

B-A-L Germany AG

**Geschäftsbericht
2024**

Executive Summary

- Bestätigung des Geschäftsmodells: Deutliche Verbesserung des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf TEUR 75,2 im Geschäftsjahr 2024 von TEUR 61,4 im Geschäftsjahr 2023
- Die Mietrendite – bezogen auf die gesamten Bruttoanschaffungskosten einschließlich der Erwerbsnebenkosten – erhöhte sich auf 13,3 Prozent im Geschäftsjahr 2024 von 13,0 Prozent im Vorjahr
- Vermietbare Fläche steigt zum Jahresende 2024 auf 4.642 Quadratmeter (+2,7 Prozent)
- Vermietungsquote verbessert sich zum Jahresende 2024 auf 97 Prozent von 95 Prozent zum Jahresende 2023
- Sanierung und Teilmodernisierung von neun Wohneinheiten mit zusammen 610 Quadratmetern
- Aufgrund unserer HGB-Bilanzierung keine IFRS-typischen Bewertungsänderungen des Immobilienbestands im Jahresergebnis
- Für das laufende Jahr wird eine weitere Verbesserung des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern auf TEUR 95 von TEUR 75,2 erwartet. Basis dieser Prognose ist die derzeit geplante Aufnahme von Fremdkapital
- Weitere Zukäufe von attraktiven Wohnimmobilien, finanziert aus den operativen Cashflows sowie durch Aufnahme von Bankdarlehen
- Aufdeckung stiller Reserven durch opportunistische Verkäufe von Immobilien, sofern diese nicht mehr dem strategischen Anforderungsprofil entsprechen

Ausgewählte Kennzahlen im Jahresvergleich 2024 vs. 2023			
		2023	2024
Umsatz	TEUR	348,0	360,8
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	TEUR	153,6	137,6
in % der Umsatzerlöse	%	44,1%	38,1%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	61,4	75,2
in % der Umsatzerlöse	%	17,6%	20,9%
Ergebnis vor Steuern	TEUR	35,0	40,3
Ergebnis nach Steuern	TEUR	28,5	33,6
Buchwert Sachanlagen	TEUR	2.678,5	2.708,1
Eigenkapital	TEUR	2.259,2	2.292,8
Eigenkapitalquote	%	66,5%	66,2%
Verschuldungsgrad (Gearing)	%	36,9%	35,5%

Inhaltsverzeichnis

Executive Summary	2
Ausgewählte Kennzahlen im Jahresvergleich 2024 vs. 2023	2
Inhaltsverzeichnis	3
Brief an die Aktionäre.....	4
Bericht des Aufsichtsrats.....	6
Corporate Governance	7
1. Geschäftsmodell und Unternehmensstrategie	8
2. Portfoliostruktur	10
3. Vorstand und Aufsichtsrat	12
4. B-A-L Germany AG am Kapitalmarkt.....	13
5. Wirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2023.....	16
6. Der Markt für Wohnimmobilien in Sachsen.....	18
7. Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken	21
8. Prognosebericht	24
9. Unsere Immobilien	27
Gewinn- und Verlustrechnung.....	29
Bilanz.....	30
Finanzkalender	31
Kontakt	32

Brief an die Aktionäre

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

zum Stichtag 31. Dezember 2024 umfasste unser Immobilienportfolio insgesamt 94 Objekte (Vorjahr: 92). Im Zuge weiterer Zukäufe erhöhte sich die vermietbare Fläche gegenüber dem Vorjahreswert von 4.521 Quadratmetern um 2,7 Prozent auf 4.642 Quadratmeter. Die hieraus generierten Mieteinnahmen stiegen im Berichtsjahr um 3,7 Prozent von TEUR 348,0 auf TEUR 360,8. Infolgedessen erhöhte sich die Mietrendite – bezogen auf die gesamten Bruttoanschaffungskosten einschließlich der Erwerbsnebenkosten – von 13,0 Prozent im Vorjahr auf 13,3 Prozent im Geschäftsjahr 2024. Der Verschuldungsgrad (Gearing) lag zum Jahresende 2024 bei lediglich 35,5 Prozent (Vorjahr: 36,9 Prozent) und damit weiterhin auf einem für Immobilienbestandshalter außergewöhnlich niedrigen Niveau.

Unser unternehmerischer Fokus liegt weiterhin ausschließlich auf dem Immobilienmarkt in Sachsen. In dieser Region befinden sich nicht nur die Ursprünge unseres Unternehmens, sondern hier verfügen wir auch über ein belastbares Netzwerk sowie tiefgehende Marktkenntnisse. Auch wenn diese geografische Fokussierung potenziell die Skalierungsmöglichkeiten unseres Geschäftsmodells begrenzt, erachten wir es als wirtschaftlich sinnvoll und risikoadäquat, ausschließlich in Märkten tätig zu sein, in denen wir über fundierte Expertise verfügen – anstatt in fremden Regionen überhöhte Kaufpreise und entsprechend niedrigere Mietrenditen in Kauf zu nehmen.

Unser Geschäftsmodell ist zudem dadurch charakterisiert, dass wir gezielt ausgewählte, häufig langfristig vermietete Wohneinheiten oder kleinere Wohngebäude zu vergleichsweise niedrigen Kaufpreisen akquirieren, beispielsweise im Rahmen von Notverkäufen, etwa infolge von Erbfällen. Der Erwerb von Neubauten sowie die Durchführung risikobehafteter Sanierungsprojekte sind nicht Bestandteil unseres Investitionsansatzes.

Die im Vergleich zum Marktumfeld niedrigen Erwerbskosten unserer Immobilien ermöglichen es uns, Kaltmieten zu verlangen, die ein hohes Maß an Wettbewerbsfähigkeit sicherstellen. Selbst in ländlichen oder kleinstädtischen Lagen tragen diese Mieten wesentlich zur nachhaltigen Vollvermietung bei. Dies zeigte sich im vergangenen Jahr, als es uns gelungen ist, die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2024 auf 3 Prozent zu senken. Damit haben wir unsere Zielvorgabe erreicht. Ermöglicht wurde dies durch die in den Vorjahren durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in neu erworbenen sowie bestehenden Objekten.

Wir beabsichtigen, unseren eingeschlagenen Wachstumskurs im laufenden Jahr auch in einem Umfeld steigender langfristiger Zinsen konsequent fortzusetzen. Dabei stützen wir uns auf ein belastbares und breit gefächertes Netzwerk aus Wohnimmobilienmaklern und Hausverwaltungen, das uns kontinuierlich Zugang zu attraktiven Investitionsgelegenheiten verschafft.

Vorgesehen ist überdies, dass wir, sofern sich geeignete Marktchancen ergeben, selektiv Immobilienbestände veräußern werden, um vorhandene stille Reserven zu realisieren. Die hieraus generierten Mittel sollen anschließend gezielt in renditestarke Neuakquisitionen reinvestiert werden, wodurch wir sowohl unsere Kapitalbasis stärken als auch unsere Portfolioqualität weiter steigern werden.

