Bastfaserkontor AG

Bericht des Aufsichtsrats über seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr
Feststellung des Jahresabschlusses für das abgelaufene Geschäftsjahr
Beschlußvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen **Geschäftsjahr 2022** die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung durch den Vorstand der Gesellschaft überwacht und beratend begleitet: Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Berichtszeitraum im Rahmen der jeweiligen Sitzungen umfassend über die Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Situation des Unternehmens und der einzelnen Geschäftsbereiche sowie über die Finanz- und Investitionsplanung informiert. Darüber hinaus legte er uns Quartalsberichte vor und berichtete zusätzlich ad hoc zwischen Sitzungen des Aufsichtsrats über Vorgänge von besonderer Bedeutung. Des Weiteren hat sich der Aufsichtsratsvorsitzende in Einzelgesprächen vom Vorstand über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt getagt:

> am 28. Februar 2022 / am 08. April 2022 /am 27. Juni 2022 / am 08. September 2022 und am 26. Oktober 2022.

Beschlüsse durch den Aufsichtsrat wurden sowohl in den Sitzungen wie auch schriftlich im Umlaufverfahren gefasst.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben an allen Sitzungen des Aufsichtsrats teilgenommen. Interessenkonflikte traten nicht auf. Schwerpunkte der Sitzungen waren die Überwachung und Prüfung der Rechnungslegung und des Rechnungslegungsprozesses der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems und der Abschlussprüfung sowie die Vorprüfung des Jahresabschlusses und die Erörterung des Prüfungsberichtes mit dem Wirtschaftsprüfer. Die Quartals- und Halbjahresberichte wurden ebenfalls mit dem Vorstand erörtert. Mit dem Abschlussprüfer ist vereinbart, dass dieser den Aufsichtsrat über wesentliche Feststellungen und Vorkommnisse bei der Prüfung.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand für das abgelaufene Geschäftsjahr aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht der Gesellschaft geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben.

Der Aufsichtsrat hat den **Jahresabschluß** auf den **31.12.2022** nebst Anhang und Lagebericht sowie den Abhängigkeitsbericht am 16.05.2023 diskutiert und gebilligt. Der Abschluss, der in der Bilanz eine Bilanzsumme von **EUR 80.518.174,24** ausweist und dessen Gewinn- und Verlustrechnung für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Fehlbetrag von **EUR – 232.240,89** verzeichnet, ist damit mit Wirkung zum 01.06.2023 **festgestellt** und verbindlich.

Dem vom Vorstand aufgestellten **Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen** gemäß § 312 Aktiengesetz wurde vom Aufsichtsrat im Dialog mit dem Vorstand dahingehend hinterfragt, ob die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind, bei

den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder eventuelle Nachteile ausgeglichen worden sind und bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen. Wir als Aufsichtsrat erheben nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung keine Einwendungen gegen die Schlusserklärung des Vorstandes und stimmen dem vom Vorstand erstellten Abhängigkeitsbericht zu.

Den vorliegenden **Bericht** hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 16.05.2023 **verabschiedet**.

Für die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft schließt sich der Aufsichtsrat den folgenden **Beschlussvorschläge**n des Vorstandes an:

- Der vom Aufsichtsrat festgestellte **Jahresabschluss** nebst Anhang und Lagebericht auf den **31.12.2022** und der Bericht des Aufsichtsrats über seine Tätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

- Der **Bilanzgewinn** für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von **EUR 54.470.317,73** wird wie folgt **verwendet**:

Verteilung an die Aktionäre:	EUR 9.480,00
Vortrag auf neue Rechnung:	EUR 54.460.837,73
Summe	EUR 54.470.317,73

gewinnberechtigte Aktien:	9.480
davon Stammaktien:	8.280
davon Vorzugsaktien:	1.200

  rechnerischer Gewinn pro Aktie: EUR 1,00

  Aufteilung auf Stamm- und Vorzugsaktien nach § 17 Abs. 2 der Satzung (wonach die Dividende einer Vorzugsaktie zunächst 3% ihres Nennwertes beträgt, danach alle Stammaktien eine Dividende von bis zu 3% ihres Nennwertes erhalten und ein etwaiger weiterer zu verteilender Gewinn sodann gleichmäßig auf alle Aktien verteilt wird):

  erstrangiger Vorabgewinn pro Vorzugsaktie: EUR 0,75
  erstrangiger Vorabgewinn für alle Vorzugsaktien: EUR 900,00

  zweitrangiger Vorabgewinn pro Stammaktie: EUR 0,75
  zweitrangiger Vorabgewinn für alle Stammaktien: EUR 6.210,00

Ausschüttung an alle Vorzugsaktien:	EUR 1.200,00
Ausschüttung an alle Stammaktien:	EUR 8.280,00
Gesamtausschüttung damit:	EUR 9.480,00.

- Den Mitgliedern des **Vorstandes** wird für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 **Entlastung** erteilt.

- Den Mitgliedern des **Aufsichtsrats** wird für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 **Entlastung** erteilt.

Der Aufsichtsrat schlägt weiter vor, als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023) erneut die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Fuhlentwiete 12, 20355 Hamburg; eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 1981, zu bestellen.

Berlin, den 01.06.2023

Der Aufsichtsrat

gez. Hargo Maluch

_____

Hargo Maluch

VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

Bastfaserkontor Aktiengesellschaft, Berlin

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

Bilanz

AKTIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	42.657.950,17		45.292.900,31
2. Technische Anlagen und Maschinen	49,00		243,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	334,00		1.089,00
		42.658.333,17	45.294.232,31
II. Finanzanlagen			
Genossenschaftsanteile		104,00	104,00
		42.658.437,17	45.294.336,31
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		649.845,25	605.554,12
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	72.365,88		112.628,18
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	35.790.883,50		34.020.823,51
3. Sonstige Vermögensgegenstände	8.725,17		1.868,70
		35.871.974,55	34.135.320,39
III. Guthaben bei Kreditinstituten		1.337.917,27	1.254.638,50
		37.859.737,07	35.995.513,01
		80.518.174,24	**81.289.849,32**

PASSIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	237.000,00		237.000,00
II. Kapitalrücklage	5.352,35		5.352,35
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	23.700,00		23.700,00
2. Satzungsmäßige Rücklagen	1.745.000,00		1.745.000,00
IV. Bilanzgewinn	54.470.317,73		54.712.038,61
		56.481.370,08	56.723.090,96
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	523.455,66		554.133,89
2. Sonstige Rückstellungen	74.921,34		86.595,00
		598.377,00	640.728,89
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 312.400,00 (Vj.: TEUR 312)	14.839.000,00		15.151.400,00
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 598.732,48 (Vj.: TEUR 514)	598.732,48		514.378,26
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 55.214,85 (Vj.: TEUR 34)	55.214,85		33.625,28
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 19.223,09 (Vj.: TEUR 68)	19.223,09		67.544,49
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 679.014,86 (Vj.: TEUR 587) davon aus Steuern: EUR 1.023,00 (Vj.: TEUR 24)	679.014,86		586.842,65
		16.191.185,28	16.353.790,68
D. PASSIVE LATENTE STEUERN		7.247.241,88	7.572.238,79
		80.518.174,24	**81.289.849,32**

Bastfaserkontor Aktiengesellschaft, Berlin

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

Gewinn- und Verlustrechnung

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	3.194.421,09	3.183.501,11
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	44.291,13	32.424,89
3. Sonstige betriebliche Erträge	101.307,32	198.869,20
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	716.102,99	599.430,62
5. Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	48.000,00	50.000,00
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.635.899,14	1.051.152,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	593.013,45	521.954,95
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 645.925,39 (Vj.: TEUR 605)	645.925,39	605.090,29
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	120.255,08	127.428,72
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon latente Steuern: EUR -324.996,91 (Vj.: TEUR -115)	104.915,16	384.187,43
11. Ergebnis nach Steuern =		
12. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-232.240,89	1.285.731,77
13. Gewinnvortrag	54.702.558,62	53.426.306,84
14. Bilanzgewinn	**54.470.317,73**	**54.712.038,61**

Bastfaserkontor Aktiengesellschaft, Berlin
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022
Anhang

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	Bastfaserkontor AG
Firmensitz laut Registergericht:	Berlin
Registergericht:	Amtsgericht Charlottenburg
Register-Nr.:	HRB 1461

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die größenabhängigen Erleichterungen gemäß § 288 Abs. 1 HGB wurden in Anspruch genommen.

Der Abschluss wird nach dem Grundsatz der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren im Wesentlichen die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten aktiviert und wird nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Gebäude werden über eine Nutzungsdauer zwischen 33 und 40 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 250,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Geringwertige Anlagegüter mit einem Wert von über EUR 250 bis EUR 1.000,00 werden in einen Sammelposten eingestellt und über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben.

Das **Finanzanlagevermögen** enthält ausschließlich Genossenschaftsanteile an der Berliner Volksbank. Diese werden zu Anschaffungskosten bzw. zum geringen beizulegenden Wert bilanziert.

Die **Vorräte** betreffen unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten wird durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nominalwert angesetzt.

Das **Eigenkapital i**st mit dem Nennbetrag angesetzt.

Die Bewertung der **Rückstellungen** erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Betrags zur Erfüllung der Verpflichtungen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Soweit Bewertungsunterschiede zwischen den handelsbilanziellen und steuerbilanziellen Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen bestehen, so ist eine sich darauf ergebene Steuerbelastung als passive latente Steuer auszuweisen.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die **Grundstücke und Bauten** beinhalten eine Immobilie in der Mohrenstraße in Berlin sowie eine Immobilie in Düsseldorf, Graf-Adolf-Str.

