

B-A-L Germany AG

**Geschäftsbericht
2025**

Executive Summary

- Umsätze steigen um 8,1 Prozent auf TEUR 390 im Geschäftsjahr 2025 von TEUR 361 im Geschäftsjahr 2024
- Die Mietrendite – bezogen auf die gesamten Bruttoanschaffungskosten einschließlich der Erwerbsnebenkosten – erhöht sich auf 9,6 Prozent von 9,0 Prozent im Vorjahr
- Nach dem Verkauf einer Wohnung liegt die vermietbare Fläche zum Jahresende 2025 bei 4.539 Quadratmeter (–2,2 Prozent)
- Vermietungsquote liegt zum Jahresende 2025 bei 95 Prozent (Vorjahr: 97 Prozent)
- Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verringert sich infolge von Einmalaufwendungen u.a. aus der Notierungsaufnahme an der Börse Düsseldorf auf TEUR –10 von TEUR 75 im Geschäftsjahr 2024
- Für das laufende Geschäftsjahr 2026 wird eine Verbesserung des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf TEUR 120 erwartet
- Weitere Zukäufe von attraktiven Wohnimmobilien, finanziert aus den operativen Cashflows sowie durch Aufnahme von Bankdarlehen
- Weitere Aufdeckung stiller Reserven durch opportunistische Verkäufe von Immobilien

Ausgewählte Kennzahlen im Jahresvergleich 2025 vs. 2024			
		2024	2025
Umsatz	TEUR	360,8	390,2
YoY	%	3,7%	8,1%
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	TEUR	137,6	53,1
in % der Umsatzerlöse	%	38,1%	13,6%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	75,2	-9,6
in % der Umsatzerlöse	%	20,9%	-2,5%
Ergebnis vor Steuern	TEUR	40,3	-42,3
Ergebnis nach Steuern	TEUR	33,6	-54,1
Adjustiertes operatives Ergebnis	TEUR	116,8	112,1
Sachanlagevermögen	TEUR	2.708,1	2.705,1
Eigenkapital	TEUR	2.292,8	2.217,7
Eigenkapitalquote	%	66,2%	62,3%
Verschuldungsgrad (Gearing)	%	44,7%	42,9%

Inhaltsverzeichnis

Executive Summary	2
Ausgewählte Kennzahlen im Jahresvergleich 2025 vs. 2024	2
Inhaltsverzeichnis	3
Brief an die Aktionäre	4
Bericht des Aufsichtsrats	6
1. Geschäftsmodell und Unternehmensstrategie	8
2. Portfoliostruktur	10
3. Vorstand und Aufsichtsrat	13
4. B-A-L Germany AG am Kapitalmarkt	15
5. Wirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2025	20
6. Der Markt für Wohnimmobilien in Sachsen: Strukturwandel zwischen Leerstand, Wohnungsmangel und Neubaukrise	22
7. Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken	27
8. Prognosebericht	31
9. Unsere Immobilien	35
Gewinn- und Verlustrechnung	37
Bilanz	38
Anhang für das Geschäftsjahr 2025	39
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	45
Finanzkalender	53
Kontakt	54

Brief an die Aktionäre

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

zum 31. Dezember 2025 umfasste unser Immobilienportfolio 93 Objekte (Vorjahr: 94). Erstmals konnten wir – wie angekündigt – durch den Verkauf einer Wohnimmobilie erhebliche stille Reserven realisieren. Der erzielte Verkaufspreis lag deutlich über den historischen Anschaffungskosten und unterstreicht das Wertsteigerungspotenzial unseres Portfolios.

Die vermietbare Fläche reduzierte sich infolge des Verkaufs um 2,2 % auf 4.539 Quadratmeter (Vorjahr: 4.642 Quadratmeter). Ungeachtet dessen stiegen die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2025 um 8,1 % auf TEUR 390,2 (Vorjahr: TEUR 360,8). Die Mieteinnahmen erhöhten sich um 6,3 % auf TEUR 258,7 (Vorjahr: TEUR 243,4). Die Mietrendite, bezogen auf die gesamten Bruttoanschaffungskosten einschließlich Erwerbsnebenkosten, verbesserte sich damit auf 9,6 % nach 9,0 % im Vorjahr.

Das Geschäftsjahr war zugleich von mehreren außergewöhnlichen Belastungen geprägt. Der Wechsel der Börsennotierung von Wien und Stuttgart in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf führte zu einmaligen Aufwendungen. Hinzu kamen Kosten im Zusammenhang mit einer außerordentlichen Hauptversammlung, die aufgrund von Anfechtungsklagen gegen Beschlüsse der ordentlichen Hauptversammlung vom 21. Mai 2025 erforderlich wurde. Vor diesem Hintergrund verringerte sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf TEUR -9,6 nach TEUR 75,2 im Vorjahr. Bereinigt um die genannten Sondereffekte lag das operative Ergebnis bei TEUR 112,1 nach TEUR 116,8 im Vorjahr und damit weiterhin auf einem hohen Niveau.

Mit einem Gearing von 42,9 % (Vorjahr: 44,7 %) verfügte die Gesellschaft zum Jahresende weiterhin über eine für Immobilienbestandshalter außergewöhnlich konservative Kapitalstruktur.

Die B-A-L Germany AG konzentriert ihre Investitionstätigkeit weiterhin ausschließlich auf den sächsischen Wohnimmobilienmarkt. In dieser Region verfügen wir über langjährige Erfahrung, ein belastbares Netzwerk und einen ausgeprägten Informationsvorsprung bei der Identifikation und Bewertung geeigneter Investitionsobjekte.

Auch wenn die regionale Fokussierung das Wachstumspotenzial in geografischer Hinsicht begrenzt, stellt sie aus unserer Sicht einen wesentlichen Erfolgsfaktor dar. Sie ermöglicht den Erwerb von Immobilien zu attraktiven Renditen und reduziert die Risiken, die mit Investitionen in weniger vertraute Märkte verbunden sind.

Unser Geschäftsmodell basiert auf dem gezielten Erwerb ausgewählter Wohnimmobilien, insbesondere langfristig vermieteter Wohneinheiten und kleinerer Wohngebäude, die wir zu attraktiven Preisen erwerben können. Investitionsmöglichkeiten ergeben sich dabei häufig aus Sondersituationen, beispielsweise im Zusammenhang mit Nachlassregelungen oder anderen verkaufsbedingten Marktineffizienzen. Nicht Bestandteil unserer Investitionsstrategie sind der Erwerb von Neubauobjekten sowie die Umsetzung umfangreicher Sanierungs- oder Entwicklungsprojekte. Stattdessen konzentrieren wir uns auf Bestandsimmobilien mit kalkulierbaren Risiken, stabilen Mietverhältnissen und einem unmittelbar positiven Cashflow-Beitrag.

Dank der günstigen Einstandspreise unseres Immobilienportfolios können wir wettbewerbsfähige Kaltmieten anbieten und zugleich attraktive Renditen erzielen. Diese Preispositionierung fördert eine hohe Vermietungsquote und erweist sich auch in weniger nachfragestarken Mikrostandorten als wesentlicher Erfolgsfaktor. Vor diesem Hintergrund ist es gelungen, die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2025 bei 5,0 % zu stabilisieren. Diese Entwicklung ist insbesondere auf die in den vergangenen Jahren vorgenommenen Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zurückzuführen, die die Vermarktungsfähigkeit des Immobilienbestands nachhaltig gestärkt haben.

Die gezielte Erweiterung unseres Immobilienportfolios bleibt unverändert das zentrale strategische Ziel der Gesellschaft. Mit zunehmender Bestandsgröße erwarten wir Skaleneffekte, insbesondere durch eine bessere Verteilung fixer Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten sowie eine höhere operative Effizienz. Dadurch sehen wir erhebliches Potenzial zur nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts.

Auch künftig verfolgen wir einen konsequent qualitäts- und renditeorientierten Investitionsansatz. Jeder potenzielle Immobilienerwerb durchläuft einen strukturierten Due-Diligence-Prozess. Hierzu gehören insbesondere die persönliche Besichtigung des Objekts, die umfassende Analyse sämtlicher relevanter Unterlagen sowie die Beurteilung des baulichen, wirtschaftlichen und vermietungsbezogenen Zustands der Immobilie.

Bei bestehenden Leerständen werden objektspezifische Vermietungsstrategien entwickelt und die Vermarktungsperspektiven sorgfältig geprüft. Ergänzend führen wir Gespräche mit Hausverwaltungen und – soweit möglich – mit Bestandsmietern. Parallel wird die Finanzierungsstruktur frühzeitig vorbereitet und abgesichert. Eine Investitionsentscheidung erfolgt erst nach erfolgreichem Abschluss sämtlicher Prüfungs- und Freigabeschritte.

Dieses selektive und auf Einzelobjekte ausgerichtete Vorgehen ist zwar mit einem höheren zeitlichen und personellen Aufwand verbunden als der Erwerb größerer Immobilienportfolios. Gleichzeitig ermöglicht es jedoch eine deutlich präzisere Beurteilung von Objektqualität, Ertragspotenzial und Risikoprofil und bildet damit eine wesentliche Grundlage für den nachhaltigen Ausbau unseres Immobilienbestands.

Für das laufende Geschäftsjahr streben wir an, die Leerstandsquote unseres Portfolios auf unserer internen Zielmarke von 3 Prozent zu senken. Gelingt dies, rechnen wir auf Basis des aktuellen Bestands mit einer Mietrendite im 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 Juni 2026

Mit freundlichen Grüßen

Falko Zschunke

Peter Thilo Hasler

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit der gebotenen Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft regelmäßig beraten sowie dessen Tätigkeit kontinuierlich überwacht und sich fortlaufend über die wirtschaftliche Lage, die strategische Entwicklung sowie wesentliche Geschäftsvorfälle der Gesellschaft informiert.

Im Geschäftsjahr 2025 fand am 14. April 2025 die erste ordentliche Sitzung des Aufsichtsrats statt. Weitere Sitzungen des Aufsichtsrats fanden am 21. Mai 2025 und am 26. September 2025 statt. Darüber hinaus stand der Vorsitzende des Aufsichtsrats in regelmäßigem Informations- und Gedankenaustausch mit dem Vorstandsvorsitzenden. Die Teilnahmequote der Mitglieder an den Sitzungen lag auf einem hohen Niveau und unterstreicht das kontinuierliche Engagement des Aufsichtsrats bei der Wahrnehmung seiner Überwachungs- und Beratungsaufgaben.

Regelmäßig behandelte Themen in den Sitzungen waren die Markt- und Branchenentwicklung, die strategische Ausrichtung des Unternehmens sowie die wirtschaftliche und operative Entwicklung der Gesellschaft. Einen weiteren Schwerpunkt bildeten die Diskussion und Bewertung von Investitions- und Finanzierungsvorhaben. Zudem wurde der Aufsichtsrat regelmäßig über wesentliche Risiken, Chancen und aktuelle Entwicklungen in den Geschäftsbereichen informiert und in bedeutende unternehmerische Entscheidungen eingebunden. Allen Mitgliedern des Aufsichtsrats steht überdies die Immobilienplattform RESCORE uneingeschränkt zur Verfügung. Über diese Plattform können sämtliche objektbezogenen Daten des Immobilienbestands sowie die laufende Bestandsentwicklung in Echtzeit eingesehen werden. Darüber hinaus besteht Zugriff auf wesentliche Daten der laufenden Buchhaltung. Rückfragen aus dem Aufsichtsrat wurden vom Vorstand jederzeit zeitnah beantwortet; angeforderte Unterlagen und Informationen wurden unverzüglich zur Verfügung gestellt.

Die Beratungen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat waren von einem offenen, konstruktiven und vertrauensvollen Austausch geprägt. Der Aufsichtsrat wurde zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Angelegenheiten informiert und konnte seine Kontroll- und Beratungsfunktion jederzeit uneingeschränkt wahrnehmen.

Der WP/StB. Dipl.-Kfm. Johannes Weßling, M.I. Tax, Greven hat den nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 geprüft. Für den Abschluss wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Die Abschlussunterlagen und der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers wurden sämtlichen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor der Bilanzsitzung zur Verfügung gestellt und eingehend geprüft. Die ausführliche Behandlung der Abschlussunterlagen erfolgte in der Sitzung des Aufsichtsrats am 04. Juni 2026.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Im Rahmen seiner Prüfung haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat schloss sich daher dem Ergebnis der Abschlussprüfung an. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft wurden vom Aufsichtsrat gebilligt. Damit ist der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 gemäß § 172 AktG festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz im Geschäftsjahr 2025. Der Dank gilt insbesondere für die erfolgreiche Arbeit in einem weiterhin anspruchsvollen und dynamischen Marktumfeld sowie für die positive operative Entwicklung der Gesellschaft.

Mit freundlichen Grüßen,

Hambühren, den 04.06.2026

Bernd Albrecht

Dennis van Diemen

Ernst G. Wittmann

1. Geschäftsmodell und Unternehmensstrategie

Der Vorstand der B-A-L Germany AG verfolgt eine auf nachhaltiges Wachstum ausgerichtete Unternehmensstrategie mit dem Schwerpunkt auf den Erwerb, der Entwicklung und der langfristigen Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Seit der Gründung der Gesellschaft wurden ein diversifiziertes Portfolio aus Eigentumswohnungen sowie kleineren Mehrfamilienhäusern aufgebaut, professionell verwaltet und fortlaufend optimiert.

Im Rahmen der Bestandsentwicklung wurden ausgewählte Wohneinheiten gezielt modernisiert und saniert, um deren langfristige Wertentwicklung sowie das Ertragspotenzial nachhaltig zu steigern. Ziel der Gesellschaft ist der kontinuierliche Aufbau eines renditeorientierten Immobilienportfolios mit stabilem Cashflow und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Durch einen konsequenten Fokus auf Transparenz, Werthaltigkeit und wirtschaftliche Stabilität soll die B-A-L Germany AG eine langfristige attraktive Beteiligungsmöglichkeit für Investoren bieten.

Akquise

Der Einkauf geeigneter Immobilien bildet die zentrale Grundlage des unternehmerischen Erfolgs der B-A-L Germany AG. Die Gesellschaft verfolgt hierbei eine konsequent selektive Investitionsstrategie. Potenzielle Ankaufsobjekte werden anhand klar definierter wirtschaftlicher und objektspezifischer Kennzahlen analysiert. Nur Immobilien mit aus Sicht der Gesellschaft attraktivem Risiko-Rendite-Profil werden in einen vertieften Prüfungs- und Verhandlungsprozess überführt.

In die Investitionsentscheidungen fließen sowohl die langjährigen Erfahrungen aus dem eigenen Immobilienbestand als auch die Expertise des Verwaltungspartners IMMO-PLAN ein. Die Bewertung der Immobilien erfolgt dabei nicht nur im Rahmen des Ankaufsprozesses, sondern wird auch nach dem Erwerb regelmäßig überprüft und fortgeschrieben.

Die Gesellschaft ist überzeugt, dass der langfristige wirtschaftliche Erfolg einer Immobilie maßgeblich von der jeweiligen Mikrolage abhängt. Der Fokus liegt daher auf Wohnimmobilien in infrastrukturell gut angebundenen ländlichen Regionen sowie in Standorten mit verkehrsgünstiger Anbindung an regionale Zentren.

Strategisch konzentriert sich die Gesellschaft auf den kleinteiligen Ankauf einzelner Wohnungen und kleinerer Einheiten innerhalb größerer Wohnanlagen. Während institutionelle Investoren häufig größere Transaktionen verfolgen und private Anleger typischerweise nur einzelne Immobilien erwerben, fokussiert sich die B-A-L Germany AG gezielt auf aus ihrer Sicht besonders attraktive Einzelobjekte innerhalb eines Standorts. Hierbei werden auch Objekte mit operativen oder strukturellen Herausforderungen berücksichtigt, etwa temporärer Leerstand, Instandhaltungsbedarf, komplexe Mietverhältnisse oder vereinzelt auch genehmigungsrechtliche Fragestellungen. Solche Faktoren werden im Rahmen der Investitionsrechnung und Preisfindung angemessen berücksichtigt.

Durch den Aufbau eines breit diversifizierten Immobilienportfolios erzielt die Gesellschaft stabile und planbare Mieterträge. Die breite Streuung des Bestands reduziert zugleich die Abhängigkeit von einzelnen Objekten oder regionalen Marktentwicklungen. Darüber hinaus eröffnet die Präsenz in

zahlreichen Wohnungseigentümergeinschaften einen engen Austausch mit weiteren Eigentümern und Marktteilnehmern, wodurch zusätzliche Akquisitionsmöglichkeiten sowie Potenziale zur Weiterentwicklung des Bestands identifiziert werden können.

Bewirtschaftung/Entwicklung

Die technische Bewirtschaftung des Immobilienbestands erfolgt durch den langjährigen Verwaltungspartner IMMO-PLAN mit Sitz in Döbeln. Durch diese etablierte Zusammenarbeit ist die Gesellschaft in der Lage, Skaleneffekte bei neu erworbenen Objekten effizient zu realisieren, ohne hierfür eigene umfangreiche personelle oder infrastrukturelle Ressourcen vorhalten zu müssen.

Die kaufmännische Verwaltung der Immobilien ist in weiten Teilen standardisiert und digitalisiert. Dadurch können Verwaltungskosten pro Einheit mit wachsender Portfoliogröße sukzessive reduziert werden. Die Gesellschaft verfolgt hierbei konsequent das Ziel einer effizienten und kostenbewussten Bestandsbewirtschaftung.

Erforderliche Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen werden durch die Gesellschaft eigenständig koordiniert und überwacht. Hierbei profitiert die B-A-L Germany AG sowohl von langjähriger praktischer Erfahrung als auch von etablierten internen Prozessen zur effizienten Umsetzung entsprechender Maßnahmen.

