

Bastfaserkontor Aktiengesellschaft, Berlin

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

Bilanz

AKTIVA	31.12.2023 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR	PASSIVA	31.12.2023 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>				<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	237.000,00		237.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	40.288.496,33		42.657.950,17	<b>II. Kapitalrücklage</b>	5.352,35		5.352,35
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		49,00	<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>0,00</u>		<u>334,00</u>	1. Gesetzliche Rücklage	23.700,00		23.700,00
		<u>40.288.496,33</u>	<u>42.658.333,17</u>	2. Satzungsmäßige Rücklagen	1.745.000,00		1.745.000,00
<b>II. Finanzanlagen</b>				<b>IV. Bilanzgewinn</b>	<u>54.781.006,60</u>		<u>54.470.317,73</u>
Genossenschaftsanteile		<u>104,00</u>	<u>104,00</u>			56.792.058,95	56.481.370,08
		<u>40.288.600,33</u>	<u>42.658.437,17</u>	<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
<b>B. UMLAUVERMÖGEN</b>				1. Steuerrückstellungen	75.561,26		523.455,66
<b>I. Vorräte</b>				2. Sonstige Rückstellungen	<u>132.914,18</u>		<u>74.921,34</u>
Unfertige Leistungen		751.675,44	649.845,25			208.475,44	598.377,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	87.652,37		72.365,88	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 312.400,00 (Vj.: TEUR 312)	14.526.600,00		14.839.000,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	144.419,39		35.790.883,50	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 637.324,71 (Vj.: TEUR 599)	637.324,71		598.732,48
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>69.341,31</u>		<u>8.725,17</u>	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 200.869,61 (Vj.: TEUR 55)	200.869,61		55.214,85
		301.413,07	35.871.974,55	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 17.406,45 (Vj.: TEUR 19)	17.406,45		19.223,09
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<u>38.660.769,81</u>	<u>1.337.917,27</u>	5. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 675.931,05 (Vj.: TEUR 679) davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj.: TEUR 1)	675.931,05		679.014,86
		<u>39.713.858,32</u>	<u>37.859.737,07</u>			16.058.131,82	<u>16.191.185,28</u>
				<b>D. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>		6.943.792,44	7.247.241,88
		<u>80.002.458,65</u>	<u>80.518.174,24</u>				
						<u>80.002.458,65</u>	<u>80.518.174,24</u>

**Bastfaserkontor Aktiengesellschaft, Berlin****Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023****Gewinn- und Verlustrechnung**

	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse	3.523.913,31	3.194.421,09
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	101.830,19	44.291,13
3. Sonstige betriebliche Erträge	14.321,15	101.307,32
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	808.218,12	716.102,99
5. Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	48.000,00	48.000,00
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.369.836,84	2.635.899,14
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	632.636,09	593.013,45
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	883.899,71	645.925,39
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 435.948,65 (Vj.: TEUR 645)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	117.750,48	120.255,08
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	227.353,96	104.915,16
davon latente Steuern: EUR -303.449,44 (Vj.: TEUR -325)		
<b>11. Ergebnis nach Steuern =</b>		
<b>12. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	320.168,87	-232.240,89
13. Gewinnvortrag	54.460.837,73	54.702.558,62
<b>14. Bilanzgewinn</b>	<b>54.781.006,60</b>	<b>54.470.317,73</b>

## **Bastfaserkontor Aktiengesellschaft, Berlin**

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023**

### **Anhang**

---

#### **Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht**

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

#### **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 teilweise in Anspruch genommen.

Der Abschluss wird nach dem Grundsatz der Unternehmensfortführung aufgestellt.

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren 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 bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 werden in einen Sammelposten eingestellt und über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben. Bei voraussichtlich dauerhaften Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Das **Finanzanlagevermögen** enthält ausschließlich Genossenschaftsanteile an der Berliner Volksbank. Diese werden zu Anschaffungskosten bzw. zum geringen beizulegenden Wert bilanziert. Bei voraussichtlich dauerhaften Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

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** ist 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 1.319 (Vj.: TEUR 1.584) 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 außerplanmäßigen Abschreibungen stellen jeweils außergewöhnliche Aufwendungen für die Gesellschaft dar.

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 16 (Vj.: TEUR 5) gebildet.

In 2023 besteht noch eine **Forderung gegen verbundenen Unternehmen** in Form eines Darlehens in Höhe von TEUR 135 (Vj.: TEUR 90). Darlehensnehmer ist die M-Flughafen AG (LFZ: 31.12.2027 zu 4,80%, endfällig). Die noch in 2022 gegebenen Darlehen gegenüber der AGiB Real Estate S.A. in Höhe von TEUR 29.000 sowie gegenüber der Trion AG in Höhe von TEUR 6.700 wurden im Geschäftsjahr durch die Darlehensnehmer vollständig zurückbezahlt.

Weitere Forderungen gegen verbundenen Unternehmen betreffen ausstehende Zinszahlungen bzw. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen verbundenen Unternehmen. TEUR 9 (Vj.: TEUR 1).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 69 (Vj.: 9) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus einer Körperschaftsteuerrückforderung in Höhe von TEUR 57 (Vj.: TEUR 7) sowie Forderungen aus Umsatzsteuerjahreserklärungen der Vorjahre in Höhe von TEUR 24.

## **Guthaben bei Kreditinstituten**

Der wesentliche Anteil der Guthaben bei Kreditinstituten entfällt auf eine Festgeldanlage in Höhe von TEUR 36.000 mit einer Laufzeit von einem Monat.

Die Guthaben betreffen in Höhe von TEUR 116 (Vj.: TEUR 116) 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 2022 von EUR 54.470.317,73 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 12. Juli 2023 dem Vorschlag zugestimmt und aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 9.480,-- beschlossen. Der verbleibende Bilanzgewinn wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

## **Rückstellungen**

Die **Steuerrückstellungen** enthalten Rückstellungen für Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 43 (Vj.: TEUR 125). Die noch im Vorjahr ausgewiesene Rückstellung für Risiken aus Betriebsprüfung in Höhe von TEUR 74 wurde vollständig verbraucht.

Die Gesellschaft wird von den Finanzbehörden im Rahmen einer Betriebsprüfung für die Jahre 2019 – 2021 überprüft. Gemäß der vorläufigen Prüfungsfeststellungen hat die Gesellschaft für etwaige Risiken Rückstellungen in Höhe von TEUR 33 gebildet.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 96 (Vj: TEUR 48), für Jahresabschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 32 (Vj.: TEUR 20), für weitere (Steuer-)Beratungskosten TEUR 5 (Vj: TEUR 7).

## **Verbindlichkeiten**

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 14.527 (Vj: TEUR 14.839). 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 12.965.

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** beinhalten im Wesentlichen unterjährige kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 17 (Vj: TEUR 19).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von TEUR 676 (Vj.: TEUR 679) beinhalten im Wesentlichen kreditorische Debitoren in Höhe von TEUR 577 (Vj.: TEUR 551) durch erhaltene Mietvorauszahlungen. Zudem erhaltene Mietkautionen in Höhe von TEUR 116 (Vj.: TEUR 38) und Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer für das laufende Geschäftsjahr.

## **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 6.943 (Vj.: TEUR 7.247) stellt somit die latente Steuerbelastung dar, welche für den übertragenen Anteil in Höhe von TEUR 3.961 (Vj.: TEUR 4.264) über den Zeitraum der handelsrechtlichen Nutzung des Objektes ratierlich aufgelöst wird. Im Jahr 2023

wurden so insgesamt TEUR 303 ertragswirksam aufgelöst. Es besteht ferner ein nicht übertragener Anteil in Höhe von TEUR 2.983 (Vj.: TEUR 2.893).

Die außerplanmäßige 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 303 gemindert und wurde erfolgswirksam aufgelöst.