Im Geschäftsjahr war eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 1.585 gemäß HGB § 253 Abs. 3 Satz 5 auf das Grundstück der Graf-Adolf-Straße in Düsseldorf notwendig, da aufgrund der gesunkenen Marktpreise von einer dauerhaften Wertminderung des Grundstückes ausgegangen wird.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel als Anlage zum Anhang dargestellt.

Vorräte

Die **unfertigen Leistungen** enthalten bis zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betreffen Mietforderungen. Für risikobehaftete Positionen wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 5 (Vj.: TEUR 113) gebildet.

In 2022 bestehen drei **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** in Form von Darlehen in Höhe von TEUR 29.000 (Vj.: TEUR 28.000) [LFZ 30.06.2023 zu 1,85%, endfällig] gegenüber der AGiB

Real Estate S.A. sowie TEUR 6.700 (Vj.: TEUR 5.900) [LFZ 31.12.2027 zu 1,85%, endfällig] gegenüber Trion AG.). Des Weiteren besteht ein Darlehen in Höhe von TEUR 90 (Vj.: TEUR 50) gegenüber M-Flughafen AG [LFZ 31.12.2027 zu 1,85%, endfällig].

Weitere Forderungen gegenüber verbunden Unternehmen betreffen ausstehende Zinszahlungen bzw. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundenen Unternehmen. TEUR 1 (Vj.: TEUR 1).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 9 enthalten im Wesentlichen Forderungen aus einer Gewerbesteuerrückforderung. (Vj.: TEUR 2).

Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben betreffen in Höhe von TEUR 116 (Vj.: TEUR 38) nicht verfügbare Mietkautionen.

Eigenkapital

Das **Grundkapital** beträgt unverändert TEUR 237 und ist in 8.280 Stammaktien und 1.200 Vorzugsaktien im Nennbetrag von je EUR 25 eingeteilt.

Auf der Hauptversammlung des letzten Jahres wurde vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2021 von EUR 54.712.038,61 einen Betrag von EUR 1 pro Aktie, als Dividende zu zahlen. Dies entspricht einer Gewinnausschüttung in Höhe von EUR 9.480,00. Der verbleibende Bilanzgewinn sollte auf neue Rechnung vorgetragen werden. Die Hauptversammlung hat mit Beschluss vom 08. September 2022 dem Vorschlag zugestimmt und aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 9.480,00 beschlossen. Der verbleibende Bilanzgewinn wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Jahresüberschuss	-232.240,89	1.285.731,77
Gewinnvortrag vor Verwendung	54.712.038,62	53.435.786,85
Gewinnausschüttung	-9.480,00	-9.480,00
Bilanzgewinn	54.470.317,73	54.712.038,62

Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 48 (Vj.: TEUR 15), für Jahresabschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 20 (Vj.: TEUR 13), für weitere (Steuer-)Beratungskosten TEUR 7 (Vj.: TEUR 23). Eine im Jahr Vorjahr gebildete Rückstellung für Risiken aus der Vermietung in Höhe von TEUR 36 wurde im Geschäftsjahr aufgelöst.

Die Steuerrückstellungen enthalten Rückstellungen für Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 325 (Vj.: TEUR 419), für Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 125 (Vj.: TEUR 135) sowie für Risiken aus Betriebsprüfung in Höhe von TEUR 74 (Vj.: TEUR 40).

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 14.839 (Vj.: TEUR 15.151) Die Verbindlichkeiten sind vollständig grundschuldhaft besichert. Hiervon sind fällig in einem Zeitraum kleiner 1 Jahr TEUR 312, in dem Zeitraum größer 1 Jahr und kleiner 5 Jahren TEUR 1.250 sowie größer 5 Jahre TEUR 13.277.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen in Zusammenhang mit dem Neuerwerb der Immobilie in Düsseldorf im Geschäftsjahr 2020. Gegenüber der Bank wurden zudem die Miet- und Pachtforderungen für das Objekt Düsseldorf als Sicherheit abgetreten.

Die Verbindlichkeiten aus **erhaltenen Anzahlungen** beinhalten von den Mietern geleistete Betriebskostenvorauszahlungen, die im folgenden Geschäftsjahr abgerechnet werden.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalteten im Wesentlichen unterjährige kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 19 (Vj.: TEUR 68).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von TEUR 679 (Vj.: TEUR 586) beinhalten im Wesentlichen kreditorische Debitoren in Höhe von TEUR 551 (Vj.: TEUR 513) durch erhaltene Mietvorauszahlungen. Zudem erhaltene Mietkautionen in Höhe von TEUR 116 (VJ.: TEUR 38) sowie Sicherheitseinbehalte in Höhe von TEUR 11 (Vj.: TEUR 11).

Passive latente Steuern

Ein wesentlicher Wertunterschied in den bilanziellen Ansätzen besteht in der Bewertung des Sachanlagevermögens. Der Verkaufserlös aus dem Objekt am Kurfürstendamm ist steuerbilanziell in 2020 gemäß § 6b EstG einer Rücklage zugeführt und mit den Anschaffungskosten des neuen Objektes in Düsseldorf verrechnet worden.

Die gebildete **passive latente Steuer** in Höhe von TEUR 7.247 (Vj.: TEUR 7.572) stellt somit die latente Steuerbelastung dar, welche über den Zeitraum der handelsrechtlichen Nutzungsdauer des Objektes ratierlich aufgelöst wird. Der Steuersatz beträgt 15,82 %.

Die außerordentliche Abschreibung auf das Grundstück der Graf-Adolf-Straße im Geschäftsjahr hat den Wertunterschied zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz gemindert. Die latente Steuerbelastung ist daher um TEUR 325 gemindert und wurde aufgelöst.

	Unterschiedsbetrag HB-StB	latente Steuer		Veränderung
		31.12.2020	31.12.2021	
§6b EStG - auf neue Immobielien übertragen	28.533.095,07	4.515.362,29	4.589.571,58	-74.210,29
Reduzierung aufgrund AO-AfA	-1.584.749,58	-250.786,62	0,00	-250.786,62
§6b EStG - noch keine Übertragung erfolgt	18.847.811,76	2.982.666,21	2.982.666,21	0,00
Summe	**45.796.157,25**	**7.247.241,88**	**7.572.237,79**	**-324.996,91**

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse enthalten die Mieterträge der Immobilien in der Graf-Adolf Straße (Düsseldorf) und in der Mohrenstraße (Berlin).

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 101 (Vj.: TEUR 199) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 20 (Vj.: TEUR 0), Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 3 (VJ.: TEUR 118), Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 56 (Vj.: TEUR 0), Zahlungseingänge auf bereits abgeschriebene Forderungen in Höhe von TEUR 13 (Vj.: TEUR 0) sowie sonstige Erträge in Höhe von TEUR 7 (Vj.: TEUR 21).

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** in Höhe von TEUR 716 (Vj.: TEUR 599) enthalten ausschließlich umlagefähige Betriebskosten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 593 (Vj.: TEUR 522) beinhalten insbesondere Aufwendungen für

	2022 TEUR	2021 TEUR
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (nicht umlagefähig)	265	174
Raumkosten	6	8
Rechts- und Beratungskosten	106	128
Versicherungen/sonstige Abgaben	2	1
Nicht abziehbare Vorsteuer	66	45
Verschiedene betriebl. Kosten	106	71
Abschreibung Forderung/Zuführung Einzelwertberichtigung	0	94
Due Dilligence	42	
Summe	**593**	**522**

Zinserträge

Die Zinserträge in Höhe von TEUR 646 (Vj.: TEUR 605) resultieren aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 120 (VJ.: TEUR 127) resultieren im Wesentlichen aus einem Fremdkapitaldarlehen für den Erwerb der Immobilie in der Graf-Adolf-Straße, Düsseldorf.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 14 (Vj.: TEUR 40).

Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr 2022 neben den beiden Vorständen keine weiteren Mitarbeiter beschäftigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beträgt TEUR 517 und besteht ausschließlich gegenüber verbundenen Unternehmen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Das an die Muttergesellschaft AGIB Real Estate Lux ausgegebene Darlehen wurde bis zum 30.06.2023 verlängert.

Vorstand

Im Geschäftsjahr 2022 waren zum Vorstand der Gesellschaft bestellt:

Herr Oliver Weisigk, Betriebswirt, Berlin

Herr Antonio Morais, Ingenieur, Berlin

Beide vertreten die Gesellschaft gemeinschaftlich und sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2022 Bezüge in Höhe von TEUR 48 (Vj.: TEUR 50) erhalten.

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtszeitraum folgende Mitglieder an:

- Herr Hargo Maluch, Rechtsanwalt in der Kanzlei Büsing, Müffelmann und Theye sowie Notar mit Amtssitz in Berlin, Berlin – Vorsitzender
- Herr Thomas Wyler, COO in der Braginsky Family Office AG, Zürich/Schweiz – stellvertretender Vorsitzender
- Herr Michael Probst, selbständiger Unternehmensberater

Der Aufsichtsrat erhielt für das Geschäftsjahr 2022 eine Vergütung in Höhe von TEUR 31 (Vj.: TEUR 21).

