

B-A-L Germany AG

**Bericht zum
ersten Halbjahr
2025**

B-A-L Germany auf einen Blick

95

Anzahl Wohnimmobilien
zum 30.06.2025

4.713

m²

Vermietbare Wohnfläche
zum 30.06.2025

196

TEUR

Umsatz aus Vermietung
im ersten Halbjahr 2025

7,14

EUR/m²

Monatliche Ist-Miete
im ersten Halbjahr 2025

3

%

Leerstandsquote
im ersten Halbjahr 2025

26,96

EUR/m²

Durchschnittsinvestitionen
im ersten Halbjahr 2025

Wirtschaftliche Entwicklung im Halbjahr 2025

Im ersten Halbjahr 2025 erzielte B-A-L Germany Umsätze aus der Vermietung in Höhe von TEUR 195,7. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum, als Vermietungserlöse in Höhe von TEUR 173,7 erzielt wurden, entspricht dies einem deutlichen Anstieg um 12,7 Prozent. Zurückzuführen ist dieser Anstieg auf den Erwerb einer Wohnimmobilie, die Halbierung der Leerstandsquote von 6 Prozent auf 3 Prozent sowie auf Neuvermietungen, die über den bisherigen Mietniveaus abgeschlossen werden konnten.

Der Bestand an Wohnimmobilien erhöhte sich auf 95 von 94 Einheiten zum Jahresende 2024. Dadurch stieg die vermietbare Wohnfläche zum Ende des ersten Halbjahres 2025 um 1,5 Prozent auf insgesamt 4.713 von 4.642 Quadratmeter zum Jahresende 2024 an.

Leerstandsquoten werden in der Immobilienbranche nicht einheitlich definiert. Nach den EPRA-Richtlinien, an denen sich die B-A-L Germany AG orientiert, ist die Leerstandsquote als Anteil des erwarteten Mietwerts der leerstehenden Flächen am erwarteten Mietwert des gesamten Bestandsimmobilienportfolios zu berechnen. Immobilien in der Entwicklung bleiben dabei unberücksichtigt. Nach dieser Definition belief sich die Leerstandsquote zum Ende des ersten Halbjahres 2025 auf 3 Prozent, nach 6 Prozent zum Ende des ersten Halbjahres 2024. Das im Geschäftsbericht 2024 ausgesprochene Ziel, die Vermietungsquote dauerhaft auf 97 Prozent zu steigern, wurde damit erreicht.

Bezogen auf den durchschnittlichen vermietbaren Wohnflächenbestand ergab sich bei einer rückläufigen Leerstandsquote eine Monatsmiete je Quadratmeter inklusive Nebenkosten in Höhe von EUR 7,14 (Vorjahr: EUR 6,73) je Quadratmeter.

Grundsätzlich profitiert das Geschäftsmodell der B-A-L Germany von einer Fixkostendegression. Diese beschreibt den Effekt, dass die durchschnittlichen Fixkosten pro Wohnung bei einer steigenden Anzahl an Immobilien sinken, obwohl die absoluten Fixkosten konstant bleiben. Dies liegt daran, dass die Fixkosten des Unternehmens, etwa die Sachkosten der Verwaltung oder Gehälter, unabhängig von der Anzahl vermieteter Wohnimmobilien anfallen. Wenn ein Immobilienbestandhalter mehr Wohnungen besitzt, werden diese Fixkosten auf mehr Wohneinheiten verteilt, was zu niedrigeren Stückkosten führt. Diese Fixkostendegression wurde im ersten Halbjahr 2025 allerdings durch erhebliche Einmalaufwendungen aus der Neupositionierung des Unternehmens an den Kapitalmärkten überlagert. So wurde auf der Hauptversammlung der Vorschlag der Verwaltung, die Vorzugsaktien mit den Stammaktien zusammenzulegen, mit großer Mehrheit angenommen. Gleichzeitig wurde das Listing der Stammaktien im Freiverkehr der Börse Düsseldorf beantragt und das Listing der Vorzugsaktien an den Börsen Wien und Stuttgart nach erfolgter Zusammenlegung der beiden Aktiegattungen eingestellt. Infolge der damit verbundenen Einmalaufwendungen verringerte sich das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (kurz EBITDA) im ersten Halbjahr 2025 auf TEUR 18,1 von TEUR 38,3 im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Nach Steuern erreichte die B-A-L Germany AG zum ersten Halbjahr 2025 ein Ergebnis von TEUR -38,4, nachdem im Vorjahr ein Halbjahresfehlbetrag von TEUR -5,4 erreicht worden war.