	Unterschiedsbetrag HB-StB	latente Steuer		Veränderung
		31.12.2023	31.12.2022	
§6b EStG - auf neue Immobilie übertragen	26.350.063,26	4.169.897,51	4.264.575,67	-94.678,16
Reduzierung aufgrund AO-AfA	-1.319.249,84	-208.771,29	0,00	-208.771,29
§6b EStG - noch keine Übertragung erfolgt	18.847.811,76	2.982.666,21	2.982.666,21	0,00
<b>Summe</b>	<b>43.878.625,18</b>	<b>6.943.792,44</b>	<b>7.247.241,88</b>	<b>-303.449,44</b>

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

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

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 14 (Vj.: TEUR 101) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Erträge aus Versicherungserstattungen.

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** in Höhe von TEUR 808 (Vj: TEUR 716) enthalten ausschließlich umlagefähige Betriebskosten.

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** enthalten die laufenden Normalabschreibungen in Höhe von TEUR 1.051 und eine außerplanmäßige Abschreibung auf das Grundstück der Graf-Adolf-Straße in Düsseldorf in Höhe von TEUR 1.319.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 632 (Vj.: TEUR 593) beinhalten insbesondere Aufwendungen für

	2023 TEUR	2022 TEUR
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	202	295
Raumkosten	5	6
Rechts- und Beratungskosten	155	106
Versicherungen/sonstige Abgaben	3	2
Nicht abziehbare Vorsteuer	71	66
Verschiedene betriebl. Kosten	57	76
Abschreibung Forderung/Zuführung Einzelwertberichtigung	27	
Due Dilligence	112	42
<b>Summe</b>	<b>632</b>	<b>593</b>

### **Zinserträge**

Die Zinserträge in Höhe von TEUR 884 (Vj.: TEUR 646) resultieren in Höhe von TEUR 436 (Vj.: TEUR 646) aus Darlehen an verbundene Unternehmen sowie aus Geldanlagen in Höhe von TEUR 448 (Vj.: TEUR 0).

### **Zinsaufwendungen**

Die Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 118 (Vj.: EUR 120) resultieren 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 3 (Vj.: TEUR 14).

### **Sonstige Angaben**

#### **Mitarbeiter**

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr 2023 neben den beiden Vorständen keine weiteren Mitarbeiter beschäftigt.



## **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beträgt TEUR 426 und besteht ausschließlich gegenüber verbundenen Unternehmen.

## **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

## **Vorstand**

Im Geschäftsjahr 2023 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 2023 Bezüge in Höhe von TEUR 48 (Vj.: TEUR 48) 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
- Frau Sigrid Wennmachers, Rechtsanwältin in der Kanzlei Wennmachers und Meisse, ab dem 02.10.2023 – Stellvertretende Vorsitzende
- Frau Karen Meisse, Rechtsanwältin in der Kanzlei Wennmachers und Meisse, ab dem 02.10.2023
- Herr Thomas Wyler, COO in der Braginsky Family Office AG, Zürich/Schweiz – bis 01.10.2023
- Herr Michael Probst, selbständiger Unternehmensberater, bis 01.10.2023

Der Aufsichtsrat erhielt für das Geschäftsjahr 2023 eine Vergütung in Höhe von TEUR 27 (Vj.: TEUR 31).

## **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](http://www.lbr.lu)

Berlin, den 17. Mai 2024

Oliver Weisigk  
Vorstand

Antonio Morais  
Vorstand

**Bastfaserkontor Aktiengesellschaft, Berlin**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023**  
**Anlagenpiegel**

**Anlage zum Anhang**

	Anschaffungskosten		Abschreibungen			Restbuchwert	
	1.1.2023	31.12.2023	1.1.2023	Zugänge	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>							
<b>I. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	52.400.136,78	52.400.136,78	9.742.186,61	2.369.453,84	12.111.640,45	40.288.496,33	42.657.950,17
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.538,80	1.538,80	1.489,80	49,00	1.538,80	0,00	49,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.034,05	60.034,05	59.700,05	334,00	60.034,05	0,00	334,00
	<u>52.461.709,63</u>	<u>52.461.709,63</u>	<u>9.803.376,46</u>	<u>2.369.836,84</u>	<u>12.173.213,30</u>	<u>40.288.496,33</u>	<u>42.658.333,17</u>
<b>II. Finanzanlagen</b>							
Genossenschaftsanteile	104,00	104,00	0,00	0,00	0,00	104,00	104,00
	<u>104,00</u>	<u>104,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>104,00</u>	<u>104,00</u>
	<b><u>52.461.813,63</u></b>	<b><u>52.461.813,63</u></b>	<b><u>9.803.376,46</u></b>	<b><u>2.369.836,84</u></b>	<b><u>12.173.213,30</u></b>	<b><u>40.288.600,33</u></b>	<b><u>42.658.437,17</u></b>

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

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

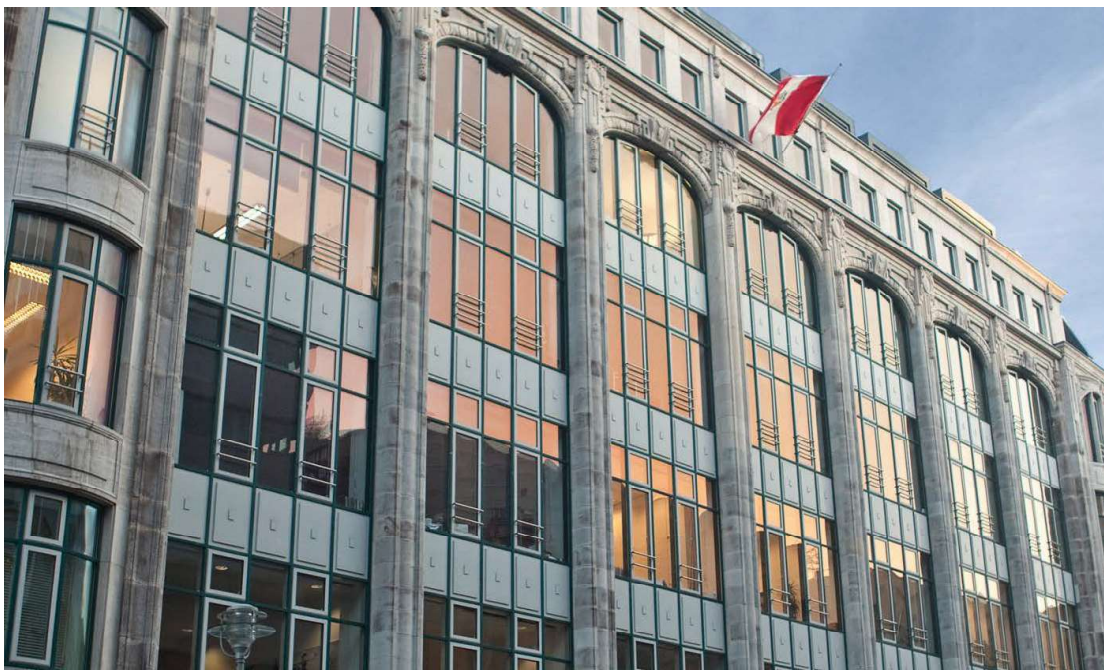
## 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Geschäftstätigkeit der Bastfaserkontor AG besteht in der Vermögensverwaltung. Das Hauptvermögen der Gesellschaft bestand neben den liquiden Mitteln in Höhe von EUR 38,6 Mio. im Geschäftsjahr 2023 aus den folgenden Büro- und Geschäftshäusern:

Mohrenstraße 42 – 44, Berlin

Graf-Adolf-Straße 35 – 37, Düsseldorf

In den vorgenannten Objekten werden zu 74,03% (-5,04% ggü. 2022) Umsatzerlöse aus Bürovermietung, zu 21,50% (+4,80% ggü. 2022) Umsatzerlöse aus Retail und zu 4,47% (+0,24% ggü. 2022) 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 1.386 m<sup>2</sup> und einer Mietfläche von ca. 6.391 m<sup>2</sup> nach GIF. Das Objekt ist an verschiedene Mieter vermietet, unter anderen an Botschaften und an eine 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 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde. Das Objekt verfügt über eine vermietete Gesamtfläche von 6.313,93 m<sup>2</sup> und 103 Tiefgaragenstellplätzen in den beiden Untergeschossen.