Konzernabschluss

Die AGiB Real Estate, Luxemburg, hat der Gesellschaft gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihr eine Mehrheitsbeteiligung gemäß § 16 Abs. 1 AktG gehört.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der AGiB Real Estate, Luxemburg, einbezogen, die den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt. Der Konzernabschluss kann bei der AGiB Real Estate, Luxemburg, eingesehen werden. www.lbr.lu

Berlin, den 31. Mai 2023

Oliver Weisigk	Antonio Morais
Vorstand	Vorstand

Bastfaserkontor Aktiengesellschaft, Berlin
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022
Anlagenspiegel

Anlage zum Anhang

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Restbuchwert	
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen										
I. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	52.400.136,78	0,00	0,00	52.400.136,78	7.107.236,47	2.634.950,14	0,00	9.742.186,61	42.657.950,17	45.292.900,31
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.538,80	0,00	0,00	1.538,80	1.295,80	194,00	0,00	1.489,80	49,00	243,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.034,05	0,00	0,00	60.034,05	58.945,05	755,00	0,00	59.700,05	334,00	1.089,00
	52.461.709,63	0,00	0,00	52.461.709,63	7.167.477,32	2.635.899,14	0,00	9.803.376,46	42.658.333,17	45.294.232,31
II. Finanzanlagen										
Genossenschaftsanteile	104,00	0,00	0,00	104,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104,00	104,00
	52.461.813,63	**0,00**	**0,00**	**52.461.813,63**	**7.167.477,32**	**2.635.899,14**	**0,00**	**9.803.376,46**	**42.658.437,17**	**45.294.336,31**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

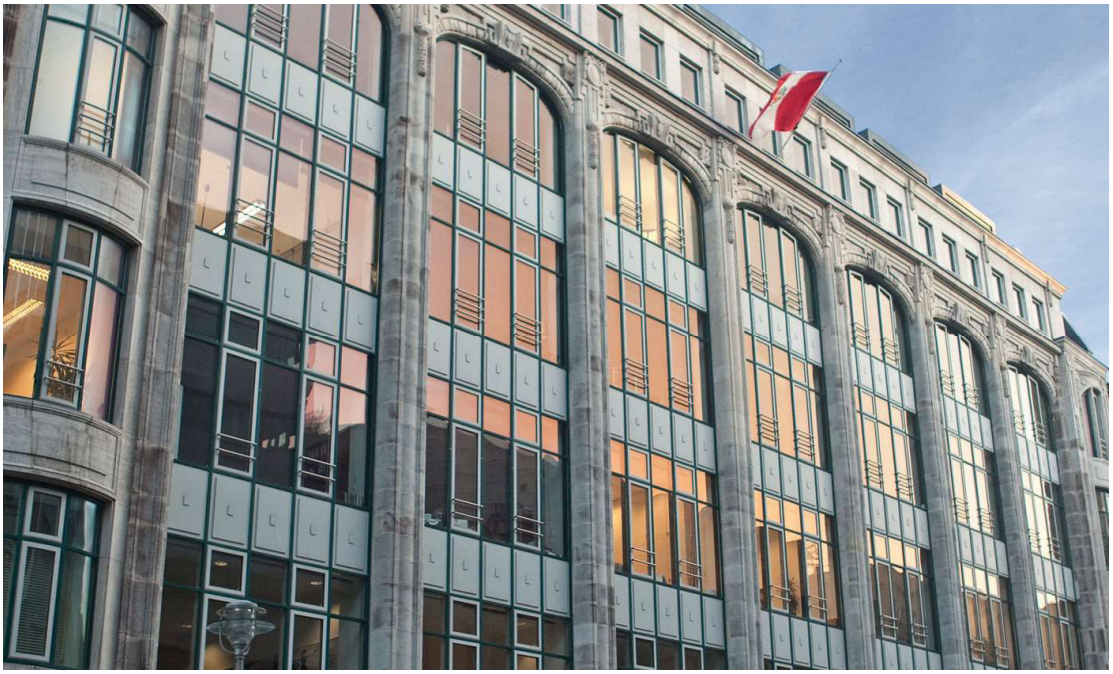
1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
2. Ertragslage
3. Finanzlage
4. Vermögenslage
5. Chancen- und Risikobericht
6. Prognosebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Geschäftstätigkeit der Bastfaserkontor AG besteht in der Vermögensverwaltung. Das Hauptvermögen der Gesellschaft bestand im Geschäftsjahr 2022 aus den folgenden Büro- und Geschäftshäusern:

- Mohrenstraße 42 – 44, Berlin
- Graf-Adolf-Straße 35 – 37, Düsseldorf

In den vorgenannten Objekten werden zu 78,05% (-3,99% ggü. 2021) Umsatzerlöse aus Bürovermietung, zu 17,39% (+4,74% ggü. 2021) Umsatzerlöse aus Retail und zu 4,56% (-0,75% ggü. 2021) sonstige Umsatzerlöse erzielt.



Mohrenstraße 42-44, Berlin

Das Büro- und Geschäftshaus in der Mohrenstraße 42 - 44 in Berlin befindet sich zentral zwischen dem Gendarmenmarkt und dem Hausvogteiplatz. Es handelt sich um ein 7-geschossiges Gebäude mit einer Grundstücksgröße von 1.367 m² und einer Mietfläche von ca. 6.391 m² nach GIF. Das Objekt ist an bonitätsstarke Mieter vermietet, unter anderen an verschiedene Botschaften und an eine renommierte Rechtsanwaltskanzlei.

Graf-Adolf-Straße 35-37, Düsseldorf

Das Büro- und Geschäftshaus in der Graf-Adolf-Straße 35 -37, 40210 Düsseldorf befindet sich in zentraler Lage und ist nur ein Block von der Königsallee entfernt. Es handelt sich um ein 7-geschossiges Gebäude mit zusätzlichen 2 Untergeschossen, welches auf einem 1.510 m² großen Grundstück errichtet wurde. Das Objekt verfügt über eine vermietete Gesamtfläche von 6.185,43 m² und 103 Tiefgaragenstellplätzen in den beiden Untergeschossen.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen 2022

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt vom Krieg in der Ukraine, Energieknappheit, Lieferengpässen, einer hartnäckigen Inflation und abrupt steigenden Zinsen[1]. Hinzu kommt der sich verschärfende Fachkräftemängel und die in 2022 noch andauernde, wenn auch nachlassende Belastung durch die Corona-Pandemie. Die deutsche Wirtschaft hat sich jedoch trotz all dieser außergewöhnlichen Belastungen gut behaupten können und kann für das Jahr 2022 ein Wachstum des Bruttoinlandproduktes von 1,9% verzeichnen. Damit übertrifft das BIP nun zum ersten Mal wieder das Niveau vor Ausbruch der Pandemie (um 0,7% höher als 2019)[2]. Der pandemiebedingt Nachholbedarf der Verbraucher und Verbraucherinnen wirkte dabei mit einem Anstieg von 4,6% konjunkturstützend.[3]

[1] BaFin Januar 2023_Risiken im Fokus der BaFin
[2] Destatis Pressemitteilung No. 020 vom 13. Januar 2023
[3] Bundesregierung: „Deutsche Wirtschaft trotzt der Krise“, 13. Januar 2023

Im Dezember 2022 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – bei +8,6 % (Jahresdurchschnitt 7,9%). Sie schwächte sich damit zum Jahresende ab, blieb aber auf einem hohen Stand. Diese historisch hohe Jahresteuerungsrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel als Folge des Kriegs in der Ukraine angetrieben[4].

Der Arbeitsmarkt erwies sich trotz schwierigem Umfeld als robust. Die Zahl der Beschäftigten im Vorjahresvergleich stieg 2022 um 1,3% oder 589.000 Personen auf 45,6 Millionen Erwerbstätige, so viele wie noch nie in Deutschland. Der Beschäftigungsaufbau fand 2022 insbesondere bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und in den Dienstleistungsbereichen statt. Im Verarbeitenden Gewerbe stieg die Zahl der Erwerbstätigen 2022 nur leicht und konnte die Beschäftigungsverluste der beiden Vorjahre nicht ausgleichen. Im Baugewerbe gab es trotz Fachkräftemangel erneut einen kleinen Beschäftigungszuwachs[5].
Im Dezember 2022 waren nach Ergebnissen der Arbeitskräfteerhebung 1,22 Millionen Personen erwerbslos. Das waren 95 000 Personen oder 7,2 % weniger als im Dezember 2021. Die Erwerbslosenquote lag damit bei 2,8 % (Dezember 2021: 3,0 %)[6].

Mit dem Beginn der Zinswende im Juli 2022, verabschiedete sich die Europäische Zentralbank von ihrer langjährigen Nullzinspolitik und erhöhte im Zuge der Bekämpfung der historisch hohen Inflation in 4 Schritten die Leitzinsen. Mit dem Beschluss vom 15. Dezember 2022 wurden damit der Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagenfazilität per Ende 2022 auf 2,50%, 2,75% bzw. 2,00% erhöht[7]. Weitere Zinsschritte werden für 2023 erwartet.

Branchenbezogene Rahmenbedingungen 2022

Investmentmarkt

Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 63 Milliarden Euro verzeichnete der deutsche Immobilien-Investmentmarkt 2022 ein gegenüber dem Rekordjahr 2021 rund 44% tieferes Transaktionsvolumen[8]. Das Transaktionsvolumen in Berlin ging sogar um 71% gegenüber dem Vorjahr zurück (Der Einmaleffekt durch Vonovia's Akquisition der Deutschen Wohnen in 2021 verzerrt jedoch das Bild ungünstig)[9]. Auf Gewerbeimmobilien bezogen, beträgt der Rückgang des Transaktionsvolumens in 2022 nur 16,7%[10] Büroimmobilien bleiben jedoch trotz eines Rückgangs der Transaktionen von mehr als einem Viertel auf 19,9 Mrd. Euro das umsatzstärkste Segment[11].

