

Noratis AG

Eschborn

**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2023
und Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2023**

Inhaltsverzeichnis

| | Blatt |
|---|-------|
| Bilanz zum 31. Dezember 2023..... | 3 |
| Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023..... | 5 |
| Anhang für das Geschäftsjahr 2023 | 7 |
| Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 | 28 |
| Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers..... | 55 |

Bilanz zum 31. Dezember 2023

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVA

| | 31.12.2023 EUR | 31.12.2022 EUR |
|--|-----------------------|-----------------------|
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| 1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 11.519,00 | 23.315,00 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbau | 6.481.876,00 | 6.579.209,00 |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | <u>158.931,00</u> | <u>210.167,00</u> |
| | 6.640.807,00 | 6.789.376,00 |
| III. Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 50.984.461,60 | 43.884.848,74 |
| 2. Beteiligungen | <u>12.250,00</u> | <u>12.250,00</u> |
| | 50.996.711,60 | 43.897.098,74 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten | 140.537.039,65 | 155.784.745,26 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 977.819,40 | 783.272,06 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 18.241.324,71 | 22.270.749,25 |
| 3. sonstige Vermögensgegenstände | <u>1.307.373,73</u> | <u>3.266.424,70</u> |
| | 20.526.517,84 | 26.320.446,01 |
| III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 8.186.282,43 | 4.970.242,95 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | 1.328.350,52 | 2.052.923,35 |
| D. AKTIVE LATENTE STEUERN | <u>478.890,00</u> | <u>219.890,00</u> |
| | <u>228.706.118,04</u> | <u>240.058.037,31</u> |

PASSIVA

| | 31.12.2023 EUR | 31.12.2022 EUR |
|--|-----------------------|-----------------------|
| A. EIGENKAPITAL | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 7.196.704,00 | 4.818.027,00 |
| II. Kapitalrücklage | 59.805.154,70 | 52.185.911,39 |
| III. Bilanzgewinn | <u>7.051.870,23</u> | <u>8.442.626,23</u> |
| | 74.053.728,93 | 65.446.564,62 |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 0,00 | 4.611,10 |
| 2. sonstige Rückstellungen | <u>917.364,00</u> | <u>1.515.552,00</u> |
| | 917.364,00 | 1.520.163,10 |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | |
| 1. Anleihen | 40.408.219,20 | 40.408.219,20 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 103.497.871,06 | 120.184.412,92 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 614.350,70 | 1.158.696,66 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 8.126.706,42 | 10.531.900,68 |
| 5. sonstige Verbindlichkeiten | <u>916.375,35</u> | <u>626.887,96</u> |
| | 153.563.522,73 | 172.910.117,42 |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | <u>171.502,38</u> | <u>181.192,17</u> |
| | <u>228.706.118,04</u> | <u>240.058.037,31</u> |

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

| | 2023 EUR | 2022 EUR |
|---|----------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 33.348.441,76 | 14.813.056,08 |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | -15.247.705,61 | 3.203.816,08 |
| 3. sonstige betriebliche Erträge | 615.468,34 | 313.965,89 |
| 4. Materialaufwand | | |
| a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | -2.126.183,26 | -3.677.555,39 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | -6.313.292,67 | -6.121.247,27 |
| | -8.439.475,93 | -9.798.802,66 |
| 5. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -4.363.220,04 | -4.937.229,81 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | -670.118,77 | -700.814,70 |
| | -5.033.338,81 | -5.638.044,51 |
| 6. Abschreibungen | | |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -178.655,33 | -232.746,96 |
| 7. sonstige betriebliche Aufwendungen | -4.343.119,40 | -3.537.984,22 |
| 8. Erträge aus Beteiligungen | 0,00 | 5.000.000,00 |
| 9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 2,50 | 1,30 |
| 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 5.645.156,33 | 3.314.985,28 |
| - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.115.087,65 (Vorjahr: EUR 2.977.847,46) | | |
| 11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | 0,00 | -683.124,06 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -8.017.709,41 | -5.874.768,56 |
| - davon an verbundene Unternehmen: EUR 571.757,92 (Vorjahr: EUR 792.476,81) | | |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 263.256,56 | 770.283,81 |
| 14. Ergebnis nach Steuern | -1.387.679,00 | 1.650.637,47 |
| 15. sonstige Steuern | -3.077,00 | -3.738,00 |
| 16. Jahresfehlbetrag/-überschuss | -1.390.756,00 | 1.646.899,47 |
| 17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | 8.442.626,23 | 6.795.726,76 |
| 18. Bilanzgewinn | 7.051.870,23 | 8.442.626,23 |

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

A. Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde unter Berücksichtigung der Vorschriften des HGB für Kapitalgesellschaften, der Regelungen des Aktiengesetzes sowie der Satzung vom 12. Dezember 2023 aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft:

| | |
|------------------|-------------------------------|
| Firma: | Noratis AG |
| Sitz: | Eschborn |
| Registergericht: | Amtsgericht Frankfurt am Main |
| Registernummer: | HRB 108645 |

Die Aktien der Gesellschaft werden seit dem 30. Juni 2017 im Freiverkehr an der Wertpapierbörse Frankfurt und dort im Scale-Segment geführt. Die Noratis AG gilt somit nicht als „börsennotiert“ oder „kapitalmarktorientiert“ in Sinne des § 264d HGB.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss wurden im Wesentlichen die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beibehalten.

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (lineare Methode) vermindert. Die zugrunde gelegte Nutzungsdauer wurde nach sachgerechten Schätzungen ermittelt.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Es werden keine Eigenleistungen aktiviert, sondern ausschließlich Aufwendungen von Dritten.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Anlagegüter werden linear abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 800,00 sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt.

Bei den **Finanzanlagen** werden die Anteilsrechte grundsätzlich zu Anschaffungskosten angesetzt. Sofern eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt, wird der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Die Grundstücke und Immobilien der Gesellschaft werden im **Umlaufvermögen** bilanziert, sofern für die Objektankäufe Weiterveräußerungsabsicht besteht.

Sie werden unter den **zum Verkauf bestimmten Grundstücken** ausgewiesen. Bewertet sind Vorratsimmobilien mit ihren Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten zuzüglich der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Erneuerungs- und Modernisierungsaufwendungen zur Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit. Zinsen für Fremdkapital gemäß § 255 Abs. 3 HGB werden nicht aktiviert.

Bei Übergang der maßgeblichen mit dem Grundstückseigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer, was in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Grundstücken eintritt, werden die veräußerten Immobilien als Bestandsminderung und Abgang verbucht. Zu diesem Zeitpunkt erfolgt entsprechend der gewinnrealisierende Umsatzausweis.

Die Ermittlung etwaig ausnahmsweise niedrigerer beizulegender Werte erfolgt nach dem Grundsatz der verlustfreien Bewertung, wobei von den voraussichtlichen Verkaufspreisen Abschläge für noch anfallende Kosten vorgenommen werden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Wertberichtigungen Rechnung getragen. Sofern vorhanden, werden unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr abgezinst.

Latenten Steuern werden für alle noch nicht genutzten steuerliche Verluste und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese mit zukünftigem Einkommen verrechnet werden können. Für die Berechnung werden die aktuell gültigen Steuersätze oder gegebenenfalls zukünftig geltende Steuersätze zu Grunde gelegt.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten regelmäßig das Geschäftsjahr und das Vorjahr betreffende noch nicht veranlagte Steuern.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewisse Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d.h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Sofern vorhanden, werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr abgezinst. Hierunter werden auch alle voraussichtlichen Modernisierungsaufwendungen ausgewiesen, die nach realisiertem Verkauf noch von der Noratis AG zu erbringen sind.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt.