Die gezielte Erweiterung unseres Immobilienportfolios bleibt auch weiterhin das vorrangige strategische Ziel, da wir hierin einen wesentlichen Hebel zur nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts sehen – insbesondere durch die kontinuierliche Senkung der Fixkosten pro Einheit und die Optimierung der operativen Effizienz. Vor dem Hintergrund anstehender Investitionsvorhaben und mit Blick auf eine langfristige Wertschöpfung schlagen wir – in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat – der Hauptversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2024 keine Dividende auszuschütten. Der zum 31. Dezember 2024 ausgewiesene Bilanzgewinn soll vollständig auf neue Rechnung vorgetragen werden, um das Eigenkapital gezielt zu stärken und zusätzliche finanzielle Handlungsspielräume für zukünftige Investitionen zu schaffen.

Auch künftig verfolgen wir unseren konsequent qualitätsorientierten Investitionsansatz. Jeder potenzielle Erwerb unterliegt einem strukturierten Prüfprozess: Jede Wohnimmobilie wird vor Ort persönlich besichtigt, alle relevanten Unterlagen werden umfassend analysiert. Im Falle bestehender Leerstände entwickeln wir objektspezifische Vermietungskonzepte, führen Gespräche mit der Hausverwaltung sowie – soweit möglich – mit Bestandsmietern und stellen die Finanzierung frühzeitig sicher. Erst nach erfolgreichem Abschluss dieser Prüfung erfolgt der Erwerb.

Dieses selektive, kleinteilige Vorgehen ist zweifellos ressourcenintensiver als der Erwerb ganzer Portfolios, ermöglicht uns jedoch eine deutlich bessere Kontrolle von Qualität, Ertragspotenzial und Risiken der einzelnen Investitionen.

Für das laufende Geschäftsjahr streben wir an, die Leerstandsquote unseres Portfolios auf unserer internen Zielmarke von 3 Prozent zu stabilisieren. Gelingt dies, rechnen wir auf Basis des aktuellen Bestands weiterhin mit einer Mietrendite im deutlich zweistelligen Bereich – ein im Marktvergleich außergewöhnliches Niveau, das wir durch aktives Portfoliomanagement und operative Exzellenz auch künftig sichern und weiterentwickeln wollen.

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 April 2025

Mit freundlichen Grüßen

Falko Zschunke

Peter Thilo Hasler

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2024 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. Grundlage hierfür waren die ausführlichen, mehrheitlich in mündlicher Form erstatteten Berichte des Vorstands. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand darüber hinaus in regelmäßigem Informations- und Gedankenaustausch mit dem Vorstandsvorsitzenden.

Im Geschäftsjahr 2024 fand am 20. September 2024 eine ordentliche Sitzung des Aufsichtsrats statt. Bei dieser waren alle Aufsichtsratsmitglieder anwesend. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wurde gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegt. Die Gespräche wurden in einer offenen und vertrauensvollen Atmosphäre geführt. Schwerpunkte der Aufsichtsratssitzung waren die Beschlussfassung zur Hauptversammlung 2024 und die Beschlussfassung zum Budget 2025.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2024 am 14.04.2025 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 14.04.2025

Bernd Albrecht

Dennis van Diemen

Ernst G. Wittmann

Corporate Governance

Eine verantwortungsvolle und transparente Corporate Governance bildet die Grundlage für das Vertrauen von Investoren, Kunden, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit in unser Unternehmen. Als ein im Freiverkehr notiertes Unternehmen bekennen sich Vorstand und Aufsichtsrat der B-A-L Germany AG zu den Prinzipien guter Unternehmensführung. Stets orientieren sich Vorstand und Aufsichtsrat an den Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK).

Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertsteigerung. Dabei entwickelt und implementiert er die Unternehmensstrategie, trifft operative und strategische Entscheidungen und stellt die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sowie interner Richtlinien sicher. Der Vorstand berichtet regelmäßig, zeitnah und umfassend an den Aufsichtsrat über alle wesentlichen Entwicklungen und geschäftlichen Vorgänge, die Unternehmensplanung und -strategie sowie die Lage des Unternehmens einschließlich der damit verbundenen Chancen und Risiken.

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Führung der Gesellschaft mit großer Sorgfalt. Er setzt sich aus unabhängigen und fachlich qualifizierten Mitgliedern zusammen, die in ihrer Gesamtheit über die erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügen. Zu seinen zentralen Aufgaben gehört die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern sowie die Zustimmung zu bedeutenden Unternehmensentscheidungen. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen, sofern sie von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen waren, unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Ein enger und vertrauensvoller Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist essenziell für eine effektive Unternehmensführung. Regelmäßige Sitzungen und Berichte stellen sicher, dass der Aufsichtsrat jederzeit über die finanzielle Lage, die Strategie und wesentliche Unternehmensrisiken informiert ist. Beide Gremien verfolgen das gemeinsame Ziel, den langfristigen Erfolg des Unternehmens zu sichern und die Interessen der Stakeholder zu wahren. Auch außerhalb der Aufsichtsratsitzungen 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 gezielte Wachstumsstrategie entwickelt, die auf den Erwerb und die nachhaltige Bewirtschaftung von Wohnimmobilien ausgerichtet ist. Seit der Gründung der Gesellschaft wurde ein Portfolio aus Eigentumswohnungen und kleineren Mehrfamilienhäusern aufgebaut, verwaltet und kontinuierlich optimiert. In diesem Zusammenhang wurden ausgewählte Wohneinheiten gezielt saniert, um deren Wert und Ertragspotenzial zu steigern. Das übergeordnete Ziel ist der Aufbau eines renditeorientierten Immobilienportfolios, das durch Wertstabilität und Transparenz eine attraktive Anlage für Investoren darstellt.

Akquise

Im Einkauf liegt der Schlüssel unseres Erfolgs. Wir verfolgen eine äußerst selektive Investitionsstrategie. Eingehende Angebote werden anhand klar definierter Kennzahlen analysiert, wobei nur die vielversprechendsten Objekte in Verhandlungen aufgenommen werden. In die Bewertung fließen sowohl unsere langjährigen Erfahrungen aus dem bestehenden Portfolio als auch die Expertise unseres Verwaltungspartners IMMO-PLAN ein. Das Bewertungsergebnis wird nicht nur vor dem Kauf, sondern auch nach dem Erwerb regelmäßig überprüft. Wir sind überzeugt, dass nicht die Stadt oder Region, sondern vielmehr die Mikrolage innerhalb einer Gemeinde für den langfristigen Erfolg einer Immobilie entscheidend ist. Daher konzentrieren wir uns auf Wohnimmobilien in ländlichen Gebieten mit guter Infrastruktur oder verkehrsgünstiger Anbindung an regionale Zentren.

Unser Fokus liegt auf dem kleinteiligen Ankauf. Während Großinvestoren vorwiegend größere Objekte erwerben und kleinere Anleger meist nur ein oder zwei Einheiten kaufen, wählen wir gezielt die attraktivsten Wohnungen innerhalb einer Wohnanlage oder eines Standorts aus. Dabei nehmen wir bewusst Herausforderungen wie Leerstand, bauliche Mängel, gestörte Mietverhältnisse oder in Einzelfällen auch Auseinandersetzungen mit Genehmigungsbehörden in Kauf und kalkulieren diese Faktoren entsprechend in unsere Preisstrategie ein.