[4] Destatis Pressemitteilung No 022 vom 17. Januar 2023
[5] Destatis Pressemitteilung No. 020 vom 13. Januar 2023
[6] Destatis Pressemitteilung No 040 vom 31. Januar 2023
[7] EZB Pressemitteilung Geldpolitische Beschlüsse 15 Dezember 2022
[8] Savills Investmentmarkt Deutschland Januar 2023
[9] JLL Q4 Investment-Market-Germany
[10] Savills Investmentmarkt Deutschland Januar 2023
[11] Savills Investmentmarkt Deutschland Januar 2023

Preiskorrektur für Immobilien
Während die Zinswende weitestgehend abgeschlossen sein dürfte, ist die Preiskorrektur an den Immobilienmärkten noch in vollem Gange. Nach wie vor wird eine große Spreizung zwischen den Preisvorstellungen der Käufer und jener der Verkäufer beobachtet, was zu einem starken Rückgang des Transaktionsvolumens und zu vielen abgebrochenen Verkaufsprozessen im zweiten Halbjahr geführt hat[12].

Die Nettoanfangsrenditen stiegen über alle Assetklassen hinweg an. Gegenüber dem Vorquartal wurde insbesondere bei hochwertigen Büroimmobilien in den besten Lagen der Top-Standorte ein weiterer Anstieg um 0,65% Punkte auf nun mehr 3,7% verzeichnet (Durchschnitt der Top-7-Standorte)[13].

Mit dem Anstieg der Leitzinsen, kamen traditionelle Finanzinstrumente wieder vermehrt in den Fokus institutioneller Investoren. Als Resultat verkleinerte sich die Differenz zwischen Immobilienanlagen und 10-Jahres Staatsanleihen auf nur 0,5 %, was die Anlage in Immobilien unattraktiv erscheinen lässt und vermehrt Gelder in die klassischen Anlagemittel fließen und nicht in Immobilien[14].

Flächenmarkt Angebot und Nachfrage

Büroflächen

Die Top-6-Bürovermietungsmärkte haben im Schlussquartal des Jahres 2022 erwartungsgemäß an Dynamik verloren. Trotzdem lag der Flächenumsatz für das gesamte Jahr knapp über dem Vorjahresniveau. Ein Umsatz von gut 3 Mio. m² bedeutet ein Umsatzplus von 3 % verglichen mit 2021. Ebenfalls aufwärts ging es bei Leerstandsraten und Mieten. Die Leerstandsrate kletterte im Jahresverlauf um 0,5 Prozentpunkte auf durchschnittlich 4,8 %, der absolute Leerstand stieg um gut 400.000 m² bzw. 12 %. Die Spitzenmieten stiegen um durchschnittlich 7 %, die Median und Durchschnittsmieten mit 11 % bzw. 8 % sogar noch etwas stärker[15].

Mit einem Flächenumsatz von 773.000 m² blieb 2022 der Berliner Büromarkt bundesweit zum vierten Jahr in Folge an der Spitze. Im Vergleich mit den Vorjahren, viel 2022 allerdings etwas moderater aus und verzeichnete ein um 7 % gesunkenes Vermietungsvolumen. Vor allem das Schlussquartal verlor merklich an Tempo[16].
Die Leerstandsrate (inklusive Flächen zur Untervermietung) stieg in Berlin von 4,1 %auf zuletzt 4,4% um 11 Prozent. Trotz der relativ starken Angebotsausweitung, stiegen die Spitzenmieten für Büros weiter auf 41,5 Euro pro m² und Monat an (+6,4%).[17]
Im Gesamtjahr 2022 erreichte der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt einen Flächenumsatz von 284.100 m². Das ist vergleichbar mit dem nicht sehr hohen Umsatz der zwei Vorjahre. Die Leerstandsquote ist im Bezugsjahr von 7,8% auf 8,1% gestiegen. Hauptausschlaggebend dafür ist ein erhöhtes Angebot an Untermietflächen. Zahlreiche Großnutzer stellen ihre Flächen nun aufgrund ihres veränderten Bedarfs dem Markt zur Verfügung. Zum Jahresende beläuft sich das

[12] Savills Investmentmarkt Deutschland Januar 2023
[13] CBRE Germany Investment Volumes Q4 2022
[14] JLL Q4 Investment-Market-Germany
[15] Savills Top-6-Büromärkte Januar 2023
[16] BNPPRE At a glance Q4 Büromarkt Berlin
[17] JLL Q4 2022 Office-Market-Overview-JLL-Germany-Q4-v4

Volumen der kurzfristig zur Anmietung verfügbaren Büroflächen auf nun 753.200 Quadratmeter[18]. Das am Markt angebotene Flächenvolumen erhöhte sich im letzten Quartal 2022, vorrangig durch zur Untermiete angebotene Flächen (plus sieben Prozent).[19]

Über den gesamten Markt hinweg erhöhte sich die gewichtete Durchschnittsmiete im Vorjahresvergleich um 17 Prozent auf 19,04 Euro pro Quadratmeter und Monat. Noch stärker, um 33 Prozent, zogen die Mietpreise im Spitzensegment an. Hier kletterte die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete auf 38,00 Euro pro Quadratmeter und Monat.[20]

Retail-Flächen

Mit einem Flächenumsatz von knapp 400.000 m² erreichte der deutsche Retailmarkt in Innenstadtlagen 2022 ein vergleichbares Gesamtresultat wie in den beiden Vorjahren 2020 (420.000 m²) und 2021 (470.000 m²). Auch wenn mit diesem Ergebnis die Vor-Corona-Volumina von jährlich rund 600.000 m² (erzielt in den Jahren 2018 und 2019) erneut in weite Ferne gerückt sind, hat sich der Vermietungsmarkt auf einem neuen Niveau stabilisiert[21].

Der zweite wichtige Einzelhandelsindikator, dessen Entwicklung in den vergangenen drei Jahren maßgeblich durch die Auswirkungen der Corona-Krise geprägt war, ist das Mietpreisniveau in den Top-Lagen. Insgesamt sind die Retail-Spitzenmieten in den Jahren 2020 und 2021 über alle Städtekategorien um durchschnittlich rund 15 % gesunken. Dieser Abwärtstrend wurde in den letzten 12 Monaten allerdings gestoppt, sodass die A-Städte 2022 ihre Vorjahreswerte bestätigen konnten. Somit belegt München mit bis zu 310 €/m² nach wie vor die Spitzenposition der teuersten Retailmärkte und platziert sich damit vor Frankfurt (285 €/m²), Düsseldorf (280 €/m²), Berlin (250 €/m²), Hamburg (245 €/m²), Köln (240 €/m²) und Stuttgart (200 €/m²).[22]

Auch hinsichtlich der Passantenfrequenzen zeigt sich, dass die Erholung von den durch Lockdowns bedingten Tiefstwerten stattgefunden hat, so dass nun die Passantenfrequenzen in Einkaufsstraßen in 2022 wieder fast auf dem Niveau von 2019 zu liegen kommen.[23]

Nachdem in den Jahren 2020 und 2021 die Gastronomie/Food-Branche mit Anteilen von 30 % bzw. 29 % beim Flächenumsatz nach Branchen die Nase vorn hatte, hat sich das Blatt zu Beginn des Jahres 2022 gewendet. Der Textilsektor lag im gesamten

[18] Cushman Wakefield Büromarkt Düsseldorf Q4 2022

[19] CBRE Düsseldorf Immobilieninvestmentmarkt Q4 2022
[20] CBRE Düsseldorf Immobilieninvestmentmarkt Q4 2022
[21] BNPPRE Pressemitteilung 19.01.2023 Retail-Vermietungsmarkt erreicht viele Meilensteine im Jahr 2022
[22] BNPPRE Pressemitteilung 19.01.2023 Retail-Vermietungsmarkt erreicht viele Meilensteine im Jahr 2022
[23] BNPPRE Pressemitteilung 19.01.2023 Retail-Vermietungsmarkt erreicht viele Meilensteine im Jahr 2022

Jahr unangefochten vorn. Mit einem Anteil von 33 % setzt dieser sich deutlich von der nachfolgenden Gastronomie/Food-Branche ab.[24]
Zum zweiten Halbjahr 2022 bleibt die Quote der zur Verfügung stehenden Flächen auf einem hohen Niveau. Auch die weiteren angekündigten und bereits erfolgten Schließungen der Galeria-Standorte trugen dazu bei, dass die Quote noch einmal um 1,4 Prozentpunkte gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 anstieg.[25]

Was die Verbraucherstimmung angeht, bleibt diese gemäß des aktuellen Konsumbarometers des HDE (Handelsverband Deutschland) zu Anfang des Jahres weiter leicht im Aufwind, nicht zuletzt durch die jüngsten optimistischeren Konjunkturprognosen. Die Anschaffungsneigung scheint sich zu stabilisieren und die Einkommenserwartungen der Konsumenten zeigen eine leichte Entspannung.
Trotz dieses Aufwärtstrends bleibt die Kaufzurückhaltung der Verbraucher groß, auch im Hinblick auf die nach wie vor hohen Energiekosten und der zu erwartenden Heizkostennachzahlungen.

Die jüngsten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes gehen davon aus, dass im Verlauf des Frühjahrs, dank der weiter rückläufigen Energiepreise, die Inflationsrate sinken wird. Zugleich wird erwartet, dass die Löhne und Gehälter um durchschnittlich 5 % steigen. Ab dem zweiten Quartal 2023 wird daher auch wieder mit einer deutlichen Belebung des privaten Konsums gerechnet.[26]

Einfluss auf Portfolio der Bastfaserkontor AG

Die Mieterträge der Bastfaserkontor AG 2022 sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Ein negativer Einfluss aufgrund der durch die Ukraine Krise ausgelösten Unsicherheit war im Portfolio nicht zu erkennen.

