahr: 89). Durch die Zukäufe erhöhte sich  
die vermietbare Fläche von 4.333 Quadratmeter zum Jahres-  
ende 2022 um 4,3 Prozent auf 4.521 Quadratmeter zum Jahres-  
ende 2023. Die daraus erzielten Mieteinnahmen konnten von  
TEUR 303,8 im Jahr 2022 um 14,6 Prozent auf TEUR 348,0  
im Jahr 2023 gesteigert werden. Die Mietrendite, die wir,  
bezogen auf die gesamten Bruttoeinkaufspreise (inklusive  
Anschaffungsnebenkosten), erzielen konnten, stieg dadurch  
im vergangenen Jahr auf 13,0 Prozent von 12,2 Prozent  
im Vorjahr. Der Verschuldungsgrad (Gearing) lag zum Jahres-  
ende 2023 mit 10,4 Prozent (Vorjahr: 2,2 Prozent) weiterhin auf einem für Immobilienbe-  
standshalter außergewöhnlich niedrigen Niveau.



Unverändert liegt unser exklusiver Fokus auf dem Immobilienmarkt in Sachsen.  
Hier sind die Wurzeln unseres Unternehmens, hier verfügen wir über die besten und  
notwendigen Kontakte. Dies mag unser Geschäftsmodell limitieren, doch ist es  
aus unserer Sicht sinnvoller, mit gutem Gewissen in Märkten zu agieren, in denen wir uns  
auskennen, als dass wir anderswo überteuerte Objekte mit niedrigen Mietrenditen über-  
nehmen. Unser Geschäftsmodell kennzeichnet sich auch dadurch, dass wir handverlesene  
Objekte – häufig langfristig vermietete Wohnungen oder kleinere Gebäude – zu niedrigen  
Kaufpreisen erwerben, unter anderem aus Notverkäufen, etwa in Erbfällen.  
Neubauten oder zweifelhafte Sanierungsmaßnahmen sind in unserem Geschäftsmodell  
nicht vorgesehen.

Aufgrund der niedrigen Kaufpreise können wir Kaltmieten aufrufen, die selbst in den länd-  
lichen oder kleinstädtischen Regionen unserer Objekte eine vollständige Vermietung  
wahrscheinlich machen. Ungeachtet dessen hatten wir im zum Jahresende 2023 mit  
5 Prozent nach wie vor eine Leerstandsquote, mit der wir nicht zufrieden sein können.  
Diese war mitverursacht durch vorgezogene Sanierungen neu hinzugekaufter sowie  
bereits im Bestand befindlicher Objekte. Dabei konnten wir eine ungewöhnlich schwache



Auftragslage bei vielen Handwerksbetrieben nutzen. Dass diese kostenbewusste Strategie aufgeht, sehen wir an erfolgreichen Neuvermietungen in diesem Jahr.

Wir werden unseren eingeschlagenen Wachstumspfad in diesem Jahr weiter fortsetzen. Dabei profitieren wir von unserem breitflächigen Netzwerk mit Kontakten zu Wohnimmobilienmaklern und Hausverwaltern. Natürlich profitieren wir auch von rückläufigen Langfristzinsen – sind aber, im Gegensatz zu vielen anderen Immobiliengesellschaften, nicht auf diese angewiesen. Sollte sich die Gelegenheit ergeben, werden wir die bessere Marktlage nutzen und vereinzelte Immobilienbestände verkaufen. Dadurch können wir stille Reserven heben, die wir anschließend in attraktive Neuerwerbungen reinvestieren werden.

Grundsätzlich aber bleibt der Erwerb weiterer Einheiten und damit die Senkung der Fixkosten je Einheit das wichtigste Unternehmensziel. Für die Finanzierung der anstehenden Investitionen schlagen wir, gemeinsam mit dem Aufsichtsrat, der Hauptversammlung vor, für das abgelaufene Geschäftsjahr keine Dividende auszuschütten, sondern den Bilanzgewinn per 31.12.2023 auf neue Rechnung vorzutragen.

Auch weiterhin halten wir an unserem bewährten Vorgehen fest: Wir besichtigen jede einzelne Wohnimmobilie persönlich, wir prüfen sorgfältig sämtliche Unterlagen, erarbeiten im Fall eines Leerstands ein Vermietungskonzept, sprechen mit der Hausverwaltung und anderen Mietern des Objekts und stellen die Finanzierung sicher. Erst dann schließen wir den Kaufvertrag ab. Zweifellos ist dieser kleinteilige Erwerb wesentlich aufwändiger als der Kauf ganzer Portfolien, doch das Ergebnis lohnt die Mühe. Wenn es uns wie geplant gelingt, unseren Leerstand bis zum Jahresende 2024 auf die interne Zielmarke von 3 Prozent zu senken, rechnen wir auf der Basis des aktuellen Immobilienbestands weiterhin mit einer zweistelligen Mietrendite – eine außergewöhnliche Marke, an deren Fortschreibung in ähnlicher Höhe wir intensiv arbeiten.

An dieser Stelle bedanken wir uns bei unseren Aktionärinnen und Aktionären, unseren Geschäftspartnern und Freunden für Ihr Vertrauen und Ihr Interesse an der Entwicklung unserer Gesellschaft.

Meißen, im Juni 2024

Mit freundlichen Grüßen

Falko Zschunke

Peter Thilo Hasler





---

## Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat die Entwicklung der Gesellschaft aktiv gefördert und überwacht. Er hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben mit Engagement und Einsatz wahrgenommen.



Im Geschäftsjahr 2023 fand eine ordentliche Sitzung des Aufsichtsrats statt, bei der alle Aufsichtsratsmitglieder anwesend waren. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wurde gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegt. Die Abstimmungen und Gespräche wurden in einer offenen und vertrauensvollen Atmosphäre geführt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2023 festgestellt.

Allen Mitgliedern des Aufsichtsrats steht die Immobilienplattform RESCORE uneingeschränkt zur Verfügung. Sie können alle objektbezogenen Daten des gesamten Bestandes einsehen und die Bestandsentwicklung live verfolgen. Auch die Daten der laufenden Buchhaltung können eingesehen und ausgewertet werden. Rückfragen von Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden durch den Vorstand zeitnah beantwortet; benötigte und gewünschte Unterlagen wurden unverzüglich bereitgestellt.

Wir danken dem Vorstand für die geleistete Arbeit in einem dynamischen und herausfordernden Umfeld sowie für die bemerkenswert positive Geschäftsentwicklung.

Mit freundlichen Grüßen

Hambühren, den 18.06.2024

Für den Aufsichtsrat

Bernd Albrecht  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



# Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der B-A-L Germany AG verpflichten sich den Prinzipien einer guten Unternehmensführung („Corporate Governance“). Dazu haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats auch im Berichtsjahr mit dem Deutschen Corporate Governance Kode beschäftigt.