Mit diesem strategisch zusammengestellten Portfolio erwirtschaften wir stabile und planbare Umsätze. Unsere breite Diversifikation schützt uns effektiv vor dem Ausfall einzelner Objekte oder regionalen Marktschwankungen. Zudem ermöglicht unsere Präsenz in zahlreichen Eigentümergemeinschaften den direkten Austausch mit Miteigentümern – ein entscheidender Vorteil für zukünftige Akquisitionen und die gezielte Weiterentwicklung unseres Bestands.

Bewirtschaftung/Entwicklung

Die Bewirtschaftung unseres Immobilienbestands erfolgt im technischen Bereich durch unseren langjährigen Verwaltungspartner IMMO-PLAN aus Döbeln. Diese Zusammenarbeit ermöglicht es uns, Skaleneffekte bei neu erworbenen Objekten effizient zu nutzen, ohne eigene personelle oder infrastrukturelle Kapazitäten vorhalten zu müssen. Der kaufmännische Bereich der Immobilienverwaltung wird weitgehend automatisiert abgewickelt, wodurch die Verwaltungskosten pro Einheit mit jedem weiteren Erwerb kontinuierlich sinken.

Notwendige Instandhaltungen und Renovierungen organisieren und überwachen wir eigenständig. Dabei profitieren wir nicht nur von unseren langjährigen Erfahrungen, sondern auch von einer

optimierten internen Prozessstruktur, die eine effiziente Umsetzung sicherstellt. Grundmieten werden nach dem Erwerb mit Augenmaß angepasst. Gleichzeitig überprüfen und optimieren wir Verträge mit Versorgern und Dienstleistern, um die Betriebskosten für unsere Mieter zu reduzieren oder zumindest stabil zu halten.

Größere Um- oder Neubauten führen wir grundsätzlich nicht durch. Stattdessen konzentrieren wir uns auf gezielte Maßnahmen wie den Anbau von Balkonen, den Austausch von Heizsystemen oder den Erwerb zusätzlicher Garagen und Stellplätze. Solche Investitionen erfolgen ausschließlich dann, wenn sie eine signifikante Wertsteigerung der jeweiligen Einheit erwarten lassen.

Verkäufe

Ergeben sich bei einzelnen Objekten attraktive Verkaufsmöglichkeiten, prüfen wir eine Veräußerung und entscheiden situativ über den Verkauf. Die dabei erzielten Gewinne fließen unmittelbar in neue Investitionen. Perspektivisch sind auch strategische Anpassungen des Portfolios denkbar, etwa durch den Verkauf von Immobilien, die sich in größerer Entfernung zu unseren Verwaltungsstandorten befinden.

Allerdings haben wir diesen Prozess nicht aktiv vorangetrieben, sondern lediglich flexibel auf sich bietende Gelegenheiten reagiert. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat hat der Vorstand jedoch beschlossen, dieses Element unserer Wertschöpfungskette nicht länger nur opportunistisch zu betreiben, sondern zur Hebung stiller Reserven in diesem und den kommenden Jahren deutlich stärker zu betonen.

Kommunikation

Seit der Notierung im Freiverkehr der Börsen Wien und Stuttgart veröffentlichen wir neben den Jahresabschlüssen auch regelmäßige Halbjahresberichte. Darüber hinaus stellen wir sämtliche Unternehmensberichte freiwillig auch in englischer Sprache zur Verfügung – eine Praxis, an der wir auch zukünftig festhalten werden.

Zudem werden wir unsere Präsenz auf Analystenkonferenzen und Investorentreffen verstärken. Diese Veranstaltungen bieten eine wertvolle Gelegenheit, um detaillierte und aktuelle Informationen zu unserer finanziellen Entwicklung, strategischen Ausrichtung und operativen Tätigkeit direkt mit Investoren zu teilen. Als im Freiverkehr notiertes Unternehmen sind wir überzeugt, dass ein offener Dialog das Vertrauen und das Interesse unserer Anleger stärkt und zugleich zur Erhöhung der Transparenz beiträgt.

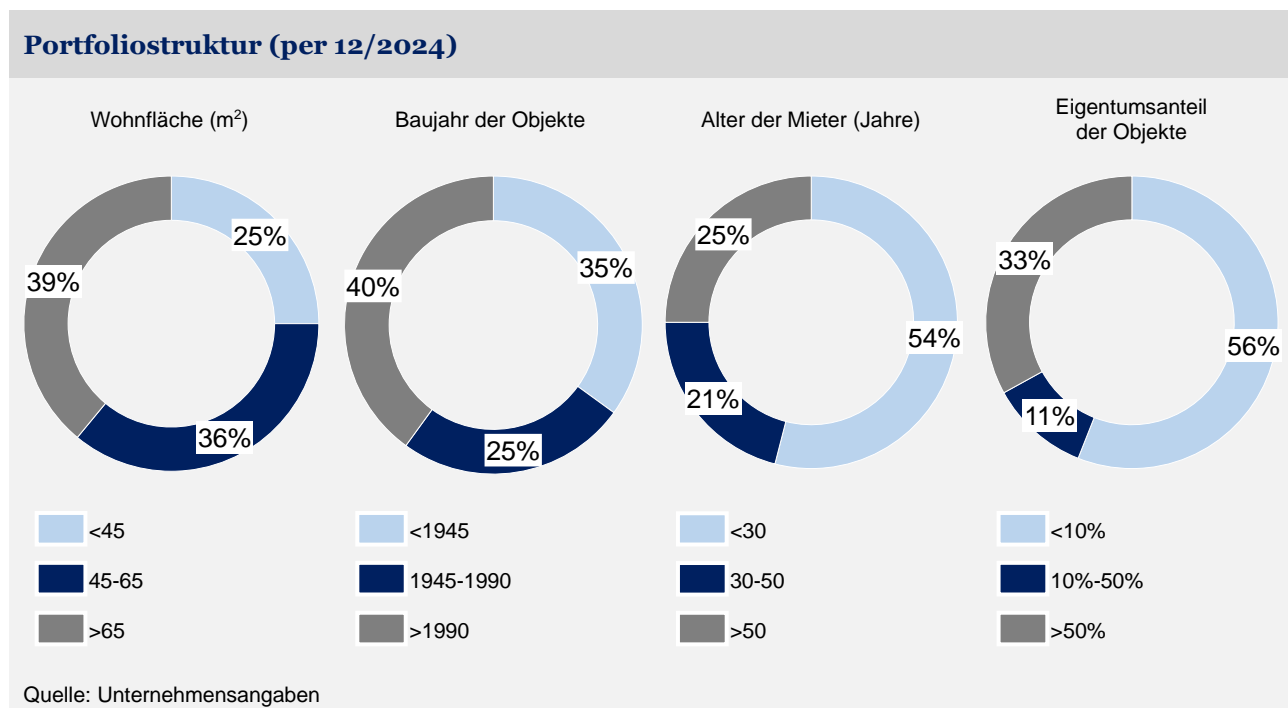
Ergänzend dazu werden wir auf unserer Website weiterhin eine regelmäßig aktualisierte Investorenpräsentation zum Download bereitstellen. Dies ermöglicht Investoren und Interessierten einen umfassenden Einblick in unsere Geschäftsentwicklung, Finanzlage und Zukunftsstrategie. Durch diesen transparenten Informationszugang stellen wir sicher, dass alle Stakeholder jederzeit auf dieselben relevanten Daten zugreifen können, wodurch Informationsasymmetrien reduziert und das Vertrauen in unser Unternehmen weiter gefestigt wird.