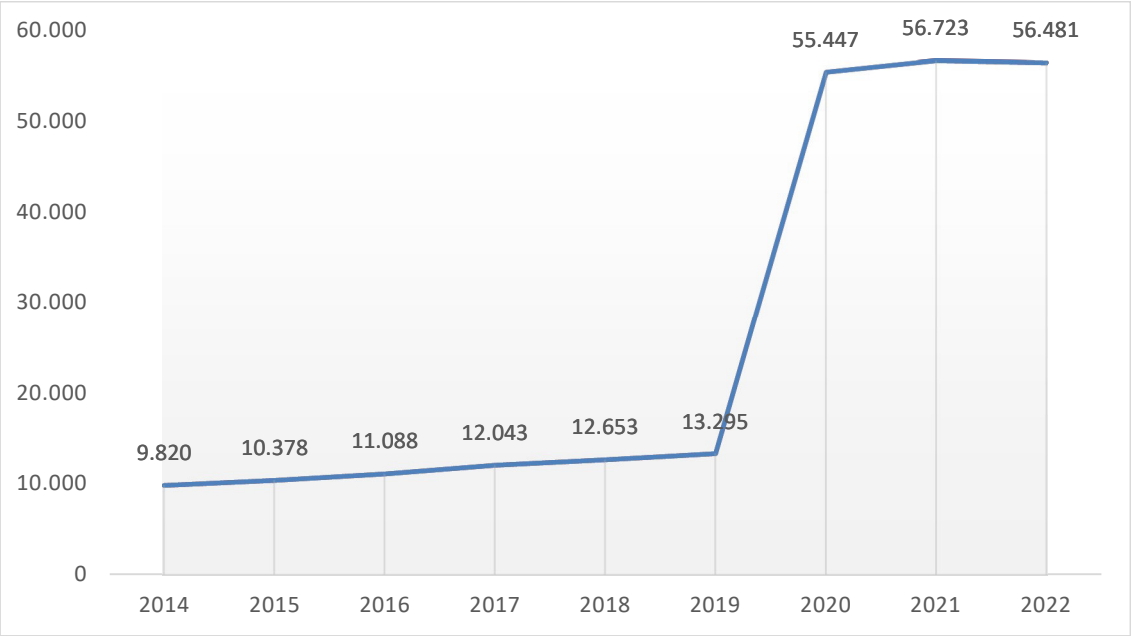
Zu Ende 2022 sind alle Büroflächen in beiden Objekten vollvermietet. Für eine Retailfläche in der Mohrenstraße wird ein Anschlussmieter gesucht.
Die Entwicklung unserer Ergebnisse ergibt sich aus den wichtigsten Kennzahlen im Mehrjahresvergleich wie folgt:

Geschäftsjahr	**2022**	**2021**
(TEUR)		
Umsatzerlöse	3.194	3.183
+Jahresüberschuss -Fehlbetrag	-232	1.286
Bilanzgewinn	54.471	54.712
Eigenkapital	56.481	56.723
Dividende	4% *	4%
Dividende pro Aktie	1,00 € *	1,00 €

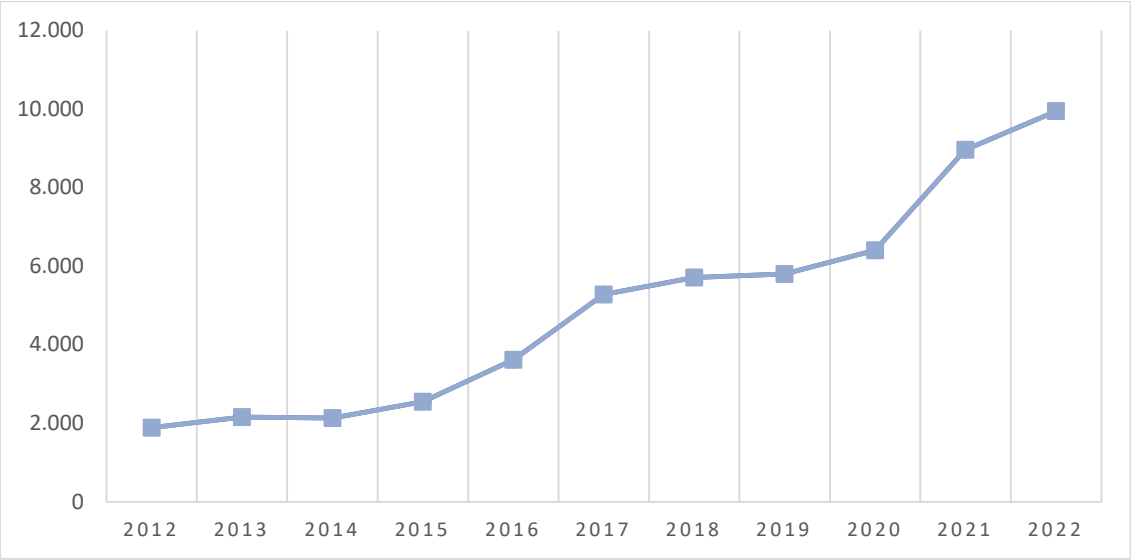
*Vorschlag des Vorstands zur Dividende für das Geschäftsjahr 2022

[24] JLL Einzelhandelsmarktüberblick H2 2022
[25] JLL Einzelhandelsmarktüberblick H2 2022
[26] JLL Einzelhandelsmarktüberblick H2 2022

Entwicklung des Eigenkapitals



(mittlerer Jahreskurs des Aktienskurses)



2. Ertragslage

Die Ertragslage ist im vorliegenden Abschluss im Wesentlichen durch die laufende Vermietung der Objekte Mohrenstraße 42-44 in Berlin sowie des Objektes Graf-Adolf-Straße 35-37, 40210 Düsseldorf bestimmt.

Die zur Steuerung des Unternehmens verwendeten finanziellen Leistungsindikatoren belaufen sich im Geschäftsjahr auf:

	2022	2021
EBITDA	1.982.903,10	2.243.409,63
Betriebsergebnis	2.206.899,27	2.401.308,78
+ Jahresüberschuss - Jahresfehlbetrag	-232.240,89	1.285.731,77

Prognose	2022
EBITDA	710.000,00
Betriebsergebnis	1.000.000,00
Jahresüberschuss	350.000

Betriebsergebnis und EBITDA lagen im Jahr 2022 über der abgegebenen Prognose. Wesentlich für die Verbesserung der operativen Ergebnisse waren Unterschreitungen der geplanten Instandhaltungsaufwendungen, begleitet von höheren Umsatzerlösen in der Vermietung. Das Betriebsergebnis beinhaltet die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Umsatzerlöse, die Aufwendungen für bezogene Leistungen sowie die innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesenen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.

Der erwartete Jahresüberschuss von TEUR 350 konnte aufgrund einer außerplanmäßigen Abschreibung auf den Grund und Boden der Graf Adolf Straße 35-37 in Höhe von TEUR 1.585 nicht erreicht werden

Bedingt durch den Anstieg umlegbarer und nicht umlegbarer Aufwendungen der Hausbewirtschaftung um insgesamt TEUR 207, lag das Betriebsergebnis um TEUR 194 unterhalb des Ergebnisses des Vorjahres.

Das EBITDA liegt mit TEUR 260 und das Betriebsergebnis mit TEUR 194 unterhalb des Vorjahresergebnisses, da die sonstigen betrieblichen Erträge wegen außergewöhnlicher Geschäftsvorfälle (Erstattung Versicherungen) um insgesamt TEUR 98 zurückgegangen sind. Gleichzeitig sind die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung um TEUR 117 und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 71 angestiegen. Für die Details verweisen wir auf die nachfolgenden Abschnitte.

Die immobilienspezifischen Kennzahlen betragen:

	Nettokaltmiete EUR/m²	Leerstandsquote %
Mohrenstraße	18,36	5,5%
Graf Adolf-Straße	15,69	0

Die Umsatzerlöse aus Vermietung beliefen sich auf TEUR 3.194 (Vj.: TEUR 3.184). Wesentliche Veränderungen innerhalb der Umsatzerlöse haben sich nicht ergeben. Die gesamten Nettokaltmieten betrugen TEUR 2.576 (Vj.: TEUR 2.512).

Die Aufteilung auf die Objekte ergibt sich wie folgt:

TEUR	**2022**	**2021**
Nettokaltmiete Graf Adolf Straße 35-37	1.168	1.094
Nettokaltmiete Mohrenstraße 42-44	1.408	1.418
Summe Nettokaltmieten	**2.576**	**2.512**
Erlöse Betriebskosten	618	672
Summe Umsatzerlöse	**3.194**	**3.184**

Die Nettokaltmieten lagen leicht über dem Niveau des Vorjahres und entsprechen damit unserer Prognose.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalteten umlagefähige Betriebskosten in Höhe von TEUR 716.

Die laufenden Abschreibungen sind im Geschäftsjahr 2022 im Wesentlichen auf das Sachanlagevermögen mit den beiden Immobilien entfallen. TEUR 1.051 (VJ.: TEUR 1.051).

Im Geschäftsjahr war eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 1.585 gemäß HGB §253 Abs. 3 Satz 5 auf das Grundstück der Graf-Adolf-Straße in Düsseldorf notwendig, da aufgrund der gesunkenen Marktpreise von einer dauerhaften Wertminderung des Grundstückes ausgegangen wird.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel als Anlage zum Anhang dargestellt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 593 enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (nicht umlagefähig)	265	174
Raumkosten	6	8
Rechts- und Beratungskosten	106	128
Versicherungen/sonstige Abgaben	2	1
Nicht abziehbare Vorsteuer	66	45
Verschiedene betriebl. Kosten	106	71
Abschreibung Forderung/Zuführung Einzelwertberichtigung	0	94
Due Dilligence	42	0
Summe	**593**	**521**

Der Anstieg in den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen auf höhere Verwaltungsgebühren zurückzuführen.