Verkaufserlöse wurden im ersten Halbjahr 2025 – wie auch im Vorjahr – nicht erzielt. Allerdings steht der Vorstand in intensiven Verhandlungen mit potenziellen Käufern, um eine selektive Portfolio-Optimierung voranzutreiben. Der Vorstand geht davon aus, dass Verhandlungserfolge in der zweiten Jahreshälfte 2025 vermeldet werden.

Für das laufende Geschäftsjahr 2025 wird weiterhin angestrebt, die Leerstandsquote des Portfolios auf der unternehmensinternen Zielmarke von 3 Prozent zu stabilisieren. Gelingt dies, sollte auf der Basis des aktuellen Immobilienbestands mit einer Mietrendite im deutlich zweistelligen Bereich gerechnet werden können. Dieses im Marktvergleich außergewöhnliche Niveau soll durch ein aktives Portfoliomanagement und eine operative Exzellenz auch künftig gesichert und weiterentwickelt werden.

Sämtliche Angaben basieren auf nicht testierten Daten.

Eckdaten der Gewinn- und Verlustrechnung der B-A-L Germany AG, H1/2024 vs. H1/2025			
		H1/2024	H1/2025
Umsatz	EURk	173,7	195,7
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	EURk	38,3	18,1
in % der Umsatzerlöse	%	22,0%	9,2%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	EURk	5,8	-12,2
in % der Umsatzerlöse	%	3,3%	-6,2%
Ergebnis vor Steuern	EURk	-1,5	-35,0
Ergebnis nach Steuern	EURk	-5,4	-38,4

Mittelfristprognose

Die Unternehmensstrategie der B-A-L Germany AG basiert auf den nachfolgenden Bausteinen:

- Weitere Zukäufe attraktiver Einzelwohnimmobilien, finanziert aus den operativen Cashflows und durch Aufnahme von Bankdarlehen.
- Beibehaltung der Leerstandsquote von 3 Prozent.
- Aufdeckung stiller Reserven durch opportunistische Verkäufe von Immobilien, die nicht oder nicht mehr dem strategischen Anforderungsprofil entsprechen.

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

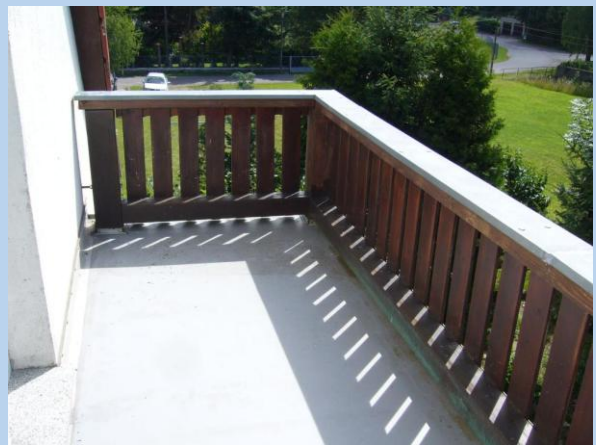
Wir bestätigen daher die im Vorjahr ausgegebenen Mittelfristziele:

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

Immobilienkäufe im Berichtszeitraum

Im ersten Halbjahr 2025 wurde eine Zweizimmerwohnung im nordsächsischen Naundorf mit einer Wohnfläche von 71 m² grundbuchrechtlich erworben. Die Dachgeschosswohnung des im Jahr 1995 erstellten Gebäudes konnte aufgrund unserer langjährigen Kontakte in die Immobilienbranche zu einem Kaufpreis deutlich unter dem Marktwert erworben werden. Bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten beläuft sich die anfängliche Mietrendite nach unseren Berechnungen derzeit auf 17,0 Prozent.

Naundorf, Friedensstraße 23
(Dachgeschoss links)



Unsere Immobilien



B-A-L Germany AG am Kapitalmarkt

Im ersten Halbjahr 2025 legte der Leitindex DAX um mehr als 20 Prozent zu und erreichte damit die viertbeste Entwicklung in seiner 37-jährigen Geschichte. Besonders ausgeprägt waren die Kursgewinne während des zweiten Quartals, als der DAX erstmals die Marke von 24.000 Punkten überschritt.