Im Rahmen der Bestandsoptimierung werden bestehende Mietverhältnisse kontinuierlich überprüft und marktgerecht weiterentwickelt. Mietanpassungen erfolgen dabei mit Augenmaß und unter Berücksichtigung der jeweiligen objektspezifischen Rahmenbedingungen. Parallel dazu werden Verträge mit Versorgern und Dienstleistern regelmäßig analysiert und optimiert, um die Betriebskostenbelastung für Mieter möglichst gering zu halten beziehungsweise langfristig zu stabilisieren.

Die Gesellschaft verfolgt grundsätzlich keine Strategie umfangreicher Neubau- oder großvolumiger Umbaumaßnahmen. Stattdessen liegt der Fokus auf gezielten wertsteigernden Einzelmaßnahmen, beispielsweise dem Anbau von Balkonen, der Modernisierung von Heizsystemen oder dem Erwerb zusätzlicher Garagen- und Stellplatzflächen. Entsprechende Investitionen werden ausschließlich dann umgesetzt, wenn aus Sicht der Gesellschaft ein nachhaltiger wirtschaftlicher Mehrwert sowie eine signifikante Wertsteigerung der jeweiligen Immobilie zu erwarten sind.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Gesellschaft erstmals gezielt einzelne Immobilien aus dem Bestand veräußert. Die Verkäufe erfolgten opportunistisch zu aus Sicht der Gesellschaft attraktiven Marktbedingungen und dienten insbesondere der Realisierung stiller Reserven innerhalb des Portfolios. Die hierbei erzielten Veräußerungsgewinne bestätigen nach Auffassung des Vorstands die Werthaltigkeit des aufgebauten Immobilienbestands sowie die bisher verfolgte Investitionsstrategie.

Die aus den Verkäufen generierten Mittel sollen überwiegend für weitere Investitionen in den Ausbau und die Optimierung des Portfolios verwendet werden. Vorstand und Aufsichtsrat beabsichtigen darüber hinaus, selektive Objektverkäufe künftig stärker als strategisches Instrument des aktiven Portfoliomanagements zu nutzen.

Kommunikation

Seit der Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf veröffentlicht die B-A-L Germany AG neben ihren Jahresabschlüssen auch regelmäßige Halbjahresberichte. Darüber hinaus stellt die Gesellschaft ihre Unternehmensberichte freiwillig zusätzlich in englischer Sprache zur Verfügung. Diese transparente und international ausgerichtete Kommunikationspraxis soll auch künftig fortgeführt werden.

Zudem beabsichtigt die Gesellschaft, ihre Präsenz auf Analystenkonferenzen, Kapitalmarktveranstaltungen und Investorentreffen weiter auszubauen. Diese Formate bieten wichtige Plattformen, um Investoren und weiteren Kapitalmarktteilnehmern aktuelle Informationen zur operativen Entwicklung, zur finanziellen Lage sowie zur strategischen Ausrichtung der Gesellschaft unmittelbar zu vermitteln. Der Vorstand ist überzeugt, dass ein kontinuierlicher und offener Dialog mit dem Kapitalmarkt wesentlich zur Stärkung von Vertrauen, Transparenz und Wahrnehmung der Gesellschaft beiträgt.

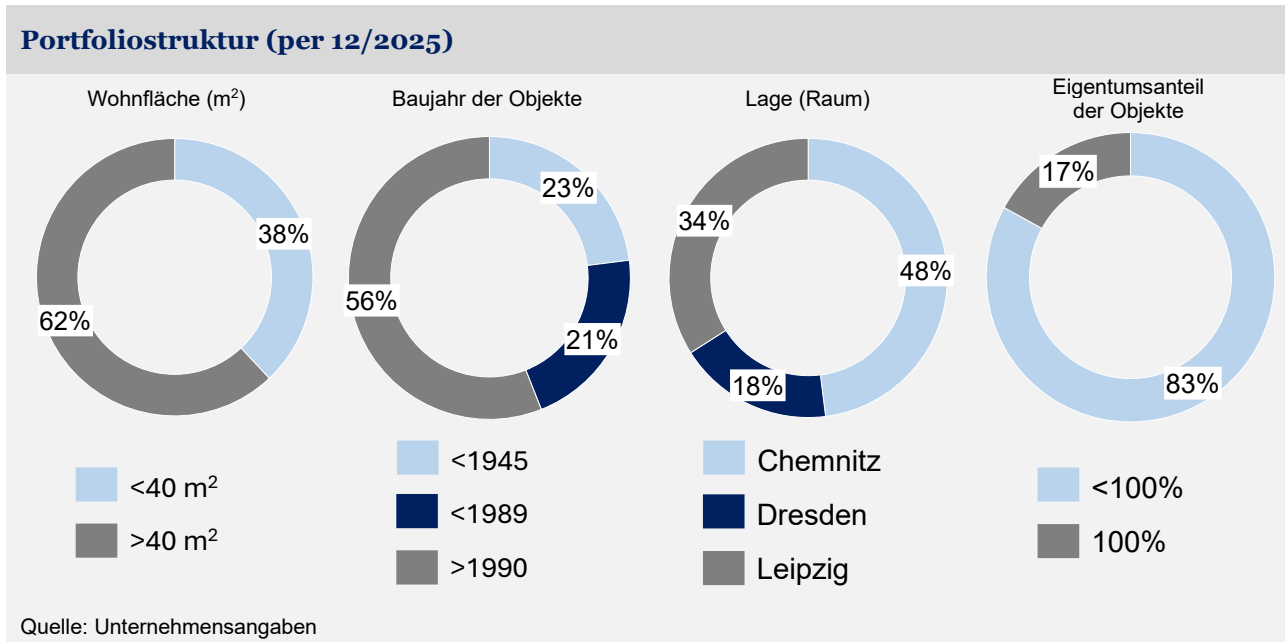
Ergänzend hierzu wird die Gesellschaft auf ihrer Website weiterhin regelmäßig aktualisierte Investorenpräsentationen sowie relevante Unternehmensinformationen zur Verfügung stellen. Dadurch erhalten Investoren und Interessenten jederzeit einen umfassenden Überblick über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft. Mit diesem transparenten Informationsansatz verfolgt die B-A-L Germany AG das Ziel, Informationsasymmetrien zu reduzieren und die langfristige Vertrauensbasis mit ihren Aktionärinnen und Aktionären sowie weiteren Stakeholdern nachhaltig zu stärken.

2. Portfoliostruktur

Entwicklung

Die B-A-L Germany AG verfolgt eine konsequente Diversifizierungsstrategie, die darauf ausgerichtet ist, Ertragsrisiken zu begrenzen und die langfristige Stabilität der Cashflows sicherzustellen. Nach Auffassung des Vorstands stellt die Diversifizierung des Immobilienbestandes einen wesentlichen Erfolgsfaktor für die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens dar. Dabei umfasst Diversifizierung weit mehr als die geografische Verteilung der Immobilien innerhalb des Freistaats Sachsen. Sie erstreckt sich gleichermaßen auf die Struktur des Mieterportfolios, die Verteilung der Nutzungsarten, die Objektgrößen, die Laufzeiten der Mietverträge sowie weitere wertrelevante Merkmale des Bestandes.

Durch diese breite Streuung wird die Abhängigkeit von einzelnen Mietern, Standorten oder Marktsegmenten reduziert und die Resilienz des Portfolios gestärkt. Die wesentlichen Diversifizierungselemente sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Portfolio-Bewirtschaftung

Das operative Geschäft der B-A-L Germany AG wird mit einem klaren Fokus auf wirtschaftliche Stabilität, nachhaltige Wertentwicklung und konsequentes Kostenbewusstsein geführt. Ziel der Gesellschaft ist es, durch ein diszipliniertes und zugleich unternehmerisch geprägtes Vorgehen langfristig stabile Cashflows sowie eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienportfolios zu erzielen. Dabei orientiert sich die Gesellschaft im Wesentlichen an vier strategischen Prioritäten:

- Bereits im Rahmen der Akquisitionen verfolgt die Gesellschaft einen konsequent selektiven und disziplinierten Investitionsansatz. Potenzielle Ankaufsobjekte werden anhand definierter wirtschaftlicher, technischer und standortbezogener Kriterien analysiert. Im Mittelpunkt der Investitionsentscheidungen stehen insbesondere nachhaltig erzielbare Cashflows, Wertsteigerungspotenziale sowie ein aus Sicht der Gesellschaft attraktives Risiko-Rendite-Profil. Dabei wird bewusst auf opportunistische Zukäufe ohne langfristige wirtschaftliche Perspektive verzichtet.
- Nach dem Erwerb liegt ein wesentlicher Schwerpunkt auf der aktiven Vermietung und der operativen Integration der Objekte in den Bestand. Die Immobilien werden über die Plattformen und Netzwerke der Vertriebspartner professionell vermarktet. Anfragen von Mietinteressenten werden zeitnah bearbeitet, um Vermietungsprozesse effizient zu gestalten und Leerstandszeiten möglichst gering zu halten. Darüber hinaus wird auf eine langfristig stabile Mieterstruktur sowie auf ein nachhaltiges und vertrauensvolles Mietverhältnis geachtet.
- Die Gesellschaft überprüft fortlaufend sämtliche Kostenpositionen innerhalb des Portfolios und nutzt vorhandene Optimierungspotenziale konsequent aus. Hierzu zählen unter anderem die Reduzierung von Leerständen, marktgerechte Mietanpassungen, die Optimierung von Dienstleister- und Versorgerverträgen sowie die effiziente Steuerung von Instandhaltungsmaßnahmen. Gleichzeitig verfolgt die Gesellschaft eine schlanke Verwaltungsstruktur

mit dauerhaft niedrigen Overheadkosten. Durch standardisierte Prozesse und einen hohen Digitalisierungsgrad sollen Skaleneffekte mit wachsender Portfoliogröße zunehmend realisiert werden.

- Ein weiterer zentraler Bestandteil der Unternehmensphilosophie ist ein hoher Anspruch an Transparenz gegenüber Aktionärinnen und Aktionären, Geschäftspartnern sowie dem Kapitalmarkt insgesamt. Die Gesellschaft veröffentlicht regelmäßig Finanz- und Unternehmensinformationen und beantwortet Anfragen von Investoren zeitnah und umfassend. Ergänzend hierzu werden auf der Website der Gesellschaft wesentliche Informationen zum Immobilienportfolio, zur Geschäftsentwicklung sowie zur strategischen Ausrichtung bereitgestellt. Ziel ist es, durch einen offenen und nachvollziehbaren Informationsansatz das Vertrauen der Stakeholder nachhaltig zu stärken und Informationsasymmetrien möglichst gering zu halten.

Darüber hinaus überprüft die Gesellschaft fortlaufend Möglichkeiten zur weiteren Professionalisierung und Optimierung ihrer internen Prozesse. Durch die Kombination aus selektivem Ankauf, aktiver Bestandsbewirtschaftung, strikter Kostendisziplin und transparentem Kapitalmarktdialog sieht sich die B-A-L Germany AG gut positioniert, um ihr Immobilienportfolio langfristig profitabel weiterzuentwickeln.

Zukäufe

Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden keine Wohnungen erworben.

Erlöse durch Verkäufe

Obwohl im Geschäftsjahr 2025 erstmals Immobilienverkäufe durchgeführt wurden, bleibt der langfristige Aufbau eines profitablen und wertsteigerungsfähigen Immobilienbestands das zentrale Element der Unternehmensstrategie. Künftige Veräußerungen werden daher weiterhin opportunistisch und unter Renditegesichtspunkten erfolgen. Sie können jedoch einen wichtigen Beitrag zur Hebung stiller Reserven und zur Dokumentation der Wertentwicklung des Portfolios leisten. Vor diesem Hintergrund erwartet der Vorstand, dass Immobilienverkäufe künftig eine ergänzende Rolle bei der aktiven Portfoliosteuerung und der Kommunikation des Unternehmenswerts gegenüber dem Kapitalmarkt einnehmen werden.

Sanierungsaktivitäten

Im Jahresverlauf 2025 wurden vier Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von zusammen 291 Quadratmetern saniert und modernisiert. Die gesamten Renovierungskosten beliefen sich auf rund TEUR 57.

Vermietung

Die Gesellschaft hat ihre Maßnahmen zur Verringerung des Leerstands auch im Geschäftsjahr 2025 konsequent fortgesetzt. Die angestrebte Leerstandsquote von 3 Prozent zum Jahresende wurde mit 5 Prozent zwar nicht vollständig erreicht. Mit einer Vermietungsquote von 95 Prozent zum 31. Dezember 2025 verfügt die Gesellschaft jedoch weiterhin über einen sehr hohen Vermietungsstand. Unter Berücksichtigung der im Wohnimmobilienmarkt üblichen Fluktuation durch Mieterwechsel und

notwendige Wiedervermietungszeiten entspricht dieses Niveau faktisch einer Vollvermietung des Portfolios. Die Entwicklung bestätigt die grundsätzlich hohe Attraktivität der Standorte und die nachhaltige Vermietbarkeit der Bestandsobjekte.

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

Vermeidung von Interessenkonflikten

Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sind verpflichtet, ihre Aufgaben ausschließlich im Interesse des Unternehmens wahrzunehmen. Dabei haben sie persönliche Interessen und die Interessen Dritter von den Unternehmensinteressen strikt zu trennen.

Mögliche Interessenkonflikte sind dem Aufsichtsratsvorsitzenden beziehungsweise dem Vorsitzenden des zuständigen Gremiums unverzüglich offenzulegen. Der Aufsichtsrat wird über wesentliche Interessenkonflikte informiert und entscheidet über geeignete Maßnahmen zu deren Vermeidung oder Beseitigung. Wesentliche und nicht nur vorübergehende Interessenkonflikte können im Einzelfall dazu führen, dass ein Mandat niedergelegt oder nicht verlängert wird.

Geschäfte zwischen dem Unternehmen und Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen oder Unternehmen dürfen ausschließlich zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen werden. Durch diese Regelungen wird sichergestellt, dass Entscheidungen im Unternehmen ausschließlich auf Grundlage objektiver Kriterien und im langfristigen Interesse aller Aktionärinnen und Aktionäre sowie weiterer Stakeholder getroffen werden.

Im Berichtsjahr bestanden nach Kenntnis des Unternehmens keine Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern. Ebenso wurden keine Berater-, Dienstleistungs- oder sonstigen Verträge abgeschlossen, die geeignet gewesen wären, die unabhängige Wahrnehmung der Organfunktionen zu beeinträchtigen.

Diversität

Der Aufsichtsrat betrachtet Diversität als wesentlichen Erfolgsfaktor für eine nachhaltige Unternehmensführung. Bei der Besetzung von Vorstandspositionen werden unterschiedliche berufliche Hintergründe, internationale Erfahrungen, kulturelle Perspektiven, Altersstrukturen sowie Geschlechter angemessen berücksichtigt.

Angesichts der Größe des Unternehmens erfolgt die Auswahl von Vorstandsmitgliedern grundsätzlich auf Grundlage ihrer fachlichen und persönlichen Eignung. Diversitätsaspekte ergänzen den Auswahlprozess und tragen dazu bei, die Leistungsfähigkeit, Innovationskraft und Zukunftsfähigkeit des Unternehmens langfristig zu stärken.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohl des Unternehmens eng, vertrauensvoll und konstruktiv zusammen. Grundlage ihrer Zusammenarbeit ist ein regelmäßiger, offener und transparenter Informations- und Meinungs austausch über alle wesentlichen Angelegenheiten der Gesellschaft.

Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens und stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab. Er informiert den Aufsichtsrat frühzeitig und umfassend über die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über wesentliche Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit. Darüber hinaus werden bedeutende Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen, Akquisitionen, Desinvestitionen sowie sonstige grundlegende Entscheidungen rechtzeitig mit dem Aufsichtsrat erörtert.

Die Berichterstattung des Vorstands erfolgt regelmäßig, zeitnah und sowohl schriftlich als auch mündlich. Hierzu gehören insbesondere Berichte über die Geschäftsentwicklung, die Umsetzung der Unternehmensstrategie, die aktuelle Marktsituation sowie wesentliche Entwicklungen im regulatorischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeld. Außerhalb der turnusmäßigen Sitzungen informiert der Vorstand den Aufsichtsrat unverzüglich über Ereignisse von besonderer Bedeutung für das Unternehmen. Ein wesentlicher Bestandteil der Berichterstattung ist das Risikomanagement- und interne Kontrollsystem. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über die Risikolage der Gesellschaft, wesentliche Compliance-Themen, die Wirksamkeit der internen Kontroll- und Überwachungssysteme sowie über Maßnahmen zur Risikosteuerung. Hierzu gehört auch die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen sowie über die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens.

Der Aufsichtsrat überprüft regelmäßig die Effizienz seiner Tätigkeit sowie die Zusammenarbeit mit dem Vorstand.

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Für seine Tätigkeit erhielt der Vorstand Herr Zschunke im Geschäftsjahr 2025 vereinbarungsgemäß 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 Aktien 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

Die weltwirtschaftliche Entwicklung im Kalenderjahr 2025 wurde maßgeblich durch zunehmende handelspolitische Spannungen beeinflusst. Insbesondere die neue US-Regierung verfolgte eine stärker protektionistisch geprägte Wirtschaftspolitik, die sich in der Ausweitung erhöhter Importzölle gegenüber der Europäischen Union, China sowie weiteren Handelspartnern manifestierte.