Der Anstieg der verschiedenen betrieblichen Kosten ist auf eine Einmalzahlung zurückzuführen, die im Zusammenhang mit einem Vergleichsverfahren eines nicht mehr aktiven Mieters geleistet wurden.

Im Berichtszeitraum waren keine Abschreibungen auf Mietforderungen notwendig. Die im Vorjahr durchgeführte Abschreibung bezog sich auf einen gastronomischen Betrieb, der pandemiebedingt in die Insolvenz gegangen ist.

Für Kosten einer Due-Diligence zum Erwerb einer neuen Immobilie sind Kosten in Höhe von TEUR 42 angefallen. Die Transaktion musste im Rahmen der Verhandlungen abgebrochen werden.

Zinserträge ergaben sich in Höhe von TEUR 646 (Vj.: TEUR 605) aus Erträgen von verbundenen Unternehmen.

Durch die laufende Tilgung des Darlehens hat sich der hierauf zu entrichtende Zinsaufwand verringert. Die gesamte Zinsaufwand ist um TEUR 7 nunmehr auf TEUR 120 gesunken.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind in diesem Jahr um TEUR 279 auf TEUR 104 gesunken. Ursächlich ist zum einen, dass eine Rückstellungszuführung für Risiken aus Betriebsprüfung in diesem Jahr nur noch um TEUR 33 (Vj.: TEUR 40) notwendig war. Zum anderen, wurde der Auflösungseffekt latenter Steuern neu analysiert. Bedingt durch die außerplanmäßige Abschreibung auf den Bodenwert der Graf-Adolf-Straße ergibt sich auch eine außerordentliche Erhöhung zur Auflösung der passiven latenten um TEUR 251 auf insgesamt TEUR 325 (Vj.: TEUR 115).

Die im letzten Jahr getroffenen Annahmen zu leichten Mietsteigerungen sind eingetroffen. Die Ertragslage des Unternehmens wird für das Geschäftsjahr als positiv angesehen.

3. Finanzlage

Durch das Finanzmanagement wird die Liquidität der Gesellschaft überwacht und gesteuert.

Die Finanzlage des Unternehmens war in 2022 durch die laufenden Mieteinnahmen abzüglich der Kosten geprägt.
Zur Vermeidung von Negativzinsen in den ersten drei Quartalen, sowie zur Erzielung eines höheren Zinsertrages wurden liquide Überschüsse mittels neuer Darlehen bei verbundenen Unternehmen mit einem Zinssatz von 1,85% angelegt. Diese Verzinsung liegt deutlich über dem im Jahr 2022 durchschnittlich möglichen Bankzins.

Das Verhältnis der Bilanzwerte unserer langfristig zu haltenden Immobilien zu den Verbindlichkeiten beträgt rd. 38,0%. Die Gesellschaft weist dabei eine Eigenkapitalquote von 70,2% auf.
Die liquiden Mittel der Gesellschaft belaufen sich auf TEUR 1.338 (Vj.: TEUR 1.255). Dabei entfallen TEUR 116 auf Kautionszahlungen unserer Mieter.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage Ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

4. Vermögenslage

Die Gesellschaft weist im Vergleich zum Vorjahr eine um TEUR 772 verminderte Bilanzsumme aus. Die Verringerung der Bilanzsumme ergibt sich aus dem laufenden Ergebnis des Jahres.

Das Anlagevermögen der Gesellschaft hat sich nach Buchwerten im vorliegenden Abschluss gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 2.636 auf EUR 42.658 vermindert. Ursächlich hierfür sind neben den laufenden Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 1.051 die außerplanmäßige Abschreibungen auf das Grundstück der Graf Adolf Strasse in Höhe von TEUR 1.585.

Für weitere Details wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Der Anstieg in den Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 34.020 auf TEUR 35.791 ist auf zum Abschlussstichtag noch nicht bezahlte Zinsen zurückzuführen. Die Zinsforderungen wurden im Januar bezahlt.

Das Eigenkapital ist von TEUR 56.723 auf EUR 56.481 gesunken. Damit beläuft sich zum Jahresabschluss die Eigenkapitalquote auf 70,2%.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich bedingt durch die laufende Tilgung um TEUR 312 auf TEUR 14.839 vermindert. Die Finanzierung ist vollständig durch Grundschulden besichert.

Der aus dem Verkauf des Objektes Kurfürstendamm 199 handelsrechtlich erzielte Buchgewinn in Höhe von TEUR 49.207 aus 2020 ist steuerbilanziell in eine nach § 6b EStG gebildete Rücklage eingestellt worden. Diese Rücklage wird auf das neu

erworbene Gebäude Graf Adolf-Straße 35 – 37 in Düsseldorf übertragen und kann auch auf weitere neu zu erwerbende Objekte übertragen werden. Die zum Bilanzstichtag ausgewiesene passive latente Steuer in Höhe von TEUR 7.247 (Vj.: TEUR 7.572 stellt somit die latente Steuerbelastung dar, welche über den Zeitraum der handelsrechtlichen Nutzungsdauer des Objektes ratierlich aufgelöst wird. Im Jahr 2022 wurden so insgesamt TEUR 325 ertragswirksam aufgelöst.

Insgesamt wird die Vermögenslage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 als stabil angesehen.

5. Leistungsindikatoren

Im Rahmen der monatlichen Berichterstattung an den Vorstand, werden für die Steuerung relevante Kennziffern regelmäßig ermittelt, analysiert und bewertet. Die kontinuierliche Berichterstattung und Analyse versetzen die Geschäftsführung in die Lage, Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls mit geeigneten Maßnahmen darauf zu reagieren.

Die Berichterstattung erfolgt in einem ganzheitlichen Bericht, welcher die Teilbereiche der wirtschaftlichen Aktivität zusammenfasst. Hier seien genannt das Controlling, die Immobilienbewirtschaftung, Finanzierung und Rechnungswesen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf ertrags- und liquiditätsrelevanten Risikofaktoren, die potenziell bestandsgefährdend wirken könnten.
Als Zielorientierung dient ein 5-Jahres-Budget, eine Planung für das laufende Geschäftsjahr und eine daraus abgeleitete rollierende Vorschau auf das Ende des jeweiligen Geschäftsjahres.

Für die übergeordnete Steuerung finden die folgenden Finanzkennzahlen Anwendung:

- Betriebsergebnis (NOI)
- EBITDA
- Jahresergebnis

Die immobilienspezifische Steuerung erfolgt anhand der folgenden Kennzahlen bzw. Werte der Immobilienbewirtschaftung:

- Nettokaltmiete pro m^2
- Leerstandsquote
- kontinuierliche Verfolgung der Instandhaltungsaufwendungen
- Loan to Value (LTV)

6. Chancen- und Risikobericht

Chancen

Das Immobilienportfolio befindet sich an den Standorten Düsseldorf und Berlin, in zentraler Lage, welche sich durch positive Rahmenbedingungen für Bestandshalter und Immobilieninvestoren auszeichnen. Dies gilt insbesondere für den Standort Berlin und für den Berliner Gewerbeimmobilienmarkt. Der Berliner Gewerbeimmobilienmarkt wird nach Einschätzung des Vorstandes auch in den kommenden Jahren attraktive Rahmenbedingungen für Vermieter und

Bestandshalter bieten. Die Wachstums- und Ertragschancen der Bastfaserkontor AG ergeben sich sowohl aus dem bestehenden Immobilienportfolio als auch aus der Akquisition von neuen Immobilien. Die Bastfaserkontor AG konzentriert sich auf die Akquisition von Immobilien, welche zukünftig nachhaltige Erträge erwirtschaften können. Dabei liegt der Fokus auf Gewerbeimmobilien in Großstädten und Innenstadtlagen. Die Bastfaserkontor AG verfolgt eine auf langfristigen Werterhalt und -zuwachs ausgerichtete Unternehmensstrategie, die eine relativ lange Halte- und Bewirtschaftungsdauer der erworbenen Immobilien impliziert.
Unsere konservative Finanzierungsstruktur zeichnet sich insbesondere durch einen hohen Eigenkapitaleinsatz beim Ankauf von Immobilien aus. Daraus ergibt sich, im Vergleich zu Marktteilnehmern mit schwächerer Eigenkapitalausstattung, eine geringe Anfälligkeit gegenüber kurzfristigen Immobilien- und Kapitalmarkt-schwankungen und gegenüber einer möglicherweise zurückhaltenden Finanzierungs-bereitschaft von Banken in kritischen Marktsituationen. Zudem bietet sich der Bastfaserkontor AG auf dieser Basis die Chance, langfristige Wertsteigerungen zu realisieren und Immobilien nicht kurzfristig in einer möglicherweise ungünstigen Marktphase veräußern zu müssen.

Risiken

Die Bastfaserkontor AG ist ein langfristiger Bestandshalter seiner Immobilien. Wir sind bestrebt unsere Immobilienbestände möglichst langfristig zu halten und nach-haltig gewinnbringend zu bewirtschaften. Risiken können während der langfristigen Haltedauer durch sich ändernde makroökonomische Wirtschaftsparameter als auch in der Nachfrage an den Standorten einer Immobilie entstehen. Die Bewertung einer Immobilie oder der generierten Erträge der Immobilie können sich hierdurch ändern. Die Bastfaserkontor AG begegnet diesen Risiken durch eine kontinuierliche Markt- und Portfoliobeobachtung im Rahmen des laufenden Asset Managements. Mögliche Risiken aus sinkenden Immobilienwerten werden durch eine jährliche eigene Bewertung der Immobilienbestände beobachtet.