2. Portfoliostruktur

Entwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 wurden zwei Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von zusammen 121 Quadratmetern erworben. Die beiden Wohnungen befinden sich in Frankenberg und Rossau in guter, zentraler Lage und sind vermietet. Die gesamten Anschaffungs- und Herstellkosten lagen bei rund 55.000 Euro.

Zentraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie ist die Überzeugung, dass die Diversifizierung unseres Bestandes ein entscheidender Vorteil für uns ist. Dabei ist die Diversifizierung nicht auf die räumliche Verteilung der Immobilien innerhalb des Freistaats Sachsen begrenzt. Weitere Diversifizierungselemente sind in nachfolgender Abbildung zusammengefasst:



Portfolio-Bewirtschaftung

Das Tagesgeschäft wird von uns umsichtig, solide und kostenbewusst 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 zu unserem Portfoliobestand vorhanden und abrufbar.

Zukäufe

Nach Abzug der gestiegenen Energiekostenvorauszahlungen konnten im zurückliegenden Geschäftsjahr zwei neue Einheiten aus den erwirtschafteten Überschüssen erworben werden. Beide Einheiten sind noch im Jahr 2024 in das Eigentum der Gesellschaft übergegangen. Die vermietbare Fläche stieg damit um 121 auf 4.642 Quadratmeter.

Erlöse durch Verkauf

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 wurden wie auch in den Vorjahren keine Verkäufe getätigt. Unverändert liegt der Fokus der Geschäftstätigkeit auf dem Ausbau des profitablen Portfoliobestands. Ungeachtet dessen werden Immobilienverkäufe in der Zukunft an Bedeutung gewinnen, da durch sie stille Reserven offengelegt werden, die für die Akzeptanz unseres Geschäftsmodells an den Kapitalmärkten sinnvoll sein können.

Sanierungen

Im Jahresverlauf wurden neun Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von zusammen 610 Quadratmetern saniert und modernisiert. Zu deren Finanzierung wurde ein Bankdarlehen in Höhe rund von TEUR 115 aufgenommen.

Vermietung

Die Maßnahmen zum Abbau des Leerstandes wurden fortgeführt. Die Zielmarke eines Leerstands von 4 Prozent (per 12/2024) wurde für die bestehenden Objekte mit einer Leerstandsquote von 3 Prozent erreicht. Zum Jahresende 2024 lag die Vermietungsquote bei 97 Prozent, was unter Zugrundelegung typischer Umzugsaktivitäten der Menschen einer Vollvermietung des Bestands gleichkommt.

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 2029
Stellvertretender Vorsitzender	Dennis van Diemen	bis 2028
Mitglied	Ernst G. Wittmann	bis 2029

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.