Im ersten Halbjahr 2025 führte diese Entwicklung zunächst zu vorübergehenden Vorzieheffekten im internationalen Handel, da zahlreiche Unternehmen versuchten, Lieferungen noch vor dem Inkrafttreten der neuen Zollregelungen abzuwickeln. Im weiteren Jahresverlauf gingen die Exporte in die Vereinigten Staaten jedoch deutlich zurück. In Deutschland traf dies insbesondere exportorientierte Branchen wie den Maschinen- und Anlagenbau sowie die Automobilindustrie, die dadurch zusätzlichem Anpassungsdruck ausgesetzt waren.

Trotz der geopolitischen Belastungen zeigte sich die deutsche Volkswirtschaft nach zwei Jahren schwacher konjunktureller Entwicklung und rückläufiger Wirtschaftsleistung im Berichtsjahr 2025 insgesamt stabilisiert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts erhöhte sich das reale Bruttoinlandsprodukt um rund 0,3 Prozent. Unterstützt wurde diese Entwicklung vor allem durch eine Entspannung an den Energiemärkten sowie durch eine fortschreitende Abschwächung des Inflationsdrucks.

Die Lage am Arbeitsmarkt entwickelte sich hingegen weiterhin uneinheitlich und nur mit zeitlicher Verzögerung. Nach dem Rekordniveau der Beschäftigung im Vorjahr stagnierte die Erwerbstätigkeit, während sowohl die Erwerbslosen- als auch die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 2025 gegenüber dem Vorjahr anstiegen. Diese Entwicklung verdeutlicht die verzögerte Reaktion des Arbeitsmarktes auf konjunkturelle Veränderungen sowie die strukturellen Anpassungsprozesse in einzelnen Industriezweigen.

Die Inflationsrate setzte ihren Rückgang im Verlauf des Jahres 2025 fort und näherte sich dem mittelfristigen Zielwert der Europäischen Zentralbank an, überschritt diesen jedoch weiterhin leicht. Für das Gesamtjahr wurde eine durchschnittliche Inflationsrate von 2,1 Prozent ermittelt. Dies führte sowohl bei privaten Haushalten als auch bei Unternehmen zu einer moderaten Entlastung. Vor diesem Hintergrund verfolgte die EZB im Rahmen ihrer geldpolitischen Entscheidungen eine eher zurückhaltende Linie und beließ die Leitzinsen ab der zweiten Jahreshälfte unverändert bei 2,0%, um Risiken eines erneuten Inflationsanstiegs zu begrenzen.

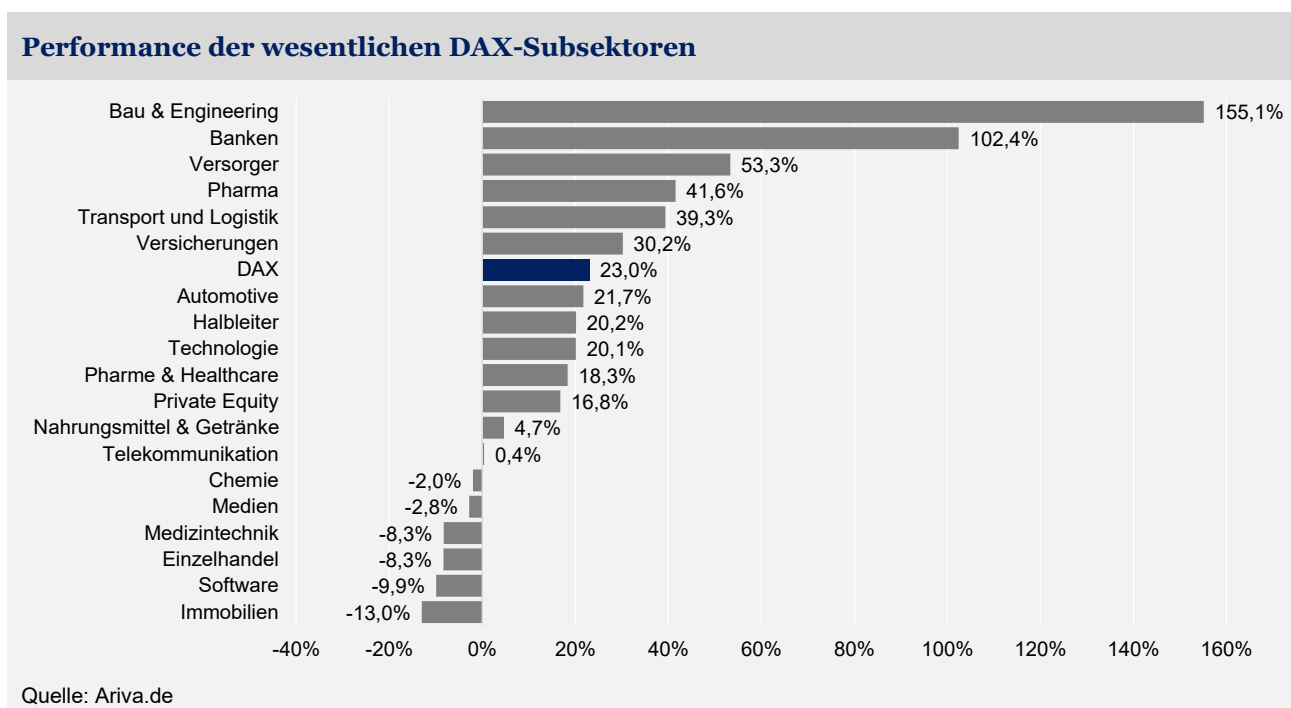
An den internationalen Finanzmärkten setzte sich im Jahr 2025 eine vorsichtige Zuversicht fort. Getragen wurde diese Entwicklung von Erwartungen einer schrittweisen wirtschaftlichen Erholung sowie der Perspektive einer mittelfristigen Normalisierung der Geld- und Fiskalpolitik. Der deutsche Aktienindex DAX verzeichnete im Jahresverlauf Kursanstiege, was auf eine weiterhin vorhandene – wenn auch selektive – Risikobereitschaft der Investoren schließen lässt.

Insgesamt war das Jahr 2025 durch den Übergang von einer rezessiven Phase hin zu einem moderaten Wachstum gekennzeichnet. Gleichwohl blieb das wirtschaftliche Umfeld weiterhin von strukturellen Herausforderungen geprägt. Hierzu zählen insbesondere die industrielle Transformation, der demografische Wandel, geopolitische Unsicherheiten sowie zunehmende Tendenzen einer Fragmentierung der Weltwirtschaft.

Die Aktie von B-A-L Germany mit deutlich positiver Entwicklung

Die internationalen Aktienmärkte entwickelten sich im Jahr 2025 trotz eines von erheblichen geopolitischen und wirtschaftspolitischen Unsicherheiten geprägten Umfelds insgesamt überraschend robust. Insbesondere die großen Aktienmärkte in den USA und Europa verzeichneten im Jahresverlauf deutliche Kursanstiege und erreichten teilweise neue Höchststände.

Zu den wesentlichen Kurstreibern zählten vor allem die weiterhin hohen Investitionen in Künstliche Intelligenz, solide Unternehmensgewinne – insbesondere im Technologiesektor – sowie die Erwartung einer perspektivisch wieder lockereren Geldpolitik. Vor allem US-Technologieunternehmen profitierten von einem anhaltenden KI-Boom und einer hohen Investitionsdynamik in den Bereichen Rechenzentren, Halbleiter und Cloud-Infrastruktur.



Gleichzeitig blieb das Marktumfeld von erheblichen Risiken geprägt. Die Weltwirtschaft wurde unter anderem durch neue Handelskonflikte, steigende Staatsverschuldungen, geopolitische Spannungen sowie Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Zollpolitik der USA belastet. Insbesondere die protektionistische Wirtschaftspolitik der neuen US-Administration führte zeitweise zu erhöhter Volatilität an den Kapitalmärkten. Im Frühjahr 2025 kam es infolge neuer Zollankündigungen sogar zu deutlichen Kursrückgängen an den globalen Börsen.

Dennoch überwog im Gesamtjahr an den Aktienmärkten die Erwartung, dass die Weltwirtschaft trotz schwächerer Wachstumsdynamik eine Rezession vermeiden könnte. Unterstützend wirkten zudem fiskalpolitische Programme, eine hohe Liquidität im Finanzsystem sowie die weiterhin robuste Verfassung vieler großer Unternehmen.

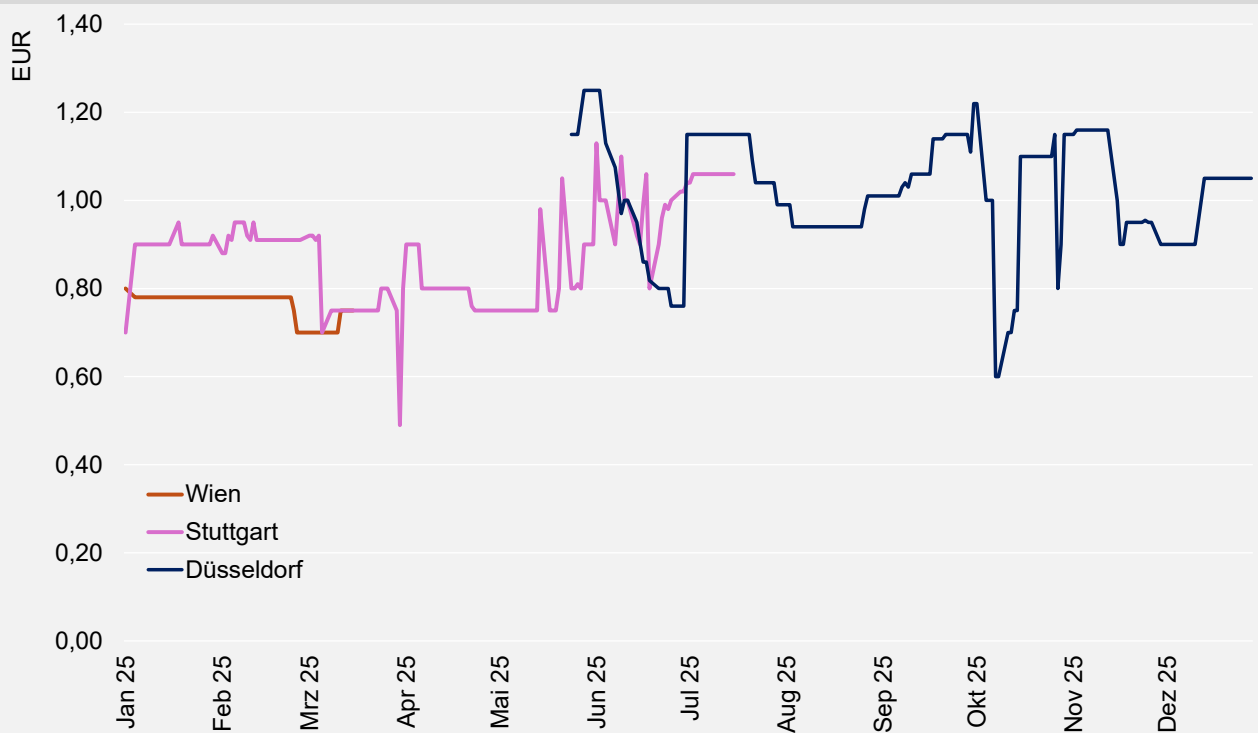
Der deutsche Aktienmarkt entwickelte sich im Jahr 2025 ebenfalls positiv. Der DAX gehörte im internationalen Vergleich zu den stärkeren Leitindizes und erreichte im Jahresverlauf mehrfach neue Rekordstände. Zum Jahresende notierte der DAX zeitweise oberhalb von 24.000 Punkten und verzeichnete auf Jahressicht einen Anstieg von rund 23 Prozent.

Die positive Entwicklung des DAX erscheint vor dem Hintergrund der weiterhin schwachen deutschen Konjunktur zunächst bemerkenswert. Maßgeblich hierfür war jedoch die internationale Ausrichtung vieler DAX-Konzerne. Zahlreiche Unternehmen des Index erzielten einen Großteil ihrer Umsätze außerhalb Deutschlands und profitierten von der robusteren Entwicklung der Weltwirtschaft sowie der starken Nachfrage in technologie- und industrienahen Bereichen. Hinzu kamen Hoffnungen auf wirtschaftspolitische Reformen, Infrastrukturprogramme sowie eine teilweise Lockerung fiskalischer Restriktionen in Deutschland. Darüber hinaus unterstützten sinkende Inflationserwartungen und die Aussicht auf mittelfristig niedrigere Zinsen die Bewertungen am Aktienmarkt. Insbesondere exportorientierte Industrie-, Technologie- und Finanzwerte entwickelten sich im Jahresverlauf positiv. Trotz zwischenzeitlicher Rückschläge infolge geopolitischer Spannungen und Handelskonflikte zeigte sich der deutsche Aktienmarkt insgesamt widerstandsfähig und konnte das Jahr 2025 mit einer außergewöhnlich starken Performance abschließen.

Die Aktie der B-A-L Germany AG startete in das Handelsjahr 2025 mit einem Kurs von EUR 0,70. Der Jahreshöchstkurs wurde am 30. Mai 2025 mit EUR 1,25 erreicht, der Jahrestiefstkurs wurde am 01. April 2025 mit EUR 0,49 markiert. Der Jahresschlusskurs am 30. Dezember 2025 lag bei EUR 1,05, was einer Marktkapitalisierung von EUR 2,1 Mio. und, bezogen auf den Berichtszeitraum, einer Kursperformance von 50,0 Prozent entsprach.

Das durchschnittliche Handelsvolumen der Vorzugsaktien der B-A-L Germany AG betrug im abgelaufenen Jahr knapp 1.300 Aktien pro Handelstag. Das Handelsvolumen konnte damit gegenüber dem Vorjahreswert von 800 Aktien pro Handelstag gesteigert werden, lag jedoch nach wie vor nicht in einem zufriedenstellenden Bereich. Gemessen in Euro wurden im Jahr 2025 täglich durchschnittlich Aktien im Gegenwert von rund EUR 1.600 gehandelt, was ebenfalls deutlich über dem Niveau des Vorjahres von EUR 920 liegt. Der weit überwiegende Teil wurde an den Börsen Düsseldorf und Stuttgart gehandelt, an der Börse Wien fand lediglich an vier Tagen ein Aktienhandel statt.

Aktienkurs B-A-L Germany AG Vz. an den Handelsplätzen Düsseldorf, Stuttgart und Wien



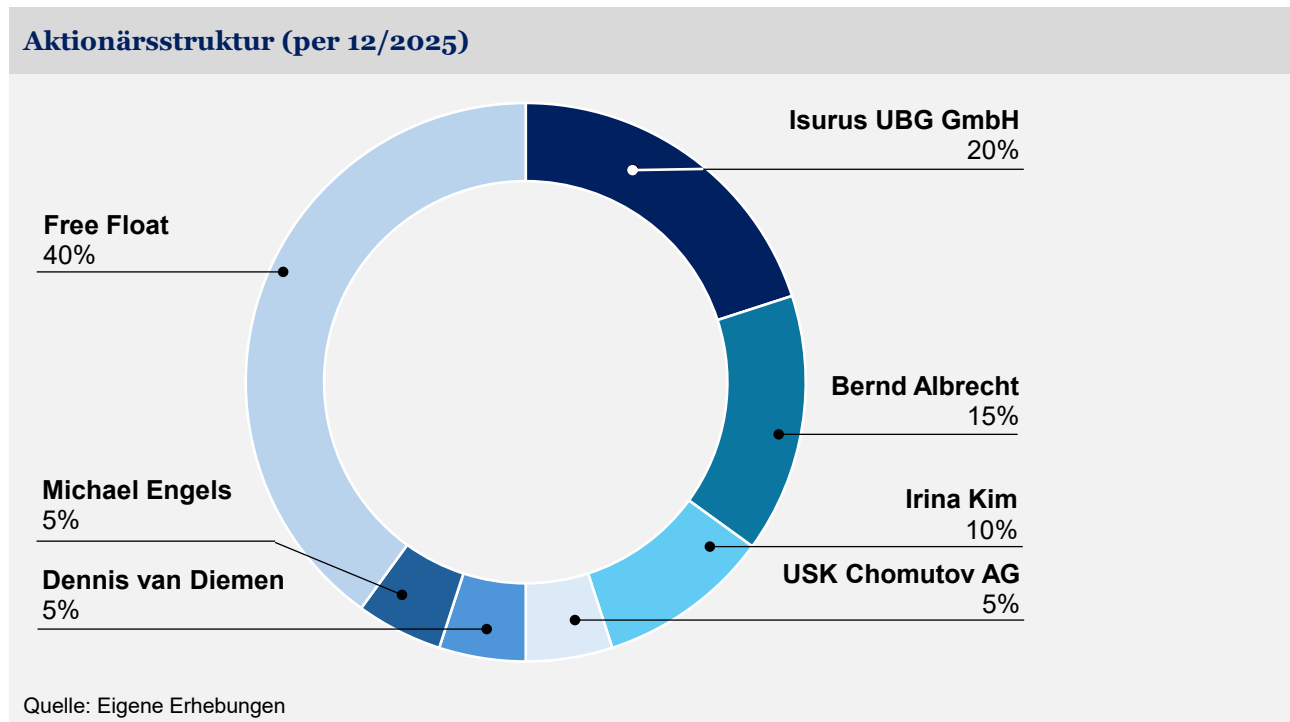
Quelle: Ariva.de

Nachdem die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2024 beschlossen hatte, die Vorzugsaktien mit den Stammaktien zusammenzulegen, wurde für die Stammaktien der Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf beantragt. Am 23.05.2025 wurde unsere Aktie in den Handel der Börse Düsseldorf einbezogen. Weil sich der ohnehin niedrige Börsenhandel damit auf drei Börsenplätze verteilte, wurde beantragt, den Handel an den Börsen Wien und Stuttgart einzustellen. Diesem Antrag wurde am 18.07.2025 stattgegeben. Seither sind die Stammaktien der B-A-L Germany AG ausschließlich im Freiverkehr der Börse Düsseldorf notiert.