### **Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen 2023**

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war 2023 von den Folgen der globalen Krisen geprägt. Trotz der jüngsten Rückgänge blieben die Preise auf allen Wirtschaftsstufen weiterhin hoch und dämpften die Konjunktur. Zusätzlich verschlechterten sich die Finanzierungsbedingungen aufgrund steigender Zinsen, und die Nachfrage sowohl im In- als auch im Ausland nahm ab. Somit konnte sich die deutsche Wirtschaft nicht weiter vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 erholen.

In der zweiten Jahreshälfte hat sich die konjunkturelle Schwächephase fortgesetzt. Im dritten Quartal ist die Wirtschaftsleistung leicht zurückgegangen und auch zum Jahresende zeichnet sich keine durchgreifende Besserung ab. Ein wichtiger Grund dafür, dass die Erholung vom Energiepreisschock bisher ausbleibt, ist die Zurückhaltung der Konsumentinnen und Konsumenten. Zwar scheinen sich die real verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte inzwischen etwas zu stabilisieren. Eine Erholung von dem seit 2020 zu beobachtender Rückgang der Realeinkommen zeichnet sich derzeit aber noch nicht ab. Dem entsprechend ist auch der private Konsum noch rückläufig.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung 0,1 %.

Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Im Baugewerbe machten sich neben den fortwährend hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die sich verschlechternden Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Dies betraf vor allem den Hochbau. Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft im Jahr 2023.

Der private Konsum verzeichnete 2023 einen preisbereinigten Rückgang um 0,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, wodurch er sich wieder vom Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-1,5 Prozent) entfernte. Dies dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Besonders betroffen von Rückgängen waren Bereiche, in denen die Preise entweder auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten oder sogar weiter stiegen.

Die Bauinvestitionen verzeichneten 2023 einen preisbereinigten Rückgang um 2,1 Prozent. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Positive Signale



kamen lediglich vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 0,7 Prozent oder 333 000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 Prozent gegenüber 2022 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate für 2023 damit geringer aus als im Jahr zuvor. Sie ist mit knapp 6 Prozent aber weiterhin auf einem hohen Stand. Nahrungsmittel verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2023 besonders stark. Im Dezember 2023 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – bei +3,7 Prozent.

Die EZB hatte im Kampf gegen die hohe Inflation seit Sommer 2022 zehnmals in Serie die Zinsen angehoben bis zuletzt der am 20. September 2023 durch die EZB für den Euroraum festgelegte Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von 4,5 Prozent erreicht wurde. Der Leitzins lag damit 2023 so hoch wie zuletzt zu Beginn der 2000er Jahre.

## **Branchenbezogene Rahmenbedingungen 2023**

### **Investmentmarkt**

Zum Jahresabschluss 2023 bilanziert das Transaktionsvolumen in Deutschland auf insgesamt 31,7 Milliarden Euro und somit mit einem Minus von 52 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit schließt 2023 als das schlechtestes Investmentjahr seit 2011 ab und kommt sogar um 58 Prozent unter dem 10-Jahres-Schnitt zu liegen. Im

Dezember konnten zwar noch einige Transaktionen ins Ziel gebracht werden – von einer klassischen Jahresendrally kann mit knapp 8,8 Milliarden Euro Transaktionsvolumen im vierten Quartal jedoch nicht gesprochen werden.

Die sektoralen Trends haben sich dabei auch im letzten Quartal fortgesetzt. Insbesondere Büros standen unter Druck. Der Markt für Büroinvestments ist 2023 besonders stark zurückgegangen. Zum Jahresende machen Büroimmobilien nur noch knapp 17 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens aus, im Schnitt der vergangenen fünf Jahre waren es 33 Prozent gewesen. In absoluten Zahlen wurden 2023 lediglich 5,2 Milliarden Euro in diese Assetklasse investiert. Das ist der niedrigste Wert seit dem Zyklustief im Jahr 2009 nach der Finanzkrise und bedeutet im Jahr 2023 unter allen Assetklassen lediglich Platz vier.

Auf Platz eins landete die Assetklasse Living mit einem Anteil von knapp 29 Prozent vor dem Segment Logistik-Industrie mit 23 Prozent. Einzelhandelsimmobilien kommen auf 17 Prozent. Vor allem in der Logistik, bei Einzelhandels-Nahversorgungsimmobiliien und Nischensektoren wie zum Beispiel Gesundheitsimmobilien gibt es nicht genügend Produkte, um die Nachfrage zu befriedigen. Das vorhandene Angebot allerdings trifft aufgrund der meist kleineren Volumina die derzeitigen Nachfragepräferenzen vieler Investoren.

Das 2023 weiterhin gestiegene Zinsniveau führte zudem zu steigenden Spitzenrenditen. Für Büroobjekte in Berlin an Premiulagen kletterte die Spitzenrendite Ende des Jahres 5,00 Prozent und damit 1,45 Prozent höher als ein Jahr zuvor. Auch im City-Rand und in der Peripherie sind die Spitzenrenditen weiter gestiegen. Am City-Rand um 1,7 Prozent auf 5,7 Prozent und in der Peripherie ebenfalls um 1,7 Prozent auf 6,7 Prozent.

Die Spitzenrendite für erstklassige Büroimmobilien am Düsseldorfer Markt stieg ebenfalls weiter an und lag Ende 2023 bei 5,10 Prozent (ein Anstieg um 235 Basispunkte gegenüber dem Tiefststand im ersten Quartal 2022). In Cityrandlagen betrug die Spitzenrendite 5,45 Prozent während es in peripheren Teilmärkten 6,10 Prozent waren.

Bei gleichzeitig kräftig verbesserten Finanzierungskonditionen (Zins und Marge) ergibt sich zum Jahresende erstmalig seit Anfang 2022 bei vielen Investments wieder die Möglichkeit, durch den Einsatz von Fremdkapital einen positiven Leverage-Effekt zu erzielen.



Darüber hinaus sind auch die Renditen von Staatsanleihen stark gesunken und die Risikoprämie für Immobilien hat sich von ihrem Tiefpunkt zu Jahresbeginn auf aktuell 230 Basispunkte mehr als verdoppelt. Interessant in diesem Zusammenhang ist auch der Blick auf die Renditen abseits von Core. In Zweitlagen betrug der Renditeanstieg seit Q1 2022 zwischen 192 und 259 Basispunkten je nach Ausstattungszustand, Laufzeit der Mietverträge und ESG-Konformität des Objektes. Dies verdeutlicht auch noch einmal den Qualitätsfokus der Investoren.

## **Flächenmarkt Angebot und Nachfrage**

Die schwache konjunkturelle Entwicklung hat 2023 erwartungsgemäß deutliche Bremsspuren auf den deutschen Büromärkten hinterlassen. Der Flächenumsatz an den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München beläuft sich auf rund 2,6 Mio. m<sup>2</sup>. Damit wurde sowohl das Vorjahresergebnis als auch der 10-Jahresdurchschnitt um rund ein Viertel verfehlt. In vielen Märkten war das vierte Quartal trotz der anhaltend widrigen Rahmenbedingungen mit Abstand das umsatzstärkste des Jahres. Es scheint zunehmend Sicherheit ins System zurückzukehren.