Beim Verkauf des Objektes Kurfürstendamm 199 entstand ein erheblicher Buchgewinn, dessen Versteuerung durch die Bildung einer §6b Rücklage zunächst gestundet wurde. Dem Risiko der späteren Versteuerung dieses Gewinns ist durch Bildung von passiven latenten Steuern Rechnung getragen worden. Gleichwohl besteht aber ein verbleibendes steuerliches Risiko, falls die noch verbliebene §6b Rücklage nicht rechtzeitig beim Erwerb eines neuen Objektes genutzt werden kann. Hieraus ergibt sich eine Steuerausgabe in Höhe von rd. TEUR 3.765, welche derzeit nur teilweise bilanziert ist.

Als langfristiger Bestandshalter hat sich der Vorstand mittelfristig zum Ziel gesetzt, aufgrund steigender Anforderungen an die Dokumentation der Nachhaltigkeit, eine formelle ESG-Strategie aufzusetzen und die Gebäudezertifizierungen zu prüfen.

Das Risikomanagementsystem dient der Identifikation von Risiken. Eine vollständige Vermeidung von Risiken wird dadurch nicht gegeben. Das Risikomanagementsystem soll das Bewusstsein für ein verantwortungsvolles Eingehen von Risiken und eine umfassende Kenntnis der Risiken und Risikozusammenhänge ermöglichen.

Insgesamt sieht der Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 keine bestands-gefährdenden Risiken für die Bastfaserkontor AG.

Makroökonomische Risiken
Makroökonomische Risiken werden durch Veränderungen – insbesondere Verschlechterung – der Wirtschaftslage im Allgemeinen hervorgerufen und könnten sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage auswirken. Wir gehen derzeit eher von einer Seitwärtsbewegung aus, wobei die makroökomischen Risiken auch insbesondere im Hinblick auf die Ukraine-Krise schwer abzuschätzen sind.

Rechtliche, steuerliche und regulatorische Risiken
Eine Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit kann durch geänderte gesetzliche und regulatorischen Rahmenbedingungen gegeben sein, indem zum einen geplante Investitionen oder Baumaßnahmen dadurch verhindert, verzögert oder aufwändiger werden. Zum anderen kann die Rentabilität bereits getätigter Investitionen durch nachträgliche Gesetzesänderungen beeinträchtigt werden. Dies kann dazu führen, dass der Bastfaser AG zusätzliche Kosten entstehen oder geplante Kosten höher ausfallen als erwartet. Zudem können Erlöse geringer ausfallen als erwartet oder völlig ausbleiben. Darüber hinaus kann sich auch der Marktwert von Immobilien verringern. Die Verringerung des Marktwertes von Immobilien könnte Auswirkungen auf unserer Steuerungskennzahl des LTV haben.

Wesentliche Veränderungen liegen insbesondere in der Veränderung von Vorschriften des Steuerrechts, des Bau- und Planungsrechts sowie des Mietrechts.
Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen werden in den meisten Fällen nicht überraschend eintreten. Es besteht daher regelmäßig ausreichende Reaktionszeit, um auf derartige Veränderungen zu reagieren.
Derzeit sind uns keine steuerlichen oder regulatorischen Änderungen mit wesentlichen Auswirkungen bekannt.

Bewirtschaftungsrisiken
Zu den Bewirtschaftungsrisiken gehören alle Risiken der gehaltenen Objekte. Hier seien genannt der Instandhaltungsstau, gesundheitsgefährdende Baustoffe oder auch die Risiken, die alle Objekte betreffen, wie z. B. die sinkende Attraktivität des Standorts oder Einnahmeausfälle durch Leerstände. Um diese Risiken frühzeitig zu erkennen und ihnen rechtzeitig entgegen wirken zu können, betreibt die Bastfaser ein detailliertes Assetmanagement. Dies umfasst eine langfristige und systematische Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung sowie ein enges Reporting zu den möglichen Mietausfällen.
Weiterhin bestehen auch im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung und Vermietung allgemeine Risiken, beispielsweise im Zusammenhang mit Verkehrssicherungs- und Betreiberpflichten und Versicherungsfällen.

Finanzierungsrisiken
Finanzierungsrisiken ergeben sich grundsätzlich aus den vertraglichen Komponenten der Fremdfinanzierung. Hierunter fallen Zinsänderungsrisiken, Verpflichtungen aus Vertragsvereinbarungen und mögliche Zinssicherungsgeschäfte. Soweit Zinsbindungen oder Kreditverträge auslaufen, besteht das Risiko darin, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu ungünstigeren und ggf. nicht wirtschaftlichen Bedingungen aufgenommen werden kann. Bedeutende Risiken werden angesichts des unter den Steuerungskennzahlen genannten LTV und der weitgehend langfristig fixierten Finanzierungskonditionen derzeit nicht gesehen.

Liquiditätsrisiken
Die zur Verfügung stehende Liquidität unterliegt einem laufenden Monitoring. Ein möglicher Liquiditätsengpass könnte jederzeit durch bestehende Inanspruchnahme von Kontokorrentkrediten ausgeglichen werden.

Sonstige Risiken
Zu den sonstigen Risiken gehören steuerliche-, rechtliche-, Compliance, IT- und Personalrisiken. Personalrisiken bestehen derzeit insbesondere aufgrund des Fachkräftemangels bei verbundenen Unternehmen im Rahmen von Wieder- oder Neubesetzungen von Positionen.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten
Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen insbesondere Forderungen, Guthaben bei Kreditinstituten und Verbindlichkeiten. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko erfolgt eine regelmäßige Liquiditätsüberwachung. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein entsprechendes Mahnwesen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben einen festen Zinssatz. Es erfolgt eine regelmäßige Prüfung der Einhaltung der Covenants.

6. Prognosebericht

Ausblick gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Aktuelle Konjunkturindikatoren zeigen eine spürbare Belebung der Wertschöpfung im ersten Quartal 2023 an. Die Industrie- und die Bauproduktion waren infolge der weiter nachlassenden Materialengpässe, der deutlich rückläufigen Energiepreise sowie der günstigen Witterung deutlich aufwärtsgerichtet. Insgesamt dürfte das BIP im Vergleich zum Vorquartal leicht gestiegen sein, eine „technische Rezession" konnte damit vermieden werden.
Auch für das Gesamtjahr gehen aktuelle Prognosen des Sachverständigenrates und die Gemeinschaftsdiagnose der Wirtschaftsforschungsinstitute von einem leicht positiven BIP-Zuwachs aus. Die Industriekonjunktur befand sich im ersten Quartal auf Erholungskurs. Sowohl Produktion im Produzierenden Gewerbe als auch die Auftragseingänge in der Industrie legten im Januar und Februar deutlich zu. Die Geschäftsaussichten hellten sich auf und weniger Unternehmen berichten von Materialengpässen.[27]
Zwar verlieren die Angebotsschocks, die die Produktionskapazitäten als Folge der Corona- und Energiekrise spürbar einschränkten, allmählich an Bedeutung. Allerdings schwächt sich seit dem Herbst zunehmend die Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen ab. Zum einen dämpft die verhaltene Entwicklung der globalen Konjunktur das deutsche Exportgeschäft. Zum anderen belasten die hohen Inflationsraten die Konsum- und Baukonjunktur durch eine sinkende Kaufkraft und erheblich gestiegene Finanzierungskosten.[28]

[27] BMWK Pressemitteilung 14042023 wirtschaftliche Lage in Deutschland April 2023
[28] ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2023 15.03.2023

Die Teuerung hat im Verlauf des vergangenen Jahres zunehmend an Breite gewonnen und verharrt seit einigen Monaten auf historischen Höchstständen. Während sich der direkte Beitrag der Energiepreise seit dem Herbst allmählich abschwächt, hat die Inflation bei allen anderen Waren und Dienstleistungen kontinuierlich zugenommen und im Februar 7,6 % erreicht. Neben den gestiegenen Produktionskosten, die von den Unternehmen an die Verbraucher weitergegeben wurden, trugen dazu auch eine spürbare Ausweitung der Gewinnmargen in einigen, insbesondere konsumnahen Wirtschaftsbereichen bei. So deuten die bis zuletzt kräftigen Anstiege der Wertschöpfungsdeflatoren darauf hin, dass die Verkaufspreise stärker steigen als es die Zunahme der Lohn- und Vorleistungskosten nahelegen würden.[29]
Die Inflationsrate ging im März auf +7,4 % zurück. Inzwischen sind Nahrungsmittel der größte Preistreiber, nicht nur wegen ihres hohen Gewichts am Warenkorb, sondern auch, weil sie mittlerweile eine höhere Teuerung als die Energieträger aufweisen.[30]
Der Arbeitsmarkt zeigte im Berichtsmonat März eine robuste Seitwärtsbewegung. Die Arbeitsnachfrage liegt weiterhin auf hohem Niveau.[31]

Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung sieht in seiner Frühjahrsprognose für den weiteren Verlauf des Jahres eine Erholung in nahezu allen Wirtschaftsbereichen sowie eine Belebung der globalen Konjunktur voraus. Ebenso sollen langsam sinkende Inflationsraten wie steigende Löhne ab Jahresmitte wieder zu einem Reallohnplus führen und die Binnenkonjunktur stützen. Als bremsenden Effekt, nennt das ifo die Bauwirtschaft. Die Nachfrage nach Bauleistungen ist kräftig eingebrochen, nicht zuletzt als Folge der rasch steigenden Finanzierungskosten. Die Geschäftserwartungen für das Baugewerbe bleiben deshalb unverändert pessimistisch für 2023.[32]
Das ifo prognostiziert für dieses Jahr ein auf dem Vorjahr stagnierendes Bruttoinlandsprodukt (-0,1%) und ein Wachstum für das kommende Jahr von 1,7%.[33]

