

B-A-L Germany AG



# **BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2024**

## B-A-L Germany auf einen Blick

93

Anzahl Wohnimmobilien  
zum 30.06.2024

4.579

m<sup>2</sup>  
Vermietbare Wohnfläche  
zum 30.06.2024

174

TEUR  
Umsatz aus Vermietung  
im ersten Halbjahr 2024

6,73

EUR/m<sup>2</sup>  
Monatliche Ist-Miete  
im ersten Halbjahr 2024

6

%  
Leerstandsquote  
im ersten Halbjahr 2024

11,70

EUR/m<sup>2</sup>  
Durchschnittsinvestitionen  
im ersten Halbjahr 2024

## Entwicklung des Unternehmens

B-A-L Germany ist zufriedenstellend in das Geschäftsjahr 2024 gestartet. Insgesamt erzielte B-A-L Germany im ersten Halbjahr 2024 einen Umsatz aus Vermietung in Höhe von TEUR 174. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum, als Vermietungserlöse in Höhe von TEUR 176 erzielt wurden, entspricht dies einem leichten Rückgang um 1,1 Prozent. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr die den Mietern in Rechnung gestellten Nebenkosten-Vorauszahlungen energiepreisbedingt deutlich höher ausgefallen waren als in diesem Jahr, da sie nach dem Abflauen der Energiepreise wieder nach unten angepasst wurden.

Kostenseitig haben sich im Jahresvergleich vor allem die Raum- sowie Reparatur- und Instandhaltungskosten deutlich erhöht. Zugleich machte sich B-A-L Germany die ungewöhnlich schlechte Auftragslage bei vielen Handwerksbetrieben terminmäßig zunutze und ließ Sanierungen neu hinzugekaufter sowie bereits im Bestand befindlicher Objekte durchführen.

Aufgrund der Entscheidung, Sanierungsmaßnahmen vorzuziehen, verringerte sich das Vorsteuerergebnis von TEUR 29 im H1/2023 auf TEUR -5 im H1/2024. Allerdings ist ein Verlust im ersten Halbjahr nicht ungewöhnlich, sondern stellt aus saisonalen Gründen eher den Normalfall dar, da verschiedene Aufwandspositionen – etwa für Versicherungen – von B-A-L Germany in der ersten Jahreshälfte geleistet werden müssen. Dementsprechend hält der Vorstand an seiner im Geschäftsbericht 2023 ausgesprochenen Guidance fest, auf Gesamtjahressicht 2024 ein Vorsteuerergebnis in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 35) zu erzielen.

Verkaufserlöse wurden im ersten Halbjahr 2024 – wie auch im Vorjahr – nicht erzielt.

Die Vermietungsquote lag im ersten Halbjahr 2024 bei 94 Prozent, leicht unter dem Vorjahreswert von 95 Prozent. Das im Geschäftsbericht 2023 ausgesprochene Ziel, die Vermietungsquote auf 97 Prozent zu steigern, wird bestätigt.

## Immobilienkäufe im Berichtszeitraum

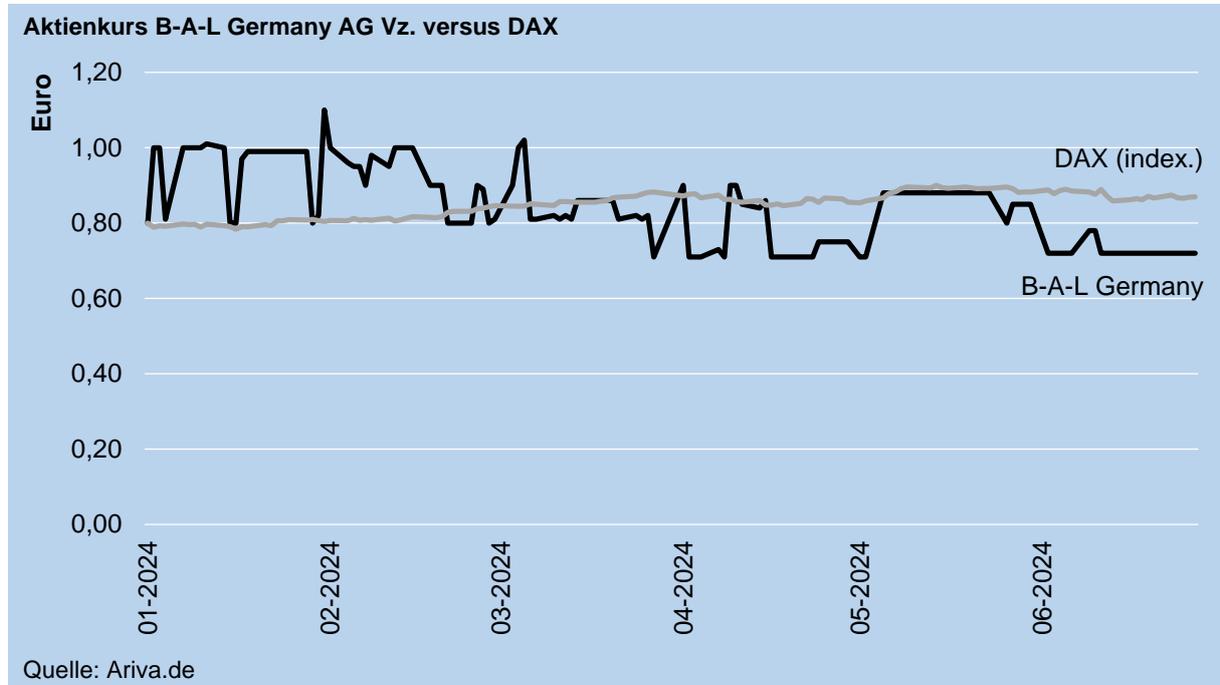
Im ersten Halbjahr 2024 wurde eine Immobilie mit einer Wohnfläche von 58 m<sup>2</sup> grundbuchrechtlich erworben. Bei zwei weiteren Wohnungen mit einer Wohnfläche von 63 m<sup>2</sup> bzw. 58 m<sup>2</sup> steht eine Eintragung ins Grundbuch noch aus.