Der Leerstandsanstieg hat sich zum Jahresende fortgesetzt, allerdings hat sich das Tempo im Großteil der Märkte weiter verlangsamt. Ende 2023 beläuft sich das Leerstandsvolumen auf insgesamt 6 Mio. m<sup>2</sup> (+13,4% ggü. Vorjahr). Trotz des Anstiegs notieren die Leerstandsquoten in den analysierten Märkten unter den aus vorherigen Zyklen bekannten Hochwerten. Unter 5 % notieren Berlin (4,1 %), Hamburg (4,1 %), Köln (4,1 %) und Leipzig (4,7 %). In München (6,3 %) und Essen (6,0 %). In Düsseldorf (9,4 %) und Frankfurt (9,5 %) werden deutlich höhere Leerstände registriert.

### Büroflächenmarkt Berlin

2023 verzeichnete der Berliner Büervermietungsmarkt ein Umsatzvolumen von 582.700 m<sup>2</sup> und lag damit 21% unter dem Niveau von 2022. Doch trotz ausbleibender Jahresendrally blieb die Hauptstadt der stärkste Büervermietungsmarkt der Republik. Mit insgesamt 675 Abschlüssen im Jahr 2023 lag die Anzahl an Vermietungen gleichauf mit der durchschnittlichen Anzahl an Abschlüssen der letzten fünf Jahre. Zugleich setzte sich die Verschiebung hin zu kleineren Größenkategorien fort. Fast die Hälfte des Umsatzes entfiel auf Flächen unter 1500 m<sup>2</sup> (2022 lag deren Anteil noch bei 40%). Zudem wurden 2023 lediglich drei Abschlüsse mit mehr als 10.000 m<sup>2</sup> gemeldet (Vorjahr sechs).

Aufgrund der zwei im Jahresverlauf abgeschlossenen Großabschlüsse an die öffentliche Hand und an die Berlinovo, waren entsprechend im Branchenvergleich die Öffentlichen Dienste (18%) und der Immobiliensektor (11%) die stärksten Segmente. Die öffentliche Hand wirkte als Fels in der Brandung und stabilisierte den Flächenumsatz. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Herausforderungen, waren Tech-Unternehmen weniger aktiv und somit verbuchte der IT-Sektor mit 10% Anteil nur die Hälfte des Vorjahresumsatzes.

Angesichts der sinkenden Nachfrage nach Büroflächen ist 2023 auch der Leerstand weiter auf 5,7% gestiegen (exklusive Untermietflächen) und hat damit zum Jahresende die Eine-Million Quadratmeter-Marke überschritten.

Dass viele Unternehmen 2023 bei ihren Büroflächen eher auf Qualität statt auf Quantität setzten, spiegelte sich auch beim Anteil der hochpreisigen Mietpreisabschlüsse über 40,00 €/ m<sup>2</sup>/Monat wider. Über 8% des Umsatzes lagen in dieser Mietpreisklasse, der bis dato höchste verzeichnete Anteil. Die Spitzenmiete stieg im Jahresverlauf um 0,50 € auf 44,00 €/ m<sup>2</sup>/Monat.

Die höchsten Mietvertragsabschlüsse wiesen insbesondere die Teilmärkte Zentral und Hackescher Markt auf. Die gewichtete Durchschnittsmiete blieb dabei stabil bei 27,95 €/ m<sup>2</sup>/Monat.

### Büroflächen Düsseldorf

Der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt (Stadt Düsseldorf, Ratingen, Hilden, Erkrath und Neuss) erreichte 2023 einen Flächenumsatz von 281.500 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Rückgang von 2 % im Vorjahresvergleich. Allein im Düsseldorfer Stadtgebiet ging der Flächenumsatz um 8 % auf 250.000 m<sup>2</sup> zurück. Zum Jahresende war zwar eine hohe Marktdynamik zu beobachten, angesichts zahlreicher Entscheidungen zu Mietvertragsverlängerungen erreichte der realisierte Büroflächenumsatz dennoch nur ein ähnliches Niveau wie im Vorjahr.

Das Volumen der kurzfristig zur Untervermietung offerierten Flächen erhöhte sich 2023 weiter. Insgesamt umfasste dieses Angebotssegment Ende 2023 knapp 125.000 m<sup>2</sup> und damit 47% mehr als zum Jahresende 2022.

Der generelle Mietanstieg in 2023 setzte sich durch weitere hochpreisige Abschlüsse vor allem im CBD fort. Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete in Düsseldorf blieb im Vergleich zum Vorquartal stabil bei 40,00 €/ m<sup>2</sup>/Monat, gut 5% über dem

Vorjahresniveau. Die gewichtete Durchschnittsmiete erhöhte sich im selben Zeitraum ebenfalls um knapp 5% auf 19,96 €/ m<sup>2</sup>/Monat.

### Einzelhandels-Flächen

Das Jahr 2023 war nicht nur für die gewerblichen Investmentmärkte, die maßgeblich durch das herausfordernde Finanzierungsumfeld geprägt wurden, sondern auch für die Nutzermärkte wie den Retailmarkt ein sehr bewegtes Jahr. So wurden bereits in den ersten neun Monaten insgesamt sechsmal so viele Mode-Großinsolvenzen verzeichnet wie im Vorjahreszeitraum (darunter z.B. P&C Düsseldorf, Hallhuber, Gerry Weber und der Modekonzern Ahlers). Hinzu kamen im vierten Quartal mit den negativen Schlagzeilen im Zusammenhang mit der Signa Holding und dem aktuell sehr expansiven Modehaus Aachener (mittlerweile ebenfalls insolvent) weitere Unsicherheitsfaktoren für viele Eigentümer und Innenstadtlagen. Auf der anderen Seite gab es jedoch auch zahlreiche Anzeichen, die das durchaus positive Marktsentiment auf den Vermietungsmärkten widerspiegeln. Hierzu zählte in erster Linie das sehr gute Ergebnis beim Flächenumsatz das u. a. durch die sukzessive Nachvermietung zahlreicher bereits länger leerstehender Shops sowie drohender Leerstandsflächen erzielt wurde. Positiv sind darüber hinaus auch die Entwicklungen im Segment der Spitzenmieten zu werten, in dem sich die Stabilisierungstendenzen, die bereits im Vorjahr eingesetzt haben, weiter verfestigen konnten.

In Berlin liegt die Spitzenmiete Ende 2023 stabil bei 250 €/ m<sup>2</sup>/Monat und in Düsseldorf bei 285 €/ m<sup>2</sup>/Monat.

Die Vermietung von Einzelhandelsflächen in 2023 schließt mit einem beachtlichen Vermietungsvolumen von 449.500 m<sup>2</sup> bei 878 Deals ab. Damit übertrifft der Vermietungsumsatz das Vorjahresergebnis um rund 7 %, vor allem die umsatzstarken letzten beiden Quartale 2023 trugen zu dem guten Ergebnis bei. Die Anzahl der Deals bleibt mit 4 % leicht hinter dem Vorjahr zurück. Wie schon im gesamten Jahr 2023 ist das Flächensegment > 2.000 m<sup>2</sup> weiterhin gefragt, mit 44 Einzeldeals erreicht diese Größenklasse das beste Ergebnis der letzten fünf Jahre. Nach wie vor suchen internationale Konzepte Expansionsmöglichkeiten auf dem deutschen Markt, 54 % der Deals gingen auf ihr Konto.

Der Flächenumsatz nach Branchen wird mit 41 % deutlich von der Textilbranche angeführt, sie verbessert ihr Ergebnis gegenüber dem Vorjahr um acht Prozentpunkte. Die zweitplatzierte Gastronomie-/Food-Branche erreichte 2023 nur ein Anteil von 22 % und damit vier Prozentpunkte unter ihrem Vorjahresergebnis.