Im Geschäftsjahr 2023 nahm der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Er beriet den Vorstand regelmäßig bei dessen Leitung des Unternehmens und überwachte laufend dessen Tätigkeit. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen, sofern sie von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen waren, unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und vollumfänglich über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Geschäftspolitik, Unternehmensplanung und -strategie sowie der Lage des Unternehmens einschließlich der damit verbundenen Chancen und Risiken informiert.

Auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen stand der Aufsichtsratsvorsitzende in regelmäßigem Kontakt und Austausch mit den Vorständen. Die betroffenen Themen

betrafen insbesondere Entscheidungen über den weiteren Erwerb von Immobilien und deren Finanzierung.

Alle Aufsichtsratsmitglieder waren im Berichtsjahr als unabhängig anzusehen.

Mögliche Konflikte von Individualinteressen der Organmitglieder mit den Unternehmensinteressen, die die Mitglieder des Aufsichtsrates unverzüglich offenzulegen hätten, sind im Berichtsjahr nicht aufgetreten.







# 1. Geschäftsmodell und Unternehmensstrategie

Der Vorstand der B-A-L Germany AG hat eine Wachstumsstrategie formuliert, die einen engen Fokus auf den Ankauf und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien legt. Dazu wurde seit Gründung der Gesellschaft ein Portfolio an Eigentumswohnungen und kleinen Mehrfamilienhäusern aufgebaut, gehalten und bewirtschaftet. Zum Teil wurden die übernommenen Wohneinheiten auch zielorientiert saniert. Ziel ist im Wesentlichen die Schaffung eines renditeorientierten Immobilienportefeuilles, dessen Aktien eine wertstabile und transparente Anlage darstellen.

### **Akquise**

Hier liegt der Schlüssel unseres Erfolgs. Wir gehen extrem selektiv vor.

Aus den eingehenden Angeboten werden kennzahlenbasiert die interessantesten ausgewählt und verhandelt. Bei der Bewertung werden sowohl die Erfahrungen aus dem vorhandenen Bestand als auch unseres Verwaltungspartners IMMO-PLAN einbezogen. Das Bewertungsergebnis wird sowohl nach der Verhandlung (vor dem Kauf) als auch laufend nach dem Erwerb regelmäßig verifiziert. Wir sind der festen Überzeugung, dass nicht die Lage in einer bestimmten Stadt oder Region, sondern die Mikrolage innerhalb der Gemeinde entscheidend ist. Auf der Grundlage einer strengen Selektion haben wir einen Bestand von Wohnimmobilien aufgebaut, die sich in ländlichen Regionen mit guter Infrastruktur oder guter Anbindung an regionale Zentren befinden.

Unsere Nische ist der kleinteilige Ankauf. Während Großinvestoren größere Anlagen bevorzugen, sind kleinere Anleger oder Selbstnutzer auf diesem Markt nur selten anzutreffen. Unabhängig davon, ob als Eigennutzer oder Kapitalanleger, erwerben kleinere Anleger im Normalfall nur eine oder höchstens zwei Wohneinheiten. Wir dagegen wählen am Standort und in der jeweiligen Wohnanlage die attraktivsten Einheiten aus. Dabei akzeptieren wir Leerstand und bauliche Mängel, sowie gestörte Mietverhältnisse und in einem Fall auch Konflikte mit Genehmigungsbehörden und berücksichtigen diese Themen bei der Preisbildung.

Mit dem auf diese Weise aufgebauten Bestand erwirtschaften wir einen verlässlichen und planbaren Umsatz. Durch eine breite Diversifikation sind wir vor dem Ausfall einzelner Objekte oder Regionen wirkungsvoll abgesichert. Auch ermöglicht uns die Präsenz in vielen Eigentümergemeinschaften den direkten Kontakt zu den Miteigentümern. Dies ist zusammen mit den Objektenkenntnissen ein wichtiger Vorteil für weitere Akquisitionen.



## 1. Geschäftsmodell und Unternehmensstrategie

---

### **Bewirtschaftung/Entwicklung**

Die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes erfolgt im technischen Bereich durch unseren Verwaltungspartner IMMO-PLAN aus Döbeln. Dadurch gelingt es uns, Skaleneffekte bei neu erworbenen Objekten zu nutzen, ohne selbst die hierfür notwendigen Kapazitäten vorzuhalten. Der kaufmännische Teil der Immobilienbewirtschaftung wird hauptsächlich automatisiert bearbeitet, so dass die Stückkosten mit jedem Neuerwerb sinken.

Notwendige Instandhaltungen und Renovierungen organisieren und beaufsichtigen wir selbst, wobei wir uns auf unsere langjährigen Erfahrungen und eine intern optimierte Ablauforganisation zurückgreifen können. Grundmieten erhöhen wir nach dem Ankauf maßvoll. Verträge mit Versorgern und Lieferanten werden nachverhandelt und optimiert und damit die Nebenkosten unserer Mieter gesenkt oder zumindest begrenzt.

Größere (Um)Baumaßnahmen führen wir nicht durch. Die wesentlichen Maßnahmen sind der Anbau von Balkonen, der Austausch von Heizungen oder der Zukauf von Garagen und Stellplätzen. Diese werden von uns nur dann durchgeführt, wenn wir dadurch eine teilweise deutliche Wertsteigerung der einzelnen Einheiten erzielen können.

### **Verkäufe**

Sollten sich bei einzelnen Objekten opportunistische Verkaufschancen ergeben, werden wir uns auch für eine Veräußerung des Objektes entscheiden. Die dabei realisierten Gewinne werden unmittelbar reinvestiert. Zukünftig sind auch strategische Bereinigungen möglich, bspw. von Objekten, die weit von den Verwaltungsstandorten entfernt liegen. Dieser Bereich wird jedoch nicht aktiv vorangetrieben, sondern erfolgt opportunistisch.

### **Kommunikation**

Seit der Aufnahme der Börsennotierung am Freiverkehr der Börsen Wien und Stuttgart haben wir neben den Jahresabschlüssen auch regelmäßige Halbjahresberichte veröffentlicht. Auf freiwilliger Basis veröffentlichen wir sämtliche Unternehmensberichte auch in englischer Sprache. An dieser Praxis werden wir auch in Zukunft festhalten.

Verstärken werden wir jedoch unsere Teilnahme an Analystenveranstaltungen und Investorentreffen. Diese bieten uns eine Plattform, um detaillierte und aktuelle Informationen über die finanzielle Lage, die strategischen Pläne und operativen Aktivitäten unseres Unternehmens zu teilen. Wir sind der festen Überzeugung, dass wir als börsennotierte Gesellschaft so dazu beitragen können, das Vertrauen und das Interesse von Investorinnen und Investoren zu erhöhen und die Transparenz unseres Unternehmens weiter zu verstärken.