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte die Umgliederung von fertig entwickelten Immobilien vom Vorratsvermögen in das Sachanlagenvermögen, da bei diesen Immobilien keine Verkaufsabsicht mehr besteht. Diese Immobilien werden unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen unter der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ausgewiesen.

Angaben zum Anteilsbesitz

| Gesellschaft | Währung | Beteiligung % | Eigenkapital nach HGB 31.12.2023 in TEUR | Ergebnis nach HGB 2023 in TEUR |
|--|---------|------------------|---|---|
| Noratis Domus GmbH, Eschborn | TEUR | 100 | 17.438 | -1.966 |
| Noratis Habitat GmbH, Eschborn | TEUR | 100 | 5.790 | -1.999 |
| Noratis Living GmbH, Eschborn | TEUR | 94 | 3.063 | 121 |
| Noratis Nordost GmbH, Eschborn | TEUR | 94,9 | 422 | -106 |
| Noratis West GmbH, Eschborn (Ratingen) | TEUR | 65 | 362 | -210 |
| Noratis Wohnen GmbH, Eschborn | TEUR | 100 | 30.047 | -1.760 |
| Noratis Wohnwert GmbH, Eschborn | TEUR | 100 | 17 | -3 |
| G+N Energieeffizienz GmbH, Magdeburg *) | TEUR | 49 | 88 | 31 |

*) bei der G+N Energieeffizienz GmbH, Magdeburg, handelt sich um Werte aus dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022.

Vorräte

Bei den Vorräten handelt es sich um zum Weiterverkauf bestimmte Wohnobjekte und Grundstücke.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten verzinsliche Forderungen in Höhe von 18.100 TEUR (Vorjahr 22.150 TEUR), die innerhalb eines Jahres fällig sind. Die übrigen Forderungen betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 2.285 TEUR (Vorjahr 4.050 TEUR) sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Steuererstattungsansprüche in Höhe von 18 TEUR und Forderungen gegenüber Mietern aufgrund verauslagter Nebenkosten in Höhe von 1.184 TEUR (Vorjahr 1.844 TEUR bzw. 1.252 TEUR).

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der Posten enthält Abgrenzungen für Zinsabsicherungen (CAPs) in Höhe von 1.178 TEUR und im Zuge der aufgenommenen Darlehen geleistete Strukturierungsentgelte in Höhe von 150 TEUR (Vorjahr 1.744 TEUR bzw. 270 TEUR).

Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern in Höhe von 479 TEUR (Vorjahr 220 TEUR) beinhalten gewerbesteuerliche Verlustvorträge aus 2022 und den steuerlichen Verlusten aus dem laufenden Jahr. Die Bewertung erfolgte mit dem gültigen Hebesatz der Gemeinde Eschborn von 330 Prozent und mit dem allgemeinen Steuersatz in Höhe von 27,4 Prozent.

Gezeichnetes Kapital

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 beträgt das Grundkapital der Gesellschaft 7.196.704,00 EUR (Vorjahr 4.818.027,00 EUR) und hat sich um 2.378.677,00 EUR erhöht. Diese Kapitalerhöhung resultiert aus der Ausgabe neuer Anteile durch teilweise Verwendung des genehmigten Kapitals.

In Ausübung des Beschlusses des Aufsichtsrats vom 14. November 2023 wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von 1.927.210,00 EUR durch Ausgabe von 1.927.210 Stück neuer auf den Inhaber lautender Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) durchgeführt.

In Ausübung des Beschlusses des Aufsichtsrats vom 11. Dezember 2023 wurde eine Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts in Höhe von 451.467,00 EUR durch Ausgabe von 451.467 Stück neuer auf den Inhaber lautender Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) durchgeführt.

Durch die beiden Kapitalerhöhungen ist das gezeichnete Kapital um 2.378.677,00 EUR auf 7.196.704,00 EUR gestiegen. Der Nennwert pro Stammaktie beträgt 1,00 EUR. Daraus ergeben sich 7.196.704 ausgegebene und vollständig eingezahlte Stammaktien. Die Stammaktionäre haben ein Recht auf die jeweils beschlossene Dividende sowie auf eine Stimme je Aktie bei den Hauptversammlungen des Unternehmens.

Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft stellt sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt dar:

| Aktionäre | Geschäftssitz oder Wohnort | Anteil am gez. Kapital in EUR | Anteil in % | Anzahl Stimmen |
|-----------------------------------|---------------------------------------|--|------------------------|-------------------------------|
| Merz Real Estate GmbH & Co. KG | Frankfurt am Main | 4.494.718,00 | 62,46 | 4.494.718 |
| Igor Christian Bugarski | Neu-Isenburg | 286.666,00 | 3,98 | 286.666 |
| Übrige Aktionäre | | 2.415.320,00 | 33,56 | 2.415.320 |
| | | 7.196.704,00 | 100,00 | 7.196.704^{*)} |

*) auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand der Noratis AG ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2021 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. Juni 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 2.409.013,00 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2021/I).

Durch die beiden Kapitalerhöhungen besteht zum 31. Dezember 2023 noch ein genehmigtes Kapital in Höhe von 30.336,00 EUR.

Bedingtes Kapital

Der Vorstand der Noratis AG ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Juni 2022 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 22. Juni 2027 um bis zu 2.168.112,00 EUR im Rahmen der Ausgabe von Schuldverschreibungen mit Options- beziehungsweise Wandlungsrechten zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2022/I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur bis zur Höhe der geltend gemachten Options- beziehungsweise Wandlungsrechte durchgeführt.

Kapitalrücklage

Im Zuge der Erhöhungen des Grundkapitals sind 7.619.243,31 EUR in die Kapitalrücklage eingestellt worden.

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 beträgt die Kapitalrücklage 59.805.154,70 EUR (Vorjahr 52.185.911,39 EUR).

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen personalbezogene Aufwendungen, Kosten für Abschluss- und Prüfkosten, Aufbewahrungskosten sowie noch ausstehende Rechnungen.

Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch Modernisierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt die Noratis AG die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung. Zum 31. Dezember 2023 sind dafür Rückstellungen in Höhe von 63 TEUR (Vorjahr 55 TEUR) passiviert.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitsspiegel im Einzelnen dargestellt.

| 2023 | | | | | |
|--|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|
| in TEUR | Restlaufzeit | | | | Gesamt |
| Art der Verbindlichkeit | bis 1 Jahr | bis 5 Jahre | über 5 Jahre | davon besichert | 31.12.2023 |
| Anleihe | 408 | 40.000 | 0 | 0 | 40.408 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 33.112 | 17.541 | 52.845 | 103.498 | 103.498 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 614 | 0 | 0 | 0 | 614 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen | 8.127 | 0 | 0 | 0 | 8.127 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 588 | 329 | 0 | 0 | 917 |
| - davon aus Steuern | 99 | 0 | 0 | 0 | 99 |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit | 12 | 0 | 0 | 0 | 12 |

| 2022 | | | | | |
|--|---------------|----------------|-----------------|--------------------|----------------|
| in TEUR | Restlaufzeit | | | | Gesamt |
| Art der Verbindlichkeit | bis 1 Jahr | bis 5 Jahre | über 5 Jahre | davon besichert | 31.12.2022 |
| Anleihe | 408 | 40.000 | 0 | 0 | 40.408 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 25.515 | 65.882 | 28.787 | 115.117 | 120.184 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.159 | 0 | 0 | 0 | 1.159 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen | 10.532 | 0 | 0 | 0 | 10.532 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 627 | 0 | 0 | 0 | 627 |
| - davon aus Steuern | 105 | 0 | 0 | 0 | 105 |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit | 16 | 0 | 0 | 0 | 16 |

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 23. Oktober 2020 wurde der Ausgabe einer Unternehmensanleihe 2020/2025 mit einem Zinssatz von 5,50 Prozent im Volumen von bis zu 50.000 TEUR zugestimmt. Die Unternehmensanleihe der Noratis AG hat eine Laufzeit von 5 Jahren und ist in einer Stückelung von 1 TEUR verfügbar. Die Unternehmensanleihe wurde ab dem 11. November 2020 dem Kapitalmarkt angeboten.