Diese Rallye wurde von mehreren makroökonomischen und strukturellen Faktoren getragen: Von sinkenden Energiepreisen geprägt, ging der Anstieg der Verbraucherpreise in Deutschland bis Juni 2025 im Jahresvergleich auf etwa 2 Prozent zurück (Quelle: Statistisches Bundesamt). Weil gleichzeitig Lohnerhöhungen die reale Kaufkraft stabilisierten, setzte sich der allmähliche Anstieg der privaten Konsumausgaben weiter fort.

In diesem Umfeld senkte die Europäische Zentralbank die Zinsen von in der Spitze 4 Prozent im September 2023 auf zuletzt 2 Prozent im Juni 2025. Diese geldpolitischen Lockerungen sowie die Aussicht auf weitere Entlastungen stimulierten die Risikoanlagen und kurbelten die Kreditmobilität an.

Wachstumsseitig waren es insbesondere die von der Bundesregierung angekündigten Infrastruktur- und Verteidigungsausgaben, die für eine deutliche Aufhellung der Stimmung an den Kapitalmärkten sorgten. Auch konnte die deutsche Industrie von temporären Vorzieheffekten der angedrohten Einfuhrzölle auf deutsche Autos und Industrieprodukte profitieren.

Aktienkurs

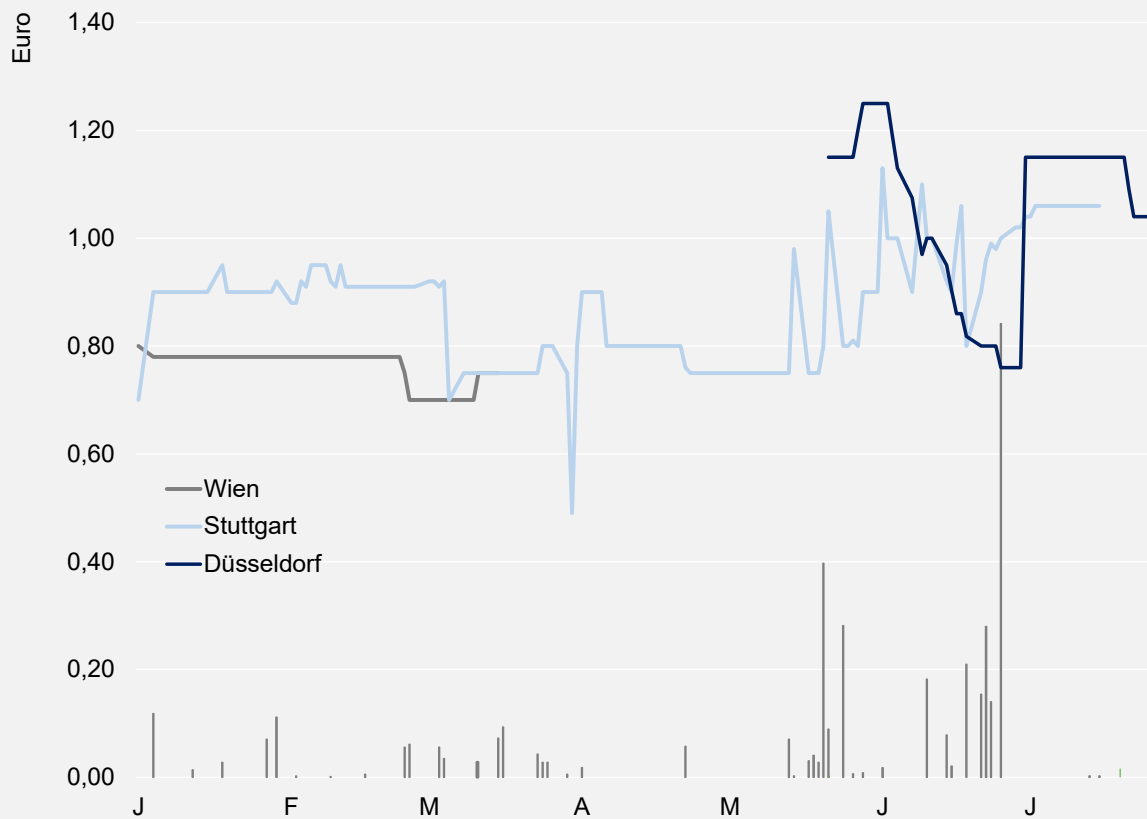
Auch die Kursentwicklung der B-A-L Germany AG Vorzugs- und Stammaktien konnte von diesem positiven Kapitalmarktumfeld profitieren. Ausgehend von einem Jahresschlusskurs von EUR 0,70 je Vorzugsaktie, errechnet sich seit Jahresanfang ein deutlicher Kurszuwachs von 48,6 Prozent. Aktuell notiert die nunmehr gelistete B-A-L Germany-Stammaktie bei EUR 1,04.