Zum 31.12.2025 betrug die Marktkapitalisierung der B-A-L Germany AG EUR 2,1 Mio.

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 40,0 Prozent des ausstehenden Grundkapitals von EUR 2,0 Mio. dem Freefloat zuzurechnen. Am 31.12.2025 betrug der Streubesitz der B-A-L Germany-Aktien damit 800.000 Stück Aktien.

Hauptversammlung 2025

Nachdem zwei Aktionäre Anfechtungsklage gegen die Beschlüsse der ordentlichen Hauptversammlung vom 21. Mai 2025 erhoben hatten, fand am 26. September 2025 eine außerordentliche Hauptversammlung statt, auf der die eingetretene Rechtsunsicherheit durch bestätigende Beschlüsse beseitigt wurde.

Auf dieser außerordentlichen Hauptversammlung waren 65,1 Prozent des Grundkapitals vertreten. Die Aktionärinnen und Aktionäre stimmten allen Beschlussvorschlägen mit großer Mehrheit zu.

5. Wirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2025

Operativ hat B-A-L Germany im vergangenen Jahr die gesteckten Ziele erreicht. Die Mieteinnahmen, die wesentliche Erlösquelle des Unternehmens, stiegen im Geschäftsjahr 2025 um 6,3 Prozent auf TEUR 258,7 von TEUR 243,4 im Vorjahr an. Bei den Nebenkosten, einem für die Ertragslage der Gesellschaft irrelevanten Umsatzbestandteil, ergab sich ein Zuwachs um 12,0 Prozent auf TEUR 131,5. Damit verbesserten sich die Erlöse um 8,1 Prozent auf TEUR 390,2 von TEUR 360,8 im Vorjahr.

Der Bestand an Wohnimmobilien verringerte sich zum Jahresende durch den Verkauf einer Wohnung auf 93 von 94 Einheiten. Dadurch ging die vermietbare Wohnfläche zum Jahresende 2025 um 2,2 Prozent auf 4.539 von 4.642 Quadratmeter im Vorjahr zurück.

Leerstandsquoten werden in der Immobilienbranche nicht einheitlich definiert. Nach den Best Practice Recommendations der EPRA (European Public Real Estate Association), 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 oder Revitalisierung, Objekte mit Nutzungsbeschränkungen oder technisch nicht vermietbare Immobilien bleiben dabei unberücksichtigt. Nach dieser Definition belief sich die Leerstandsquote zum Jahresende 2025 auf 5 Prozent, nach 3 Prozent im Vorjahr.

Trotz einer leicht höheren Leerstandsquote erreichte B-A-L Germany eine Monatsmiete je Quadratmeter ohne Einbeziehung von Nebenkosten in Höhe von EUR 4,90 (Vorjahr: EUR 4,54) je Quadratmeter. Dies entspricht einem Zuwachs um 7,9 Prozent.

Ertragsseitig verschlechterte sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (kurz EBIT) indes auf TEUR –9,6 von TEUR 75,2 im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Hierfür waren diverse Einmaleffekte, etwa infolge der Notierungsaufnahme an der Börse Düsseldorf verantwortlich. Bereinigt um diese Effekte ergab sich ein adjustiertes operatives Ergebnis in Höhe von TEUR 112,1 nach TEUR 116,8 im Vorjahr.

In nachstehender Tabelle wird die Ableitung des adjustierten Ergebnisses zusammengefasst:

Ableitung des adjustierten operativen Ergebnisses, 2024 vs. 2025			
		2024	2025
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	75,2	-9,6
Bereinigung um Erträge aus dem Verkauf von Immobilien	TEUR	0,0	-46,9
Bereinigung um periodenfremde Aktivitäten	TEUR	-45,3	-24,2
Bereinigung um laufende Bewirtschaftungszahlungen	TEUR	70,1	60,8
Bereinigung um die Kosten des Börsengangs	TEUR	16,8	132,0
Adjustiertes operatives Ergebnis	TEUR	116,8	112,1

Nach Steuern wurde im vergangenen Geschäftsjahr ein Ergebnis von TEUR –54,1 erreicht, nachdem im Vorjahr noch ein Gewinn von TEUR 33,6 erwirtschaftet worden war.

Eckdaten der Gewinn- und Verlustrechnung der B-A-L Germany AG, 2019-2025								
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Umsatz	TEUR	169,8	262,2	295,9	303,8	348,0	360,8	390,2
YoY	%	91,3%	54,5%	12,9%	2,6%	14,6%	3,7%	8,1%
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	TEUR	-190,7	72,5	83,1	68,5	153,6	137,6	53,1
in % der Umsatzerlöse	%	-112,3%	27,7%	28,1%	22,5%	44,1%	38,1%	13,6%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	-223,9	13,9	24,1	11,1	61,4	75,2	-9,6
in % der Umsatzerlöse	%	-131,9%	5,3%	8,1%	3,7%	17,6%	20,9%	-2,5%
Ergebnis vor Steuern	TEUR	-231,2	6,7	15,2	-1,3	35,0	40,3	-42,3
Ergebnis nach Steuern	TEUR	-234,0	1,7	9,5	-7,1	28,5	33,6	-54,1
Adjustiertes operatives Ergebnis	TEUR	-194,1	36,2	64,7	84,3	75,2	116,8	112,1

Die Bilanzsumme belief sich zum 31.12.2025 auf TEUR 3.557,7 (Vorjahr: TEUR 3.461,2). Bei einem Eigenkapital von TEUR 2.217,7 (Vorjahr: TEUR 2.292,8) errechnet sich eine Eigenkapitalquote von 62,3 Prozent (Vorjahr: 66,2 Prozent).

Als Bestandshalter von Wohnimmobilien ist B-A-L Germany in einer kapitalintensiven Branche tätig. Zum Stichtag 31.12.2025 summierten sich die zinstragenden und nicht zinstragenden sonstigen Verbindlichkeiten auf TEUR 952,0 (Vorjahr: TEUR 1.023,8). Damit belief sich das Gearing der B-A-L Germany AG auf 42,9 Prozent (Vorjahr: 44,7 Prozent).

Eckdaten des Immobilienportfolios der B-A-L Germany AG, 2019-2025								
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Einheiten		67	81	81	89	92	94	93
Sachanlagevermögen	TEUR	1.677	2.266	2.239	2.498	2.678	2.708	2.705
Wohnfläche	qm	2.781	3.749	3.749	4.333	4.521	4.642	4.539
YoY	%	68,8%	34,8%	0,0%	15,6%	4,3%	2,7%	-2,2%
Leerstandsquote	%	8%	11%	9%	6%	5%	3%	5%
Mieterlöse	TEUR	121,3	195,5	220,6	225,0	242,5	243,4	258,7
YoY	%	91,3%	61,1%	12,9%	2,0%	7,8%	0,4%	6,3%
Miete pro qm pro Monat	EUR	4,96	5,61	5,39	9,21	4,71	4,54	4,90
Mietrendite	%	7,2%	8,6%	9,9%	9,0%	9,1%	9,0%	9,6%

6. Der Markt für Wohnimmobilien in Sachsen: Strukturwandel zwischen Leerstand, Wohnungsmangel und Neubaukrise

Der Wohnimmobilienmarkt im Freistaat Sachsen zählt zu den heterogensten Wohnungsmärkten Deutschlands. Während in einzelnen Großstädten wie Dresden und Leipzig inzwischen deutlicher Wohnraumangel herrscht und die Durchschnittsmieten seit Jahren deutlich steigen, kämpfen zahlreiche ländliche Regionen weiterhin mit strukturellem Leerstand, Bevölkerungsrückgang und wirtschaftlichen Anpassungsproblemen. Gerade diese regionale Spreizung macht Sachsen aus immobilienwirtschaftlicher Sicht besonders interessant – und zugleich anspruchsvoll.

Der Wohnungsmarkt vor 20 Jahren: Sachsen als Schrumpfungsregion

Nach der Wiedervereinigung litt Sachsen über viele Jahre unter massiven Bevölkerungsverlusten, hoher Arbeitslosigkeit und erheblichen Wohnungsleerständen. Vor allem in den industriell geprägten Regionen Süd- und Westsachsens kam es zu einer starken Abwanderung jüngerer Bevölkerungsgruppen in wirtschaftlich attraktivere Regionen Westdeutschlands. Gleichzeitig wurden in den 1990er-Jahren umfangreiche steuerlich geförderte Neubau- und Sanierungsmaßnahmen umgesetzt, die das Wohnungsangebot zusätzlich erhöhten.

Das Ergebnis war ein historisch außergewöhnlich hoher Wohnungsleerstand. Anfang der 2000er-Jahre lagen die Leerstandsquoten in Teilen Ostdeutschlands bei 12 bis 15 Prozent. Sachsen gehörte dabei zu den besonders betroffenen Bundesländern (Quelle: deutschlandatlas.bund.de). Die Situation war derart angespannt, dass der Bund gemeinsam mit Ländern und Kommunen

umfangreiche Rückbauprogramme initiierte. Im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ wurden zwischen 2001 und 2015 allein in Ostdeutschland rund 342.000 Wohnungen abgerissen (Quelle: staedtebaufoerderung.info).

Auch Sachsen profitierte erheblich von diesen Maßnahmen. Gleichzeitig begann eine langsame strukturelle Erholung einzelner Städte. Besonders Leipzig und Dresden entwickelten sich ab etwa 2010 zunehmend zu Wachstumsstandorten mit positiver Bevölkerungsentwicklung.

Der Wandel der Städte Leipzig und Dresden

Die Entwicklung von Leipzig und Dresden gehört zu den bemerkenswertesten Veränderungen des deutschen Immobilienmarktes der vergangenen 15 Jahre. Leipzig profitierte insbesondere von niedrigen Lebenshaltungskosten, einem starken Zuzug junger Bevölkerungsgruppen sowie einer zunehmenden Ansiedlung von Industrie- und Dienstleistungsunternehmen. Dresden entwickelte sich parallel zu einem führenden europäischen Halbleiter- und Technologiestandort („Silicon Saxony“).

Diese Entwicklung führte zu einer deutlichen Verringerung des Leerstands und einem starken Anstieg von Kaufpreisen und Mieten. Während Dresden Anfang der 2000er-Jahre noch erhebliche Wohnungsleerstände aufwies, gilt der Markt heute in vielen Stadtteilen als angespannt. Marktberichte weisen inzwischen Leerstandsquoten von teilweise nur noch rund einem Prozent aus (Quelle: cdn.von-poll.com).

Gleichzeitig entstanden neue Herausforderungen. Die stark steigenden Baukosten und Zinsen führten seit 2022 zu einem deutlichen Einbruch des Neubaus. Im ersten Halbjahr 2025 wurden in Dresden rund 820 Wohnungen fertiggestellt – ein Rückgang von fast 29 Prozent gegenüber dem Vorjahr (Quelle: Immo Altersvorsorge).

Der Immobilienmarkt Sachsen heute

Die wirtschaftliche Entwicklung im Freistaat Sachsen blieb auch im Jahr 2025 von einem herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeld geprägt. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen verringerte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 um 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit verzeichnete Sachsen bereits das dritte Jahr in Folge einen realen Rückgang der Wirtschaftsleistung. Bundesweit lag das preisbereinigte Wirtschaftswachstum dagegen bei +0,3 Prozent. Das nominale Bruttoinlandsprodukt Sachsens belief sich 2025 auf knapp EUR 168 Mrd. und lag damit 3,1 Prozent über dem Vorjahreswert (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen).

Insbesondere das Baugewerbe blieb von der schwachen Konjunktur betroffen. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes ging die reale Bruttowertschöpfung im Baugewerbe 2025 um 4,7 Prozent zurück. Auch das Verarbeitende Gewerbe verzeichnete einen Rückgang von 1,3 Prozent. Belastend wirkten weiterhin hohe Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten sowie eine insgesamt zurückhaltende Investitionsneigung.

Auf dem Arbeitsmarkt zeigte sich ebenfalls eine schwächere Entwicklung. Im Jahresdurchschnitt 2025 waren im Freistaat Sachsen 148.747 Personen arbeitslos gemeldet. Gegenüber dem Vorjahr entsprach dies einem Anstieg um 8.996 Personen beziehungsweise 6,4 Prozent. Die

durchschnittliche Arbeitslosenquote erhöhte sich auf 6,9 Prozent nach 6,5 Prozent im Vorjahr (Quelle: Bundesagentur für Arbeit).

Die Bevölkerungsentwicklung im Freistaat Sachsen blieb im Jahr 2025 insgesamt leicht rückläufig. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes lebten zum 31. Dezember 2024 im Freistaat Sachsen 4.042.422 Einwohnerinnen und Einwohner (-0,2 Prozent gegenüber 31. Dezember 2023) und nach zuletzt gemeldetem Stand zum 30. November 2025 4.024.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Damit setzte sich die seit mehreren Jahren zu beobachtende tendenziell rückläufige Bevölkerungsentwicklung fort. Während die Großstädte Leipzig und Dresden weiterhin moderate Zuwächse verzeichneten, waren insbesondere ländliche Regionen von Bevölkerungsverlusten betroffen (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen).

Der Wohnungsmarkt entwickelte sich regional unterschiedlich. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen belief sich der Wohnungsbestand zum Jahresende 2024 auf insgesamt 2.356.144 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Gegenüber dem Vorjahr entsprach dies einem Anstieg um 0,3 Prozent. Die Zahl der Wohngebäude erhöhte sich ebenfalls um 0,3 Prozent auf 843.645 Gebäude. Gleichzeitig blieb Sachsen weiterhin eines der Bundesländer mit vergleichsweise niedrigen Wohnkosten und einer hohen Bedeutung des Mietwohnungsmarktes (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen).

Auch im vergangenen Jahr blieb die Neubautätigkeit sehr zurückhaltend. Im Jahr 2025 wurden in Sachsen 8.152 Wohnungen genehmigt. Dies entsprach einem Anstieg um 14,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der Baufertigstellungen verringerte sich allerdings um 39,2 Prozent auf 5.510 Wohnungen. Auch die Zahl der genehmigten Gebäude ging 2025 um 1,1 Prozent auf 5.766 zurück, die Zahl der Baufertigstellungen an Gebäuden sank um 21,9%. Hauptursachen blieben die hohen Bau- und Finanzierungskosten sowie die anhaltende Unsicherheit hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen).

Positive wirtschaftliche Impulse ergaben sich weiterhin aus dem Ausbau des Technologie- und Halbleiterstandortes Sachsen („Silicon Saxony“). Insbesondere im Raum Dresden wurden die Investitionen internationaler Technologieunternehmen weiter vorangetrieben. Die zunehmende Bedeutung des Halbleiterstandortes stärkte die wirtschaftliche Attraktivität einzelner Regionen des Freistaates und führte dort zu Impulsen auf dem Wohnungs- und Gewerbeimmobilienmarkt.

Für unser Unternehmen ergeben sich aus dieser Entwicklung weiterhin Chancen hinsichtlich einer stabilen Vermietungssituation sowie einer verbesserten Qualität der Mietinteressenten. Insbesondere die geringe Neubautätigkeit und die anhaltende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wirken sich grundsätzlich unterstützend auf den Bestandsmarkt aus.

Grundlegende Marktstudien zum Immobilienmarkt Sachsen liegen derzeit teilweise noch nicht vollständig vor beziehungsweise werden erst zu einem späteren Zeitpunkt veröffentlicht.

Status quo des Wohnungsmarktes in Sachsen

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen verfügt der Freistaat Sachsen über insgesamt 2.356.144 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Stand: Ende 2024). Gegenüber dem Vorjahr entsprach dies einem moderaten Anstieg von 0,3 Prozent. Der Wohnungsbestand verteilt sich auf rund 843.645 Wohngebäude (Quelle: statistik.sachsen.de).

Die Wohnungsversorgung erscheint auf den ersten Blick komfortabel. Tatsächlich bestehen jedoch erhebliche regionale Unterschiede. Während die Wohnungsmärkte in Leipzig und Dresden inzwischen angespannt sind, weisen zahlreiche Landkreise weiterhin hohe strukturelle Leerstandsquoten auf. Besonders deutlich zeigt sich diese Spreizung beim Wohnungsleerstand. Nach Angaben der wohnungswirtschaftlichen Verbände lagen die Leerstandsquoten im Jahr 2025 in einzelnen Regionen Sachsens weiterhin auf sehr hohem Niveau. Im Erzgebirgskreis und im Landkreis Zwickau wurden Leerstandsquoten von bis zu 19 Prozent registriert. In den Landkreisen Görlitz und Meißen lagen die Werte teilweise bei bis zu 15 Prozent. Demgegenüber wurde die Leerstandsquote in Dresden mit lediglich rund 2,4 Prozent angegeben (Quelle: wirtschaft-in-sachsen.de).

Nach eigener Statistik verfügte die Landeshauptstadt Dresden Ende 2024 über 312.545 Wohnungen. Davon standen rund 20.918 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 6,7 Prozent entspricht. Allerdings entfällt ein erheblicher Teil dieses Leerstands auf kurzfristige Fluktuations-, Sanierungs- oder Modernisierungsleerstände. In nachgefragten Wohnlagen liegt der marktaktive Leerstand deutlich niedriger (Quelle: www.dresden.de).

Auch die Mietpreisentwicklung zeigt die zunehmende Differenzierung des Marktes. Laut aktuellen Marktberichten etwa von CBRE gehörten Leipzig und Dresden im Jahr 2025 zu den Städten mit der höchsten Mietdynamik Deutschlands. Die Angebotsmieten stiegen in Leipzig um 7,5 Prozent und in Dresden um 6,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Besonderheiten des sächsischen Wohnungsmarktes

Der Wohnungsmarkt Sachsens unterscheidet sich in mehreren Punkten grundlegend von westdeutschen Ballungsräumen.