## 1. Geschäftsmodell und Unternehmensstrategie | 2. Portfoliostruktur

Überdies werden wir eine laufend aktualisierte Investorenpräsentation auf unserer Homepage zum Download anbieten. Dadurch erhalten Investorinnen und Investoren sowie Interessenten einen umfassenden Einblick in die Geschäftstätigkeit, Finanzlage und Zukunftsstrategien unseres Unternehmens. Alle Stakeholder erhalten damit zu jeder Zeit Zugang zu denselben Informationen, was Informationsasymmetrien reduziert und das Vertrauen in unser Unternehmen stärkt.

## 2. Portfoliostruktur

### Entwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 haben wir sehr zurückhaltend agiert. Die politisch verursachten Verwerfungen an den Energiemärkten trafen uns zeitversetzt. Die massiven Steigerungen der Energiekosten, gepaart mit dem einseitigen Verhalten der kommunalen Versorger und dem erweiterten Schutz von Mietern vor Inkassomaßnahmen waren vor allem durch die Vermieter zu tragen. Zur Vorfinanzierung der Energiekosten für unsere Mieter haben wir alle verfügbaren Reserven eingesetzt. Zum Jahresende 2023 verbleiben dennoch Forderungen gegenüber Mietern in mittlerer fünfstelliger Höhe, die wir in den kommenden Jahren schrittweise durch gewährte Stundungen und Ratenvereinbarungen abbauen werden.

Auch in diesen Situationen ist die ausgeprägte Diversifizierung unseres Bestandes ein Vorteil. Neben der räumlichen Verteilung in Sachsen lässt sich diese Diversifizierung wie folgt darstellen:

### Portfoliostruktur (per 12/2023)

Wohnfläche	bis 45 m <sup>2</sup>	25%	bis 65 m <sup>2</sup>	36%	über 75 m <sup>2</sup>	39%
Baujahr der Objekte	vor 1945	35%	1945 bis 1990	25%	nach 1990	40%
Alter der Mieter	bis 30 Jahre	54%	30 bis 50 Jahre	21%	über 50 Jahre	25%
Eigentumsanteil der Objekte	bis 10%	56%	10% bis 50%	11%	über 50%	33%



## 2. Portfoliostruktur

---

### **Portfolio-Bewirtschaftung**

Das Tagesgeschäft wird umsichtig und solide geführt. Dabei setzen wir im Wesentlichen vier Prioritäten:

- Beginnend bei den Akquisitionen agieren wir sehr diszipliniert und auf der Grundlage unserer Ankaufskriterien. Wir wählen aus den vorliegenden Angeboten die attraktivsten aus und orientieren uns vorrangig an den nach dem Ankauf erzielbaren Cashflows.
- Nach dem Erwerb betreiben wir intensiv die Vermietung. Die Objekte werden auf den Vermietungsplattformen unserer Partner veröffentlicht. Auf Besichtigungsanfragen reagieren wir grundsätzlich zeitnah, in der Regel am gleichen Tag, und unterstützen die Interessenten bei der Umsetzung kleinerer Anpassungen.
- Senkung der Nebenkosten. Wir analysieren regelmäßig sämtliche Kostenpositionen und verhandeln bei Möglichkeit nach. Wir senken Leerstände und passen Mieten an. Die Verwaltungskosten bleiben auf einem absoluten Minimum.
- Darüber hinaus schaffen wir für unsere Aktionärinnen und Aktionäre sowie Partner höchste Transparenz. Alle relevanten Zahlen und Informationen veröffentlichen wir und beantworten alle Anfragen umfassend. Auf der Webseite der Gesellschaft sind alle Daten vorhanden und abrufbar.

### **Zukäufe**

Nach Abzug der gestiegenen Energiekostenvorauszahlungen konnten im zurückliegenden Geschäftsjahr drei neue Einheiten aus den erwirtschafteten Überschüssen erworben werden. Zwei Einheiten sind noch im Jahr 2023 in das Eigentum der Gesellschaft übergegangen. Die vermietbare Fläche stieg damit um 188 auf 4.521 Quadratmeter.

### **Erlöse durch Verkauf**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 wurden keine Verkäufe getätigt.

### **Sanierungen**

Im Jahresverlauf wurden elf Wohneinheiten mit zusammen 644 Quadratmeter saniert und teilweise modernisiert. Dazu wurden Bankdarlehen im Umfang von TEUR 186 aufgenommen. Die geplanten Balkonanbauten in der Straße des Friedens in Döbeln mussten dagegen nochmals verschoben werden. Grund für die Verzögerung waren Auflagen der Baubehörde, die für die Erneuerung der Balkonanlage einen umfassenden Genehmigungsprozess mit Beteiligung aller relevanten Ämter, Nachbarn und verschiedener



## 2. Portfoliostruktur | 3. Vorstand und Aufsichtsrat

Gutachter eingefordert hatte. Nachdem wir alle Anforderungen abgearbeitet, mehrfach das Gebäude vermessen und zusätzliche Anmerkungen und Wünsche der Behörde berücksichtigt haben, wurde die finale Genehmigung schließlich im Mai 2024 erteilt.

### Vermietung

Die Maßnahmen zum Abbau des Leerstandes wurden fortgeführt. Die Zielmarke eines Leerstands von 5 Prozent (per 12/2023) wurde für die bestehenden Objekte erreicht.

Mit den neu erworbenen Objekten hatten wir zunächst neuen Leerstand zugekauft, der jedoch bereits im Jahresverlauf 2023 wieder ausgeglichen werden konnte.

Zum Jahresende 2023 lag die Vermietungsquote bei 95 Prozent.

## 3. Vorstand und Aufsichtsrat

Die Gesellschaft wird von zwei Vorständen geleitet.  
Der Aufsichtsrat besteht aus drei Personen.

Vorstand	Sprecher	Falko Zschunke	(bis 2028)
	Finanzvorstand	Peter Thilo Hasler	(bis 2028)
Aufsichtsrat	Vorsitzender	Bernd Albrecht	(bis 2024)
	Stellvertretender Vorsitzender	Frank Richter	(bis 2024)
	Mitglied	Dennis van Diemen	(bis 2028)



Für seine Tätigkeit erhält der Vorstand Herr Zschunke vereinbarungsgemäß weiterhin keine Vergütung. Diese Vereinbarung gilt bis zur Erreichung eines nachhaltig positiven Geschäftsergebnisses. Die Vergütung des Vorstands Herr Hasler erfolgt in Form einer festen Vergütung in Aktienoptionen mit der sphaia advisory GmbH, München. Den Aufsichtsräten gewährt die Gesellschaft eine pauschale Aufwandsentschädigung. Eine darüberhinausgehende Vergütung erhalten die Aufsichtsratsmitglieder nicht.