Mit 296 Einzeldeals liegt die Branche zwar vor der Textilsparte (254), aber im Gastronomie-/Food-Bereich entfallen fast 70 % der Deals auf die beiden unteren Flächenkategorien unter 100 m<sup>2</sup> und zwischen 100 - 250 m<sup>2</sup>. Gesundheit/Beauty bestätigt ihren angestammten dritten Rang mit 8 % und liegt damit fast auf Vorjahresniveau.

Erstmalig seit dem zweiten Halbjahr 2020 weist die JLL-Verfügbarkeitsquote an Einzelhandelsflächen in den Big 9 ein Rückgang auf. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 sinkt die Flächenverfügbarkeit von 19,7 % auf 16,5 %, die Quote nach Anzahl der Ladenlokale bleibt konstant bei 15,5 %.

### **Einfluss auf Portfolio der Bastfaserkontor AG**

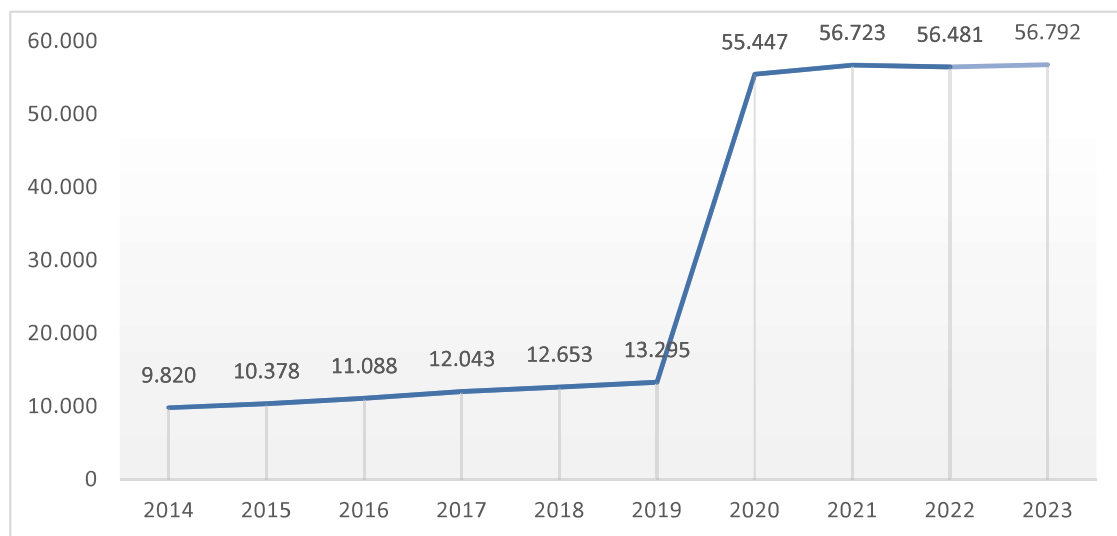
Trotz des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes sowie der spürbaren Angebotsausweitung und reduzierter Nachfrage nach Büroflächen, konnten die Mieterträge der Bastfaserkontor AG im laufenden Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. An der Mohrenstraße 42 konnte zudem erfolgreich die vorübergehend leerstehende Gastrofläche wiedervermietet werden. Ebenso ist es im selben Objekt gelungen alle auslaufenden Büromietverträge im Geschäftsjahr 2023 zu verlängern. Auch in der Graf-Adolf-Straße wurden zwei auslaufende Mietverträge mit Ladenflächen verlängert.

Zu Ende 2023 sind alle Büroflächen in beiden Objekten vollvermietet. Die Entwicklung unserer Ergebnisse ergibt sich aus den wichtigsten Kennzahlen im Mehrjahresvergleich wie folgt:

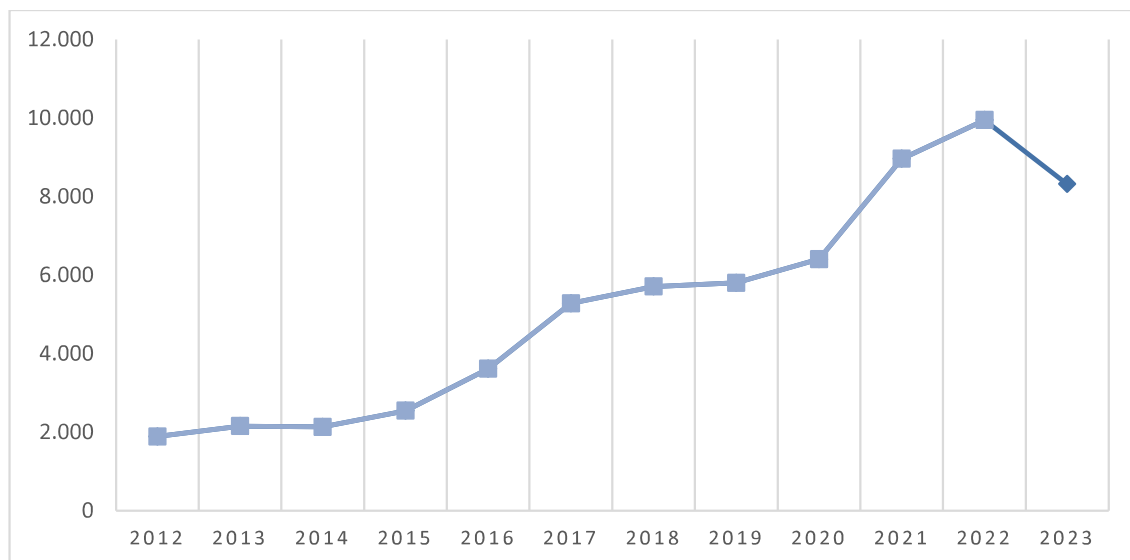
<b>Geschäftsjahr</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
(TEUR)			
Umsatzerlöse	3.524	3.194	3.183
+Jahresüberschuss -Fehlbetrag	320	-232	1.286
Bilanzgewinn	54.781	54.470	54.712
Eigenkapital	56.792	56.481	56.723
Dividende	4% *	4%	4%
Dividende pro Aktie	1,00 €	1,00 €	1,00 €

\*Vorschlag des Vorstands zur Dividende für das Geschäftsjahr 2023

## Entwicklung des Eigenkapitals



(mittlerer Jahreskurs des Aktienkurses)



## 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 und durch die Zinserträge aus der Anlage liquider Mittel bestimmt.

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

	Prognose	IST		
	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenz</b>
Umsatzerlöse Nettokaltmieten	2.691.000	2.764.044,77	2.568.987,41	195.057,36
EBITDA	1.235.000	2.151.210,44	1.982.903,10	168.307,34
Betriebsergebnis	1.697.000	2.507.851,94	2.182.943,14	324.908,80
+ Jahresüberschuss				
- Jahresfehlbetrag	930.000	320.168,87	-232.240,89	552.409,76

Betriebsergebnis und EBITDA lagen im Jahr 2023 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 930 konnte aufgrund einer außerplanmäßigen Abschreibung auf den Grund und Boden der Graf-Adolf-Straße 35-37 in Höhe von TEUR 1.319 nicht erreicht werden. Dem gegenüber stehen im Wesentlichen um rd. TEUR 430 geringere Ausgaben für Instandhaltung und rd. TEUR 73 höhere Mieteinnahmen aus Nettokaltmieten.

Das EBITDA ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 168 angestiegen. Dem Anstieg in den Umsatzerlösen um rd. TEUR 329 und der Bestandsveränderung um TEUR 58 stehen geringere sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 87, höhere Aufwendungen in Höhe von TEUR 92 für bezogene Lieferungen und Leistungen (umlegbare Betriebskosten) und höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 40) gegenüber. Für die Details verweisen wir auf die nachfolgenden Abschnitte.