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 sind für diese begebenen Anleihen Zinsen in Höhe von 226 TEUR (Vorjahr 226 TEUR) abgegrenzt.

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 30. Juli 2021 wurde der Ausgabe einer Unternehmensanleihe 2021/2027 mit einem Zinssatz von 4,75 Prozent im Volumen von bis zu 40.000 TEUR zugestimmt. Die Unternehmensanleihe der Noratis AG hat eine Laufzeit von 6 Jahren und ist in einer Stückelung von 100 TEUR verfügbar. Im Rahmen einer Privatplatzierung wurde im August 2021 ein Teilbetrag von 10.000 TEUR begeben.

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 sind für diese Anleihen Zinsen in Höhe von 182 TEUR (Vorjahr 182 TEUR) abgegrenzt.

Die besicherten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte sowie durch Abtretungen von Kaufpreisen und Mietforderungen gesichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten 329 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) gegenüber Lieferanten für Gewährleistungen bis zu 5 Jahren.

Haftungsverhältnisse

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Wohnen GmbH** gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit der Kreditverhältnisse für Objektfinanzierungen sowohl Patronatserklärungen dergestalt abgegeben, dass die Noratis Wohnen GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus den Kreditverträgen nachkommen kann, als auch Bürgschaften. Zum 31. Dezember 2023 beträgt das seitens der Noratis Wohnen GmbH hierzu in Anspruch genommene Darlehensvolumen 74.517 TEUR (Vorjahr 74.331 TEUR).

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung ist mit keiner Inanspruchnahme aus diesen Patronatserklärungen zu rechnen, da die Tochtergesellschaft ihren Verpflichtungen aus den Kreditverträgen nachgekommen ist.

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Habitat GmbH** gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für die Objektfinanzierung eine Patronatserklärung dergestalt abgegeben, dass die Noratis Habitat GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus dem Kreditvertrag nachkommen kann. Zum 31. Dezember 2023 beträgt das seitens der Noratis Habitat GmbH hierzu in Anspruch genommene Darlehensvolumen 60.135 TEUR (Vorjahr 57.308 TEUR).

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung ist mit keiner Inanspruchnahme aus dieser Patronatserklärung zu rechnen, da die Tochtergesellschaft ihren Verpflichtungen aus den Kreditverträgen nachgekommen ist.

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis West GmbH** gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit der Kreditverhältnisse für die Objektfinanzierungen selbstschuldnerische und gemeinschaftliche Bürgschaften in Höhe von 4.455 TEUR (Vorjahr 5.325 TEUR) übernommen. Zum 31. Dezember 2023 beträgt das seitens der Noratis West GmbH hierzu insgesamt in Anspruch genommene Darlehensvolumen 11.358 TEUR (Vorjahr 13.759 TEUR).

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung ist mit keiner Inanspruchnahme aus diesen Bürgschaften zu rechnen, da die Tochtergesellschaft ihren Verpflichtungen aus den Kreditverträgen nachgekommen ist.

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Nordost GmbH** gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für Objektfinanzierungen Patronatserklärungen dergestalt abgegeben, dass die Noratis Nordost GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus den Kreditverträgen nachkommen kann. Zum 31. Dezember 2023 beträgt das seitens der Noratis Nordost GmbH hierzu in Anspruch genommene Darlehensvolumen 2.940 TEUR (Vorjahr 2.940 TEUR).

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung ist mit keiner Inanspruchnahme aus diesen Patronatserklärungen zu rechnen, da die Tochtergesellschaft ihren Verpflichtungen aus den Kreditverträgen nachgekommen ist.

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Domus GmbH** gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit der Kreditverhältnisse für die Objektfinanzierungen selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von 67.390 TEUR (Vorjahr 67.390 TEUR) übernommen. Zum 31. Dezember 2023 beträgt das seitens der Noratis Domus GmbH hierzu insgesamt in Anspruch genommene Darlehensvolumen 72.160 TEUR (Vorjahr 72.958 TEUR).

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung ist mit keiner Inanspruchnahme aus diesen selbstschuldnerischen Bürgschaften zu rechnen, da die Tochtergesellschaft ihren Verpflichtungen aus den Kreditverträgen nachgekommen ist.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 1.055 TEUR (Vorjahr 1.011 TEUR) und betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen.

Die Miet- und Leasingverträge enden zwischen 2024 und 2028.

Derivative Finanzinstrumente

Um möglichen Zinssteigerungen vorzubeugen, hat die Gesellschaft im Zusammenhang mit den Darlehensaufnahmen vorsorglich mehrere Zinsbegrenzungen (CAPs) für einen Betrag in Höhe von 120.850 TEUR (Vorjahr 192.850 TEUR) vereinbart. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 beträgt der beizulegende Zeitwert der Zinsbegrenzungen 5.214 TEUR (Vorjahr 10.582 TEUR).

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen wurden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

| | 2023 | | 2022 | |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | TEUR | % | TEUR | % |
| Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien | 18.600 | 55,8 | 3 | 0,0 |
| Mieterlöse | 12.626 | 37,9 | 12.310 | 83,1 |
| Geschäftsbesorgung | 2.122 | 6,3 | 2.500 | 16,9 |
| Summe | 33.348 | 100,0 | 14.813 | 100,0 |

Alle Umsatzerlöse wurden im Inland erzielt.

Die Verkaufserlöse umfassen den für den **Verkauf der Immobilien** des Vorratsvermögens in Rechnung gestellten Betrag. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden erst dann gewinnrealisierend und als Umsatz erfasst, wenn die maßgeblichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind. Dies tritt in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Grundstücken ein. Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch Modernisierungsarbeiten ausstehen, werden diese durch den Ansatz einer Rückstellung berücksichtigt.

Erlöse aus Mieterträgen werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst. Die Mieterträge werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Sie enthalten auch die vereinnahmten Mietnebenkosten. Die entsprechenden Aufwendungen werden im Materialaufwand ausgewiesen.

Die **Erlöse aus Geschäftsbesorgung** betreffen ausschließlich die mit den Tochtergesellschaften bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge.

Bestandsveränderungen

Die unter der Bestandsveränderung erfassten Zugänge von Immobilien entsprechen den im Materialaufwand verbuchten Kosten des Ankaufs (Kaufpreise sowie Kaufpreisnebenkosten) der zur Veräußerung bestimmten Handelsimmobilien und der darauf entfallenden aktivierten Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX). Diese erhöhen den Bestand an Vorratsimmobilien. Abgänge von Immobilien aus Immobilienverkäufen werden als Bestandsminderungen ausgewiesen. Für die Vorratsimmobilien wurden zum Bilanzstichtag von einem unabhängigen Gutachter die Marktwerte ermittelt. Das führte im Geschäftsjahr 2023 bei einzelnen Immobilien zu einem Abwertungsbedarf von insgesamt von 1.644 TEUR (Vorjahr 474 TEUR). Bei entsprechender Entwicklung der Marktwerte führt dies in der Zukunft zu Wertaufholungen.

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|----------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Zugänge von Immobilien und CAPEX | 2.126 | 3.678 |
| Abgänge von Immobilien | -15.730 | 0 |
| Abwertungen | -1.644 | -474 |
| Summe | -15.248 | 3.204 |

Materialaufwand

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigte Materialaufwand enthält die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (Kosten des Ankaufs und CAPEX-Maßnahmen), noch ausstehende CAPEX-Maßnahmen für bereits veräußerte Liegenschaften sowie die umlagefähigen und nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens.