#### 4. B-A-L Germany AG am Kapitalmarkt

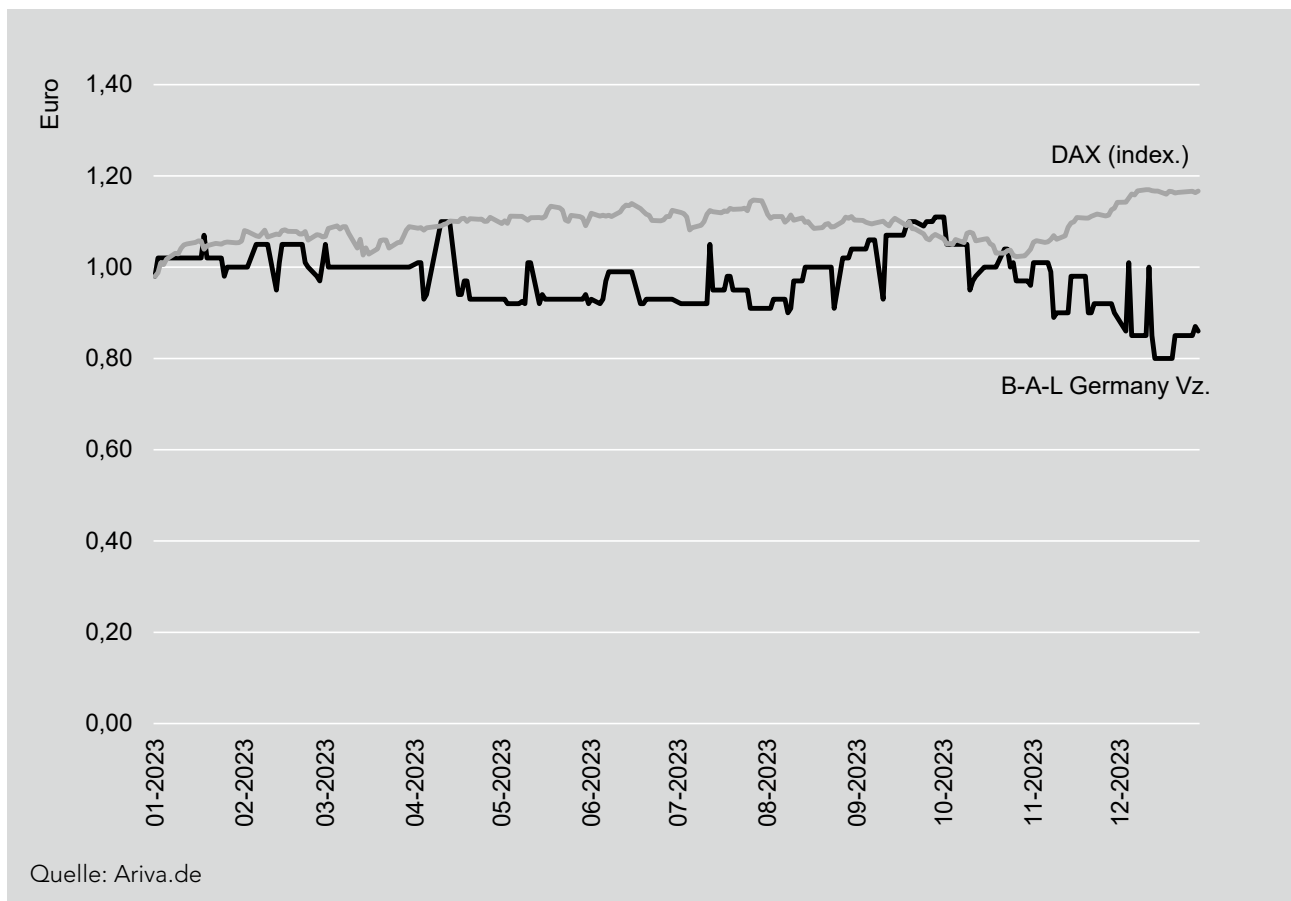
## 4. B-A-L Germany AG am Kapitalmarkt

Aktionärinnen und Aktionäre werden das Jahr 2023 in guter Erinnerung behalten. Trotz einer schwierigen Ausgangslage, mit steigenden Inflationsraten, hohen Leitzinsen, anhaltenden geopolitischen Spannungen und einem Krieg in Europa, konnten die Aktienmärkte kräftig zulegen. Nach einer Jahresendrally, von der nicht wenige Experten und Analysten befürchtet hatten, dass sie im Jahr 2023 ausfällt, verteuerte sich der deutsche Leitindex DAX auf Jahressicht um mehr als 20 Prozent. Zwischenzeitlich markierte der DAX neue Höchststände und übersprang sogar die Marke von 17.000 Punkten.

### Aktienkurs

Der Aktienkurs der B-A-L Germany konnte von diesem positiven Kapitalmarktumfeld nicht profitieren, sondern verlor auf Jahressicht um 14,9 Prozent.

### Aktienkurs B-A-L Germany AG Vz. versus DAX





## 4. B-A-L Germany AG am Kapitalmarkt

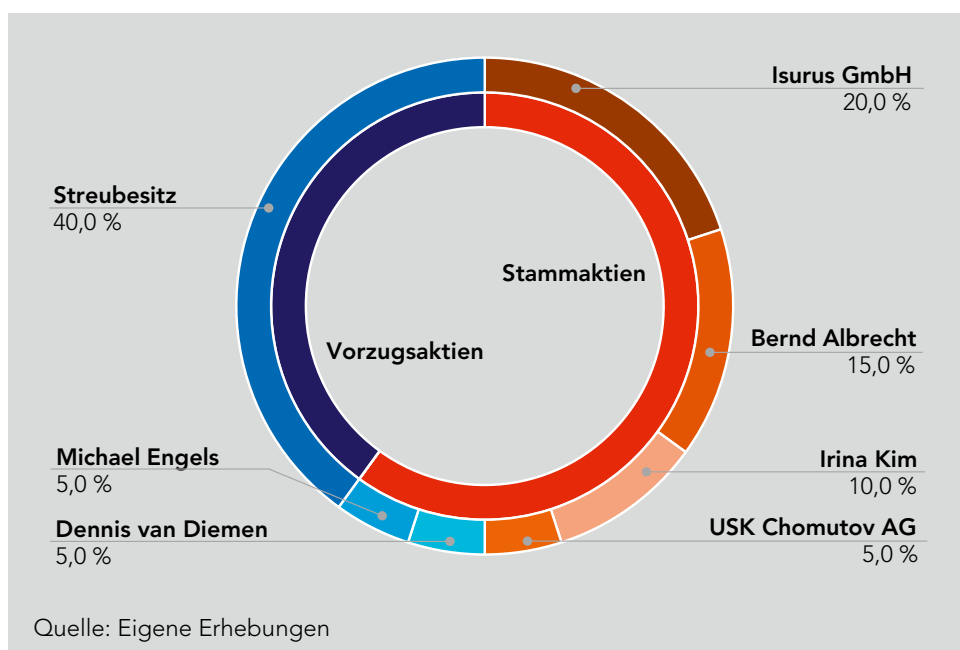
Das durchschnittliche Handelsvolumen der Aktien der B-A-L Germany AG betrug im abgelaufenen Jahr 710 Aktien pro Tag. Gemessen in Euro wurden im Jahr 2023 täglich durchschnittlich Aktien im Gegenwert von rund 476 Euro gehandelt. Der weit überwiegende Teil wurde an der Börse Stuttgart gehandelt, an der Börse Wien fand nur an 15 Tagen ein Aktienhandel statt.