1. Extreme regionale Unterschiede

Kaum ein anderes Bundesland weist derart große Unterschiede zwischen Wachstumsregionen und Schrumpfungsräumen auf. Während Leipzig und Dresden unter Wohnraummangel leiden, kämpfen viele kleinere Städte und ländliche Regionen mit strukturellem Leerstand.

Diese Unterschiede wirken sich unmittelbar auf Mietentwicklung, Investitionsrisiken und Instandhaltungsstrategien aus.

2. Niedriges Mietniveau

Trotz der jüngsten Mietsteigerungen bleibt Sachsen im bundesweiten Vergleich ein Niedrigmietland. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der sächsischen Wohnungsgenossenschaften lag 2025 bei lediglich rund EUR 5,75 pro Quadratmeter (Quelle: vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.).

Gerade diese vergleichsweise günstigen Wohnkosten machen Sachsen jedoch zunehmend attraktiv für ältere Personen, Studierende, Berufseinsteiger und Haushalte mit mittleren Einkommen.

3. Hoher Anteil an Plattenbau- und DDR-Beständen

Ein erheblicher Teil des Wohnungsbestandes stammt weiterhin aus DDR-Zeiten. Vor allem in Chemnitz, Zwickau oder Hoyerswerda prägen große Plattenbausiedlungen bis heute das Stadtbild.

Diese Bestände bieten einerseits günstigen Wohnraum, verursachen andererseits jedoch hohe Modernisierungs- und Instandhaltungskosten. Insbesondere energetische Sanierungen stellen viele Eigentümer vor erhebliche wirtschaftliche Herausforderungen.

4. Demografischer Wandel

Der demografische Wandel ist eines der zentralen Themen des sächsischen Wohnungsmarktes. Viele ländliche Regionen verlieren weiterhin Einwohner und altern überdurchschnittlich schnell.

Gleichzeitig steigt die Zahl kleiner Haushalte kontinuierlich. Bereits heute bestehen in ostdeutschen Bundesländern rund 80 Prozent der Haushalte aus nur einer oder zwei Personen (Quelle: DIE WELT)

Hieraus ergibt sich ein steigender Bedarf an kleineren, altersgerechten und barrierearmen Wohnungen.

Neubaukrise und Investitionsstau

Wie in Gesamtdeutschland befindet sich auch Sachsen in einer massiven Neubaukrise. Hohe Baukosten, steigende Finanzierungskosten und umfangreiche regulatorische Anforderungen haben zahlreiche Projekte wirtschaftlich unrentabel gemacht.

Nach Angaben der wohnungswirtschaftlichen Verbände wurden 2025 lediglich rund 176 Wohnungen neu durch Wohnungsgenossenschaften errichtet, die in Sachsen organisierten Wohnungsunternehmen meldeten 762 Fertigstellungen von Wohnungen. (Quelle: vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.).

Gleichzeitig ist Investitionsbedarf im Bestand für Modernisierung und Instandsetzung erheblich und lag 2025 bei den Wohnungsunternehmen bei rund 83% der Gesamtinvestitionen (93% der Gesamtinvestitionen der Wohnungsgenossenschaften). Allein zur Erreichung der Klimaziele bis 2045 werden für die sächsische Wohnungswirtschaft zusätzliche Investitionen von rund EUR 17 Milliarden erwartet (Quelle: vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Die Welt).

Fazit

Der Wohnimmobilienmarkt in Sachsen befindet sich in einem tiefgreifenden Strukturwandel. Die historische Entwicklung von einem Schrumpfungsmarkt mit massivem Leerstand hin zu regional teilweise angespannten Wohnungsmärkten gehört zu den bemerkenswertesten Veränderungen der deutschen Immobilienwirtschaft der vergangenen zwei Jahrzehnte.

Gleichzeitig bleibt Sachsen ein Markt mit erheblichen regionalen Unterschieden. Während Dresden und Leipzig inzwischen von Wohnungsknappheit und steigenden Mieten geprägt werden, kämpfen viele ländliche Regionen weiterhin mit Bevölkerungsrückgang und strukturellem Leerstand. Gerade diese Heterogenität eröffnet jedoch Chancen für spezialisierte und lokal verankerte Investoren. Entscheidend sind heute weniger makroökonomische Trends als vielmehr die genaue Analyse einzelner Mikrolagen, demografischer Entwicklungen und regionaler Wirtschaftsstrukturen.

7. Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken

Für die B-A-L Germany AG ergeben sich aus heutiger Sicht weiterhin substantielle operative Chancen sowie nachhaltige Wachstums- und Ertragspotenziale. Gleichzeitig bestehen Risiken, die das operative Geschäft sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der Gesellschaft beeinflussen können. Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft dient der frühzeitigen Identifikation, Bewertung und Steuerung wesentlicher Risiken.

Stärken- und Chancenbericht

Konsolidierung des Verwaltermarktes

Der Markt für kleinere und mittelgroße Hausverwaltungen befindet sich weiterhin in einer strukturellen Konsolidierungsphase. Zahlreiche inhabergeführte Verwaltungsgesellschaften, die ihre Geschäftstätigkeit in den 1990er-Jahren aufgebaut haben, stehen altersbedingt vor einer Nachfolgeregelung oder geben Verwaltungsbestände vollständig auf.

Unser langjähriger Verwaltungspartner IMMO-PLAN konnte von dieser Entwicklung erneut profitieren und seinen Verwaltungsbestand im Geschäftsjahr 2025 weiter ausbauen. Die hierdurch entstehenden Kontakte zu Eigentümern und Verkaufsinteressenten verbessern den Zugang der Gesellschaft zu potenziellen Akquisitionsobjekten außerhalb öffentlicher Vermarktungsprozesse („Off-Market-Transaktionen“). Dies erhöht die Wahrscheinlichkeit, auch künftig Wohnimmobilien zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen erwerben zu können.

Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Das Marktumfeld für Bestandswohnimmobilien in mittleren und einfachen Wohnlagen bleibt aus Sicht der Gesellschaft grundsätzlich stabil. Mehrere strukturelle Entwicklungen wirken unterstützend auf Vermietbarkeit und Werthaltigkeit des Immobilienportfolios:

- anhaltende Binnenwanderung aus ländlichen Regionen in urbane Zentren und größere Mittelstädte,
- weiterhin hohe regulatorische Anforderungen und Bürokratisierung im Wohnungsbau,
- deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten bei Neubauprojekten,
- Zurückhaltung privater Haushalte bei selbstgenutztem Wohneigentum infolge hoher Hypothekenzinsen,
- steigender Wohnflächenbedarf infolge kleinerer Haushaltsgrößen sowie zunehmender Single- und Seniorenhaushalte.

Insbesondere die geringe Neubautätigkeit im preisgünstigen Mietsegment wirkt sich stabilisierend auf die Nachfrage nach Bestandswohnungen aus. Gleichzeitig bleibt bezahlbarer Wohnraum in vielen Regionen Sachsens knapp. Dies verbessert mittel- bis langfristig die Vermietungsperspektiven der Gesellschaft.

Digitalisierung und Prozessoptimierung

Das digitale Steuerungs- und Controllingsystem RESCORE wurde im Geschäftsjahr 2025 weiterentwickelt und an neue regulatorische sowie operative Anforderungen angepasst. Ziel des Systems bleibt die frühzeitige Identifikation operativer, technischer und wirtschaftlicher Risiken im Immobilienbestand sowie die laufende Überprüfung der Annahmen aus der Ankaufphase.

Durch die fortschreitende Digitalisierung der Verwaltungs- und Abrechnungsprozesse konnten interne Abläufe weiter standardisiert und beschleunigt werden. Dies betrifft insbesondere:

- automatisierte Plausibilitäts- und Kostenkontrollen,
- digitale Objektbewertung und Ankaufprüfung,
- effizientere Steuerung von Vermietungs- und Instandhaltungsprozessen,
- Reduktion administrativer Bearbeitungszeiten.

Die Gesellschaft erwartet hieraus mittel- bis langfristig zusätzliche Skaleneffekte sowie eine weitere Stabilisierung der operativen Kostenbasis.

Akquise und Finanzierung

Das weiterhin erhöhte Zinsniveau erschwert unverändert die wirtschaftliche Finanzierung größerer Immobilienzukäufe. Gleichzeitig hat die Zurückhaltung institutioneller Investoren und privater Erwerber zu einer spürbaren Marktberuhigung beigetragen. Aus Sicht der Gesellschaft verbessert dies mittelfristig die Möglichkeit, Wohnimmobilien selektiv zu attraktiveren Einstiegspreisen zu erwerben.

Die Gesellschaft befindet sich weiterhin in Gesprächen mit bestehenden Aktionären, Investoren und potenziellen Finanzierungspartnern, um zusätzliche Finanzierungsoptionen zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen zu erschließen. Darüber hinaus wurde das Netzwerk möglicher Platzierungspartner im Geschäftsjahr 2025 ausgebaut.

Schwächen- und Risikobericht

Begrenzte Verfügbarkeit geeigneter Kaufobjekte

Ein wesentliches Risiko besteht in der begrenzten Verfügbarkeit wirtschaftlich attraktiver Kaufobjekte. Insbesondere in urbanen Wachstumsregionen und deren Umland bleiben die Angebotspreise teilweise hoch.

Gleichzeitig ist jedoch festzustellen, dass sich der Immobilienmarkt seit dem starken Zinsanstieg deutlich abgekühlt hat. Zudem führt der zunehmende Generationenwechsel bei privaten Immobilieninvestoren zu einem stabilen Angebot an Verkaufsobjekten. Viele Eigentümer der Nachwendezeit verfügen mittlerweile nicht mehr über eine aktive Bewirtschaftungsstrategie, während Erben häufig keinen regionalen Bezug zu den Immobilien besitzen.

Die Gesellschaft geht daher derzeit von keiner wesentlichen Einschränkung der Akquisitionsmöglichkeiten aus.

Unerwartet hoher Leerstand

Leerstand stellt weiterhin eines der wesentlichsten operativen Risiken für Wohnimmobilien-gesellschaften dar. Neben ausfallenden Mieteinnahmen entstehen zusätzliche Kosten, insbesondere für Hausgeld, Betriebskosten, Renovierung und Vermarktung.

Die Gesellschaft berücksichtigt bestehende Leerstände bereits im Rahmen der Ankaufskalkulation. Gleichzeitig erfolgt die Vermarktung neuer oder freiwerdender Wohnungen frühzeitig und mit hoher Priorität in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungspartner IMMO-PLAN. Mietangebote werden regelmäßig bereits unmittelbar nach Kündigung einer Wohnung oder unmittelbar nach Unterzeichnung eines Kaufvertrages veröffentlicht.

Durch dieses Vorgehen konnten Mietausfallzeiten bislang überwiegend auf ein wirtschaftlich vertretbares Maß begrenzt werden.

Zahlungsausfälle von Mietern

Forderungsausfälle und langwierige Räumungsverfahren stellen ein wesentliches Risiko im operativen Vermietungsgeschäft dar. Insbesondere bei zahlungsunwilligen Mietern können erhebliche wirtschaftliche Schäden entstehen.

Zur Begrenzung dieses Risikos verfolgt die Gesellschaft eine konsequente Präventionsstrategie. Vor Abschluss neuer Mietverträge werden umfangreiche Bonitäts- und Plausibilitätsprüfungen durchgeführt. Hierzu zählen insbesondere:

- Einkommensnachweise,
- SCHUFA-Auskünfte,
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen,
- Arbeitgebernachweise,
- Identitäts- und Plausibilitätsprüfungen.

Bei temporären Zahlungsschwierigkeiten und proaktiver Kommunikation der Mieter werden individuelle Lösungen geprüft. Bei nachhaltigen Vertragsverletzungen verfolgt die Gesellschaft ihre Ansprüche dagegen konsequent. Überschreitet ein Mietrückstand die gesetzliche Zweimonatsgrenze, erfolgt regelmäßig eine fristlose Kündigung.

Derzeit tritt ein vollständiger Zahlungsausfall statistisch lediglich in einem sehr geringen Umfang bezogen auf das Gesamtportfolio auf, was aus Sicht der Gesellschaft die Wirksamkeit der bestehenden Prüfungs- und Steuerungsprozesse bestätigt.

Steigende Instandhaltungs- und Sanierungskosten

Die anhaltend hohen Bau- und Handwerkerkosten stellen weiterhin ein wesentliches Risiko für die Kostenentwicklung von Wohnimmobilien dar. Zusätzlich können Wohnungseigentümergeinschaften Sanierungsmaßnahmen beschließen, deren Kosten anteilig durch die Gesellschaft zu tragen sind.

Die Gesellschaft beteiligt sich daher aktiv an den Entscheidungsprozessen innerhalb der Eigentümergemeinschaften und wirkt auf wirtschaftlich sinnvolle Lösungen hin. Bei größeren Beteiligungsquoten erfolgt regelmäßig eine Vertretung durch eine Partnerverwaltung innerhalb der Eigentümergemeinschaften.

Ziel bleibt es, kostenintensive Fehlentscheidungen sowie nicht zwingend erforderliche Maßnahmen frühzeitig zu vermeiden.

Risiken bei der Kapitalbeschaffung

Die Finanzierungsmöglichkeiten kleinerer börsennotierter Immobiliengesellschaften bleiben weiterhin stark vom allgemeinen Kapitalmarktumfeld abhängig. Schwache Börsenphasen oder steigende Kapitalmarktzinsen können den Zugang zu Eigen- und Fremdkapital erschweren.

Die Gesellschaft begegnet diesem Risiko durch eine transparente Informationspolitik, eine kontinuierliche Kapitalmarktkommunikation sowie eine auf Kontinuität ausgerichtete Dividendenstrategie. Darüber hinaus wurde das Netzwerk potenzieller Investoren und Platzierungspartner im Geschäftsjahr 2025 weiter verbreitert.

Regulatorische und politische Risiken

Das regulatorische Umfeld für Wohnimmobilienunternehmen bleibt weiterhin von steigenden Anforderungen geprägt. Insbesondere zusätzliche Berichtspflichten, energetische Vorgaben, ESG-Regulierungen sowie mögliche mietrechtliche Eingriffe können die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für private Vermieter belasten.

Hierzu zählen insbesondere:

- mögliche Verschärfungen der Mietpreisbremse,
- zusätzliche energetische Sanierungspflichten,
- steigende Dokumentations- und Berichtspflichten,
- regulatorische Eingriffe in den Wohnungsmarkt.

Die Gesellschaft sieht die direkten Auswirkungen solcher Maßnahmen auf das eigene Portfolio derzeit als begrenzt an. Die durchschnittlichen Mieten im Bestand bewegen sich auf einem vergleichsweise moderaten Niveau. Zudem ermöglicht die Unternehmensgröße teilweise flexiblere und effizientere Anpassungsmaßnahmen als bei größeren Immobilienkonzernen.

8. Prognosebericht

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt blieb auch im Jahr 2025 von einem anspruchsvollen und von Unsicherheit geprägten Marktumfeld beeinflusst. Zwar zeigte sich im Jahresverlauf in einzelnen Marktsegmenten eine gewisse Stabilisierung, insgesamt bestehen jedoch weiterhin erhebliche konjunkturelle, finanzierungsseitige und regulatorische Unsicherheiten.

Eine zentrale Einflussgröße bleibt unverändert das Zinsniveau. Nach den deutlichen Zinserhöhungen der vergangenen Jahre hielt die Europäische Zentralbank auch im Jahr 2025 an einem im historischen Vergleich erhöhten Zinsniveau fest. Zwar wurden im ersten Halbjahr erste vorsichtige geldpolitische Lockerungen diskutiert beziehungsweise umgesetzt, die Finanzierungskosten für Immobilieninvestitionen lagen jedoch weiterhin deutlich über dem Niveau der Niedrigzinsphase. Dies wirkte sich insbesondere auf die Wirtschaftlichkeit von Neubauprojekten sowie auf die Finanzierungsfähigkeit privater Erwerber aus.

Der Wohnungsneubau blieb daher auch im Geschäftsjahr 2025 deutlich hinter dem langfristigen Bedarf zurück. Zahlreiche Projektentwicklungen wurden verschoben, reduziert oder vollständig eingestellt. Besonders betroffen waren Projekte im frei finanzierten Wohnungsbau und Vorhaben mit erhöhten energetischen Anforderungen. Gleichzeitig führte die geringe Neubautätigkeit zu einer weiteren Verknappung bezahlbaren Wohnraums in vielen Regionen Deutschlands.

Die Preisbildung auf den Immobilienmärkten blieb uneinheitlich. Während in einzelnen Segmenten und Lagen erste Stabilisierungstendenzen zu erkennen waren, verharrte die Zahl der Immobilientransaktionen insgesamt auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Käufer agieren weiterhin zurückhaltend und berücksichtigen die höheren Finanzierungskosten in ihren Preisvorstellungen, während Verkäufer vielfach noch an den Preisniveaus der Niedrigzinsphase festhalten. Diese unterschiedlichen Markterwartungen erschweren die Transaktionsdynamik.

Zugleich hat sich das Marktumfeld für opportunistische und liquide Marktteilnehmer verbessert. Insbesondere kleinere Marktteilnehmer, private Bestandshalter und einzelne Projektentwickler stehen infolge gestiegener Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten zunehmend unter wirtschaftlichem Druck. Hieraus ergeben sich selektiv Möglichkeiten zum Erwerb von Wohnimmobilien zu wirtschaftlich attraktiveren Konditionen als noch in den Vorjahren.