Das durchschnittliche Handelsvolumen der Vorzugsaktien der B-A-L Germany AG lag im abgelaufenen ersten Halbjahr 2025 bei rund 1.000 Aktien pro Handelstag. Gemessen in Euro wurden im ersten Halbjahr 2025 täglich durchschnittlich Vorzugsaktien im Gegenwert von rund EUR 700 gehandelt. Der weit überwiegende Teil der Vorzugsaktien wurde an der Börse Stuttgart gehandelt, an der Börse Wien fand nur selektiv ein Aktienhandel statt.

Den höchsten Tagesschlusskurs des Halbjahres erreichten die Vorzugsaktien der B-A-L Germany AG am 03.06.2025 bei EUR 1,13, der niedrigste Tagesschlusskurs wurde am 17.03.2025 mit EUR 0,75 markiert.

Seit dem 23.05.2025 werden die Stammaktien der B-A-L Germany AG an der Börse Düsseldorf gehandelt.

Aktienkurs B-A-L Germany AG Vorzugs- und Stammaktien



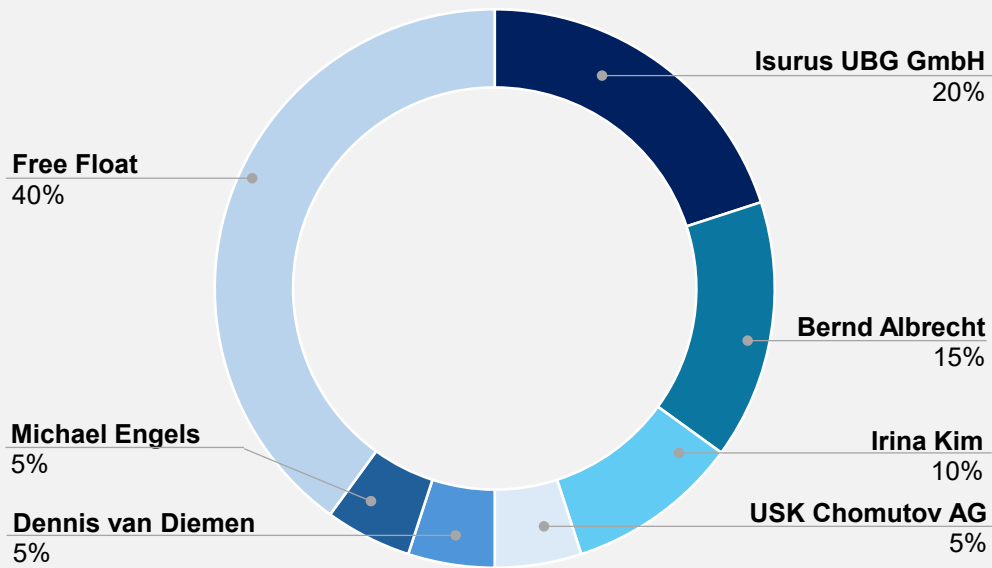
Quelle: Ariva.de

Aktionärsstruktur

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

Nach der Streubesitzdefinition der Deutsche Börse AG sind die Vorzugsaktien vollständig dem Freefloat zuzurechnen. Am 30.06.2025 betrug der Streubesitz der B-A-L Germany-Aktien damit 40 Prozent des ausstehenden Grundkapitals von EUR 2,0 Mio.

Aktionärsstruktur (per 07/2025)



Quelle: Eigene Erhebungen

Hauptversammlung 2025

Am 21. Mai 2025 fand die ordentliche Hauptversammlung der B-A L Germany AG in einer Präsenzveranstaltung in Meißen statt. Es waren 77,0 Prozent des Grundkapitals vertreten.

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

Finanzkalender 2025

15.04.2025

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2024

16.04.2025

Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung 2025

21.05.2025

Ordentliche Hauptversammlung, Meißen

19.08.2025

Einladung zur außerordentlichen Hauptversammlung 2025

26.09.2025

Außerordentliche Hauptversammlung, Meißen

01.10.2025

Halbjahresbericht für das Geschäftsjahr 2025

Kontakt

B-A-L Germany AG

Poststraße 5
01662 Meißen

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

Ihre Ansprechpartner

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

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

Hinweis

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

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2024 genannten Faktoren. Das Unternehmen übernimmt 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.