Den höchsten Tagesschlusskurs des Jahres erreichten die Aktien von B-A-L Germany am 29.09.2023 mit bei 1,11 Euro, der niedrigste Tagesschlusskurs wurde zwischen dem 14. und dem 20.12.2023 mit 0,80 Euro markiert.

Zum 31.12.2023 betrug die Marktkapitalisierung der Vorzugsaktien der B-A-L Germany AG 688.000 Euro.

Nachstehendes Diagramm zeigt den Anteilsbesitz nach eigenen Erhebungen bzw. gemäß den von Aktionären gemeldeten Stimmrechten nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das aktuelle Grundkapital.

### Aktiengattungen und Aktionärsstruktur



Nach der Streubesitzdefinition der Deutsche Börse AG sind die Vorzugsaktien vollständig dem Freefloat zuzurechnen. Am 31.12.2023 betrug der Streubesitz der B-A-L Germany-Aktien damit 40 Prozent des ausstehenden Grundkapitals von EUR 2,0 Mio.



## 5. Wirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2023

---

# 5. Wirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2023



In einem Jahr, das durch schwierige Rahmenbedingungen im Wohnimmobiliensektor gekennzeichnet war, hat sich die B-A-L Germany AG gut geschlagen. Ohne Ausnahme entwickelten sich alle relevanten Performancekennzahlen des Unternehmens im Jahresvergleich positiv.

Die Mieteinnahmen, unverändert die einzige Erlösquelle des Unternehmens, stiegen im Geschäftsjahr 2023 um 14,6 Prozent auf TEUR 348,0 von TEUR 303,8 im Vorjahr. Der Bestand an Wohnimmobilien erhöhte sich zum Jahresende durch Zukäufe auf 92 von 89 Einheiten. Dadurch stieg die vermietbare Wohnfläche zum Jahresende 2023 um 4,3 Prozent auf insgesamt 4.521 von 4.333 Quadratmeter im Vorjahr an.

Leerstandsquoten werden in der Immobilienbranche nicht einheitlich definiert. Nach den EPRA-Richtlinien, an denen sich auch die B-A-L Germany AG orientiert, ist die Leerstandsquote als Anteil des erwarteten Mietwerts der leerstehenden Flächen am erwarteten Mietwert des gesamten Bestandsimmobilienportfolios zu berechnen.

Immobilien in der Entwicklung bleiben dabei unberücksichtigt. Nach dieser Definition belief sich die Leerstandsquote zum Jahresende 2023 auf 5 Prozent, nach 6 Prozent im Vorjahr.

Bezogen auf den durchschnittlichen vermietbaren Wohnflächenbestand ergab sich bei einer rückläufigen Leerstandsquote eine auf 5,00 Euro verbesserte Monatsmiete je Quadratmeter nach 4,88 Euro je Quadratmeter im Vorjahr.

Aufgrund der dem Geschäftsmodell inhärenten Fixkostendegression verbesserte sich das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) überproportional auf TEUR 153,7 von TEUR 68,5 im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Dies spiegelte sich auch im Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) wider, das auf TEUR 61,4 von TEUR 11,1 vervielfacht werden konnte. Nach Steuern erreichte die B-A-L Germany AG im Geschäftsjahr 2023 ein Ergebnis von TEUR 35,0, nachdem im Vorjahr noch ein Verlust von TEUR –7,1 hingenommen werden musste.





## 5. Wirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2023

Die eigenen Erwartungen des Vorstands wurden damit auf Umsatz- und Ergebnisebene deutlich übertroffen.

Die Bilanzsumme belief sich zum 31.12.2023 auf TEUR 3.395,8 (Vj.: TEUR 3.142,4). Bei einem Eigenkapital von TEUR 2.259,2 (Vj.: TEUR 2.231,7) errechnet sich eine Eigenkapitalquote von 66,5 Prozent (Vj.: 71,0 Prozent). Die Rendite auf das durchschnittlich eingesetzte Eigenkapital lag damit bei 1,3 Prozent.

Als Bestandshalter von Wohnimmobilien ist B-A-L Germany in einer kapitalintensiven Branche tätig. Der Zugriff auf Fremdkapital ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Zum Stichtag 31.12.2023 summierten sich die zinstragenden Verbindlichkeiten auf TEUR 234,6 (Vj.: TEUR 50,1). Mit 10,4 Prozent (Vj.: 2,2 Prozent) lag das Gearing der B-A-L Germany AG weiterhin auf einem für einen Wohnimmobilienbestandshalter niedrigen Niveau. Daher hat die Optimierung der Kapitalstruktur durch die Aufnahme weiterer Bankdarlehen weiterhin hohe Relevanz und gehört neben der Verringerung der Leerstandsquote zu den entscheidenden Faktoren für das Gesamtergebnis der B-A-L Germany AG.

### Eckdaten des Immobilienportefeuilles der B-A-L Germany AG

		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Einheiten		48	67	81	81	89	92
Wohnfläche	qm	1.648	2.781	3.749	3.749	4.333	4.521
im Vergleich zum Vorjahr	%	96,2 %	68,8 %	34,8 %	0,0 %	15,6 %	4,3 %
Leerstandsquote	%	3 %	8 %	11 %	9 %	6 %	5 %
Mieterlöse	TEUR	87,7	169,8	262,2	296,0	303,8	348,0
im Vergleich zum Vorjahr	%	n/a	93,6 %	54,4 %	12,9 %	2,6 %	14,6 %
Miete pro qm pro Monat	EUR	5,40	5,05	5,04	5,05	4,88	5,00



## 6. Der Markt für Wohnimmobilien in Sachsen

---

# 6. Der Markt für Wohnimmobilien in Sachsen

Seit 2005 erlebt der Freistaat Sachsen eine wirtschaftliche Renaissance. Dieser oft als Reindustrialisierung beschriebene Aufschwung führte zum Aufbau eines vornehmlich mittelständisch geprägten, verarbeitenden Gewerbes. Insbesondere die Entwicklung einer kleinteiligeren Wirtschaftsstruktur trug dazu bei, die Arbeitslosenquoten innerhalb weniger Jahre von zweistelligen auf mittlere einstellige Prozentwerte zu senken. Gleichzeitig ist es gelungen, Sachsen als (industriellen) Forschungsstandort zu re-etablieren, so dass heute zahlreiche Forschungsinstitute Standorte in Sachsen haben. Mit einem Ausgabenanteil für Forschung und Entwicklung von rund 3,1 Prozent des Bruttoinlandsprodukts erreichte Sachsen 2021 (neuere Zahlen liegen nicht vor), zusammen mit Hessen, Rang fünf im bundesweiten Forschungs- und Entwicklungsranking, und auch in absoluten Zahlen liegt Sachsen im guten bundesweiten Mittelfeld (Quelle: Bundesministerium für Bildung und Forschung).