Ein weiterer Belastungsfaktor bleibt die Entwicklung der Bau- und Instandhaltungskosten. Trotz einer gewissen Entspannung bei einzelnen Materialpreisen liegen die Kosten für Bauleistungen, energetische Sanierungen und Handwerkerleistungen weiterhin deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Hinzu kommen steigende Anforderungen an Energieeffizienz und Gebäudetechnik. Viele Investitionsentscheidungen werden dadurch erschwert oder zeitlich verschoben.

Auch die regulatorischen Rahmenbedingungen bleiben für die Immobilienwirtschaft herausfordernd. Insbesondere zusätzliche Berichtspflichten, ESG-Anforderungen sowie regulatorische Vorgaben im Zusammenhang mit Energieeffizienz und Klimaschutz führen zu einem steigenden administrativen und finanziellen Aufwand. Vor allem ältere Bestandsgebäude stehen zunehmend im Fokus regulatorischer Anforderungen. Gleichzeitig bleibt die konkrete Ausgestaltung zukünftiger gesetzlicher Vorgaben in Teilen weiterhin unklar, was die langfristige Investitionsplanung erschwert.

Hinzu kommen anhaltende geopolitische und wirtschaftliche Unsicherheiten. Der fortdauernde Krieg in der Ukraine, geopolitische Spannungen im Nahen Osten, zunehmende Handelskonflikte sowie die schwache wirtschaftliche Entwicklung in Teilen Europas und Chinas belasten weiterhin die Investitionsbereitschaft vieler Marktteilnehmer. Internationale Investoren agieren deshalb weiterhin selektiver und vorsichtiger als in den Jahren vor dem Zinsanstieg.

Unabhängig hiervon bleibt der strukturelle Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum in vielen Regionen Deutschlands bestehen. Insbesondere in wirtschaftlich stabilen Mittelzentren sowie in den von der Gesellschaft bevorzugten B- und C-Städten des Freistaates Sachsen zeigt sich weiterhin eine stabile Nachfrage nach bezahlbaren und qualitativ soliden Wohnimmobilien in guten Mikrolagen.

Vor diesem Hintergrund sieht sich die B-A-L Germany AG anhaltend gut positioniert, um sich bietende Marktchancen zu nutzen. Die Gesellschaft verfolgt unverändert einen konservativen und opportunistischen Investitionsansatz mit Fokus auf nachhaltig rentable Einzelobjekte. Dabei profitiert die Gesellschaft insbesondere von ihrer schlanken Organisationsstruktur, kurzen Entscheidungswegen sowie ihrem langjährig aufgebauten Netzwerk regionaler Vermittler und Marktteilnehmer.

Im Unterschied zur Bilanzierung nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erfolgt die Rechnungslegung der Gesellschaft nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB). Das HGB sieht keine laufenden marktbedingten Neubewertungen des Immobilienbestandes vor. Das ausgewiesene Jahresergebnis basiert damit ausschließlich auf realisierten Erträgen sowie tatsächlichen operativen Geschäftsvorfällen und vermittelt aus Sicht der Gesellschaft ein belastbares Bild der operativen Leistungsfähigkeit.

Durch das unternehmenseigene Prüfungs- und Scoringsystem ist die Gesellschaft in der Lage, angebotene Immobilien innerhalb kurzer Zeit wirtschaftlich zu analysieren und verbindliche Investitionsentscheidungen zu treffen. Dies ermöglicht es der Gesellschaft regelmäßig, Transaktionen außerhalb öffentlicher Vermarktungsplattformen („Off-Market“) abzuschließen und Immobilien zu günstigeren Konditionen zu erwerben als in breit ausgeschriebenem Verkaufsverfahren.

Die Investitionsstrategie der Gesellschaft konzentriert sich weiterhin auf den kleinteiligen Erwerb einzelner Wohnimmobilien beziehungsweise einzelner Wohnungen mit attraktivem Chancen-Risiko-Profil. Nach Auffassung der Gesellschaft lassen sich insbesondere in diesem Marktsegment überdurchschnittliche Mietrenditen erzielen. Von großvolumigen Immobilienportfolios hält sich die Gesellschaft dagegen bewusst fern, da diese häufig mit höheren Kaufpreiskennzahlen, größerem Wettbewerbsdruck und geringerer Flexibilität verbunden sind.

Gleichzeitig besteht weiterhin eine stabile Nachfrage nach qualitativ soliden und bezahlbaren Wohnimmobilien in guten Mikrolagen der von der Gesellschaft bevorzugten B- und C-Städte im Freistaat Sachsen. Insbesondere kleinere und funktional geschnittene Wohnungen profitieren unverändert von strukturellen Nachfragefaktoren wie steigenden Wohnkosten in Ballungsräumen, einer zunehmenden Zahl kleiner Haushalte sowie einer anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Die Investitionsstrategie der B-A-L Germany AG konzentriert sich bewusst auf den selektiven Erwerb einzelner Wohnungen und kleinerer Wohneinheiten. Nach Auffassung der Gesellschaft lassen sich insbesondere in diesem Marktsegment attraktive Mietrenditen und ein günstiges Chancen-Risiko-

Verhältnis erzielen. Gleichzeitig ermöglicht der kleinteilige Ankauf eine deutlich flexiblere Steuerung des Portfolios sowie eine breitere Risikodiversifikation hinsichtlich Standorten, Mietern und Objektstrukturen.

Großvolumige Immobilienportfolios stehen dagegen unverändert nicht im Fokus der Gesellschaft. Diese sind regelmäßig durch einen intensiveren Wettbewerb institutioneller Investoren, höhere Kaufpreisfaktoren sowie geringere Ankaufsrenditen geprägt. Darüber hinaus erfordern Portfolioakquisitionen häufig einen deutlich höheren Kapital- und Finanzierungsbedarf sowie komplexere Integrationsprozesse.

Auf Grundlage dieser strategischen Positionierung sowie der etablierten Markt- und Verwaltungsstrukturen verfolgt die B-A-L Germany AG weiterhin das Ziel einer nachhaltigen Steigerung ihrer operativen Ertragskraft und des langfristigen Unternehmenswertes. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie stehen dabei insbesondere die folgenden Handlungsfelder:

- Weitere Zukäufe attraktiver Einzelwohnimmobilien, finanziert aus den operativen Cashflows und durch Aufnahme von Bankdarlehen.
- Sanierung und anschließende Vermietung der bislang nicht vermietbaren Wohnimmobilienbestände.
- Erreichung einer Leerstandsquote von 3 Prozent.
- Deutliche Verbesserung des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf rund TEUR 120 von TEUR –10, basierend auf dem erhöhten Bestand an Wohnimmobilien, wie er durch die Wiederanlage der aus dem Wohnungsverkauf vereinnahmten Mittel und die geplante Aufnahme von Bankdarlehen finanziert wird.
- Aufdeckung stiller Reserven durch opportunistische Verkäufe von Immobilien, die nicht oder nicht mehr dem strategischen Anforderungsprofil entsprechen.

Nachhaltigkeit

Für die B-A-L Germany AG besitzt der langfristige Werterhalt des Immobilienbestandes eine wesentliche strategische Bedeutung. Die nachhaltige Sicherung stabiler Mieterträge und hoher Vermietungsquoten setzt dauerhaft gepflegte und wirtschaftlich sinnvoll bewirtschaftete Wohnimmobilien in stabilen Wohnlagen voraus. Hierzu gehören neben dem baulichen Zustand der Objekte insbesondere ein funktionierendes Wohnumfeld, eine verlässliche Objektverwaltung und eine langfristig orientierte Instandhaltungsstrategie.

Gleichzeitig misst die Gesellschaft einem professionellen, respektvollen und verlässlichen Umgang mit Mietern, Handwerksunternehmen, Dienstleistern und Geschäftspartnern eine hohe Bedeutung bei. Aus Sicht der Gesellschaft bilden stabile und langfristige Geschäftsbeziehungen eine wesentliche Voraussetzung für eine wirtschaftlich erfolgreiche und nachhaltig orientierte Immobilienbewirtschaftung.

Vor dem Hintergrund zunehmender regulatorischer Anforderungen, steigender Erwartungen von Investoren sowie einer wachsenden gesellschaftlichen Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten hat die Gesellschaft beschlossen, ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten schrittweise weiter zu strukturieren und systematisch auszubauen.

Erstmals wurde hierzu im Geschäftsjahr 2023 eine umfassende Bestandsaufnahme des Immobilienportfolios initiiert. Ziel war insbesondere die systematische Erfassung relevanter Objekt- und Verbrauchsdaten. Hierzu zählen unter anderem:

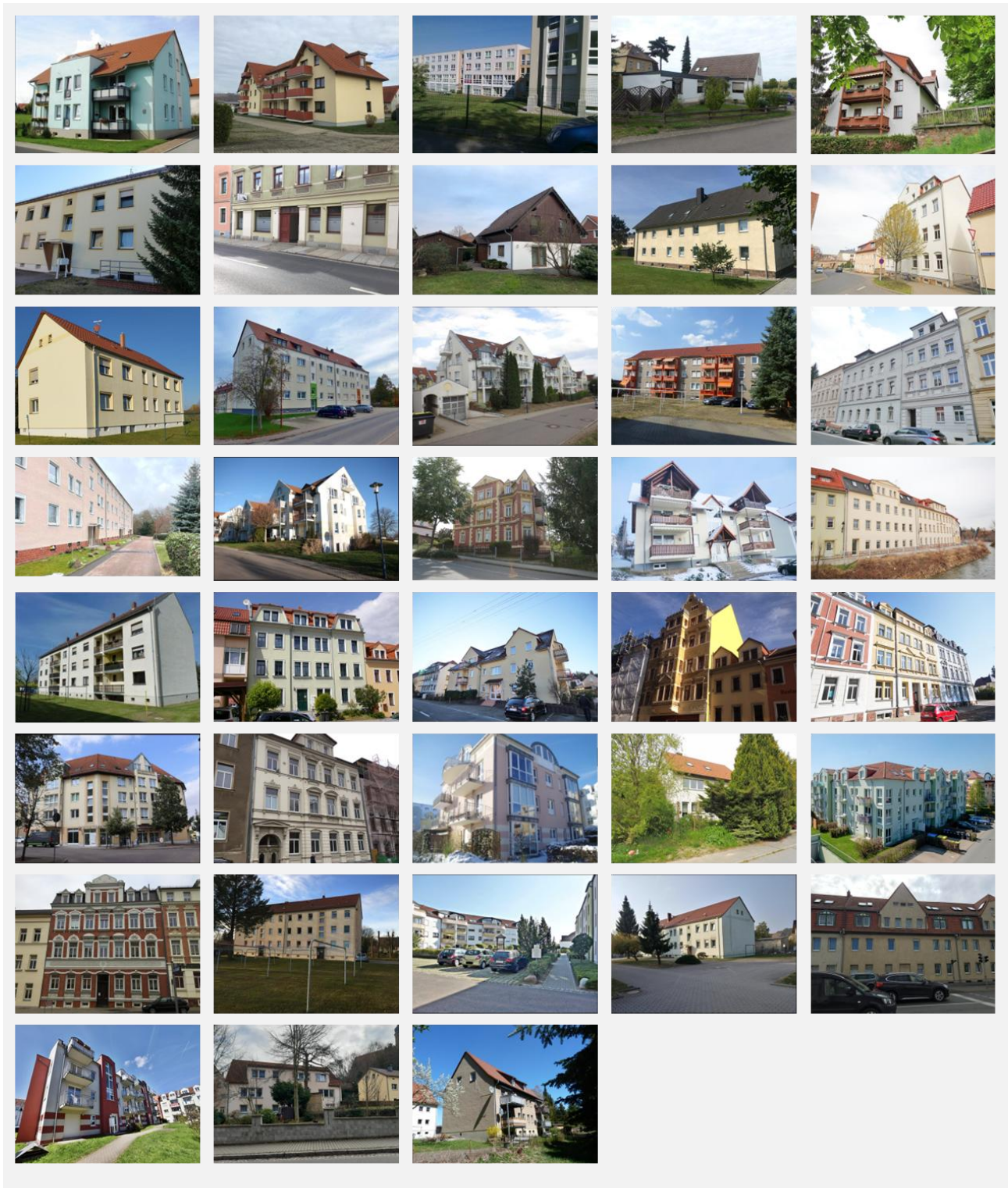
- Energieverbrauch und energetischer Zustand der Immobilien,
- Art der Wärme- und Energieversorgung,
- technische Objektstruktur,
- Zustand und Umfang vorhandener Grün- und Außenflächen,
- bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur,
- potenzielle Instandhaltungs- und Modernisierungserfordernisse.

Die Datenerhebung wurde im Geschäftsjahr 2025 weiter fortgeführt und sukzessive konkretisiert. Auf Grundlage dieser Informationen sollen künftig messbare Zielgrößen sowie wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit des Immobilienbestandes definiert werden. Dabei verfolgt die Gesellschaft einen pragmatischen und wirtschaftlich orientierten Ansatz, der sowohl ökologische als auch ökonomische Aspekte berücksichtigt.

Die Gesellschaft beabsichtigt, Nachhaltigkeitsaspekte künftig schrittweise stärker in interne Entscheidungs- und Steuerungsprozesse sowie in die Unternehmensberichterstattung einzubeziehen. Dabei stehen insbesondere langfristige Werterhaltung, wirtschaftlich sinnvolle Investitionen und die Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes im Vordergrund.

Die Beauftragung eines externen ESG-Ratings ist derzeit weiterhin nicht vorgesehen. Vor dem Hintergrund der Unternehmensgröße sowie der damit verbundenen laufenden Kosten sieht die Gesellschaft aktuell keinen angemessenen wirtschaftlichen Zusatznutzen in einer externen ESG-Zertifizierung oder Ratingbeauftragung.

9. Unsere Immobilien



Jahresabschluss 2025

Gewinn- und Verlustrechnung

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		390.157,28	360.800,72
2. Gesamtleistung		<u>390.157,28</u>	<u>360.800,72</u>
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	46.906,70		0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.948,44		5.898,00
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>65.294,69</u>		<u>81.468,03</u>
		116.149,83	87.366,03
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		0,00	38,55-
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	12.836,07		6.364,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>3.280,08</u>		<u>3.265,61</u>
		16.116,15	9.630,41
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		62.647,94	62.383,94
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	192.284,19		187.450,23
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	402,13		578,77
c) Reparaturen und Instandhaltungen	38.061,95		35.350,70
d) Werbe- und Reisekosten	420,34		890,30
e) Kosten der Warenabgabe	1.624,30		6.442,30
f) verschiedene betriebliche Kosten	163.210,32		34.030,06
g) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>41.106,10</u>		<u>36.211,56</u>
		437.109,33	300.953,92
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.680,23	4.709,45
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		36.447,80	39.655,37
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		424,24	0,36
11. Ergebnis nach Steuern		<u>42.758,12-</u>	<u>40.290,75</u>
12. sonstige Steuern		11.356,82	6.664,23
13. Jahresfehlbetrag		<u>54.114,94</u>	<u>33.626,52-</u>
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		267.212,18	
15. Überparikauf eigene Aktien		1.586,58-	
16. Bilanzverlust		<u><u>322.913,70</u></u>	

Bilanz

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3,00	3,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.705.092,18		2.708.053,62
2. technische Anlagen und Maschinen	31.733,00		0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	511,00		789,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>209.344,99</u>		<u>210.048,25</u>
		<u>2.946.681,17</u>	<u>2.918.890,87</u>
Summe Anlagevermögen		<u>2.946.684,17</u>	<u>2.918.893,87</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	231.295,49		256.249,70
2. sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 192.793,14 (EUR 187.002,94)	<u>320.522,55</u>		<u>252.400,44</u>
		<u>551.818,04</u>	<u>508.650,14</u>
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		45.861,36	13.990,04
Summe Umlaufvermögen		<u>597.679,40</u>	<u>522.640,18</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		13.349,18	19.693,97
		<u>3.557.712,75</u>	<u>3.461.228,02</u>

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	2.000.000,00		2.000.000,00
eigene Anteile	<u>19.343,00-</u>		<u>0,00</u>
ausgegebenes Kapital		1.980.657,00	2.000.000,00
II. Kapitalrücklage		560.000,00	560.000,00
III. Verlustvortrag			300.838,70
IV. Jahresüberschuss			33.626,52
V. Bilanzverlust		322.913,70	
- davon Verlustvortrag EUR 267.212,18 (EUR 0,00)			
Summe Eigenkapital		<u>2.217.743,30</u>	<u>2.292.787,82</u>
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		52.880,00	14.845,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 192.045,80 (EUR 213.834,98)	192.045,80		213.834,98
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 306.253,02 (EUR 138.059,16)	306.253,02		138.059,16
3. sonstige Verbindlichkeiten - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 310,82 (EUR 0,00) - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 444.603,35 (EUR 443.564,45) - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 337.520,78 (EUR 352.782,91)	782.124,13		796.347,36
		<u>1.280.422,95</u>	<u>1.148.241,50</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		6.666,50	5.353,70
		<u>3.557.712,75</u>	<u>3.461.228,02</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

Allgemeine Angaben

Die B-A-L Germany AG hat ihren Sitz in Meißen. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 36831 eingetragen. Die Aktien der B-A-L Germany AG sind in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf unter der Wertpapierkennnummer A1614B bzw. unter der ISIN DE000A1614B2 einbezogen. Der Freiverkehr stellt keinen regulierten Markt im Sinne des § 3 Abs. 2 AktG bzw. keinen organisierten Markt im Sinne des § 264d HGB dar. Die Gesellschaft gilt daher weder als börsennotierte Aktiengesellschaft im Sinne des Aktiengesetzes noch als kapitalmarktorientierte Kapitalgesellschaft im Sinne des Handelsgesetzbuchs.