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 2.126 | 3.678 |
| Umlagefähige Nebenkosten | 4.198 | 4.037 |
| Nicht umlagefähige Nebenkosten | 2.115 | 2.084 |
| Summe | 8.439 | 9.799 |

Sonstige betriebliche Aufwendungen

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Rechts- und Beratungskosten sowie Fremdleistungen | 1.846 | 1.113 |
| Raum- und Fahrzeugkosten sowie Versicherungen | 702 | 647 |
| Werbekosten | 298 | 330 |
| Forderungsrisiken | 152 | 192 |
| Vertriebskosten | 196 | 139 |
| Kosten der Kapitalerhöhung | 178 | 0 |
| Übrige Betriebskosten | 971 | 1.117 |
| Summe | 4.343 | 3.538 |

Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte eine Abwertung der Anteile an der Noratis Living GmbH in Höhe von 683 TEUR. Im Zuge der Bewertung zum 31.12.2023 fand die Zuschreibung im laufenden Jahr von 100 TEUR statt.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Durch den Jahresfehlbetrag in 2023 ergab sich ein steuerlicher Ertrag von 259 TEUR, der als latente Steuerforderung ausgewiesen wurde. Durch Steuererstattungen für Vorjahre in Höhe von 4 TEUR ergab sich insgesamt ein steuerlicher Ertrag von 263 TEUR.

Im Vorjahr 2022 ergab sich durch die nur teilweise steuerbaren Erträge aus Beteiligungen insgesamt ein steuerlicher Ertrag von 770 TEUR. Davon wurden 550 TEUR auf das Vorjahr rückgetragen und 220 TEUR als Steuerforderung ausgewiesen.

Bilanzgewinn

Der Jahresfehlbetrag 2023 beträgt 1.391 TEUR. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von 8.443 TEUR ergibt sich somit ein Bilanzgewinn zum Ende des Geschäftsjahres in Höhe von 7.052 TEUR.

Am 1. Januar 2022 betrug der Gewinnvortrag 9.446 TEUR. Durch den Jahresüberschuss von 1.647 TEUR und der Ausschüttung von 2.650 TEUR ergab sich ein Bilanzgewinn zum Ende des Vorjahres von 8.443 TEUR.

E. Sonstige Angaben

Eventualschulden

Es liegen keine Erkenntnisse über zu berichtende Ereignisse vor.

Vorstand

Der Vorstand der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Igor Christian Bugarski, Dipl.- Bauingenieur
Vorsitzender des Vorstands (Chief Executive Officer, CEO)
- André Speth, Dipl.- Kaufmann
Vorstand (Chief Financial Officer, CFO)

Der Vorstand ist einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen (§181 Alt. 2 BGB).

Auf die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstandes wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Joachim von Bredow
Geschäftsführer der Merz Immobilien Management GmbH
Aufsichtsratsmitglied seit 2022
Aufsichtsratsvorsitzender seit dem 1. Januar 2023
- Hans-Jörg Bergler
COO der Merz Pharma GmbH & Co. KGaA
Aufsichtsratsmitglied seit dem 19. Juli 2023
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit dem 19. Juli 2023
- Dr. Florian Stetter
Vorstandsvorsitzender der RockHedge AssetManagement AG
Aufsichtsratsmitglied von 2018 bis zum 19. Juli 2023
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender bis zum 19. Juli 2023
- Michael Nick
Geschäftsführender Gesellschafter der Merz Holding GmbH & Co. KG
Aufsichtsratsmitglied seit 2020
- Christof K. Scholl
Direktor Investment NAI apollo Group
Aufsichtsratsmitglied seit 2018
- Dr. Henning Schröer
Geschäftsführer der fidubonum GmbH & Co. KG
Aufsichtsratsmitglied seit 2020
Aufsichtsratsvorsitzender bis zum 31. Dezember 2022

Die Aufsichtsratsstätigkeiten wurden mit 113 TEUR vergütet. Für offene Beträge wurde eine Rückstellung zum 31. Dezember 2023 gebildet.

Mitarbeiter

Während des Geschäftsjahres wurden im Durchschnitt 66 Mitarbeiter (Vorjahr 63) beschäftigt. Im Asset Management und der Technik wurden 46 (Vorjahr 40), im Transaction Management wurden 5 (Vorjahr 5) und in der Verwaltung wurden 15 (Vorjahr 18) Mitarbeiter beschäftigt.

Abschlussprüferhonorar

Das für das Geschäftsjahr vom Abschlussprüfer für Abschlussprüfungsleistungen berechnete Gesamthonorar beträgt 59 TEUR (Vorjahr 61 TEUR), für sonstige Beratungsleistungen wurden 25 TEUR (Vorjahr 31 TEUR) in Rechnung gestellt.

Ausschüttungssperre

Der Gesamtbetrag, der gemäß § 285 Nr. 28 HGB in Verbindung mit § 268 Abs. 8 HGB der Ausschüttungssperre unterliegt, beträgt 478.890,00 EUR (Vorjahr 219.890,00 EUR) und betrifft ausschließlich aktivierte latente Steuern auf Verlustvorträge.

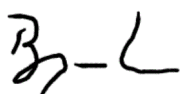
Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Hauptversammlung der Noratis AG wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2023 keine Dividende an die Aktionäre auszuschütten.

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nicht ergeben.

Eschborn, den 17. April 2024

Noratis AG



Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstandes



André Speth
Vorstand

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2023

| | ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN | | | | KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN | | | | NETTOBUCHWERTE | |
|--|--------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 1. Jan. 2023 EUR | Zugänge EUR | Abgänge EUR | 31. Dez. 2023 EUR | 1. Jan. 2023 EUR | Zugänge EUR | Abgänge EUR | 31. Dez. 2023 EUR | 31. Dez. 2023 EUR | 31. Dez. 2022 EUR |
| I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | | | | | | | | |
| 1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 156.515,26 | 2.130,10 | 0,00 | 158.645,36 | 133.200,26 | 13.926,10 | 0,00 | 147.126,36 | 11.519,00 | 23.315,00 |
| | <u>156.515,26</u> | <u>2.130,10</u> | <u>0,00</u> | <u>158.645,36</u> | <u>133.200,26</u> | <u>13.926,10</u> | <u>0,00</u> | <u>147.126,36</u> | <u>11.519,00</u> | <u>23.315,00</u> |
| II. SACHANLAGEN | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbau | 6.683.916,79 | 0,00 | 0,00 | 6.683.916,79 | 104.707,79 | 97.333,00 | 0,00 | 202.040,79 | 6.481.876,00 | 6.579.209,00 |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 936.239,43 | 16.160,23 | 7.655,43 | 944.744,23 | 726.072,43 | 67.396,23 | 7.655,43 | 785.813,23 | 158.931,00 | 210.167,00 |
| | <u>7.620.156,22</u> | <u>16.160,23</u> | <u>7.655,43</u> | <u>7.628.661,02</u> | <u>830.780,22</u> | <u>164.729,23</u> | <u>7.655,43</u> | <u>987.854,02</u> | <u>6.640.807,00</u> | <u>6.789.376,00</u> |
| III. FINANZANLAGEN | | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 44.567.972,80 | 7.000.000,00 | 0,00 | 51.567.972,80 | 683.124,06 | 0,00 | 99.612,86 | 583.511,20 | 50.984.461,60 | 43.884.848,74 |
| 2. Beteiligungen | 12.250,00 | 0,00 | 0,00 | 12.250,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 12.250,00 | 12.250,00 |
| | <u>44.580.222,80</u> | <u>7.000.000,00</u> | <u>0,00</u> | <u>51.580.222,80</u> | <u>683.124,06</u> | <u>0,00</u> | <u>99.612,86</u> | <u>583.511,20</u> | <u>50.996.711,60</u> | <u>43.897.098,74</u> |
| | <u>52.356.894,28</u> | <u>7.018.290,33</u> | <u>7.655,43</u> | <u>59.367.529,18</u> | <u>1.647.104,54</u> | <u>178.655,33</u> | <u>107.268,29</u> | <u>1.718.491,58</u> | <u>57.649.037,60</u> | <u>50.709.789,74</u> |

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Überblick

Die Noratis AG ist auf die Bestandsentwicklung und die Bestandshaltung von Wohnimmobilien spezialisiert. Die laufenden Mieteinnahmen aus den Entwicklungsobjekten und dem Bestandsportfolio sorgen für stetige monatliche Cashflows und stabile Ergebnisbeiträge.