Das Betriebsergebnis liegt mit TEUR 325 oberhalb des Vorjahres. Ursächlich ist hierfür der Anstieg in den Umsatzerlösen um rd. TEUR 329.

Die immobilienpezifischen Kennzahlen betragen:

	Nettokaltmiete EUR/m <sup>2</sup>	Leerstandsquote %
Graf-Adolf-Straße	16,25	0
Mohrenstraße	19,79	1,5

Die Umsatzerlöse beliefen sich auf TEUR 3.524 (Vj.: TEUR 3.194). Wesentlich für die Veränderung sind die höheren Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten als auch ein höheres Abrechnungsergebnis aus Betriebskosten.

Die Aufteilung auf die Objekte ergibt sich wie folgt:

<b>TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettokaltmiete Graf-Adolf-Straße	1.246	1.168
Nettokaltmiete Mohrenstraße	1.518	1.408
<b>Summe Nettokaltmieten</b>	<b>2.764</b>	<b>2.576</b>
Erlöse Betriebskosten	754	618
sonstige Umsatzerlöse mit Mietern	6	0
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>3.524</b>	<b>3.194</b>

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

Der Umfang abrechenbarer Betriebskosten des laufenden Geschäftsjahres wird durch die Bildung unfertiger Leistungen im Jahresabschluss erfasst. Die Summe der Bestandsveränderungen setzt sich zum einen aus dem geschätzten abrechenbaren Betrag von TEUR 751 für das Abrechnungsjahr 2023 als auch der Rücknahme des geschätzten Abrechnungsbetrags für das Jahr 2022 in Höhe von TEUR –650 zusammen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalteten umlagefähige Betriebskosten in Höhe von TEUR 808 (VJ.: TEUR 706).

Die laufenden Abschreibungen sind im Geschäftsjahr 2023 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 1.319 gemäß HGB § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf das Grundstück der Graf-Adolf-Straße in Düsseldorf notwendig, da aufgrund der gesunkenen Marktpreise von einer dauerhaften Wertminderung des Grundstückes ausgegangen wird. Eine dauerhafte Wertminderung liegt für das Gebäude im Sinne des § 253 HGB in Verbindung mit dem IDW RS IFA 2, Tz. 40 nicht vor, da davon ausgegangen wird, dass der Immobilienwert nicht weiter sinken wird und so die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren nicht mehr bestehen werden. Die außerplanmäßige Abschreibung auf das Gebäude hätte sonst weitere rd. TEUR 2.630 betragen.

Insgesamt betragen die Abschreibungen im Geschäftsjahr TEUR 2.370 (Vj.: TEUR 2.635).

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 632 enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	202	295
Raumkosten	5	6
Rechts- und Beratungskosten	155	106
Versicherungen/sonstige Abgaben	3	2
Nicht abziehbare Vorsteuer	71	66
Verschiedene betriebl. Kosten	57	76
Abschreibung Forderung/Zuführung Einzelwertberichtigung	27	0
Due Dilligence	112	42
<b>Summe</b>	<b>632</b>	<b>593</b>

Der Rückgang in den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Verwaltung des Objektes in der Graf-Adolf-Straße auf einen neuen Verwalter übertragen wurde. Außerdem hatte eine im Vorjahr geleistete Einmalzahlung in Zusammenhang mit einem Vergleichsverfahren den Aufwand außerordentlich belastet und führt zu einem weiteren Rückgang der Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung.

Der Anstieg in den Rechts- und Beratungskosten ist auf höhere Kosten für die Steuerberatung im Rahmen der Betriebsprüfung und höhere Jahresabschlussprüfungskosten für den Wirtschaftsprüfer zurückzuführen.

Eine im Vorjahr noch notwendige Korrektur anrechenbarer Vorsteuer gegenüber dem Finanzamt hat die verschiedenen betrieblichen Kosten außerordentlich erhöht. Der Rückgang dieser Aufwandsposition ist auf den Entfall dieser Korrektur zurückzuführen.

Im Berichtszeitraum waren eine Abschreibung auf eine Mietforderung in Höhe von rd. TEUR 15 notwendig, da der geplante Verkaufserlös einer Küche aus einem Vermieterpfandrecht nicht den erwünschten Erlös erbracht hat. Ein weiterer Betrag von TEUR 12 stellt die Zuführung zur Einzelwertberichtigung auf Mietforderungen dar.



Zum Erwerb einer neuen Immobilie sind Kosten für die Due-Diligence Höhe von TEUR 112 angefallen. Beide potenziellen Ankäufe wurden im Laufe der Analyse verworfen.

Zinserträge ergaben sich in Höhe von TEUR 884 (VJ.: TEUR 646) aus Erträgen von verbundenen Unternehmen und aus Geldanlagen überschüssiger Liquidität. Der Anstieg in den Zinserträgen spiegelt den Anstieg im allgemeinen Zinsniveau für Geldanlagen wider. Die Forderungen gegen verbundenen Unternehmen wurden im Geschäftsjahr vollständig zurückbezahlt. Bis zur Rückzahlung eine Verzinsung von rd. 1,85% erzielt. Die Geldanlage bei einer Bank erfolgte zu rd. 3% Zinsen.

Durch die laufende Tilgung des Darlehens hat sich der hierauf zu entrichtende Zinsaufwand verringert. Die gesamte Zinsaufwand ist um TEUR 2 nunmehr auf TEUR 118 gesunken.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind in diesem Jahr um TEUR 122 auf TEUR 227 gestiegen. Dieser Effekt ist auf das um TEUR 584 höhere Jahresergebnis 2023 als auch um den Anstieg der Zinserträge zurückzuführen, welche nicht Bestandteil der erweiterten Kürzung nach § 9 GewStG sind und der gewerbesteuerlichen Besteuerung unterliegen. Die Gesellschaft wird von den Finanzbehörden im Rahmen einer Betriebsprüfung für die Jahre 2019 – 2021 überprüft. Gemäß der vorläufigen Prüfungsfeststellungen hat die Gesellschaft für etwaige Risiken Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 32 gebildet.

Die erneute außerplanmäßige Abschreibung auf den Bodenwert der Graf-Adolf-Straße führt auch im laufenden Geschäftsjahr zu einer außerordentlichen Auflösung der passiven latenten Steuer in Höhe von TEUR 209 (VJ.: TEUR 251). Der Auflösungsbetrag latenter Steuern durch Differenzen in den laufenden Abschreibungen auf das Grundstück der Graf-Adolf-Straße beträgt im Geschäftsjahr TEUR 95 (Vj: TEUR 95).

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 ist im **operativen** Bereich durch die laufenden Mieteinnahmen abzüglich der Kosten geprägt.

Durch die vollständige Rückzahlung der an verbundene Unternehmen ausgegebenen Darlehen in Höhe von TEUR 35.700 durch die Darlehensnehmer zur Mitte des Jahres 2023 stehen der Gesellschaft hohe freie liquide Mittel zur Geldanlage im **finanziellen Bereich** zur Verfügung. Der Anstieg der liquiden Mittel um TEUR 37.323 auf TEUR 38.661 (Vj.: TEUR 1.338) ist hierauf zurückzuführen. Die Wiederanlage erfolgt bis

auf weiteres kurzfristig mit einem maximalen Zeithorizont von 3 Monaten in Bundeswertpapieren oder Festgeldern zum risikofreien Zinssatz (rd. 3%), da die überschüssigen liquiden Mittel für die Investition in eine neue Immobilie verwendet werden sollen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr TEUR 884 (Vj.: TEUR 645) an Zinserträgen erzielt. Hiervon entfallen auf Zinserträge aus verbundenen Unternehmen TEUR 436 (Vj.: TEUR 645)

Das Verhältnis der Bilanzwerte unserer langfristig zu haltenden Immobilien zu den Verbindlichkeiten beträgt rd. 39,9%. Die Gesellschaft weist dabei eine Eigenkapitalquote von 71,0% auf.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft belaufen sich auf TEUR 38.661 (Vj.: TEUR 1.338). Dabei entfallen TEUR 116 auf Kautionszahlungen unserer Mieter sowie TEUR 36.000 auf Festgeldanlagen mit einer Kündigungsfrist von einem Monat.