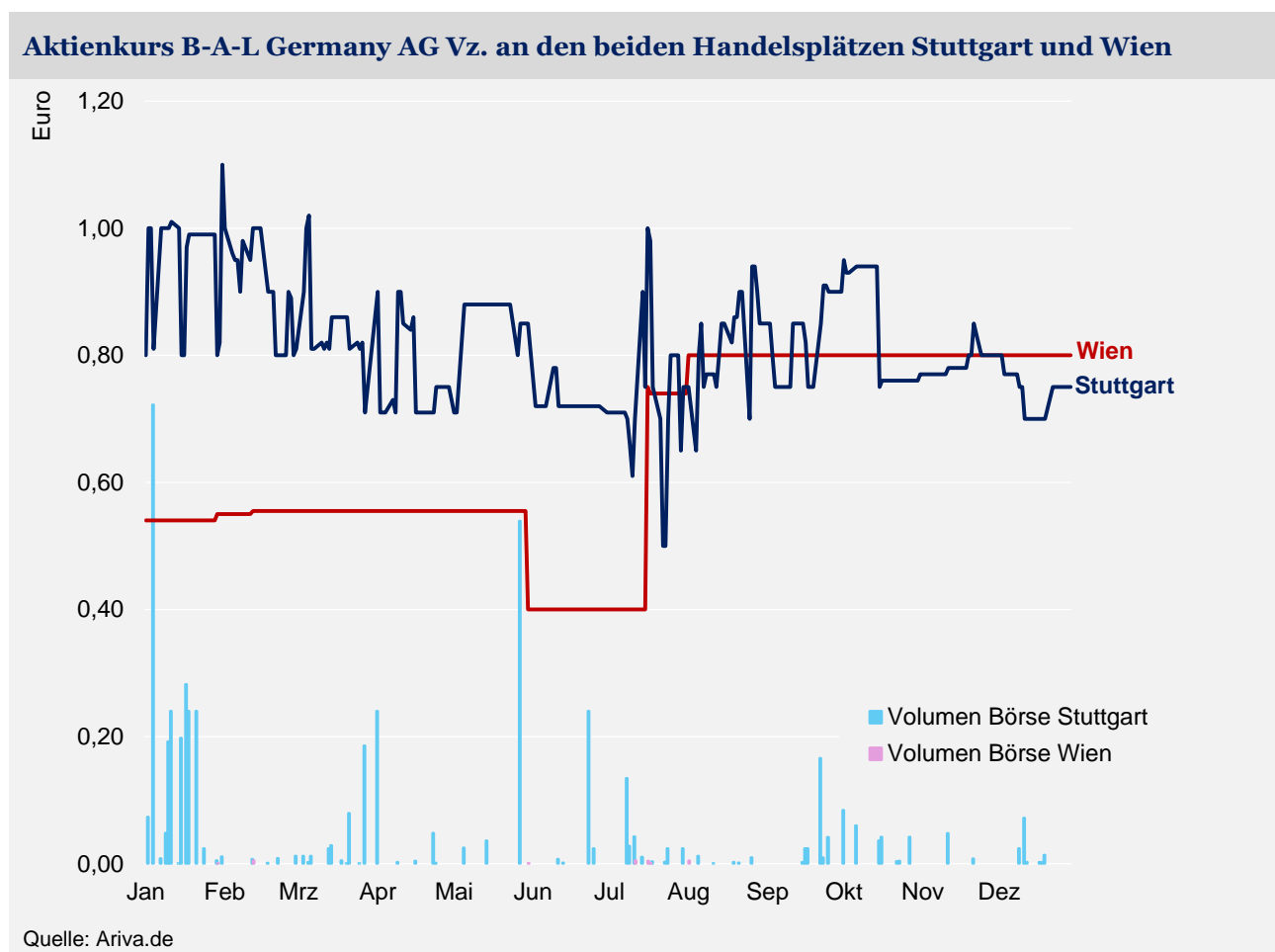
4. B-A-L Germany AG am Kapitalmarkt

Im Jahr 2024 erlebte der deutsche Aktienmarkt eine bemerkenswerte Entwicklung. Der DAX, der Leitindex der 40 größten börsennotierten Unternehmen Deutschlands, stieg um 19 Prozent und erreichte erstmals die Marke von 20.000 Punkten. Getragen wurde diese Entwicklung maßgeblich durch die starke Performance von sieben Unternehmen, die als „Magnificent Seven“ bezeichnet werden: SAP, Rheinmetall, Siemens, Siemens Energy, Deutsche Telekom, Allianz und Munich Re. Insbesondere SAP profitierte vom Trend zum Cloud-Computing und dem Interesse an künstlicher Intelligenz, was fast 40 Prozent des DAX-Anstiegs ausmachte.

Trotz der positiven Marktentwicklung stand die deutsche Wirtschaft vor Herausforderungen. Eine anhaltende Wachstumsschwäche führte zu politischen Spannungen innerhalb der Regierungsparteien, was schließlich zum Bruch der Ampelkoalition im November 2024 führte.

Aktienkurs

Der Kurs der B-A-L Germany Vorzugsaktien konnte von diesem positiven Kapitalmarktumfeld nicht profitieren, sondern verlor auf Jahressicht um 12,5 Prozent auf 0,70 Euro von 0,80 Euro je Aktie (Vz.) zum Jahresende 2023.



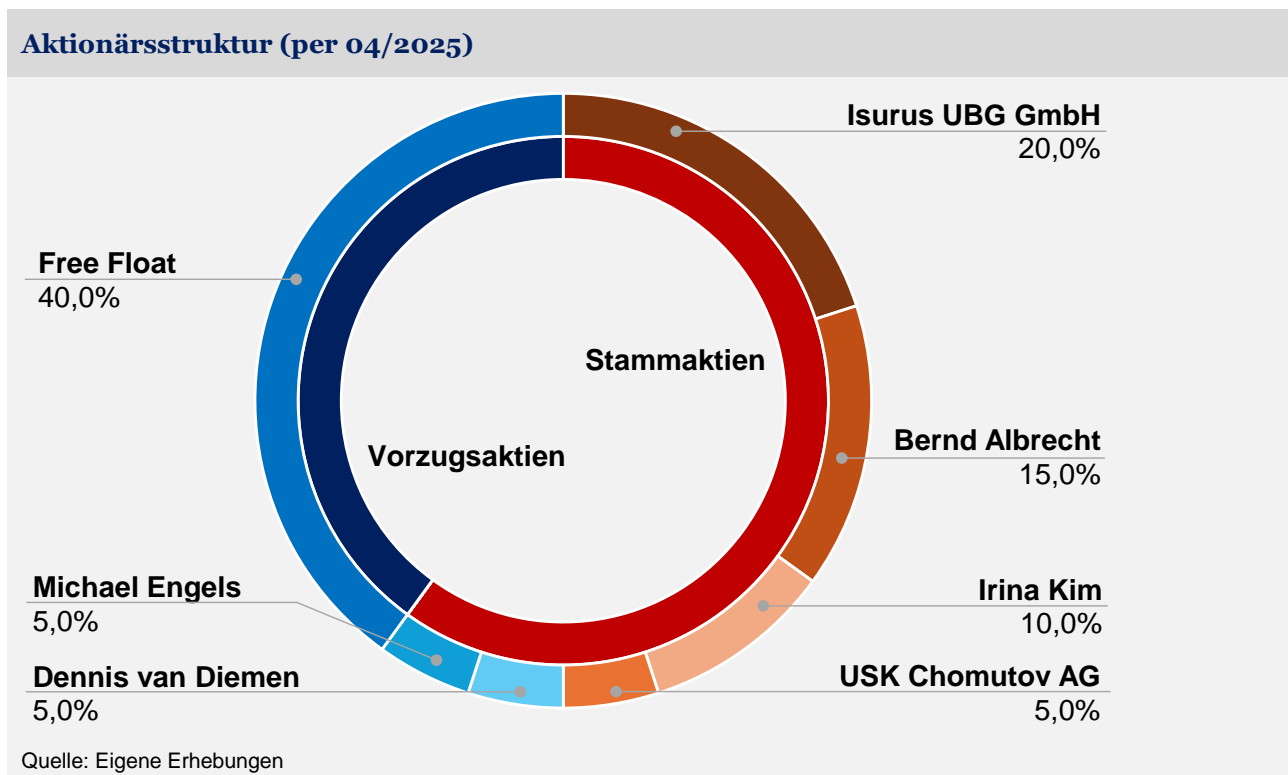
Das durchschnittliche Handelsvolumen der Vorzugsaktien der B-A-L Germany AG betrug im abgelaufenen Jahr rund 800 Aktien (Vz.) pro Handelstag. Gemessen in Euro wurden im Jahr 2024 täglich durchschnittlich Aktien (Vz.) im Gegenwert von rund 600 Euro gehandelt, was deutlich über dem Niveau des Vorjahres von 476 Euro liegt. Der weit überwiegende Teil wurde an der Börse Stuttgart gehandelt, an der Börse Wien fand lediglich an sieben Tagen ein Aktienhandel statt.

Den höchsten Tagesschlusskurs des Jahres erreichten die Vorzugsaktien von B-A-L Germany am 1.02.2024 mit bei 1,10 Euro, der niedrigste Tagesschlusskurs wurde zwischen dem 23. und dem 24.07.2024 mit 0,50 Euro markiert.

Zum 31.12.2024 betrug die Marktkapitalisierung der Vorzugsaktien der B-A-L Germany AG 560.000 Euro.

Aktionärsstruktur

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



Nach der Streubesitzdefinition der Deutsche Börse AG sind die Vorzugsaktien vollständig dem Freefloat zuzurechnen. Am 31.12.2024 betrug der Streubesitz der B-A-L Germany-Aktien damit 40 Prozent des ausstehenden Grundkapitals von EUR 2,0 Mio.

Hauptversammlung 2024

Am 20. September 2024 fand die ordentliche Hauptversammlung der B-A L Germany AG in einer Präsenzveranstaltung in München statt. Es waren 77,0 Prozent des Grundkapitals vertreten.

Die Aktionärinnen und Aktionäre stimmten allen Beschlussvorschlägen mit großer Mehrheit zu.

5. Wirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2024

Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen im Wohnimmobiliensektor konnte sich die B-A-L Germany AG im vergangenen Jahr erfolgreich behaupten. Alle relevanten Leistungskennzahlen verzeichneten im Jahresvergleich durchweg positive Entwicklungen.