Die Noratis AG ist bundesweit tätig. Im Fokus sind Wohnimmobilien, die über Entwicklungspotential verfügen. Hierzu zählen meist Werkwohnungen, Quartiere oder Siedlungen aus den 1950er bis 1970er Jahren. Dabei investiert die Gesellschaft bevorzugt in Sekundärlagen, also in Städten ab 10.000 Einwohnern oder am Rande von Ballungsgebieten.

Die erworbenen Immobilien werden so aufgewertet, dass sie für Mieter mit kleinen oder mittleren Einkommen ein ansprechendes Preis-Leistungs-Verhältnis bieten. So schafft und erhält die Noratis AG attraktiven, bezahlbaren Wohnraum. Nach festgelegten, objektiven Kriterien kann nach dem Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen auch die Entscheidung für eine Bestandshaltung der jeweiligen Immobilie mit langfristiger Vermietungsabsicht und somit aufgrund der geänderten Verwendungsabsicht die Umgliederung in das Anlagevermögen erfolgen.

Mit den durchschnittlich 66 Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2023 deckt die Noratis AG die Kernaufgaben der gesamten Wertschöpfungskette durch eigene Mitarbeiter ab: Vom Einkauf, über die kaufmännische und technische Entwicklung, bis hin zum Verkauf. Durch dieses interne Know-how, das vorhandene Netzwerk in der Branche und die Erfahrung aus den bisher realisierten Projekten kann die Gesellschaft schnell und flexibel auf sich bietende Marktopportunitäten reagieren.

1.2. Strategie

Die Strategie der Noratis AG zielt auf eine nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnimmobilienportfolios ab. Die wesentlichen Ertragsquellen sind dabei die stabilen Cashflows aus Mieteinnahmen sowie die Erträge aus der Entwicklung von Immobilien. Das Immobilienvermögen sowie der Anteil der Mieterlöse am Umsatz sollen stetig gesteigert werden.

1.3. Unternehmenssteuerung

Das unternehmensweite Planungs- und Steuerungssystem ist auf die Strategie der Gesellschaft ausgerichtet und dementsprechend aufgebaut. Die operativen Steuerungsgrößen für den Vorstand umfassen insbesondere das realisierte Transaktionsvolumen, die plangemäße Realisierung der Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Budgets sowie die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Portfolios.

Wesentliche Kennzahlen umfassen hierbei die realisierten Verkaufserlöse, das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) sowie das Vorsteuerergebnis (EBT). Darüber hinaus werden der Loan to Value (LTV) beziehungsweise Net Loan to Value (Net LTV), die Eigenkapitalquote, das Zinssicherungsvolumen (Hedging) sowie der Net Asset Value (NAV) auf Basis von Marktwerten der Immobilien überwacht. Durch das regelmäßige Reporting dieser Kennzahlen kann der Vorstand die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft immer aktuell beurteilen und bei negativer Entwicklung entsprechende Maßnahmen zur Gegensteuerung ableiten.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 gemäß Berechnungen des Statistischen Bundesamtes preisbereinigt um 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Auch im vierten Quartal war das Bruttoinlandsprodukt um 0,4 Prozent niedriger als im vergleichbaren Vorjahresquartal. Im Jahr 2022 war die deutsche Wirtschaft preisbereinigt um 1,8 Prozent gewachsen. Dämpfend auf die Wirtschaftsleistung wirkten sich in 2023 die weiterhin hohen Preise, schwierigere Finanzierungsbedingungen infolge gestiegener Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland aus. Das verarbeitende Gewerbe verzeichnete preisbereinigt einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,4 Prozent. Dieser Rückgang ist deutlich niedriger als im gesamten produzierenden Gewerbe, wo der Rückgang preisbereinigt 2,0 Prozent betrug. Das verarbeitende Gewerbe konnte noch vom Auftragsbestand der Automobilindustrie profitieren. Das Baugewerbe verzeichnete preisbereinigt ein Plus von 0,2 Prozent bei der Bruttowertschöpfung, wozu vor allem der Tiefbau beitrug. Zum Jahresende 2023 verschlechterte sich die Stimmung in der deutschen Wirtschaft weiter.

Der ifo Geschäftsklimaindex fiel im Dezember 2023 auf 86,3 Punkte, konnte bis März 2024 allerdings wieder auf 87,8 Punkte zulegen.

Die maue Entwicklung in der Wirtschaft spiegelte sich jedoch nicht am deutschen Arbeitsmarkt wider. Laut Statistischem Bundesamt wurde die Erwerbstätigen-Rekordmarke aus dem Jahr 2022 nochmals übertroffen. Im Jahresdurchschnitt waren rund 45,9 Millionen Menschen in Deutschland erwerbstätig. Das waren 0,7 Prozent beziehungsweise 333.000 mehr Erwerbstätige als im Vorjahr. Ausschlaggebend für den Zuwachs an Erwerbstätigen sieht das Statistische Bundesamt die Zuwanderung aus dem Ausland und eine höhere Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Der größte Anteil am Zuwachs ergab sich in der Dienstleistungsbranche. Auf der anderen Seite zeigten sich wiederum Spuren für eine konjunkturelle Eintrübung. Die Bundesagentur für Arbeit vermeldete für das Jahr 2023 eine Zunahme der Arbeitslosenquote um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 Prozent. Die Nachfrage nach neuen Mitarbeitern, gemessen an der Anzahl der gemeldeten Arbeitsstellen, ging um 84.000 zurück und lag im Jahresdurchschnitt bei 761.000.

2.2. Lage des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes

Gemäß den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sind die Wohnimmobilienpreise im vierten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 8,4 Prozent gesunken. Im gesamten Vorjahr 2022 konnte trotz des Rückgangs im letzten Quartal noch ein Anstieg von 5,3 Prozent verzeichnet werden. Dagegen war im Jahr 2023 in allen 4 Quartalen ein Preisrückgang zu verzeichnen.

Die Inflation war 2023 mit einem durchschnittlichen Wert von 5,9 Prozent noch immer hoch, hat sich aber im Vergleich zum Vorjahr etwas abgeschwächt. In 2022 lag diese noch bei 6,9 Prozent. Auch die Nettokaltmieten sind weiter gestiegen. Gemäß dem Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung (VPI) in Deutschland des Statistischen Bundesamtes lag der Wert im Dezember 2023 bei 105,8 Prozent und damit um 2,1 Prozent über dem vergleichbaren Vorjahreswert.

Das schwierige Marktumfeld mit höheren Zinsen und einer hohen Inflation kam im Jahr 2023 vollends im Wohnimmobilienmarkt an. Nach Savills Research belief sich das Transaktionsvolumen bei Wohnimmobilien im Jahr 2023 auf 7,5 Mrd. Euro.

Das war der niedrigste Wert seit 2011 und im Vergleich zum Vorjahr noch einmal ein deutliches Minus von 38,0 Prozent. Im Jahr 2022 wurde ein Transaktionsvolumen von 12,3 Mrd. Euro erreicht, was einem Rückgang von 77,0 Prozent zur Vorperiode entsprach.