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

#### **4. Vermögenslage**

Die Gesellschaft weist im Vergleich zum Vorjahr eine um TEUR 516 verringerte Bilanzsumme aus.

Das Anlagevermögen der Gesellschaft hat sich nach Buchwerten im vorliegenden Abschluss gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 2.370 auf TEUR 40.288 vermindert. Ursächlich hierfür sind neben den laufenden Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 1.051 die außerplanmäßige Abschreibung auf das Grundstück der Graf-Adolf-Straße in Höhe von TEUR 1.319.

Der Rückgang in den Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 35.791 auf TEUR 144 ist auf die Rückzahlung ausgegebener Darlehen zurückzuführen.

Das Eigenkapital ist von TEUR 56.481 auf TEUR 56.792 gestiegen. Der Anstieg um TEUR 311 setzt sich zusammen aus der Erhöhung in Höhe des Jahresüberschusses 2023 in Höhe von TEUR 320 abzüglich der Gewinnausschüttung für das Vorjahr in Höhe von TEUR 9. Damit beläuft sich zum Jahresabschluss die Eigenkapitalquote auf 71,0%.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich bedingt durch die laufende Tilgung um TEUR 312 auf TEUR 14.527 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 6.943 (Vj.: TEUR 7.247) stellt somit die latente Steuerbelastung dar, welche für den übertragenen Anteil in Höhe von TEUR 3.961 (Vj.: TEUR 4.264) über den Zeitraum der handelsrechtlichen Nutzung des Objektes ratierliche aufgelöst wird. Im Jahr 2023 wurden so insgesamt TEUR 303 ertragswirksam aufgelöst. Es besteht ferner ein nicht übertragener Anteil in Höhe von TEUR 2.983 (Vj.: TEUR 2.893). Im Jahr 2023 wurden so insgesamt TEUR 303 ertragswirksam aufgelöst.

Insgesamt wird die Vermögenslage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 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 den Vorstand 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 immobiliespezifische Steuerung erfolgt anhand der folgenden Kennzahlen bzw. Werte der Immobilienbewirtschaftung:

- Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>
- 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 Finanzierungsbereitschaft 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 nachhaltig 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. Wir gehen derzeit nicht von weiter sinkenden Immobilienmarktwerten aus. Sollte es wider Erwarten doch zu einer weiteren nachhaltigen Verringerung der Marktwerte kommen (und somit eine

dauerhafte Wertminderung vorliegen), müsste mindestens die schon derzeit bestehende Differenz zwischen Marktwert und Buchwert auf das Gebäude in Höhe von TEUR 2.630 abgeschrieben werden.

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 in Höhe von TEUR 2.982 Rechnung getragen worden. Gleichwohl besteht aber ein verbleibendes steuerliches Risiko, falls die noch verbliebene § 6b EStG Rücklage nicht rechtzeitig beim Erwerb eines neuen Objektes genutzt werden kann. Das Risiko eine zusätzliche Steuerausgabe beträgt rd. TEUR 895.

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.

Unser Berichtssystem 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 2024 keine bestandsgefährdenden 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 makroökonomischen Risiken nur schwer abzuschätzen sind.

### **Rechtliche, steuerliche und regulatorische Risiken**

Eine Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit kann durch geänderte gesetzliche und regulatorische 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 Berlin 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 eine enge Reporting zu den möglichen Mietausfällen und den kommenden Vertragsenden bzw. Mietverlängerungen. Bei Neuvermietungen wird dem Zeitraum zwischen Vertragende und dem Mietbeginn mit einem ausreichenden Zeitrahmen von 6-12 Monaten Rechnung getragen und in der Planung berücksichtigt.

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 Finanzierungsbedingungen (bis 2030) 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. Ausfallrisiken bei Geldanlagen



werden dadurch minimiert, indem die Geldanlage nur in Bundeswertpapiere bzw. bei Banken mit hoher Bonität erfolgt.

### **Sonstige Risiken**

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

### **Wesentliche Einzelrisiken**

Einzelrisiken gelten als wesentlich, wenn ihr potenzielles Schadensausmaß (Erwartungswert) unter Berücksichtigung der getroffenen Gegenmaßnahme in der kurzfristigen Betrachtung mindestens TEUR 50 beträgt.

### **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.

## **7. Prognosebericht**

### **Ausblick gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Nach dem schwachen Jahresendquartal ist auch zu Jahresbeginn 2024 keine spürbare konjunkturelle Belebung der deutschen Wirtschaft erkennbar. Zwar haben die Industrieproduktion und – infolge der günstigen Witterung – der Bau zu Jahresbeginn positiv tendiert. Auch der deutsche Warenhandel, insbesondere der Export, startete mit deutlichen Zuwächsen in das neue Jahr. Diese Entwicklungen stellen aber zum Teil eine Gegenbewegung zu den deutlichen Rückgängen zum Jahresende 2023 dar.

Gleichzeitig waren die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe – ohne Berücksichtigung der hohen monatlichen Schwankungen durch Großaufträge – im Januar in der Tendenz weiter abwärtsgerichtet und auch die Einzelhandelsumsätze entwickelten sich zu Jahresbeginn erneut rückläufig. Stimmungsbasierte Frühindikatoren zeigen aktuell noch keine nachhaltige Trendumkehr an: Die

Stimmung in den Unternehmen hat sich laut ifo Geschäftsklima im Februar zwar leicht aufgehellt. Dabei bewerten die Unternehmen den Ausblick auf die kommenden Monate positiver, die Beurteilung der Lage verharrt aber weiter auf niedrigem Niveau. Vor dem Hintergrund verlängerter Lieferzeiten infolge der Angriffe auf Schiffe im Roten Meer und den Streik bei der Bahn haben laut ifo Institut auch die Materialengpässe wieder etwas zugenommen.

Bei der Stimmung der privaten Haushalte in Deutschland, abgebildet im GfK-Konsumklima und dem HDE-Konsumbarometer, deutet sich zuletzt eine Bodenbildung an. Allerdings bleibt die Anschaffungsneigung trotz der gestiegenen Einkommenserwartungen auf einem niedrigen Niveau, während die Sparneigung den höchsten Stand seit Juni 2008 erreicht.

Angesichts der insgesamt noch schwachen Indikatoren und der weiterhin hohen Unsicherheit der privaten Haushalte sowie der Unternehmer\*innen gehen die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute in ihren jüngsten Konjunkturprognosen für das erste Quartal 2024 von einem erneuten, leichten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts aus. Erst im weiteren Jahresverlauf ist im Zuge weiter rückläufiger Inflationsraten, steigender Löhne und Einkommen, einer anhaltend stabilen Arbeitsmarktentwicklung und zunehmenden Impulsen von der Außenwirtschaft mit einer spürbaren konjunkturellen Belebung zu rechnen.

### **Branchenspezifische Prognose**

2023 war für die deutsche Wirtschaft ein sehr herausforderndes Jahr. Verschiedene Faktoren haben dazu geführt, dass das Wirtschaftswachstum zum neunten Mal in der Geschichte der Bundesrepublik rückläufig war. Unternehmen und private Haushalte hatten vor allem unter den Auswirkungen der hohen Inflation und dem starken Zinserhöhungszyklus zu leiden. Die Dynamik an den Immobilieninvestmentmärkten ließ vor dem Hintergrund der gestiegenen Finanzierungskosten und der zum Teil deutlich höheren Renditen in alternativen Assetklassen nach. Auch mussten sich die Akteure an den Immobilienmärkten auf ein neues Marktpreisgleichgewicht einigen, wobei dieser Prozess zwar weit vorangeschritten, jedoch noch nicht gänzlich abgeschlossen ist.