Die Mieteinnahmen, unverändert die einzige Erlösquelle des Unternehmens, stiegen im Geschäftsjahr 2024 um 3,7 Prozent auf TEUR 360,8 von TEUR 348,0 im Vorjahr. Der Bestand an Wohnimmobilien erhöhte sich zum Jahresende durch Zukäufe auf 94 von 92 Einheiten. Dadurch stieg die vermietbare Wohnfläche zum Jahresende 2024 um 2,7 Prozent auf insgesamt 4.642 von 4.521 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 2024 auf 3 Prozent, nach 5 Prozent im Vorjahr.

Bezogen auf den durchschnittlichen vermietbaren Wohnflächenbestand ergab sich bei einer rückläufigen Leerstandsquote eine Monatsmiete je Quadratmeter inklusive Nebenkosten in Höhe von 6,68 Euro (Vorjahr: 6,75 Euro) je Quadratmeter.

Aufgrund der dem Geschäftsmodell inhärenten Fixkostendegression verbesserte sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (kurz EBIT) auf TEUR 75,2 von TEUR 61,4 im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Dies entspricht einem Zuwachs um rund 22,5 Prozent.

Nach Steuern erreichte die B-A-L Germany AG im Geschäftsjahr 2024 ein Ergebnis von TEUR 33,6, nachdem im Vorjahr ein Gewinn von TEUR 28,5 erwirtschaftet worden war.

Eckdaten der Gewinn- und Verlustrechnung der B-A-L Germany AG, 2018-2024								
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Umsatz	EURk	87,8	169,8	262,2	295,9	303,8	348,0	360,8
YoY	%	n/a	93,5%	54,4%	12,9%	2,7%	14,6%	3,7%
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	EURk	-88,7	-190,7	53,7	65,0	68,5	153,7	137,6
in % der Umsatzerlöse	%	-101,1%	-112,3%	20,5%	22,0%	22,5%	44,2%	38,1%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	EURk	-100,7	-223,9	-5,0	6,0	11,1	61,4	75,2
in % der Umsatzerlöse	%	-114,7%	-131,9%	-1,9%	2,0%	3,7%	17,6%	20,9%
Ergebnis vor Steuern	EURk	-95,5	-231,2	6,7	15,2	-1,3	35,0	40,3
Ergebnis nach Steuern	EURk	-97,5	-234,0	1,7	9,5	-7,1	28,5	33,6

Die Bilanzsumme belief sich zum 31.12.2024 auf TEUR 3.461,2 (Vorjahr: TEUR 3.395,8). Bei einem Eigenkapital von TEUR 2.292,8 (Vorjahr: TEUR 2.259,2) errechnet sich eine im Jahresverlauf nahezu unveränderte Eigenkapitalquote von 66,2 Prozent (Vorjahr: 66,5 Prozent). Die Rendite auf das durchschnittlich eingesetzte Eigenkapital lag damit bei 1,5 Prozent (Vorjahr: 1,3 Prozent).

Als Bestandhalter von Wohnimmobilien ist B-A-L Germany in einer kapitalintensiven Branche tätig. Zum Stichtag 31.12.2024 summierten sich die zinstragenden Verbindlichkeiten auf TEUR 813,8 (Vorjahr: TEUR 834,6). Mit 35,5 Prozent (Vorjahr: 36,9 Prozent) lag das Gearing der B-A-L Germany AG weiterhin auf einem für einen Wohnimmobilienbestandhalter niedrigen Niveau. Die Optimierung der Kapitalstruktur durch die Aufnahme weiterer Bankdarlehen hat 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 Immobilienportfolios der B-A-L Germany AG, 2018-2024								
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Einheiten		48	67	81	81	89	92	94
Wohnfläche	qm	1.648	2.781	3.749	3.749	4.333	4.521	4.642
im Vergleich zum Vorjahr	%	n/a	68,8%	34,8%	0,0%	15,6%	4,3%	2,7%
Leerstandsquote	%	3%	8%	11%	9%	6%	5%	3%
Mieterlöse	TEUR	87,8	169,8	262,2	295,9	303,8	348,0	360,8
im Vergleich zum Vorjahr	%	n/a	93%	54%	13%	3%	15%	4%
Miete pro qm pro Monat	EUR	4,57	5,53	6,55	7,23	6,22	6,75	6,68

6. Der Markt für Wohnimmobilien in Sachsen

Schwache makroökonomische Rahmenbedingungen in Deutschland

Auch 2024 prägten geopolitische Spannungen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Der Krieg in der Ukraine eskalierte weiter, Spannungen um Taiwan und Korea verschärften die Unsicherheiten.

Zudem verschärften politische Unsicherheiten – darunter das Ende der Ampelregierung in Deutschland und die Präsidentschaftswahl in den USA – die Lage. Die Tendenz zu nationalistischen und protektionistischen Strömungen, etwa in Form von Zöllen und Handelsbarrieren seitens der USA, der EU und Chinas bremsten den Welthandel und belasteten die wirtschaftliche Stabilität, insbesondere in Asien, Europa und Nordamerika.

Temperaturrekorde in nahezu allen Regionen, Extremwetterereignisse in Europa und Brände in Los Angeles rückten den Klimawandel erneut in den Fokus. Globale Ungleichheiten und Krisen verstärkten die bereits bestehenden Migrationsströme.

Die deutsche Wirtschaft ist im vergangenen Jahr erneut in die Rezession gerutscht. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank um 0,2 Prozent, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. 2023 hatte es bereits einen Rückgang von 0,3 Prozent gegeben. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es zuletzt 2002/03.

Dies hat Folgen auf die Beschäftigtenzahlen: Zwar erreichten die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im Oktober 2024 mit 35,2 Millionen Personen einen neuen Höchststand. Allerdings nahm die Dynamik des Beschäftigungswachstums ab, gleichzeitig stieg die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Deutschland auf 6,0 Prozent von 5,7 Prozent im Jahr 2023 (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Aktienmärkte weiter im Aufschwung

Im Jahr 2024 standen die internationalen Kapitalmärkte weiterhin im Zeichen der Geldpolitik der führenden Notenbanken sowie der Zinserwartungen der Investoren. Die ersten Leitzinssenkungen durch die US-amerikanische und europäische Zentralbank führten im dritten Quartal zu deutlichen Kursgewinnen an den internationalen Börsen.

Im vierten Quartal trübte sich die Marktstimmung jedoch zunehmend ein, da sich abzeichnete, dass weitere Zinssenkungen – insbesondere in den USA – entweder verzögert oder ganz ausbleiben könnten. Dies belastete die Aktienmärkte spürbar und hier insbesondere Immobilienaktien, da ihre hohe Kapitalintensität sie empfindlicher für gestiegene Zinsniveaus machte und entsprechend stärkere Verluste verursachte.

In diesem Umfeld konnten der deutsche Leitindex DAX im Jahresvergleich um 18,8 Prozent und der DAX-Subindex All Real Estate um 3,4 Prozent zulegen.

Aktienkurs B-A-L Germany AG Vz. im Vergleich mit Benchmarks (indexiert)



Quelle: Deutsche Börse AG

Immobilienmarkt Sachsen

Auch im Freistaat Sachsen kam es im vergangenen Jahr zu einem konjunkturellen Abschwung. Gegenüber dem Vorjahr sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 um -0,4 % und damit stärker als im bundesweiten Durchschnitt von preisbereinigt -0,2 Prozent (Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen).