**Rossau, Am Sportplatz 8**  
(1. OG links)



## B-A-L Germany am Kapitalmarkt

Der Aktienkurs der B-A-L Germany konnte im ersten Halbjahr 2024 nicht mit der Entwicklung des Deutschen Aktienindex mithalten und verlor im Vergleich zum Jahresschlusswert 2023 um -10,0 Prozent an Wert:



Das durchschnittliche Handelsvolumen der Aktien der B-A-L Germany AG an der Börse Stuttgart lag im ersten Halbjahr bei 1.266 Aktien pro Tag. Gemessen in Euro wurden im ersten Halbjahr 2024 täglich durchschnittlich Aktien im Gegenwert von rund EUR 933 gehandelt. Der weit überwiegende Teil wurde an der Börse Stuttgart gehandelt, an der Börse Wien fand lediglich an drei Tagen ein Aktienhandel statt.

Den höchsten Tagesschlusskurs des Jahres erreichten die Aktien von B-A-L Germany am 01.02.2024 mit EUR 1,10, der niedrigste Tagesschlusskurs wurde mit EUR 0,71 markiert.

Zum 30.06.2024 betrug die Marktkapitalisierung der Vorzugsaktien der B-A-L Germany AG EUR 576.000.

<b>Informationen zur Aktie</b>	<b>Stand 30.06.2024</b>
Grundkapital (EUR)	2.000.000
Anzahl ausstehender Aktien	2.000.000
Davon Stammaktien (nicht börsennotiert)	1.200.000
Davon Vorzugsaktien (börsennotiert)	800.000
ISIN	DE000A2NBN90
WKN	A2NBN9
Börsenkürzel	BAM
Aktienart	Inhaberaktien
Handelsplattform	Börse Wien, Börse Stuttgart

## Ausblick

Die Abschwächung der Immobilienmärkte und der Rückgang der Immobilienwerte infolge der hohen Inflation und des raschen Zinsanstiegs stellt die Branche vor große Herausforderungen. Die Anzahl 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.

In diesem Umfeld ist B-A-L Germany gut aufgestellt, um vorhandene Marktchancen zu nutzen. Jährliche 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 der B-A-L Germany AG stellt somit einen unverfälschten Indikator für die Ertragsentwicklung des Unternehmens dar.

Wenn der Gesellschaft Immobilien aus dem breiten Vermittlerkreis angeboten werden, kann B-A-L Germany anhand des proprietären, eigen entwickelten Scoring-Modells binnen weniger Tage eine verbindliche Kaufzusage erteilen. Damit ist die Gesellschaft nicht nur erheblich schneller als die großen, oft schwerfälligen Immobilienkonzerne mit tiefen hierarchischen Strukturen, sondern kann auch zu deutlich günstigeren Konditionen einkaufen, als wenn eine Immobilie auf den gängigen Internetportalen vermarktet wurde.

Gleichzeitig besteht eine stabile Nachfrage nach wertigen Wohnimmobilien in den guten Mikro-Lagen der vom Vorstand bevorzugten B- und C-Städte im Freistaat Sachsen. Der Vorstand wird dabei weiterhin keine zusammengefassten Portefeuilles erwerben; stattdessen wird unverändert der kleinteilige Erwerb einzelner Wohnungen bevorzugt, da nur bei diesen die 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 verfolgt die Gesellschaft 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 im Geschäftsjahr 2023 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.