Der Jahresabschluss der B-A-L Germany AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurde, soweit zulässig, Gebrauch gemacht. Soweit Angaben freiwillig gemacht werden, dienen sie der besseren Erläuterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB aufgestellt. Nach Einschätzung des Vorstands bestehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses keine tatsächlichen oder rechtlichen Gegebenheiten, die der Fortführung der Unternehmenstätigkeit entgegenstehen.

Konsolidierungskreis

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 verfügte die B-A-L Germany AG über keine Tochterunternehmen, die nach den Vorschriften des § 290 HGB in einen Konzernabschluss einzubeziehen wären. Ein Konsolidierungskreis bestand somit nicht.

Da die Gesellschaft keine beherrschenden Beteiligungen an anderen Unternehmen hält, entfällt die Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses sowie eines Konzernlageberichts. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird daher ausschließlich durch den Jahresabschluss und den Lagebericht der B-A-L Germany AG dargestellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich unverändert angewendet. Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten angesetzt und, soweit sie der Abnutzung unterliegen, planmäßig über ihre voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um angemessene Abschreibungen, oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden entsprechend den steuerlichen Vereinfachungsregelungen behandelt, soweit diese handelsrechtlich zulässig sind.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem Nennwert bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. Dem allgemeinen Kreditrisiko wird, soweit erforderlich, durch Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Bei der Bewertung der Forderungen werden sämtliche Risiken berücksichtigt.

Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestehen nicht.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben vor dem Abschlussstichtag gebildet, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen. Rechnungsabgrenzungsposten wurden zum Nennwert angesetzt.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden, soweit einschlägig, mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Der Bestand des Anlagevermögens umfasst die immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen mit sämtlichen Grundstücken und Gebäuden.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Sie betragen zum Bilanzstichtag EUR 231.295,49. Erkennbare Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen EUR 320.522,55. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr belaufen sich auf EUR 192.793,14.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag EUR 45.861,36.

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag EUR 2.000.000,00 und ist eingeteilt in 2.000.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien. Der rechnerische Anteil am Grundkapital beträgt EUR 1,00 je Aktie. Abzüglich gehaltener eigener Anteile in Höhe von EUR 19.343,00 beläuft sich das ausgegebene Kapital zum Bilanzstichtag auf EUR 1.980.657,00.

Die Kapitalrücklage beträgt zum Bilanzstichtag EUR 560.000,00. Sie resultiert aus dem Agio aus Kapitalerhöhungen.

Die sonstigen Rückstellungen betragen EUR 52.880,00. Sie werden im Wesentlichen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten oder sonstige erkennbare Risiken gebildet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen EUR 192.045,80. Davon haben EUR 192.045,80 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen EUR 306.253,02. Sie haben in voller Höhe eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Zum Bilanzstichtag bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 192.045,80. Sie weisen in voller Höhe eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr auf.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betragen EUR 782.124,13. Darin enthalten sind Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von EUR 310,82. Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 444.603,35 weisen eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr auf, Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 337.520,78 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten beliefen sich zum Stichtag auf EUR 6.666,50.

Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.280.422,95. Sie weisen folgende Restlaufzeiten auf: Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 750.856,37. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von EUR 529.566,58.

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung sind, bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres betragen EUR 390.157,28. In Höhe von EUR 258.659,28 resultieren sie aus der Vermietung und Verpachtung von Wohnimmobilien, in Höhe von EUR 131.498,00 aus den Nebenkosten der Miete.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen EUR 116.149,83. Sie ergeben sich aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens bzw. aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von EUR 46.906,70, aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 3.948,44 und aus übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von EUR 65.294,69.

Die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren betragen im Geschäftsjahr EUR 0,00.

Der Personalaufwand beträgt EUR 16.116,15. Löhne und Gehälter summieren sich auf EUR 12.836,07, soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung auf EUR 3.280,08.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen betragen EUR 62.647,94.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen EUR 437.109,33. Sie enthalten im Wesentlichen Raumkosten (EUR 192.284,19), verschiedene betriebliche Kosten (EUR 163.210,32), übrige sonstige betriebliche Aufwendungen (EUR 41.106,10) sowie Reparaturen und Instandhaltungen (EUR 38.061,95).

Das Finanzergebnis beträgt EUR 32.767,57. Es setzt sich zusammen aus Zinserträgen in Höhe von EUR 3.680,23 und Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 36.447,80.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen EUR 424,24. Sie betreffen das laufende Geschäftsjahr beziehungsweise Vorjahre. Sonstige Steuern in Form von Grundsteuern betragen EUR 11.356,82.

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 40.498,77 enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 64.941,53 enthalten.

Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

Außergewöhnliche Erträge oder Aufwendungen von wesentlicher Bedeutung sind im Geschäftsjahr nicht angefallen.

Angaben zu Arbeitnehmern

Die Gesellschaft beschäftigt im Geschäftsjahr durchschnittlich einen Arbeitnehmer in Form eines Minijobbers. Dieser wird im kaufmännischen Bereich eingesetzt.

Angaben zu Organen der Gesellschaft

Dem Vorstand der Gesellschaft gehören im Geschäftsjahr 2025 an: Falko Zschunke, Baumeister, Vorsitzender des Vorstands seit 2015, und Peter Thilo Hasler, Finanzanalyst, Mitglied des Vorstands seit 2024.

Dem Aufsichtsrat gehören im Geschäftsjahr 2025 an: Bernd Albrecht, Projektleiter eines Bauunternehmens, Vorsitzender des Aufsichtsrats; Dennis van Diemen, Niederlassungsleiter einer Spedition, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats; Ernst G. Wittmann, Mitglied des Aufsichtsrats.

Die Gesamtbezüge des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025 betragen EUR 5.200,30. Die Bezüge wurden in Form von Aktien ausgezahlt. Die Vorstandsvergütung besteht aus einer zeitabhängigen Vergütung.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen EUR 800,00.

Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Angaben zum Abschlussprüferhonorar

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt EUR 10.920,00.

Angaben zu Beteiligungen

Die Gesellschaft hält zum Bilanzstichtag keine Beteiligungen im Sinne des § 271 HGB.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen, die nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind, liegen im Geschäftsjahr nicht vor.

Latente Steuern

Wesentliche temporäre Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen bestehen nicht. Latente Steuern sind daher nicht zu bilden.

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Angaben nach § 160 AktG

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 2.000.000,00 und ist eingeteilt in 2.000.000 Stück Stammaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

Genehmigtes Kapital besteht zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 1.000.000,00.

Bedingtes Kapital besteht zum Bilanzstichtag nicht.

Die Gesellschaft hält zum Bilanzstichtag eigene Aktien im Wert von EUR 19.343,00.

Stimmrechtsmitteilungen und Beteiligungsverhältnisse

Der Gesellschaft lagen zum Bilanzstichtag keine über die gesetzlichen Veröffentlichungen hinausgehenden neuen mitteilungspflichtigen Beteiligungsangaben vor.

Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2025 beträgt EUR 54.114,94. Unter Berücksichtigung des Verlustvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 267.212,18 sowie des Überpari-Erwerbs eigener Aktien in Höhe von EUR 1.586,58 ergibt sich zum 31. Dezember 2025 ein Bilanzverlust von EUR 322.913,70. Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung vorschlagen, den

Bilanzverlust in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen. Eine Dividendenausschüttung ist für das Geschäftsjahr 2025 nicht vorgesehen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft haben.

Risiken aus der Unternehmensfortführung

Die Gesellschaft finanziert ihre Geschäftstätigkeit aus Eigenkapital, operativen Cashflows, Bankdarlehen, Gesellschafterdarlehen und sonstigen Finanzierungsquellen. Die Liquiditätsplanung des Vorstands zeigt, dass die Gesellschaft nach derzeitiger Einschätzung in der Lage ist, ihre fälligen Verpflichtungen im Prognosezeitraum zu erfüllen.

Sollten sich wesentliche Annahmen der Planung, insbesondere hinsichtlich Mieteinnahmen, Finanzierungskosten, Anschlussfinanzierungen, Immobilienwerten oder Instandhaltungsaufwendungen, nicht erfüllen, kann sich zusätzlicher Finanzierungsbedarf ergeben.

Nach Einschätzung des Vorstands bestehen auf Grundlage der aktuellen Planung keine bestandsgefährdenden Risiken.

Sonstige Angaben

Die Aktien der Gesellschaft sind in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf einbezogen. Aus der Einbeziehung in den Freiverkehr ergeben sich keine eigenständigen handelsrechtlichen Anforderungen an die Zusammensetzung des Jahresabschlusses. Der Jahresabschluss wird nach den für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Gesellschaft nimmt keine Befreiung von der Offenlegungspflicht in Anspruch. Der Jahresabschluss wird fristgerecht beim Unternehmensregister eingereicht beziehungsweise veröffentlicht.

Meißen, im Juni 2026

Mit freundlichen Grüßen

Falko Zschunke

Peter Thilo Hasler

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025

der

**B-A-L Germany AG
Meißen**

INHALT

Inhalt.....	1
1. Prüfungsauftrag.....	1
2. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes.....	1
3. Analyse der wirtschaftlichen Verhältnisse.....	4
3.1. Wirtschaftliche Grundlagen.....	4
3.2. Ertragslage.....	5
3.3. Vermögenslage und Kapitalstruktur.....	7
3.4. Finanzlage.....	10
4. Prüfungsdurchführung.....	10
4.1. Gegenstand der Prüfung.....	10
4.2. Art und Umfang der Prüfung.....	11
4.3. Unabhängigkeit.....	12
5. Feststellungen zur Rechnungslegung.....	12
5.1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung.....	12
5.2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses.....	13
5.2.1. Bewertungsgrundlagen.....	13
5.2.2. Zusammenfassende Beurteilung.....	14
6. Schlussbemerkung.....	14

Anlagen

Anlage 1:	Bilanz zum 31.12.2025
Anlage 2:	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025
Anlage 3:	Anlagenverzeichnis 31.12.2025
Anlage 4:	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
Anlage 5:	Rechtliche Verhältnisse
Anlage 6:	Steuerliche Verhältnisse
Anlage 7:	Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
Anlage 8:	Allgemeine Auftragsbedingungen

1. PRÜFUNGSauftrag

Der Vorstand der **B-A-L Germany AG, Meißen**, (im Folgenden kurz: „Gesellschaft“) hat mich aufgrund meines Angebotes vom **24.04.2026** am **29.04.2026** mit der vom Vorstand veranlassten freiwilligen Prüfung des Jahresabschlusses zum **31.12.2025** unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung beauftragt.

Darüber hinaus bin ich beauftragt worden, weiter gehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses vorzunehmen (Anlage 7).

Für diesen Auftrag gelten, auch im Verhältnis zu Dritten, meine als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2024. Ich verweise ergänzend auf die dort in Ziffer 9 enthaltenen Haftungsregelungen und auf den Haftungsausschluss gegenüber Dritten sowie die weiteren Bestimmungen der beigefügten Anlage „Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt“.

Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an die Gesellschaft. Er wurde nach *IDW PS 450 n.F. (10.2021)* erstellt.

2. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKES

Zu dem Jahresabschluss habe ich folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die **B-A-L Germany AG, Meißen**

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der **B-A-L Germany AG, Meißen**, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der

Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Ich habe meine Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der mein Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die

dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.“

3. ANALYSE DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISS

3.1. Wirtschaftliche Grundlagen

Die Berichtsgesellschaft beschäftigt sich im Wesentlichen mit der **Verwaltung von angeschafften Bestandsimmobilien**. Diese Immobilien sind zum Bilanzstichtag in Höhe von **TEUR 2.705,09** (Vj.: **TEUR 2.708,05**) bilanziert und erzielten im Berichtsjahr **Mieteinnahmen** in Höhe von **TEUR 390,16** (Vj.: **TEUR 360,80**).

Verwaltet werden **4.539,06 m² Wohnfläche**, was einem **Buchwert pro m²** in Höhe von **EUR 596,00** entspricht. Im Berichtsjahr wurden demgemäß **jährliche Mieteinnahmen** in Höhe von **EUR 85,96 je m²** erzielt. Bezogen auf den **Buchwert je m²** entspricht dies einer **Brutto-Mietrendite von 14,42%**.

Auskunftsgemäß könnte der Bestand in Höhe von **EUR 1.250,00 pro m²** veräußert werden, was zu einem rechnerischen **Gesamtwert des Bestandes** in Höhe von **TEUR 5.673,83** führt.

Im Berichtsjahr wurden **70,65 m²** zu einem Kaufpreis in Höhe von **EUR 88.000,00** veräußert, was einem Quadratmeterpreis in Höhe von **EUR 1.246,00 pro m²** entspricht und den angenommenen Schätzwert von **EUR 1.250,00 pro m²** verifiziert.

3.2. Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen des Geschäftsjahres 2025 und des Geschäftsjahres 2024 zeigt folgendes Bild der Ertragslage:

	2025		2024		Abweichung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
1. Umsatzerlöse	390,16	77,06%	360,80	80,51%	29,36	8,14%
2. sonstige betriebliche Erträge	116,15	22,94%	87,37	19,49%	28,78	32,94%
Gesamtleistung	506,31	100,00%	448,17	100,00%	58,14	12,97%
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	0,00%	0,04	0,01%	-0,04	-0,00%
4. Personalaufwand	-16,12	-3,18%	-9,63	-2,15%	-6,49	-67,39%
5. Abschreibungen	-62,65	-12,37%	-62,38	-13,92%	-0,27	0,43%
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-437,11	-86,33%	-300,95	-67,15%	-136,16	45,24%
Betriebsergebnis	-9,57	-2,45%	79,25	17,68%	-88,82	-112,72%
7. Zinserträge	3,68	0,73%	-4,71	-1,05%	8,39	-21,87%
8. Zinsaufwendungen	-36,45	-7,20%	-39,66	-8,85%	3,21	-8,09%
Finanzergebnis	-32,77	-6,47%	-34,95	-7,80%	2,18	-6,24%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-42,84	-8,46%	44,30	10,10%	-87,14	-194,66%
9. Steuern	-11,78	-2,33%	-6,66	-1,48%	-5,12	-11,54%
10. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-54,12	-10,70%	33,64	7,50%	-87,76	-260,88%

Die **Gesamtleistung** der Gesellschaft nahm im Berichtszeitraum von **TEUR 448,17** im Vorjahr um **TEUR 58,14** oder um **12,97%** auf **TEUR 506,31** zu.

Personalkosten wurden im Berichtsjahr in Höhe von **TEUR 16,12** gegenüber **TEUR 9,63** um **TEUR 6,49** erhöht ausgewiesen.

Die **Abschreibungen** auf Sachanlagen wurden gegenüber dem Vorjahr (**TEUR 62,38**) in Höhe von **TEUR 62,65** nahezu unverändert ausgewiesen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** wurden im Berichtsjahr um **TEUR 136,16** erhöht ausgewiesen. Sie betragen im Berichtsjahr **TEUR 437,11** gegenüber **TEUR 300,95** im Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren durch **Börsenkosten** in Höhe von **TEUR 132,01** (Vj.: **TEUR 16,76**) belastet. Die erhebliche Ausweitung der Börsenkosten resultiert im Wesentlichen aus dem **Wechsel der Börse** von **Wien** nach **Düsseldorf** sowie aus der digitalen Verbriefung der bisher als Urkunden verbrieften Stammaktien.

Die in den sonstigen Aufwendungen enthaltenen **Hausgeldzahlungen** stiegen von **TEUR 134,48** im Vorjahr um **TEUR 8,02** auf **TEUR 142,50** im Berichtsjahr.

Das **Betriebsergebnis** minderte sich demgemäß im Berichtszeitraum mit **J. TEUR 9,57** um **TEUR 84,82** gegenüber **TEUR 75,25** im Vorjahr.

Das **Finanzergebnis** verbesserte sich von **J. TEUR 34,95** im Vorjahr um **TEUR 2,18** auf **J. TEUR 32,77** im Berichtsjahr.

Danach ergab sich im Berichtszeitraum ein **Jahresfehlbetrag** in Höhe von **TEUR 54,12** (Vj.: Jahresüberschuss: **TEUR 33,64**).

Aus den Zahlen der Ertragslage lassen sich die Werte des **EBIT** und des **EBITDA** unter Berücksichtigung der außerordentlichen Börsenkosten wie folgt ermitteln:

	2025	2024
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-54,12	33,64
Börsenkosten	132,01	16,76
Finanzergebnis	32,77	34,95
Steuern	11,78	6,66
EBIT	122,44	92,01
Abschreibungen	62,65	62,38
EBITDA	185,09	154,39

3.3. Vermögenslage und Kapitalstruktur

Vermögenslage und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus der folgenden Zusammenstellung der Bilanzzahlen in TEUR für die beiden Abschlussstichtage **31.12.2025** und **31.12.2024**.

VERMÖGENSLAGE

	31.12.2025		31.12.2024		Abweichung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
A. Anlagevermögen						
- Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	n/a
- Sachanlagen	2.946,68	82,83%	2.918,89	84,33%	27,79	0,95%
	<u>2.946,68</u>	<u>82,83%</u>	<u>2.918,89</u>	<u>84,33%</u>	<u>27,79</u>	<u>0,95%</u>
B. Umlaufvermögen						
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	231,30	6,50%	256,25	7,40%	-24,95	-9,74%
- sonstige Vermögensgegenstände	320,52	9,01%	252,40	7,29%	68,12	26,99%
- liquide Mittel	45,36	1,29%	13,50	0,40%	31,87	233,81%
	<u>597,18</u>	<u>16,80%</u>	<u>522,15</u>	<u>15,10%</u>	<u>75,04</u>	<u>14,36%</u>
C. aktive Rechnungsabgrenzungsposten						
	13,35	0,38%	18,62	0,53%	-5,27	-38,49%
	<u>3.557,71</u>	<u>100,00%</u>	<u>3.463,27</u>	<u>100,00%</u>	<u>94,44</u>	<u>2,73%</u>

Das **Anlagevermögen** wurde im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr um **TEUR 27,79** erhöht in Höhe von **TEUR 2.946,68** (Vj.: **TEUR 2.918,89**) ausgewiesen.