Auf dem Arbeitsmarkt waren zum Jahresende 2024 mit knapp 140.000 Personen 6,6 Prozent mehr Arbeitslose gemeldet. Damit lag die Arbeitslosenquote bei 6,5 Prozent (Quelle: Bundesagentur für Arbeit).

Die Bevölkerungszahl im Freistaat wurde zum 30.11.2024 (neuere Zahlen liegen noch nicht vor) mit rund 4,045 Millionen um 0,2 Prozent niedriger als zum Jahresende 2023 angegeben. Damit setzte sich der Trend der Vorjahre fort, in denen das Statistische Landesamt Sachsen – bis auf das Jahr 2022 – tendenziell eine Nettoabwanderung aus dem Freistaat gemeldet hatte.

Der Wohnungsmarkt in Sachsen entwickelte sich im Trend der Vorjahre. Zum Jahresende 2023 (neuere Zahlen liegen nicht vor) wurden in Sachsen 2,409 Millionen Wohnungen gezählt und damit 0,3 Prozent mehr als im Vorjahr (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen).

Dagegen verzeichnete Sachsen im Jahr 2024 einen Rückgang der Neubautätigkeit, insbesondere im kommunalen Wohnungsbau. Laut dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen (VDW) planten Kommunen und Genossenschaften die Fertigstellung von knapp 420 neuen Wohnungen, was einem Anstieg von 150 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dennoch bleibt die Neubautätigkeit hinter den Erwartungen und hinter dem Bedarf zurück, was nicht zuletzt auf hohe Baukosten und wirtschaftliche Unsicherheiten zurückzuführen ist.

Diese Entwicklung bedeutet für uns eine Chance auf eine steigende Auslastung und eine bessere Qualität der Mietinteressenten.

Grundlegende Marktstudien zum Immobilienmarkt Sachsen liegen zurzeit nicht vor bzw. werden erst zu einem späteren Zeitpunkt veröffentlicht.

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 konnte im vergangenen Jahr erneut deutlich wachsen. 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 Immobilienportfolios 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

Digitalisierung

Das seit Jahren bewährte System RESCORE wurde mit der Version 2.0 Ende des Jahres 2021 erheblich verbessert und vereinfacht. Die frühzeitige Identifikation von Risiken und der permanente 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, folgen sofort Maßnahmen zur Vermeidung und zum Umgang mit den Auswirkungen.

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 anhaltend steigende 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 Folgen 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. 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 Zwei-monatsfrist, 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.

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

Der Markt für Wohnimmobilien ist gegenwärtig von erheblicher Unsicherheit geprägt. Diese ist das Ergebnis mehrerer sich überlagernder Entwicklungen, die sowohl konjunkturelle als auch strukturelle Ursachen haben. Eine der zentralen Einflussgrößen ist die Zinsentwicklung. Nach einer langen Phase extrem niedriger Zinsen haben die Notenbanken – insbesondere die Europäische Zentralbank – im Zuge der Inflationsbekämpfung seit 2022 eine deutliche geldpolitische Straffung vorgenommen. Die gestiegenen Zinsen haben unmittelbare Auswirkungen auf die Finanzierungsbedingungen von Immobilieninvestitionen: Bauherren, Investoren und Eigennutzer sehen sich mit deutlich höheren Kreditkosten konfrontiert, was die Nachfrage dämpft und insbesondere im Wohnungsneubau zu einem starken Rückgang der Bautätigkeit geführt hat. Unsicherheit besteht hierbei vor allem in der Frage, wie lange das aktuelle Zinsniveau Bestand haben wird und wann mit einer weiteren geldpolitischen Lockerung zu rechnen ist.

In engem Zusammenhang damit steht eine zunehmende Unsicherheit in der Preisbildung. Da sich Käufer und Verkäufer oft nicht auf ein gemeinsames Preisniveau einigen können – unter anderem wegen uneinheitlicher Erwartungen zur weiteren Marktentwicklung – sind die Transaktionsvolumina deutlich zurückgegangen. Viele potenzielle Verkäufe werden aufgeschoben, weil Marktakteure darauf hoffen, dass sich die Rahmenbedingungen bald verbessern. Damit geht ein temporäres „Einfrieren“ des Marktes einher, was vor allem institutionelle Investoren, die für gewöhnlich unter einem gewissen „Investitionsdruck“ stehen, vor erhebliche Herausforderungen stellt.

Ein weiterer Unsicherheitsfaktor betrifft die stark gestiegenen Baukosten. Diese resultieren aus anhaltenden Lieferengpässen, gestiegenen Energiepreisen und höheren Lohnkosten. Viele Projektentwicklungen sind dadurch wirtschaftlich nicht mehr tragfähig, was in den vergangenen Monaten zu einer wahren Insolvenzwelle geführt hat. Ob und in welchem Umfang sich die Baukosten in Zukunft wieder normalisieren, ist derzeit kaum abzuschätzen.

Auch regulatorische Anforderungen, insbesondere im Bereich Nachhaltigkeit, tragen zur Unsicherheit bei. Die steigenden Anforderungen an Energieeffizienz, Klimaschutz und ESG-Standards (Environmental, Social, Governance) erhöhen den Investitionsbedarf, vor allem im Bestand. Gebäude, die diese Anforderungen nicht erfüllen („Brown Buildings“), verlieren tendenziell an Wert, während nachhaltige Objekte („Green Buildings“) stabiler bleiben. Allerdings ist die Bewertung der langfristigen Auswirkungen dieser Anforderungen auf die Marktpreise nach wie vor schwierig.

Hinzu kommt ein grundlegender Strukturwandel in bestimmten Teilsegmenten, insbesondere bei Gewerbeimmobilien. Der Büroimmobilienmarkt steht unter Druck, weil sich durch hybride Arbeitsmodelle der Flächenbedarf vieler Unternehmen verändert hat. Auch der stationäre Einzelhandel leidet unter den Folgen der Digitalisierung und eines veränderten Konsumverhaltens, was in vielen Städten zu Leerständen und Umnutzungsüberlegungen führt.

Schließlich verstärken geopolitische Spannungen – etwa der Krieg in der Ukraine, Handelskonflikte oder Unsicherheiten im Nahen Osten – sowie die schwache wirtschaftliche Entwicklung in wichtigen

Regionen wie China das allgemeine Investitionsrisiko. Internationale Investoren agieren daher deutlich zurückhaltender als in früheren Jahren.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Unsicherheit auf den Immobilienmärkten derzeit sowohl durch kurzfristige makroökonomische Schocks als auch durch langfristige strukturelle Veränderungen geprägt ist. Eine nachhaltige Stabilisierung wird maßgeblich davon abhängen, ob sich bei Zinsen, Baukosten und regulatorischen Rahmenbedingungen mittelfristig wieder mehr Planbarkeit einstellt.