Die aktivste Käufergruppe waren Fondsmanager beziehungsweise Immobilienfonds, die einen Anteil von 43,0 Prozent ausmachten. Auch Private-Equity-Fonds waren mit einem Anteil von 32,0 Prozent verstärkt aktiv. Laut Savills Research waren Private-Equity-Fonds und Family Offices beziehungsweise Privatinvestoren die einzigen Investorengruppen, die ihr Ankaufsvolumen gegenüber dem Vorjahr und auch gegenüber dem fünfjährigen Mittel steigerten.

Im Jahr 2023 haben die steigenden Preise für Eigentumswohnungen ein Ende gefunden. BNP Paribas Real Estate führt das auf eine unterschiedliche Preisvorstellung von Käufern und Verkäufern vor allem im Bestandssegment zurück. Dadurch erhöhten sich aufgrund des nach wie vor sehr angespannten Mietwohnungsmarktes erstmals die Mieten stärker als die Eigentumswohnungspreise. Gemäß BNP Paribas Real Estate ist das bezeichnend für die nach wie vor solide Nachfrageseite und die sehr geringen Neubauaktivitäten. Für 2024 ist deshalb mit einem weiteren Anstieg der Mieten zu rechnen.

Im Gegensatz zu früheren Jahren hielten sich institutionelle Investoren bei großvolumigen Transaktionen weitgehend zurück. Dieser Anteil betrug 2023 laut BNP Paribas Real Estate lediglich 16,0 Prozent, im 10-jährigen Durchschnitt lag er dagegen bei 54,0 Prozent. Dafür wurden vergleichsweise viele kleine Deals realisiert. Das Segment bis 25 Mio. Euro kam im Jahr 2023 auf einen Umsatzanteil von knapp 26,0 Prozent und lag damit weit über dem 10-Jahresdurchschnitt von 14,0 Prozent. Die Top 6-Städte erreichten einen Anteil von knapp 59,0 Prozent und liegen im 10-Jahresdurchschnitt bei 44,0 Prozent.

Die Anzahl der Baugenehmigungen ist nach Angaben des Statistischen Bundesamts im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 26,6 Prozent deutlich zurückgegangen und auf den niedrigsten Stand seit 2012 gefallen. Die Anzahl der genehmigten Wohnungen betrug 260.100. Dabei führten unter anderem die gestiegenen Bau- und Fremdfinanzierungskosten zu einem Rückgang bei den Bauvorhaben.

Im Jahr 2023 traten eine Reihe von Gesetzesänderungen im Immobiliensektor in Kraft. Das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz regelt die Verteilung der CO₂-Abgabe zwischen Mieter und Vermieter, wobei der Anteil für den Vermieter umso höher ausfällt, je niedriger die Energieeffizienz des vermieteten Gebäudes ist. Auch verschiedene Regelungen zum energieeffizienten Bauen und Sanieren, wie die erste Novelle der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und das Erneuerbare-Energien-Gesetz 2023 (EEG 2023), traten in Kraft. Das im Mai 2023 vom Bundesrat gebilligte Smart-Meter-Gesetz sieht wiederum vor, dass Haushalte bis 2030 umfassend und unkompliziert mit intelligenten Strommessgeräten ausgestattet werden. Das Förderprogramm für den klimafreundlichen Neubau (KFN), das zinsvergünstigte Kredite umfasst und im März 2023 angelaufen war, wurde zum Jahresende aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts zum Klima- und Transformationsfonds wieder gestoppt. Ab Februar 2024 können jedoch wieder zinsvergünstigte Kredite für energieeffizientes Bauen beantragt werden.

Savills Research geht zumindest für die erste Jahreshälfte 2024 von einer weiterhin erhaltenen Marktaktivität aus. Die Verkaufsbereitschaft bei den meisten Bestandhaltern ist gering und sie profitieren von den zwar langsam, aber stetig steigenden Mieteinnahmen. Auch die Erwartung von bald wieder steigenden Kapitalwerten lässt viele Eigentümer derzeit von einem Verkauf absehen.

2.3. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2023 war geprägt durch ein schwieriges Marktumfeld. Der Wohnimmobilienmarkt befindet sich in einer Konsolidierungsphase, die auch im Jahr 2024 noch spürbar sein wird. Der weitere Rückgang des Transaktionsmarktes im Vergleich zu 2022 hatte spürbare Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf.

Die Noratis AG erzielte trotz der schlechten Marktbedingungen im Geschäftsjahr 2023 Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien von 18,6 Mio. EUR. In 2022 wurden die Verkäufe fast ausschließlich bei den Tochtergesellschaften realisiert, deshalb ist der Vergleich zum Vorjahr nur bedingt aussagekräftig. Die Vorratsimmobilien gingen aufgrund der Verkäufe und der Abwertungen um 9,8 Prozent auf 140,5 Mio. EUR zurück. Der Erwerb von neuen Portfolios war im Geschäftsjahr von untergeordneter Bedeutung. Als Folge davon sanken auch die Kreditverbindlichkeiten.

Die Mieterlöse haben sich dagegen etwas erhöht. Darin enthalte umlagefähige Nebenkosten sind aufgrund der Energiepreise im Verhältnis stärker gestiegen.

Der Personalaufwand konnte vor allem durch geringere Bonusverpflichtungen vermindert werden.

Der größte Teil der Objektfinanzierungen ist auf der Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen. Deshalb wirkt sich das gestiegene Zinsniveau direkt negativ auf das Ergebnis aus. Die abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte in Form von CAP-Vereinbarungen konnten dies jedoch überkompensieren. Die Noratis AG sichert die Finanzierungen der gesamten Noratis-Gruppe, was die hohen Zinserträge aus diesen CAP-Vereinbarungen erklärt.

Insgesamt ist das EBIT im Geschäftsjahr 2023 um 1,6 Mio. EUR auf 0,7 Mio. EUR gestiegen. Vor allem die deutlich höheren Verkaufserlöse und gesunkene Personalkosten haben die Wertberichtigung auf Vorratsimmobilien und die gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen überkompensiert. Das um 2,5 Mio. EUR auf minus 1,7 Mio. EUR gesunkene EBT erklärt sich vor allem durch die im Vorjahr erfolgte Ausschüttung von der Noratis Living GmbH in Höhe von 5,0 Mio. EUR. Insgesamt führte der im Geschäftsjahr 2023 weiterhin rückläufige Transaktionsmarkt verbunden mit sinkenden Margen und Abwertungen bei den Vorratsimmobilien trotz der höheren Verkaufserlöse und entgegen der ursprünglichen Prognose zu einem deutlichen Rückgang beim Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr.

Im Laufe des Geschäftsjahres wurden an folgenden Standorten Immobilien erworben beziehungsweise veräußert:

Zukäufe

| Bundesland | Standort | Anzahl Einheiten | Vertriebsweg |
|---------------------|------------|------------------|--------------|
| Nordrhein-Westfalen | Oberhausen | 18 | Blockverkauf |
| Gesamt | | 18 | |

Die Immobilie in Oberhausen wurde von der Tochtergesellschaft Noratis West GmbH angekauft, an der die Noratis AG 65,0 Prozent der Gesellschaftsanteile hält. Die Noratis AG hat im Geschäftsjahr 2023 keine neuen Immobilien erworben.