Gesamtwirtschaftlich wird 2024 eher von einer geringeren Dynamik gekennzeichnet sein, wenngleich wir ab der Jahresmitte mit einer graduellen Erholung rechnen. Konjunkturrisiken bestehen vorerst noch weiter abwärtsgerichtet und bestehen hauptsächlich in den geopolitischen Spannungen und der hartnäckigen Kerninflation. Die Leitzinsen scheinen ihren Höhepunkt erreicht zu haben und die Europäische



Zentralbank hat diese in ihrer ersten Sitzung des neuen Jahres zum dritten Mal in Folge unverändert belassen, bleibt aber im Hinblick auf mögliche, schnelle Zinssenkungen vorerst weiter zurückhaltend. Die Inflation wird im Laufe des Jahres, auch aufgrund der weiterhin nur moderat wachsenden globalen Nachfrage, weiter sinken. Die langfristigen Zinssätze begannen im Oktober zu sinken und für 2024 werden weitere moderate Rückgänge prognostiziert.

Vor diesem Hintergrund entsteht ein sich verbesserndes und planbareres Umfeld für Immobilieninvestitionen. Die Immobilienwerte dürften 2024 ihren Tiefpunkt erreichen und ein stabileres Marktumfeld wird allmählich für eine Annäherung der Preiserwartungen von Verkäufern und Käufern sorgen.

An den Nutzermärkten zeichnet sich eine weitere Polarisierung im Hinblick auf Lage, Objektqualität und Mieterbonität ab. Im Bürosektor ist der zyklische Wendepunkt erreicht. Dank struktureller Verschiebungen ergeben sich 2024 wieder neue Chancen am Vermietungsmarkt. Im Einzelhandel besteht in den Top-Lagen dank gesteigerter Passantenfrequenzen eine hohe Nachfrage. Die anhaltend hohe und weiterhin steigende Wohnraumnachfrage wird die Wohnungsmieten angesichts eines dramatischen Rückgangs bei der Neubautätigkeit insbesondere in den Ballungsräumen flächendeckend deutlich weiter nach oben treiben. Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage werde auch in anderen Sektoren wie Hotels, Gesundheits- und Seniorenimmobilien und Rechenzentren zu beobachten sein.

Schließlich wird die Nachhaltigkeit einen wachsenden Einfluss auf Immobilienentscheidungen in allen Sektoren haben. Die verschiedenen Marktteilnehmer werden sich verstärkt um eine Angleichung ihrer ESG-Agenden bemühen und die Suche nach besseren und verlässlichen Daten zu Kosten und Nutzen von Nachhaltigkeitsentscheidungen wird sich beschleunigen.

### **Prognose für das Portfolio der Bastfaserkontor AG**

Durch die Positionierung der Geschäftsliegenschaften an sehr guten Lagen rechnet der Vorstand trotz verhaltener Marktprognosen für Büro- und Retailmärkte, weiterhin mit steigenden Mietzinserträgen in beiden Bestandsobjekten. Der langfristigen

Wertsteigerung durch höhere Mietzinseinnahmen – der überwiegende Teil unsere Mietverträge ist indexiert - stehen unverändert die in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Bau- und Unterhaltskosten sowie eine mögliche Zunahme von Leerständen entgegen. Hinsichtlich Fremdfinanzierungskosten teilt der Vorstand die Erwartung der meisten Marktteilnehmer, dass aktuell der Höchststand erreicht ist und dass die Leitzinsen noch dieses Jahr wieder sinken werden.

Kurz- und mittelfristig rechnet der Vorstand deshalb mit einer Aufwertung der Marktwerte durch tiefere Finanzierungszinsen und eine damit einhergehende Forderung nach höheren Bewertungen und sinkenden Immobilienrenditen. Der Vorstand geht zudem davon aus, dass diese marktbedingte Gegenbewegung wahrscheinlich moderater ausfallen wird und keine unmittelbare Rückkehr, zu der vor der Zinswende vorherrschenden unnatürlich tiefen Zinslandschaft stattfinden wird. Die Anpassungen in den Bewertungen der Immobilienwerte dürften außerdem naturgemäß mit Verzögerung stattfinden. Unabhängig von der Zinslandschaft geht der Vorstand aber für beide Objekte von einer stetigen, positiven Entwicklung der Einnahmen aus.

Die Nachhaltigkeit unserer Immobilieninvestments steht bei uns im Fokus unseres wirtschaftlichen Handelns. Aus diesem Grund hat sich der Vorstand für 2024 zum Ziel gesetzt, eine formelle ESG Strategie für das Portfolio der Bastfaserkontor AG zu entwickeln. Der Vorstand rechnet in diesem Zusammenhang mit zukünftig wesentlichem Investitionsbedarf in Form von energetischen Sanierungen und Verbesserungsmaßnahmen.

Die Bastfaser plant den Ankauf einer neuen Immobilie mit einem Mindestbetrag in Höhe der nicht verbrauchten § 6b EstG Rücklage in Höhe von TEUR 18.847. Jedwede Art einer Neuinvestition über diesen Betrag hinaus ist denkbar, wird jedoch durch die Refinanzierbarkeit mit einem maximalen LTV von 60% begrenzt. Die hohe Divergenz in den Annahmen für die Neuinvestition wird in der Planungsrechnung für das kommende Jahr nicht berücksichtigt.

Für das Geschäftsjahr 2024 plant der Vorstand den Kauf einer neuen Immobilie. Im Rahmen der Aufstellung der Prognose ist der Zeitpunkt sowie der Umfang des Immobilienkaufs noch nicht bekannt. Aus diesem Grund sind nachfolgend die möglichen Szenarien dargestellt. In beiden Szenarien geht der Vorstand davon aus, dass bei der Nettokaltmiete und beim Leerstand keine wesentliche Veränderung bei den aktuellen Bestandsimmobilien eintreten werden.

Sollte keine Immobilie erworben werden (Szenario 1), erwartet der Vorstand Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 3.484 sowie einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 179. In diesem Jahresüberschuss sind erwartete Zinserträge für das 2. Halbjahr (positiv) sowie zusätzliche Steuerzahlungen (§ 6b EStG – siehe Risikobericht) in Höhe von TEUR 895 berücksichtigt. Das geplante EBITDA beträgt ca. EUR 1,2 Mio. und das geplante Betriebsergebnis ca. EUR 1,6 Mio..

Sollte eine Immobilie erworben werden (Szenario 2), geht der Vorstand davon aus, dass die Umsatzerlöse mindestens TEUR 3.484 betragen werden. Die tatsächlichen Umsatzerlöse werden davon abhängen, welches Objekt zu welchem Zeitpunkt erworben werden wird. Dies gilt auch für den erwarteten Jahresüberschuss. Der Vorstand geht aber von einem höheren Jahresüberschuss als TEUR 179 aus, da die erwartete Steuerzahlung in Höhe von TEUR 895 nicht eintreten wird. Daneben werden sich jedoch verminderte Zinseinnahmen auswirken sowie mögliche Auswirkungen durch den Immobilienkauf.

Für den LTV wird bei gleichbleibenden makroökonomischen Verhältnissen und in Fortschreibung der derzeitigen Vermietung und freien Liquidität ein Wert von mindestens 20% erwartet. Sollte ein Immobilienkauf erfolgen, könnte sich der LTV abhängig vom Kaufpreis erhöhen.

Berlin, den 17. Mai 2024

Der Vorstand

Oliver Weisigk

Antonio Morais