Auch wenn das eingetragene genehmigte Kapital die Möglichkeit eröffnen würde, kurzfristig auf Opportunitäten reagieren zu können, zieht der Vorstand 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 den Gesprächen mit den kontaktierten Kreditinstituten jedoch keine wirtschaftlich sinnvollen Finanzierungsangebote entstanden. Dies liegt insbesondere an dem niedrigen Kreditbetrag, den die Gesellschaft bei einem Erwerb einzelner Wohneinheiten nachfragen würde und der in

keinem Verhältnis zu den Fixkosten steht, der bei Banken für die Ausreichung von Darlehen anfällt. Auch für den Markt von Unternehmensanleihen ist der laufende Kapitalbedarf noch zu gering.

Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand die folgenden Ziele für die kommenden Jahre 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

## Ertragslage zum 30.06.2024

		H1/2023	H1/2024
<b>Umsatz</b>	<b>EURk</b>	<b>175,8</b>	<b>173,8</b>
YoY	%	20,9%	-1,1%
Sonstige betrieblichen Erträge	EURk	34,9	8,7
Materialaufwand	EURk	0,0	0,0
Personalaufwand	EURk	-4,8	-4,8
Sonstiger betrieblicher Aufwand	EURk	-138,4	-142,8
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>EURk</b>	<b>67,3</b>	<b>34,9</b>
in % der Umsatzerlöse	%	38,3%	20,1%
Abschreibungen	EURk	-31,0	-32,5
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>EURk</b>	<b>36,3</b>	<b>2,4</b>
in % der Umsatzerlöse	%	20,7%	1,4%
Zinserträge	EURk	0,0	0,5
Zinsaufwendungen	EURk	-3,0	-4,1
<b>Ergebnis vor sonstige Steuern</b>	<b>EURk</b>	<b>33,3</b>	<b>-1,2</b>
EE-Steuern	EURk	0,0	-0,1
Sonstige Steuern	EURk	-4,4	-3,9
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>EURk</b>	<b>28,9</b>	<b>-5,1</b>
Anzahl ausstehender Aktien	Mio.	2,0	2,0
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>EUR</b>	<b>0,01</b>	<b>0,00</b>

## Die operative Entwicklung im Langfristvergleich

		2019	2020	2021	2022	2023	H1/2024
Anzahl Wohneinheiten		67	81	81	89	92	93
Wohnfläche	qm	2.781	3.749	3.749	4.333	4.521	4.579
ggü. Vorjahr	%	68,8%	34,8%	0,0%	15,6%	4,3%	1,3%
Leerstandsquote	%	8%	11%	9%	6%	5%	6%
Mieterlöse	TEUR	169,8	262,2	295,9	303,8	348,0	173,8
ggü. Vorjahr	%	93%	54%	13%	3%	15%	-1%
Miete pro qm pro Monat	EUR	5,09	5,83	6,58	5,84	6,42	6,73

## Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag zum 30.06.2024 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die einen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der B-A-L Germany AG haben könnten.

## Finanzkalender 2024 und 2025

<b>Datum</b>	
02.09.2024	Nachweisstichtag zur Hauptversammlung 2024
20.09.2024	Ordentliche Hauptversammlung 2024
27.05.2025	Veröffentlichung Jahresabschluss 2024
08.08.2025	Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung 2025
29.08.2025	Veröffentlichung Zwischenabschluss 1. Halbjahr 2025
04.09.2025	Nachweisstichtag Hauptversammlung 2025
22.09.2025	Hauptversammlung 2025

## Hinweise

Dieser Halbjahresbericht kann in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten, die auf den gegenwärtigen Annahmen und Prognosen der Unternehmensleitung der B-A-L Germany AG beruhen. Solche Aussagen sind Risiken und Ungewissheiten unterworfen. Diese und andere Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die Finanzlage, die Entwicklung oder die Leistungsfähigkeit der Gesellschaft wesentlich von den hier abgegebenen Einschätzungen abweichen. Die Gesellschaft übernimmt keinerlei Verpflichtung, solche zukunftsgerichteten Aussagen fortzuschreiben und an künftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Halbjahresbericht auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Dieser Halbjahresbericht liegt auch in englischer Übersetzung vor. Bei Abweichungen ist allein die deutsche Fassung maßgeblich.

# Impressum

<b>Herausgeber</b>	<b>Kontakt</b>
B-A-L Germany AG	Peter Thilo Hasler
Poststraße 5	T +49 152 31764553
01662 Meißen	p@bal-ag.de
www.bal-ag.de	