Verkäufe

| Bundesland | Standort | Anzahl Einheiten | Vertriebsweg |
|---------------------|-----------------------|------------------|--------------|
| Bayern | Elsfeld | 8 | Blockverkauf |
| Bayern | Erlenbach am Main | 18 | Blockverkauf |
| Bayern | Klingenberg am Main | 21 | Blockverkauf |
| Bayern | Obernburg am Main | 4 | Blockverkauf |
| Bayern | Raum Cham / Oberpfalz | 23 | Blockverkauf |
| Hessen | Kassel | 36 | Blockverkauf |
| Niedersachsen | Celle | 143 | Blockverkauf |
| Nordrhein-Westfalen | Duisburg | 6 | Blockverkauf |
| Nordrhein-Westfalen | Hagen | 30 | Blockverkauf |
| Nordrhein-Westfalen | Oberhausen | 4 | Blockverkauf |
| Nordrhein-Westfalen | Wesel | 8 | Blockverkauf |
| Gesamt | | 301 | |

Von den 301 Einheiten wurden 179 Einheiten durch die Noratis AG und die restlichen 122 Einheiten durch die Tochtergesellschaften Noratis Domus GmbH, Noratis Wohnen GmbH und Noratis West GmbH verkauft.

Durch den Verkauf beträgt der Immobilienbestand der Gesellschaft 1.634 Einheiten (Vorjahr 1.813 Einheiten). Im Konzern sank die Anzahl der Einheiten von 4.548 im Vorjahr auf 4.265 zum Geschäftsjahresende.

Die Entwicklung der Noratis AG spiegelt sich in der nachfolgend dargestellten Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wider.

2.4. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023 wurde trotz der schwierigen Lage auf dem Immobilienmarkt ein Umsatz von insgesamt 33,3 Mio. EUR erwirtschaftet. Das entspricht einer Steigerung um 18,5 Mio. EUR, die fast ausschließlich auf die Verkäufe von Immobilien zurückzuführen ist. Im Vorjahr wurden die Verkäufe fast ausschließlich bei den Tochtergesellschaften realisiert. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse lag bei 15,4 Prozent.

Die Mieterlöse stiegen um 2,6 Prozent auf insgesamt 12,6 Mio. EUR. Darin sind Mietnebenkosten von 4,2 Mio. EUR enthalten, die sich aufgrund der Energiekosten überproportional um 4,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr erhöhten.

Durch gesunkene Bestände an Immobilien bei den Tochtergesellschaften gingen auch die Erlöse aus der Geschäftsbesorgung für die Tochtergesellschaften um 0,4 Mio. EUR auf 2,1 Mio. EUR zurück.

Die Immobilienvorräte gingen aufgrund der Verkäufe und der Abwertungen um 15,2 Mio. EUR oder 9,8 Prozent zurück.

Der Marktwert der Vorratsimmobilien wird jährlich von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelt. Zum Bilanzstichtag ergab sich daraus ein Abwertungsbedarf von 1,6 Mio. EUR für die Gesellschaft. Das ist vor allem auf das geänderte Marktumfeld und das gestiegene Zinsniveau zurückzuführen. Bei der Erholung des Transaktionsmarktes und den damit verbesserten Marktgegebenheiten kann dies in der Zukunft zu entsprechenden Wertaufholungen führen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten vor allem Erträge aus der Verrechnung von Sachbezügen und nicht benötigte Vorsorgen für langfristige Verpflichtungen für Bonuszahlungen.

Der Rückgang bei den Personalaufwendungen um 0,6 Mio. EUR auf 5,0 Mio. EUR ist im Wesentlichen dem geringeren Anteil von erfolgsabhängigen Gehaltsbestandteilen geschuldet.

Die Zunahme der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Mio. EUR auf 4,3 Mio. EUR ist vor allem den gestiegenen Rechts- und Beratungskosten und den Kosten der Kapitalerhöhung geschuldet.

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) ist um 1,6 Mio. EUR auf 0,7 Mio. EUR gestiegen. Die Abwertung auf Vorratsimmobilien und die höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten durch die Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien überkompensiert werden.

Die Noratis AG stellt den Tochterunternehmen den Eigenanteil für die Finanzierung der Immobilien zur Verfügung. Durch die An- und Verkäufe von Vorratsimmobilien bei den Tochterunternehmen wurde im Durchschnitt weniger Liquidität benötigt. Das führte zu einem Rückgang von Netto-Zinserträgen (Zinsertrag abzüglich Zinsaufwand) aus Intercompany-Darlehen um 1,6 Mio. EUR auf 0,5 Mio. EUR.

Der Netto-Zinsaufwand ohne Intercompany-Darlehen ist im Geschäftsjahr 2023 um 1,8 Mio. EUR auf 2,9 Mio. EUR gesunken. Der wesentliche Effekt ergab sich durch die Erträge aus Zinsabsicherungen von 4,5 Mio. EUR (Vorjahr 0,3 Mio. EUR) aufgrund des höheren Zinsniveaus in 2023. Die Noratis AG sichert für alle Gesellschaften der Noratis-Gruppe einen Teil der Zinsrisiken in Form von CAP-Vereinbarungen ab.

Insgesamt ist dadurch der Netto-Finanzaufwand im Geschäftsjahr 2023 mit 2,4 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Mio. EUR gesunken.

Die Gesellschaft erzielte ein Ergebnis vor Steuern von minus 1,7 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Rückgang um 2,5 Mio. EUR und ist vor allem auf die im Vorjahr enthaltene Ausschüttung der Noratis Living GmbH an die Noratis AG in Höhe von 5,0 Mio. EUR zurückzuführen.

2.5. Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4,7 Prozent auf 228,7 Mio. EUR vermindert. Der Rückgang auf der Aktivseite ist primär auf Verkäufe und Abwertungen von Vorratsimmobilien und auf die geringeren Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen. Gegenläufig wirkte sich der Anstieg bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen und den liquiden Mitteln aus. Auf der Passivseite ist die Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der wesentliche Treiber, dem eine Zunahme des Eigenkapitals durch die Kapitalerhöhung gegenübersteht.

Der Anstieg bei den Anteilen aus verbundenen Unternehmen ist vor allem auf die Kapitalerhöhung bei der Noratis Habitat GmbH zurückzuführen. Das Eigenkapital wurde dadurch um 7,0 Mio. EUR gestärkt.

Die Noratis AG hält 49,0 Prozent der in 2020 gegründeten G+N Energieeffizienz GmbH mit Sitz in Magdeburg. Der Bilanzausweis erfolgt in der Position Beteiligungen.

Die Immobilienvorräte sind im Wesentlichen durch die Verkäufe im Geschäftsjahr um 9,8 Prozent auf 140,5 Mio. EUR zurückgegangen. Darin enthalten sind Abwertungen in Höhe von 1,6 Mio. EUR aufgrund gesunkener Marktwerte. Diese werden zum Bilanzstichtag von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelt. Vor allem durch das geänderte Marktumfeld und das gestiegene Zinsniveau ergab sich bei einigen Immobilienportfolios ein Abwertungsbedarf, der bei der Erholung des Transaktionsmarktes in der Zukunft zu entsprechenden Wertaufholungen führen kann. Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten keine Zukäufe von Immobilien.

Die Noratis AG stellt den Tochterunternehmen den Eigenanteil für die Finanzierung der Immobilien zur Verfügung. Durch neue Finanzierungen und Verkäufe von Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2023 konnten die Tochterunternehmen die Intercompany-Darlehen reduzieren.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen ergaben sich der Rückgang vor allem durch die Erstattung von Steuervorauszahlungen.

Der Anstieg der liquiden Mittel um 3,2 Mio. EUR ist vor allem den Mittelzuflüssen aus der Erstattungen von Steuervorauszahlungen und aus Verkäufen von Immobilienportfolios geschuldet. In der Regel liegen die vereinbarten Verkaufspreise über der zugrunde liegenden Finanzierung für diese Liegenschaften.