Das Bruttoinlandsprodukt Sachsens belief sich im Jahr 2023 auf rund EUR 156 Milliarden (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder). Nominal entspricht dies einem Zuwachs um 6,7 Prozent. Allerdings war der Zuwachs inflationsbedingt. Preisbereinigt sank die sächsische Wirtschaftsleistung im vergangenen Jahr um 0,6 Prozent (Quelle: Sächsische Staatskanzlei) und damit stärker als im bundesweiten Durchschnitt von preisbereinigt Minus 0,3 Prozent (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Mit einem Jahresdurchschnittswert (2023) von 6,2 Prozent lag die Arbeitslosenquote in Sachsen leicht über dem Bundesdurchschnitt von 6,0 Prozent (Quelle: Bundesagentur für Arbeit). Die Bevölkerungszahl im Freistaat wurde zum 30.11.2023 (neuere Zahlen liegen noch nicht vor) mit rund 4,092 Millionen um 0,2 Prozent höher als zum Jahresende 2022 angegeben. Bereits im Jahr 2022 hatte das Statistische Landesamt Sachsen einen Nettozug in den Freistaat um 1,1 Prozent gemeldet, auch in eher infrastrukturschwächere Regionen, nachdem seit der Wiedervereinigung fast ausschließlich Nettoabwanderungen festgestellt worden waren.

Der Wohnungsmarkt in Sachsen entwickelte sich im Trend der Vorjahre. Zum Jahresende 2022 (neuere Zahlen liegen nicht vor) wurden in Sachsen 2,401 Millionen Wohnungen gezählt und damit 0,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Deutlich rückläufig war dagegen erneut die Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude Neubauten: So wurden in Sachsen im Jahr 2023 lediglich 2.333 Baugenehmigungen für neue Wohngebäude erteilt; im Jahr zuvor lag die Zahl der entsprechenden Baugenehmigungen noch bei 3.887 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen).



## 6. Der Markt für Wohnimmobilien in Sachsen | 7. Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken

Diese Entwicklung bedeutet für uns eine Chance auf eine steigende Auslastung und eine bessere Qualität der Mietinteressenten. Jedoch entstehen für uns aufgrund dieser Entwicklung auch zusätzliche Aufgaben. Die seit dem Jahr 2022 deutlich gestiegenen Zinsen verteuern fremdkapitalfinanzierte Akquisitionen und die weiter steigenden Nebenkosten machen einem Teil unserer Mieter zu schaffen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 haben wir durch konsequente Sparmaßnahmen die Bugwelle der Kostensteigerungen jedoch gut bewältigt und wurden dafür mit einem positiven Nachsteuerergebnis belohnt. Unsere konservative Strategie der Bewirtschaftung hat sich auch in dieser schwierigeren Lage bewährt.

## 7. Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken

Für die B-A-L Germany haben wir folgende Stärken sowie Wachstums- und Ertragschancen ausgemacht:

### **Konsolidierung Verwaltermarkt**

Unser Verwaltungspartner IMMO-PLAN ist im vergangenen Jahr deutlich gewachsen. Kleinere Verwaltungsgesellschaften, die zu Beginn der 1990er-Jahre ihre Arbeit aufgenommen hatten, stehen zum Verkauf oder geben ihre Bestände ab. Das Wachstum unseres Verwaltungspartners versorgt uns auch zukünftig mit Verkaufsangeboten.

### **Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds**

Der Wert und die Auslastung des Immobilienportefeuilles werden derzeit und in absehbarer Zukunft durch folgende Einflüsse positiv beeinflusst:

- Zuzug aus ländlichen Gegenden in Städte und Zentren der Großgemeinden
- Verteuerung von Neubauaktivitäten durch Bürokratisierung des Wohnungsbaus
- Zinssteigerungen und daraus folgende Zurückhaltung von Anlegern bei Großinvestitionen (Hausbau)
- Steigender Wohnflächenbedarf, vor allem bei kleineren Haushaltsgrößen

### **Digitisation**

Das seit Jahren bewährte System RESCORE wurde mit der Version 2.0 Ende 2021 erheblich verbessert und vereinfacht. Die frühzeitige Identifikation von Risiken und der permanente



## 7. Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken

---

Abgleich der Ist-Situation mit den Erwartungen aus der Ankaufphase stehen weiterhin im Vordergrund. Das System wird regelmäßig an neue Entwicklungen und Erkenntnisse angepasst. Werden Risiken identifiziert werden sofort Maßnahmen zur Vermeidung und zum Umgang mit den Auswirkungen eingeleitet.

Überdies ermöglicht die Einführung unseres Verwaltungstools RESCORE 2.0 eine weitere Automatisierung der Abrechnungs- und Verwaltungsprozesse, was zu weiteren Einsparungen bei den Personalkosten führen wird. Darüber hinaus wurde die Bewertung von Angebotsobjekten vereinfacht und so die Prüfung und Bewertung von mehr Angeboten ermöglicht.

### **Akquise und Finanzierung**

Das gestiegene Zinsniveau erschwert die wirtschaftliche Finanzierung von Zukäufen und mittelfristig die Möglichkeit einer Senkung der Zinsbelastung der Gesellschaft. Wir befinden uns weiterhin im Gespräch mit den wichtigsten Aktionären und Investoren, um Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung zu wirtschaftlichen Bedingungen zu bewerten.

Die wesentlichen Schwächen bzw. Risiken für das operative Geschäft der Gesellschaft ergeben sich aus folgenden Bereichen:

### **Identifikation weniger geeigneter Kaufobjekte**

Steigende Preise in den Großstädten und in deren Folge im Umland könnten das Angebot in den begehrten Preislagen verknappen.

Allerdings übersteigt das Wohnimmobilienangebot die finanziellen Möglichkeiten der Nachfrage um ein Vielfaches. Daher gehen wir in den nächsten Jahren von einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos aus. Gegenwärtig beobachten wir überdies einen Generationenwechsel bei den Verkäufern. Die Investoren der 1990er-Jahre haben mittlerweile das fortgeschrittene Rentenalter erreicht und den Erben fehlt vielfach der regionale Bezug. Dieser Umstand sollte mittelfristig zu einem stabilen Angebot beitragen.

### **Unerwartet hoher Leerstand**

Ein wesentliches Risiko für Wohnungsunternehmen ist der Leerstand, da zu den ausfallenden Einnahmen auch noch Leerstandskosten, wie Hausgeld und Vermietungsprovisionen hinzukommen.

Neu erworbene Objekte weisen immer wieder Leerstände auf, die von uns jedoch in den Kaufpreisverhandlungen berücksichtigt werden. Die Vermietung wird in enger Zusammenarbeit mit unserem Verwaltungspartner IMMO-PLAN und mit hohem Druck vorangetrieben.