Trotz der anspruchsvollen Marktbedingungen ist die B-A-L Germany AG gut positioniert, um sich bietende Chancen erfolgreich zu nutzen. Im Unterschied zur Bilanzierung nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) sieht das Handelsgesetzbuch (HGB) keine regelmäßigen Neubewertungen von Immobilien vor. Vor diesem Hintergrund basiert das ausgewiesene Betriebsergebnis ausschließlich auf realisierten Erträgen und tatsächlicher Geschäftstätigkeit. Es bietet somit ein unverzerrtes und verlässliches Bild der operativen Leistungsfähigkeit der B-A-L Germany AG.

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. Unsere Strategie basiert unverändert auf dem kleinteiligen Erwerb einzelner Wohnungen, da nur bei diesen die von uns angestrebten, zweistelligen Mietrenditen realisiert werden können. Von Immobilienportfolios halten wir uns fern.

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 Einzelwohnimmobilien, finanziert aus den operativen Cashflows und durch Aufnahme von Bankdarlehen.
- Beibehaltung der Leerstandsquote von 3 Prozent.
- Deutliche Verbesserung des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf TEUR 95 von TEUR 75,2 basierend auf dem erhöhten Bestand an Wohnimmobilien, wie er durch die geplante Aufnahme von Bankdarlehen finanziert wird.
- Aufdeckung stiller Reserven durch opportunistische Verkäufe von Immobilien, die nicht oder nicht mehr dem strategischen Anforderungsprofil entsprechen.

Mit einem Kreditinstitut stehen wir in intensiven Verhandlungen über die Aufnahme von Fremdkapital zu wirtschaftlich sehr attraktiven Konditionen. Wir gehen davon aus, zeitnah über einen Abschluss der Verhandlungen berichten zu können.

Wir bestätigen daher die im Vorjahr ausgegebenen Mittelfristziele:

- 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

Für eine kleinere Immobiliengesellschaft hat der langfristige Werterhalt des Bestands eine zentrale strategische Bedeutung. Ein wirtschaftlich stabiler Betrieb mit dauerhaft hoher Vermietungsquote ist nur auf der Basis gepflegter Wohnimmobilien in einem intakten, ansprechenden Umfeld realisierbar. Ebenso unverzichtbar sind ein respektvoller, verlässlicher und fairer Umgang mit Mietern, Handwerksbetrieben und Dienstleistern – Grundprinzipien, die wir in unserer täglichen Praxis aktiv leben.

Vor dem Hintergrund steigender regulatorischer Anforderungen sowie wachsender gesellschaftlicher Erwartungen haben wir entschieden, in den kommenden Jahren eine strukturierte Nachhaltigkeitsstrategie zu entwickeln. Den Auftakt bildete eine umfassende Bestandsaufnahme im Geschäftsjahr 2023, deren Ziel es war, wesentliche Grunddaten unseres Immobilienportfolios systematisch zu erfassen – insbesondere den Energiebedarf der Objekte, die Art und Weise der Energieerzeugung, die Größe und Beschaffenheit von Grünflächen sowie die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Auf Basis dieser Erhebung werden wir im Anschluss konkrete Zielgrößen definieren und der Hauptversammlung zur Beschlussfassung vorlegen. Damit schaffen wir die Grundlage, ökologische Nachhaltigkeitsaspekte zukünftig systematisch in unser unternehmerisches Handeln und in das Berichtswesen zu integrieren.

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

9. Unsere Immobilien



Jahresabschluss 2024

Gewinn- und Verlustrechnung

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		360.800,72	348.039,14
2. Gesamtleistung		360.800,72	348.039,14
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5.898,00		196,92
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>81.468,03</u>		<u>73.926,47</u>
		87.366,03	74.123,39
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		38,55-	27,75-
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.364,80		6.364,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>3.265,61</u>		<u>3.269,18</u>
		9.630,41	9.633,98
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		62.383,94	92.274,78
- davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 0,00 (EUR 30.260,96)			
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	187.450,23		179.215,21
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	578,77		658,76
c) Reparaturen und Instandhaltungen	35.350,70		23.976,59
d) Werbe- und Reisekosten	890,30		250,79
e) Kosten der Warenabgabe	6.442,30		6.568,80
f) verschiedene betriebliche Kosten	34.030,06		34.171,20
g) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>36.211,56</u>		<u>14.018,01</u>
		300.953,92	258.859,36
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.709,45	297,47
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		39.655,37	26.769,06
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,36	0,59-
11. Ergebnis nach Steuern		40.290,75	34.951,16
12. sonstige Steuern		6.664,23	6.497,38
13. Jahresüberschuss		33.626,52	28.453,78

Bilanz

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3,00	3.789,00	II. Kapitalrücklage		560.000,00	560.000,00
II. Sachanlagen				III. Verlustvortrag		300.838,70	329.292,48
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.708.053,62		2.678.449,56	IV. Jahresüberschuss		33.626,52	28.453,78
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	789,00		3,00	Summe Eigenkapital		2.292.787,82	2.259.161,30
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	210.048,25		232.862,18	B. Rückstellungen			
		2.918.890,87	2.911.314,74	1. sonstige Rückstellungen		14.845,00	16.743,00
Summe Anlagevermögen		2.918.893,87	2.915.103,74	C. Verbindlichkeiten			
B. Umlaufvermögen				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	213.834,98		234.632,48
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 213.834,98 (EUR 234.632,48)			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	256.249,70		237.424,79	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	138.059,16		106.225,99
2. sonstige Vermögensgegenstände	252.400,44		199.897,07	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 138.059,16 (EUR 106.225,99)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 187.002,94 (EUR 150.944,88)		508.650,14	437.321,86	3. sonstige Verbindlichkeiten	796.347,36		772.973,47
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 443.564,45 (EUR 408.293,90)			
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		13.990,04	19.233,59	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 352.782,91 (EUR 364.679,57)		1.148.241,50	1.113.831,94
Summe Umlaufvermögen		522.640,18	456.555,45	D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.353,70	6.067,58
C. Rechnungsabgrenzungsposten		19.693,97	24.144,63			3.461.228,02	3.395.803,82
		3.461.228,02	3.395.803,82				

Finanzkalender

15.04.2025

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2024

16.04.2025

Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung 2025

01.05.2025

Nachweisstichtag Hauptversammlung 2025

21.05.2025

Ordentliche Hauptversammlung, Meißen

29.08.2025

Halbjahresbericht für das Geschäftsjahr 2025

Kontakt

B-A-L Germany AG

Poststraße 5
01662 Meißen

Sitz der Gesellschaft: Meißen
Amtsgericht Dresden, HRB 36831
Steuernummer: 236/100/00126
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Bernd Albrecht

Ihre Ansprechpartner

Falko Zschunke
Vorstand
Mail: f@bal-ag.de
+49 (0) 3521 4596539

Peter Thilo Hasler
Vorstand
Mail p@bal-ag.de
+49 (0) 3521 4596539

Hinweis

Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Geschäftsbericht finden Sie auf der Internetseite unter www.bal-ag.de.

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2024 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der B-A-L Germany AG dar.