Branchenspezifische Prognose

Hohe Zinsen und ein konjunkturell schwächeres Umfeld sind 2023 die wesentlichen Herausforderungen für den deutschen Immobilienmarkt. Obwohl sich die Inflation Ende 2022 abschwächte, lag sie in Deutschland immer noch bei 8,6%. Die EZB wird die Zinsen weiter anheben, bis sie einen deutlichen Rückgang der Inflation feststellen kann. Schwächere Fundamentaldaten und höhere Kapitalkosten werden im Allgemeinen zu niedrigeren Vermögenswerten und zu einem neuen Preisniveau bei Immobilieninvestments führen.[34]

Im derzeitigen Markt haben eine investorenseitig allgemein abwartende Haltung und das Drängen auf niedrigere Preise in ganz Europa zu Abbrüchen bei Transaktionen geführt. Die zum Teil noch weit auseinanderliegenden Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite kennzeichnen das gegenwärtige Marktumfeld. Hinzu kommen die erschwerten Finanzierungsbedingungen, insbesondere in Form höherer Gesamtfinanzierungskosten sowie bankenseitig höherer Anforderungen für eine Kredit-

[29] ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2023 15.03.2023
[30] BMWK Pressemitteilung 14042023 wirtschaftliche Lage in Deutschland April 2023
[31] BMWK Pressemitteilung 14042023 wirtschaftliche Lage in Deutschland April 2023
[32] ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2023 15.03.2023
[33] ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2023 15.03.2023
[34] CBRE Market Outlook 2023

zusage. Auf alle Transaktionen bezogen, bleiben Büroimmobilieninvestments weiterhin das am stärksten nachgefragte Segment.[35]

Der Bürovermietungsmarkt musste nach einem außergewöhnlich starken Jahr 2022 nun im ersten Quartal 2023 einen spürbaren Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen verzeichnen. Fast ohne Anmietungen jenseits der 5.000 m² ist der Bürovermietungsmarkt in den sieben deutschen Immobilienmetropolen verhalten ins Jahr 2023 gestartet. Insgesamt verbuchte der Markt einen Flächenumsatz von 607.000 m², was einem Rückgang von gut 30 Prozent im Vergleich zum ersten Quartal 2022 entspricht. Zwar konnte sich keine Stadt einem Rückgang entziehen, dieser fiel in Düsseldorf mit 20 Prozent und in Berlin mit 22 Prozent jedoch moderater als in Stuttgart (minus 53 Prozent) oder München (minus 39 Prozent) aus.
Zum einen zeigt sich die potenzielle Nachfrage nach wie vor robust und die Unternehmen profitieren von einem sich leicht aufhellenden Konjunkturumfeld, zum anderen lasten aber Kosten und Unsicherheiten auf unternehmerischen Entscheidungsprozessen.[36] Zudem lässt sich ein zunehmend steigendes Angebot von Untermietflächen feststellen, welche zusätzlich auf den Markt drücken.[37]

Trotz steigender Leerstände sind die Mieten jedoch in den vergangenen Jahren gestiegen. Dieser Wiederspruch kann mit den sich verschiebenden Nachfragepräferenzen hin zu höherwertigen Büroflächen teilweise erklärt werden. Diese qualitativ veränderte Nachfrage traf und trifft auf ein kurzfristig starres Angebot. Dadurch entspricht ein Teil des Flächenbestands, der bisher noch marktgängig war, nicht mehr den Nutzerbedürfnissen und ist leer gefallen. Alle anderen Flächen sind knapper und damit teurer geworden, weil die gesamte Nachfrage nun auf sie trifft.[38]

Der Trend zu steigenden Marktmieten kann jedoch von verschiedenen Faktoren in naher Zukunft gebremst werden oder sogar umkehren. Vor dem Hintergrund eines sich erhöhenden Flächenfertigstellungsvolumens in den kommenden Jahren wird ein größeres Angebot an modernen Büroflächen die vorübergehende Knappheit an qualitativ hochwertigen Büroflächen verringern. Es kann zudem erwartet werden, dass aufgrund von konjunkturellem Abschwung die Kosten Seite von Büroflächen auf die Zahlungsbereitschaft drückt. Aber wohl am stärksten auf die Büromieten wirkt ein insgesamt geringerer quantitativer Bedarf. Zumindest die meisten Großfirmen wollen vor dem Hintergrund der sich etablierenden Hybridarbeitswelt ihren Pro-Kopf-Büroflächenfußabdruck nennenswert verringern.[39] Angesichts dieser Trends geht ein Teil der Marktteilnehmer von einem weiteren Abwärtsdruck auf die Mieten aus, und prognostiziert abseits des Spitzensegments deshalb sinkende Büromieten.[40]
Der Einzelhandel ist weiterhin massiv durch exogene Einflussfaktoren geprägt. Die geopolitische Situation mit dem Ukrainekrieg, die insbesondere durch hohe Energie- und Lebensmittelpreise getriebene Inflation sowie gestörte Lieferketten trüben die Verbraucher Stimmung und führen zu Zurückhaltung bei den Konsumenten. Im Unterschied zu der durch die Corona-Pandemie ausgelösten Krise, wirkt sich die aktuelle Konsumentenzurückhaltung in Teilen auch auf den Online-Handel aus. Die Kombination von hohen Engergiepreisen und die aktuelle Konsumflaute lassen ein weiteres Ladensterben befürchten und so wird sich der bereits seit längerem zu beobachtende Trend zu immer weniger Ladengeschäften weiter fortsetzen. Am

[35] CBRE Market Outlook 2023
[36] JLL Büromarktüberblick Q1 2023
[37] Savills Ausblick Immobilienmarkt Deutschland Dezember 2022
[38] Savills Ausblick Immobilienmarkt Deutschland Dezember 2022
[39] Savills Ausblick Immobilienmarkt Deutschland Dezember 2022
[40] Savills Ausblick Immobilienmarkt Deutschland Dezember 2022

deutlichsten wird dieser Rückgang in Nebenlagen sowie in Klein- und Mittelstädten wahrgenommen.[41] Auch wenn ein Teil der Marktteilnehmer Stabilisierungstendenzen sowohl bei der Flächennachfrage als auch den Spitzenmieten erkennen können[42], bleibt eine Prognose der weiteren Entwicklung für 2023 und folgende Jahre schwierig.

Prognose für das Portfolio der Bastfaserkontor AG

Durch die Positionierung der Geschäftsliegenschaften an sehr guten Lagen rechnet der Vorstand trotz divergierender Marktprognosen für Büro- und Retailmärkte, weiterhin mit steigenden Mietzinserträgen in beiden Bestandsobjekten. Ebenfalls rechnet der Vorstand mit weiterhin steigenden Fremdfinanzierungskosten bei Refinanzierung der Darlehen. Der langfristigen Wertsteigerung durch höhere Mietzinseinnahmen – der überwiegende Teil unsere Mietverträge ist indexiert - werden hingegen höhere Bau- und Unterhaltskosten sowie eine mögliche Zunahme von Leerständen entgegenstehen. Kurz- und mittelfristig ist mit Abwertung der Marktwerte durch die sich verschiebende Zinslandschaft und damit einhergehende Forderung nach höheren Immobilienrenditen zu rechnen. Der Vorstand geht jedoch davon aus, dass diese marktbedingte Abwertung von nicht dauerhafter Natur sein wird und sich die Bewertungen mit sich änderndem Zinsumfeld wieder in die andere Richtung bewegen werden. Unabhängig der Zinslandschaft kann aber von einer stetigen, positiven Entwicklung der Einnahmen ausgegangen werden. Die Nachhaltigkeit unserer Immobilieninvestments steht bei uns im Fokus unseres wirtschaftlichen Handelns. Aus diesem Grund hat sich der Vorstand für 2023 zum Ziel gesetzt, eine formelle ESG Strategie für das Portfolio der Bastfaserkontor AG zu entwickeln. Der Vorstand rechnet deshalb mit zukünftig wesentlichem Investitionsbedarf in Form von energetischen Sanierungen und Verbesserungsmaßnahmen.

Für das Geschäftsjahr 2023 erwartet der Vorstand Umsatzerlöse aus der Vermietung in Höhe von rd. TEUR 2.691. Der erwartete Jahresüberschuss beträgt für das Jahr 2023 TEUR 930. Im Rahmen unserer Planung ist das im Risikobericht genannte 6b Rücklage Steuerrisiko nicht berücksichtigt worden. Sollte dieses, anders als derzeit erwartet, eintreten, würde sich ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 148 ergeben. Bei der Nettokaltmiete und beim Leerstand wird keine wesentliche Veränderung erwartet. Das geplante EBITDA beträgt TEUR 1.235 und das geplante Betriebsergebnis TEUR 1.697.

Für den LTV wird bei gleichbleibenden makroökonomischen Verhältnissen ein Wert von mindestens 20% erwartet.

Berlin, den 31. Mai 2023

Der Vorstand

Oliver Weisigk Antonio Morais

[41] CBRE Market Outlook 2023
[42] BNP BNPPRE Pressemitteilung 19.01.2023 Retail-Vermietungsmarkt erreicht viele Meilensteine im Jahr 2022