## 7. Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken

Neuvermietungen beginnen mit der Veröffentlichung des Mietangebots (teilweise mit Archivbildern) bereits bei Kündigung der Mieter (bei Immobilien, die sich im Bestand befinden) bzw. bei Unterzeichnung des Kaufvertrages (bei Neuerwerbungen), so dass die Zahl der Mietausfallmonate in der Regel begrenzt werden kann.

### Zahlungsausfall von Mietern

Bleiben Mieter ihren Mietzins schuldig, steht dem Vermieter meist ein aufwendiger Rechtsweg bevor, an dessen Ende oft ein hoher Schaden zurückbleibt.

In der Regel dauert der ordentliche Rechtsweg bis zur Neuvermietung einer Wohneinheit mindestens ein Jahr. Das gilt aber nur, wenn der zahlungsunwillige Mieter die Wohnung ordentlich hinterlässt und keine wirksamen Rechtsmittel einlegt. Um Mietausfallzeiten von Anfang an zu vermeiden, ist Prävention das Mittel der Wahl. Bei Neuvermietungen werden eine Vielzahl von Nachweisen und Bescheinigungen abgefragt, um schwierige Fälle bereits im Vorfeld zu identifizieren. Bei Engpässen und proaktiver Kommunikation eines Mieters wird sinnvollen Lösungen zugestimmt. Im Worst-Case-Fall setzt B-A-L Germany immer das jeweils härteste Mittel ein. Überschreitet ein Mieter die Zweimonatsfrist, ergeht eine fristlose Kündigung. Derzeit tritt dieser Fall statistisch nur alle zwei Jahre bezogen auf das gesamte Immobilienportfolio der BAL-Germany ein, was für die Wirksamkeit der Prüfungen vor Vertragsbeginn spricht.



### Steigende Instandhaltungsumlagen

Die Eigentümergemeinschaften können mehrheitlich Kostenumlagen für notwendige Sanierungsmaßnahmen beschließen, die dann von allen Eigentümern einer Gemeinschaft – also auch der B-A-L Germany AG – anteilig zu tragen sind.

Die Gesellschaft beteiligt sich aktiv an den Entscheidungsprozessen der Eigentümergemeinschaften und unterstützt die jeweiligen Verwaltungen bei der sinnvollen Lösung auftretender Probleme. Damit werden kostentreibende Fehlinvestitionen bereits im Vorfeld vermieden. Darüber hinaus ist B-A-L Germany bei Beteiligungen von über 30 Prozent regelmäßig durch eine Partnerverwaltung in der Eigentümergemeinschaft vertreten.



## 7. Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken | 8. Prognosebericht

---

### **Schwierigkeiten bei der Kapitalbeschaffung**

Zu den Risiken aus dem Umfeld des Kapitalmarktes zählen im Wesentlichen zyklische Marktentwicklungen, die den Zugang zu weiterem Eigenkapital erschweren könnten.

Die Gesellschaft will durch eine umfassende Informationsstrategie und beständige Dividendenpolitik als ein in allen Marktzyklen interessantes Investment überzeugen. Weiterhin ist es im abgelaufenen Geschäftsjahr gelungen, das Netzwerk möglicher Platzierungspartner zu erweitern, was die Abhängigkeiten reduziert.

### **Politische Eingriffe**

Das Bedürfnis der Politik nach weiteren Regulierungen und Bürokratisierungen ist nach unserer Wahrnehmung gewachsen. Es besteht die Tendenz weitere Berichts- und Prüfungspflichten für die Wirtschaft einzuführen. Private Vermietungsunternehmen mit ihren Immobilienobjekten erscheinen dabei als ein beliebtes Ziel. Zum einen ist ein Ausweichen in eine andere Jurisdiktion nicht möglich, zum anderen erreicht jede Regelung zum Nachteil von Vermietern einen großen Wählerkreis. Das erklärt auch den öffentlichkeitswirksamen Aktionismus, mit der seitens der Politik in Besitz- und Freiheitsrechte der privaten Vermieter eingegriffen wird.

Trotz hoher Eintrittswahrscheinlichkeit sind die Auswirkungen etwaiger Regulierungen (Mietpreis- und Kappungsbremse, Enteignung u. ä.) auf B-A-L Germany eher gering. Die Unternehmensgröße erlaubt die Nutzung größenabhängiger Optimierungen. Insbesondere sind die Kaltmieten auf einem sehr niedrigen Niveau, so dass B-A-L Germany selbst unter Einbeziehung gelegentlicher Mieterhöhungen nur mit geringer Wahrscheinlichkeit von den geplanten Maßnahmen betroffen sein wird.

## 8. Prognosebericht

Die Abschwächung der Immobilienmärkte und der Rückgang der Immobilienwerte infolge der hohen Inflation und des raschen Zinsanstiegs stellt die Branche vor große Herausforderungen. Die Zahl der Immobilientransaktionen ist weiterhin rückläufig, gleichzeitig werden die Entscheidungszeiträume immer länger. Auch weiterhin ist ein Anstieg der Bau- und Energiekosten zu erwarten, was den Wohnungsneubau belastet. Unmittelbar davon betroffen sind vor allem Metropolen mit überdurchschnittlichem Bevölkerungswachstum, mittelbar aber auch das Umland.



## 8. Prognosebericht

In diesem Umfeld ist B-A-L Germany gut aufgestellt, um vorhandene Marktchancen zu nutzen. Immobilienneubewertungen, wie sie unter den International Financial Reporting Standards, kurz IFRS, nötig sind, kommen bei B-A-L Germany nicht zur Anwendung, da diese unter HGB nicht vorgesehen sind. Das festgestellte Betriebsergebnis unseres Unternehmens stellt somit einen unverfälschten Indikator für die Ertragsentwicklung der B-A-L Germany AG dar.

Wenn uns Immobilien aus unserem breiten Vermittlerkreis angeboten werden, können wir aufgrund unseres unternehmenseigenen Scoring-Modells binnen weniger Tage eine verbindliche Kaufzusage erteilen. Damit sind wir nicht nur erheblich schneller als die großen, oft schwerfälligen Immobilienkonzerne mit tiefen hierarchischen Strukturen, sondern können auch zu deutlich günstigeren Konditionen einkaufen, als wenn eine Immobilie auf den gängigen Internetportalen vermarktet wird.

Gleichzeitig besteht eine stabile Nachfrage nach wertigen Wohnimmobilien in guten Micro-Lagen der von uns bevorzugten B- und C-Städte im Freistaat Sachsen. Wir werden nicht den Fehler begehen, zusammengefasste Portefeuilles zu erwerben; stattdessen bevorzugen wir unverändert den kleinteiligen Erwerb einzelner Wohnungen, da nur bei diesen die von uns angestrebten, zweistelligen Mietrenditen realisiert werden können.