Wesentlicher Posten des Anlagevermögens sind die **Sachanlagen**. Diese werden gegenüber dem Vorjahr um **TEUR 27,79** erhöht mit **TEUR 2.946,68** ausgewiesen.

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen **Grundvermögen**.

Der Zugang betrifft im Wesentlichen den **Ankauf von einem Objekt** sowie aktivierte **Sanierungsaufwendungen** in Höhe von insgesamt **TEUR 131,81**. Dem stehen ein Abgang aus der Veräußerung eines Grundstückes zu Buchwerten von **TEUR 41,39** sowie Abschreibungen in Höhe von **TEUR 62,65** gegenüber.

Das **Anlagevermögen** repräsentiert **82,83%** (Vj.: **84,33%**) des Gesamtvermögens der Gesellschaft.

Das **Umlaufvermögen** erhöhte sich im Berichtszeitraum von **TEUR 522,64** im Vorjahr um **TEUR 75,04** auf **TEUR 597,68**.

Die **Zunahme** resultiert insbesondere aus dem Anstieg der **sonstigen Vermögensgegenstände** von **TEUR 252,40** im Vorjahr auf **TEUR 320,52** im Berichtsjahr. Zusätzlich nahmen die **liquiden Mittel** von **TEUR 13,99** im Vorjahr um **TEUR 31,87** auf **TEUR 45,86** zu.

Das **Umlaufvermögen** repräsentiert **16,80%** (Vj.: **15,10%**) des Gesamtvermögens.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** minderten sich von **TEUR 19,69** im Vorjahr auf **TEUR 13,35** im laufenden Jahr und betreffen Zinsabgrenzungen.

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2025		31.12.2024		Abweichung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
A. Eigenkapital	2.217,74	62,34%	2.292,79	66,24%	-75,05	-3,27%
	2.217,74	62,34%	2.292,79	66,24%	-75,05	-3,27%
C. Rückstellungen	52,88	1,49%	14,85	0,43%	38,03	256,09%
	52,88	1,49%	14,85	0,43%	38,03	256,09%
D. Verbindlichkeiten						
- Kreditinstitute	192,05	5,40%	213,83	6,18%	-21,78	-10,19%
- Lieferungen und Leistungen	306,25	8,61%	138,06	3,99%	168,19	121,82%
- andere	793,13	21,98%	795,34	23,01%	-14,21	-1,78%
	1.291,43	35,99%	1.148,23	33,17%	132,20	14,51%
E. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	6,66	0,19%	5,35	0,15%	1,31	24,49%
	3.557,71	100,00%	3.461,22	100,00%	96,49	2,79%

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft nahm im Berichtszeitraum von **TEUR 2.292,79** um **TEUR 75,05** oder um **3,27%** auf **TEUR 2.217,74** ab.

Die **Abnahme** resultiert einerseits aus dem im Berichtsjahr entstandenen Jahresfehlbetrag in Höhe von **J. TEUR 54,12**. Des Weiteren wurden von der Gesellschaft „eigene Anteile“ erworben, die gem. § 272 Abs. 1a HGB von dem Eigenkapital zu kürzen sind. Die **Anschaffungskosten** betragen **TEUR 20,93**. Der

Nominalwert betrug **TEUR 19,34**. Das Eigenkapital wurde um diesen Betrag gekürzt. Die verbleibende Differenz in Höhe von **TEUR 1,59** wurde bei dem **Bilanzverlust** addiert.

Die **Eigenkapitalquote** der Gesellschaft beträgt **62,34%** (Vj.: **66,24%**).

Die **Rückstellungen** erhöhten sich im Berichtszeitraum von **TEUR 14,85** im Vorjahr um **TEUR 38,03** auf **TEUR 52,88**. Die Steigerung betrifft insbesondere eine Rückstellung von „**Börsendienstleistungen**“.

Die **Verbindlichkeiten** erhöhten sich von **TEUR 1.148,23** im Vorjahr um **TEUR 132,20** auf **TEUR 1.280,43**. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus einer Erhöhung der **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** um **TEUR 168,19**. Diese Steigerung ergibt sich insbesondere daraus, dass noch Verbindlichkeiten aus dem Börsenwechsel vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** haben einen **Anteil an der Gesamtfinanzierung** der Gesellschaft in Höhe von **35,99%** (Vj.: **33,17%**).

3.4. Finanzlage

	2025	2024
	TEUR	TEUR
+/- Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-54,12	33,64
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen Anlagevermögens	62,65	62,38
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	38,03	-1,59
+/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus L+L sowie anderer Aktiva	-36,83	-66,89
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus L+L sowie anderer Passiva	155,29	54,48
+/- Zinsaufwendungen/Zinsertrag	32,77	54,65
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	197,78	116,68
- Auszahlungen für Investitionen in des Sachanlagevermögens	-60,44	-65,17
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-60,44	-65,17
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	-20,93	-0,01
+ Einzahlungen aus Kreditaufnahmen	-21,78	-20,79
+/- Zinsaufwendungen/Zinsertrag	-32,77	-34,65
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-75,48	-55,75
Cashflow gesamt	31,87	-5,24
Finanzbestand 1.1.	13,99	19,23
Finanzbestand 31.12	45,86	13,99
Veränderung Finanzbestand (= Cashflow)	31,87	-5,24

Der **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** wird im Berichtsjahr in Höhe von **TEUR 197,79** (Vj.: **TEUR 116,68**) ausgewiesen.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeiten** betrug im Berichtsjahr **J. TEUR 90,44** (Vj.: **J. TEUR 66,17**).

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** betrug im Berichtsjahr **J. TEUR 75,48** (Vj.: **J. TEUR 55,75**).

Der **Gesamt-Cashflow** betrug **TEUR 31,87** (Vj.: **J. TEUR 5,24**), sodass sich der **Finanzmittelbestand** des Vorjahres in Höhe von **TEUR 13,99** auf **TEUR 45,86** im Berichtsjahr erhöhte.

4. PRÜFUNGS DURCHFÜHRUNG

4.1. Gegenstand der Prüfung

Im Rahmen des mir erteilten Auftrags habe ich gemäß § 317 HGB die Buchführung, den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung - auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften geprüft.

Als kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 264a HGB ist die Gesellschaft zur Aufstellung eines Lageberichts nicht verpflichtet.

Die maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze für meine Prüfung des Jahresabschlusses waren die Rechnungslegungsvorschriften der §§ 242 bis 256a und der §§ 264 bis 288 HGB sowie die Sondervorschriften des Aktiengesetzes. Ergänzende Bilanzierungsbestimmungen aus der Satzung ergeben sich nicht.

4.2. Art und Umfang der Prüfung

Meine Prüfung habe ich in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen.

Die Prüfung erstreckt sich nicht darauf, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Grundlage meines risikoorientierten Prüfungsansatzes ist die Entwicklung einer Prüfungsstrategie und eines darauf abgestimmten Prüfungsprogramms, mit dem Ziel ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen, um das Prüfungsrisiko auf ein vertretbar niedriges Maß zu reduzieren. Das Prüfungsprogramm enthält die von mir durchzuführenden Prüfungshandlungen nach Art, zeitlicher Einteilung und Umfang.

Bei der Identifizierung und Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern auf Abschluss- und Aussageebene erlange ich ein Verständnis von dem Unternehmen und dessen Umfeld, einschließlich des internen Kontrollsystems und ggf. der für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen. Darauf aufbauend führe ich ggf. Funktionsprüfungen durch, um die Wirksamkeit von relevanten Kontrollen zu beurteilen. Die Erkenntnisse aus diesen Prüfungshandlungen habe ich bei der Festlegung der aussagebezogenen

analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt, die darauf ausgerichtet sind, wesentlich falsche Darstellungen aufzudecken.

Bei der Planung und Durchführung der Prüfung als auch bei der Beurteilung der Auswirkungen von identifizierten falschen Darstellungen auf die Prüfung und von etwaigen nicht korrigierten falschen Darstellungen auf den Abschluss und ggf. den Lagebericht habe ich das Konzept der Wesentlichkeit beachtet.

Mein Prüfungsprogramm hat folgende Schwerpunkte umfasst:

- Analyse des Prozesses der Jahresabschlusserstellung
- Prüfung der in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen
- Prüfung der Zugänge zur Finanzierung

Als weitere Standardprüfungshandlung habe ich analytische Prüfungshandlungen vorgenommen.

Des Weiteren wurden Salden- und andere Bestätigungen der beteiligten Banken, Rechtsanwälte und Steuerberater eingeholt. Soweit Bestätigungen nicht eingegangen sind, wurden alternative Prüfungshandlungen durchgeführt.

Alle von mir erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erbracht worden. Die gesetzlichen Vertreter haben mir die Vollständigkeit dieser Aufklärungen und Nachweise sowie der Buchführung und des Jahresabschlusses schriftlich bestätigt.

4.3. Unabhängigkeit

Bei meiner Abschlussprüfung habe ich die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet.

5. FESTSTELLUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

5.1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht die Buchführung den gesetzlichen Vorschriften. Die aus weiteren geprüften

Unterlagen entnommenen Informationen haben zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung und Jahresabschluss geführt.

Als zusammenfassendes Ergebnis meiner Prüfung, die sich auf

- die Ordnungsmäßigkeit der Bestandteile des Abschlusses und deren Ableitung aus der Buchführung,
- die Beachtung der Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften,
- die Beachtung aller für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen und
- die Beachtung von Regelungen der Satzung, soweit diese den Inhalt der Rechnungslegung betreffen,

erstreckt hat, habe ich den in Abschnitt B. wiedergegebenen Bestätigungsvermerk erteilt.

5.2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

5.2.1. Bewertungsgrundlagen

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den für die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden maßgeblichen Faktoren einschließlich etwaiger Auswirkungen von Änderungen an diesen Methoden mache ich folgende Angaben:

Die **Sachanlagen** werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten abzüglich angemessener Abschreibungen oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und liquide Mittel werden mit dem Nennwert ausgewiesen bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die **Rückstellungen** werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet und decken alle erkennbaren Risiken ab.

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

5.2.2. Zusammenfassende Beurteilung

Nach meiner pflichtgemäß durchgeführten Prüfung bin ich zu der in meinem Bestätigungsvermerk getroffenen Beurteilung gelangt, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

6. SCHLUSSBEMERKUNG

Den vorstehenden Bericht über meine Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom **01.01.2025 bis 31.12.2025** der **B-A-L Germany AG, Meißen** erstatte ich in Übereinstimmung mit § 321 HGB unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf (*IDW PS 450 n.F. (10.2021)*).

Greven, den 28.05.2026

(Wirtschaftsprüfer)



Bilanz zum 31.12.2025

B-A-L Germany AG Verwaltung eigenen Vermögens, Meißen

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3,00	3,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.705.092,18		2.708.053,62
2. technische Anlagen und Maschinen	31.733,00		0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	511,00		789,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>209.344,99</u>		<u>210.048,25</u>
		2.946.681,17	2.918.890,87
Summe Anlagevermögen		<u>2.946.684,17</u>	<u>2.918.893,87</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	231.295,49		256.249,70
2. sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 192.793,14 (EUR 187.002,94)	<u>320.522,55</u>		<u>252.400,44</u>
		551.818,04	508.650,14
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	45.861,36		13.990,04
Summe Umlaufvermögen		597.679,40	522.640,18
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
	13.349,18		19.693,97
		<u>3.557.712,75</u>	<u>3.461.228,02</u>

Bilanz zum 31.12.2025

B-A-L Germany AG Verwaltung eigenen Vermögens, Meißen

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	2.000.000,00		2.000.000,00
eigene Anteile	<u>19.343,00-</u>		<u>0,00</u>
ausgegebenes Kapital		1.980.657,00	2.000.000,00
II. Kapitalrücklage		560.000,00	560.000,00
III. Verlustvortrag			300.838,70
IV. Jahresüberschuss			33.626,52
V. Bilanzverlust - davon Verlustvortrag EUR 267.212,18 (EUR 0,00)		322.913,70	
Summe Eigenkapital		<u>2.217.743,30</u>	<u>2.292.787,82</u>
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		52.880,00	14.845,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 192.045,80 (EUR 213.834,98)	192.045,80		213.834,98
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 306.253,02 (EUR 138.059,16)	<u>306.253,02</u>		<u>138.059,16</u>
3. sonstige Verbindlichkeiten - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 310,82 (EUR 0,00) - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 444.603,35 (EUR 443.564,45) - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 337.520,78 (EUR 352.782,91)		782.124,13	796.347,36
		1.280.422,95	1.148.241,50
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		6.666,50	5.353,70
		<u>3.557.712,75</u>	<u>3.461.228,02</u>

Blatt 7

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

B-A-L Germany AG Verwaltung eigenen Vermögens, Meißen

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		390.157,28	360.800,72
2. Gesamtleistung		390.157,28	360.800,72
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	46.906,70		0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.948,44		5.696,00
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	65.294,69		81.466,03
		116.149,83	87.366,03
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		0,00	36,55-
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	12.836,07		6.364,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.280,08		3.265,61
		16.116,15	9.630,41
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		62.647,94	62.383,94
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	192.284,19		187.450,23
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	402,13		576,77
c) Reparaturen und Instandhaltungen	36.061,95		35.350,70
d) Werbe- und Reisekosten	420,34		690,30
e) Kosten der Warenabgabe	1.624,30		6.442,30
f) verschiedene betriebliche Kosten	163.210,32		34.030,06
g) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	41.106,10		36.211,56
		437.109,33	300.953,92
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.680,23	4.709,45
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		36.447,80	39.655,37
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		424,24	0,36
11. Ergebnis nach Steuern		42.768,12-	40.290,75
12. sonstige Steuern		11.356,82	6.664,23
13. Jahresfehlbetrag		54.114,94	33.626,52-
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		267.212,18	
Übertrag		321.327,12-	

Handelsrecht

Blatt 8

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

B-A-L Germany AG Verwaltung eigenen Vermögens, Meißen

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		321.327,12-	
15. Überparikauf eigene Aktien		1.586,58-	
16. Bilanzverlust		322.913,70	

Handelsrecht

Blatt 1

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

B-A-L Germany AG Verwaltung eigenen Vermögens, Meißen

Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2025 EUR	Zugang Abgang- EUR	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2025 EUR
25 Abm. Rechte, Werte, entgelt. erworben	Ansch.-Herst.-K Abschreibung Buchwerte	29.136,15 29.136,15 2,00				29.136,15 29.136,15 2,00
27 EDV-Gotware, entgelt. erworben	Ansch.-Herst.-K Abschreibung Buchwerte	32.473,61 32.472,61 1,00				32.473,61 32.472,61 1,00
65 Grundstückswert bebauter Grundstücke	Ansch.-Herst.-K Abschreibung Buchwerte	210.875,20 0,00 210.875,20	1.240,30- 1.240,30-	3.453,86		213.068,76 0,00 213.068,76
140 Wohnbauten (eigene Grundstücke)	Ansch.-Herst.-K Abschreibung Buchwerte	2.736.466,43 66.976,77 2.669.489,66			42.155,03- 3.454,86-	2.763.857,13 3.454,86- 2.760.402,27
145 Garagen (eigene Grundst., Wohnbauten)	Ansch.-Herst.-K Abschreibung Buchwerte	14.545,01 1.370,95 13.174,06		515,00	1,00	14.546,01 1.885,95 12.660,06
146 Außenanlagen (eigene Grst., Wohnbauten)	Ansch.-Herst.-K Abschreibung Buchwerte	13.796,21 6.961,21 6.835,00	1.368,00			13.796,21 8.329,21 5.467,00
148 Einrichtungen (eigene Grst., Wohnbauten)	Ansch.-Herst.-K Abschreibung Buchwerte	49.809,59 13.073,59 36.736,00	1.900,00 4.542,00			51.709,59 17.615,59 34.094,00
159 Anzahlg. Wohnbauten auf eig. Grundstücken	Ansch.-Herst.-K Abschreibung Buchwerte	18.536,25 0,00 18.536,25	74.855,77 0,00	42.155,03-		51.236,99 0,00 51.236,99
240 Technische Anlagen	Ansch.-Herst.-K Abschreibung Buchwerte	0,00 0,00 0,00	1.671,00	33.404,00		33.404,00 1.671,00 31.733,00
299 Anzahlungen auf technische Anlagen	Ansch.-Herst.-K Abschreibung Buchwerte	191.512,00 0,00 191.512,00		33.404,00-		158.108,00 0,00 158.108,00
420 Büroeinrichtung	Ansch.-Herst.-K Abschreibung Buchwerte	4.108,88 3.319,88 789,00	276,00		276,00	4.108,88 3.597,88 511,00
480 Geringwertige Wirtschaftsgüter	Ansch.-Herst.-K Abschreibung Buchwerte	299,00 299,00 0,00				299,00 299,00 0,00
	Ansch.-Herst.-K	3.301.650,33	131.831,54	79.013,89		3.385.706,33
	Abschreibung	382.656,46	47.615,54-	79.013,89-		439.082,16
	Buchwerte	2.918.993,87	84.215,99-	0,00		2.946.624,17
			41.393,30-	79.013,89-		

Handelsrecht

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die B-A-L Germany AG, Meißeln

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der B-A-L Germany AG, Meißeln, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Ich habe meine Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines

Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der mein Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen

Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.

- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.*

Greven, den 28.05.2026


 (Wirtschaftsprüfer)


Finanzkalender

05.06.2026

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025

27.08.2026

Halbjahresbericht für das Geschäftsjahr 2026

28.08.2026

Ordentliche Hauptversammlung, Meißen

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 2025 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.