Auf der Grundlage dieser fundamentalen Alleinstellungsmerkmale steht die weitere, nachhaltige Steigerung der Ertragskraft der B-A-L Germany AG weiter im Fokus der Unternehmensführung. Hierbei verfolgen wir im Wesentlichen die nachstehenden Stoßrichtungen:

- Weitere Zukäufe attraktiver Wohnimmobilien, finanziert aus den operativen Cashflows und durch Aufnahme von Bankdarlehen.
- Verringerung der Leerstandsquote durch nachhaltige Neuvermietung auf 3 Prozent von 5 Prozent zum Jahresende 2023.
- Deutliche Verbesserung des Vorsteuerergebnisses auf TEUR 50 von TEUR 35 basierend auf dem erhöhten Bestand an Wohnimmobilien und einer Verringerung der Leerstandsquote.
- Aufdeckung stiller Reserven durch opportunistische Verkäufe von Immobilien, die nicht oder nicht mehr dem strategischen Anforderungsprofil entsprechen.





## 8. Prognosebericht

---

Auch wenn das eingetragene genehmigte Kapital uns die Möglichkeit würde, kurzfristig auf Opportunitäten reagieren zu können, ziehen wir eine Erhöhung des Eigenkapitals auf dem aktuellen Kursniveau nicht in Betracht. Daher verbleibt als externe Finanzierungsquelle die Aufnahme von Fremdkapital. Dieses kann grundsätzlich in Form von Bankkrediten und Unternehmensanleihen aufgenommen werden. Bislang sind aus unseren Gesprächen mit den kontaktierten Kreditinstituten jedoch keine wirtschaftlich sinnvollen Finanzierungsangebote entstanden. Dies liegt insbesondere an dem niedrigen Kreditbetrag, den wir bei einem Erwerb einzelner Wohneinheiten nachfragen würden und der in keinem Verhältnis zu den Fixkosten steht, der bei Banken für die Ausreichung eines Darlehens anfällt. Auch für den Markt von Unternehmensanleihen ist unser Kapitalbedarf noch zu gering.

Als Ziele für die folgenden Jahre haben wir vor diesem Hintergrund formuliert:

- Akquisition von bis zu 20 neuen Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von bis zu 1.000 Quadratmeter
- Vorbereitung einer Fremdkapitalaufnahme zur nachhaltigen Verbesserung der Eigenkapitalrentabilität

### **Nachhaltigkeit**

Insbesondere für eine kleine Gesellschaft ist der Werterhalt des Immobilienbestandes von zentraler Bedeutung. Ein wirtschaftlicher Betrieb mit einer durchgängig hohen Vermietungsquote ist nur mit gepflegten Wohnungen in einem ansprechenden Umfeld zu erreichen. Ebenso wichtig sind ein respektvoller und fairer Umgang mit Mietern, Handwerkern und Dienstleistern und deshalb bei uns gelebte Praxis.

Um die aktuellen Nachhaltigkeitsthemen im Berichtswesen abbilden zu können, ist ein gewisser Aufwand notwendig. Wir haben uns entschlossen, eine Nachhaltigkeitsstrategie in den kommenden Jahren aufzubauen. In einem ersten Schritt werden wir 2023 mit einer Bestandsaufnahme beginnen. Dabei ist vorgesehen, den Energiebedarf des Gebäudebestands zu erfassen und die Grundfaktoren, wie Energieerzeugung, Größe und Qualität der Grünflächen sowie die Arten der Ver- und Entsorgung, zusammenzutragen. Ausgehend von den gewonnenen Daten werden wir eine Zielvorgabe definieren und den Aktionären zur Abstimmung vorlegen.

Ein ESG-Rating ist im Hinblick auf die damit verbundenen Kosten bis auf Weiteres nicht vorgesehen.







## 9. Jahresabschluss

---

# 9. Jahresabschluss

### Aktiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.789,00	10.284,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.678.449,56		2.497.807,99
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	3,00		3,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>232.862,18</u>		<u>137.670,14</u>
		<u>2.911.314,74</u>	<u>2.635.481,13</u>
Summe Anlagevermögen		2.915.103,74	2.645.765,13
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	237.424,79		231.155,80
2. sonstige Vermögensgegenstände	199.897,07		158.159,86
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 150.944,88 (EUR 133.157,66)			
		<u>437.321,86</u>	<u>389.315,66</u>



## 9. Jahresabschluss

### Aktiva

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	19.233,59	97.378,84
Summe Umlaufvermögen	456.555,45	486.694,50
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	24.144,63	9.980,81
	<b><u>3.395.803,82</u></b>	<b><u>3.142.440,44</u></b>





## 9. Jahresabschluss

---

### Passiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
II. Kapitalrücklage		560.000,00	560.000,00
III. Verlustvortrag		329.292,48	322.184,84
IV. Jahresüberschuss		28.453,78	7.107,64 –
Summe Eigenkapital		2.259.161,30	2.230.707,52
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. sonstige Rückstellungen		16.743,00	13.244,92
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	234.632,48		50.147,67
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 147,67)			
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 234.632,48 (EUR 50.000,00)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106.225,99		72.470,81
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 106.225,99 (EUR 72.470,81)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	772.973,47		770.465,52
– davon aus Steuern EUR 0,00 (EUR 196,33)			



## 9. Jahresabschluss

### Passiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 408.293,90 (EUR 405.283,96)			
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 364.679,57 (EUR 365.181,53)			
		1.113.831,94	893.084,00
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		6.067,58	5.404,00
		<b><u>3.395.803,82</u></b>	<b><u>3.142.440,44</u></b>





**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2023 bis 31.12.2023**

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		<u>348.039,14</u>	<u>303.772,43</u>
<b>2. Gesamtleistung</b>		<b>348.039,14</b>	<b>303.772,43</b>
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	196,92		835,00
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>73.926,47</u>		<u>23.150,90</u>
		74.123,39	23.985,90
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	27,75 –		29,45 –
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>0,00</u>		<u>1.300,00</u>
		27,75 –	1.270,55
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.364,80		6.916,59
b) soziale Abgaben und Aufwen- dungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>3.269,18</u>		<u>4.388,02</u>
		9.633,98	11.304,61
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		92.274,78	57.364,33



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
– davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 30.260,96 (EUR 0,00)			
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	179.215,21		156.152,99
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	658,76		397,50
c) Reparaturen und Instandhaltungen	23.976,59		18.088,82
d) Werbe- und Reisekosten	250,79		118,66
e) Kosten der Warenabgabe	6.568,80		6.009,50
f) verschiedene betriebliche Kosten	34.171,20		46.926,60
g) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>14.018,01</u>		<u>18.997,11</u>
		258.859,36	246.691,18
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		297,47	216,61
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		26.769,06	12.598,94
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,59 –	1,79
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b><u>34.951,16</u></b>	<b><u>1.256,46 –</u></b>
12. sonstige Steuern		6.497,38	5.851,18
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b><u><u>28.453,78</u></u></b>	<b><u><u>7.107,64 –</u></u></b>