Durch die beiden Kapitalerhöhungen im November und Dezember 2023 hat sich das Eigenkapital um 10,0 Mio. EUR erhöht. Gegenläufig wirkte sich das Ergebnis des Geschäftsjahres mit einem Verlust von 1,4 Mio. EUR aus. Insgesamt ergibt sich damit eine Zunahme des Eigenkapitals um 8,6 Mio. EUR beziehungsweise 13,2 Prozent auf 74,1 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch die Tilgung eines unbesicherten Darlehens und der Tilgung aufgrund der Verkäufe um 15,8 Mio. EUR zurückgegangen. Die Erhöhung laufender grundpfandrechtlich gesicherter Kredite zur Finanzierung der Entwicklung der Vorratsimmobilien wurde durch die vereinbarten Tilgungsraten überkompensiert. Insgesamt ergab sich ein Rückgang um 16,7 Mio. EUR auf 103,5 Mio. EUR.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich um grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen und Kredite. Diese dienen zur Finanzierung der Immobilienbestände, die in der Regel an den jeweils vorgesehenen Projektlaufzeiten orientiert sind und bei Bedarf verlängert werden. Die Rückführung erfolgt primär über Verkaufserlöse. Die Darlehen sind größtenteils als EURIBOR-Darlehen strukturiert und darüber hinaus teilweise über Derivate zinsgesichert, wobei es sich dabei ausschließlich um CAP-Absicherungen handelt. Im Vorjahr war ein unbesichertes Darlehen von 5,0 Mio. EUR enthalten, dem keine Immobilienfinanzierung zu Grunde lag.

Die Noratis AG verfügt zum 31. Dezember 2023 über ungenutzte Kontokorrentlinien in Höhe von 14,6 Mio. EUR (Vorjahr 15,6 Mio. EUR). Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr alle finanziellen Verpflichtungen termingerecht erfüllt und die Geschäftsführung geht davon aus, dass auch in 2024 alle Zahlungen vertragskonform erfüllt werden können.

3. Chancen- und Risikobericht

3.1 Risikobericht

Risikomanagement

Die Unternehmensführung ist für die angemessene Umsetzung und Implementierung des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Um potenzielle Risiken zu identifizieren, werden kontinuierlich neben der gesamtwirtschaftlichen Situation insbesondere auch immobilien- und finanzwirtschaftliche Entwicklungen beobachtet.

Da Risiken unvermeidbarer Bestandteil jedes unternehmerischen Handelns sind, gilt in der Noratis AG der Grundsatz, dass bei allen Geschäften die Chancen und Risiken transparent dargestellt werden müssen. Alle Führungskräfte sind sich der potenziellen Risiken bewusst und arbeiten permanent mit der Unternehmensführung darauf hin, potenzielle Risiken so früh wie möglich zu identifizieren beziehungsweise bekannte Risiken idealerweise bereits im Vorfeld zu vermeiden oder zu minimieren. Dabei soll stets die Möglichkeit gewahrt werden, zum Teil bereits besprochene Gegenmaßnahmen ergreifen zu können, um mögliche wirtschaftliche Schäden abzuwenden oder zumindest zu minimieren. Hierzu wurde eine Risikomatrix erstellt, die Risiken beschreibt, evaluiert und ursachenbezogene sowie wirkungsbezogene Maßnahmen definiert. Die Risikomatrix wird in regelmäßigen Abständen mit den Führungskräften diskutiert und aktualisiert.

Auf operativer Ebene ist entlang der Wertschöpfungskette, vom Einkauf, dem Asset Management inklusive der technischen Entwicklung bis hin zum Vertrieb, das Risikobewusstsein bei den Mitarbeitenden beziehungsweise die adäquate Risikoüberlegung in den Prozessen fest verankert und Teil des Tagesgeschäfts. Jede größere Ankaufsentscheidung wird nach eingehender Due Diligence einschließlich Analyse der Standorte und Marktgegebenheiten einstimmig vom Vorstand und in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat getroffen.

Regelmäßige Jour Fixes mit dem Asset Management, der technischen Abteilung sowie dem Vertrieb unter Führung des Vorstands dienen der effektiven Überwachung aller Aktivitäten in Bezug auf den Immobilienbestand - im Wesentlichen Objektstrategie, Vermietung, Mängel, Investitionen, Budgets - sowie geplanter Veräußerungen von Immobilien beziehungsweise Portfolios.

Dabei werden auch die Zielerreichungsgrade geprüft und nachgehalten, sowohl finanziell als auch zeitlich. Mögliche Abweichungen, die sich negativ auf das Geschäft auswirken, werden so frühzeitig erkannt.

Die Arbeitsabläufe in der Gesellschaft sind detailliert durch Organisationsvereinbarungen geregelt. Das Organisationshandbuch wird stetig erweitert und optimiert. Jede Organisationsvereinbarung wird durch die beteiligten Stellen im Unternehmen geprüft und vom Vorstand freigegeben. Zur Sicherung der reibungslosen Arbeitsabläufe innerhalb der Gesellschaft sind die Verantwortlichkeiten entlang der Wertschöpfungskette genau definiert. So gibt es eine klare Beschreibung von Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten.

Für sämtliche bedeutenden Verträge und Dokumente gibt es im Unternehmen verbindliche Standards, um rechtliche Risiken zu vermeiden. Alle Ankaufs- und Verkaufsverträge sowie Teilungserklärungen werden im Einzelfall auf Übereinstimmung mit den Standards geprüft, sämtliche Besonderheiten mit der Geschäftsleitung abgestimmt.

Auswirkungen der Corona-Pandemie

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind kaum mehr spürbar. Auch zukünftig werden diesbezügliche keine wesentlichen Risiken mehr erwartet.

Auswirkungen des Ukraine-Kriegs / Zinswende

Durch den nach wie vor anhaltenden Krieg in der Ukraine wurde die Abhängigkeit Europas von Energieträgern aus Russland sehr deutlich. Die dadurch ausgelöste Energiekrise mit drastisch gestiegenen Energiekosten hat sich inzwischen entspannt, ist aber noch immer spürbar. Das Preisniveau der Energieträger wird weiter auf einem hohen Niveau bleiben. Die aktuelle politische Führung ist nach wie vor bemüht, den Ausbau von alternativen Energien zu beschleunigen und sieht die gestiegenen Preise für die klassischen Energieträger als große Chance, die Energiewende deutlich voranzubringen. In der Praxis hat sich allerdings gezeigt, dass die Umsetzung kostenintensiv und nicht in dem gewünschten Tempo zu bewerkstelligen ist. Für die Noratis AG ergeben sich aus den Folgen dieses Transformationsprozesses Risiken aus der Vorfinanzierung von Mietnebenkosten beziehungsweise das damit verbundene höhere Ausfallrisiko bei Mietforderungen. Diese waren jedoch bisher nicht wesentlich.

Dagegen hat die hohe Inflation und die damit einhergegangene Steigerung des Zinsniveaus einen deutlich negativen Einfluss auf die Immobilienwirtschaft und damit auch auf die Noratis AG. Für das Geschäftsjahr 2024 rechnet die Gesellschaft mit einem durchschnittlichen 3-Monats-Euribor von 3,5 Prozent und damit mit weiterhin hohen Finanzierungskosten. Diese können nur zu einem Teil durch Mietsteigerungen abgefangen werden. Weiterhin hat das hohe Zinsniveau einen negativen Einfluss auf die Verkaufspreise, da die Finanzierungskosten von den Investoren mit Abschlägen kompensiert werden müssen. Der deutliche Rückgang am Transaktionsmarkt zeigt, dass die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern nach wie vor unterschiedlich sind und die Preisfindung noch andauert.

Regulatorische und politische Risiken

Die Noratis AG ist, wie alle Unternehmen der Immobilienbranche, allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Solche Regelungen können unter anderem das Mietrecht, beispielsweise Mietpreisbremse, Restriktionen durch Sanierungsgebiete oder öffentliche Förderung etc., Baurecht, Arbeitsrecht, Umweltrecht oder Steuerrecht betreffen.

Der Eintritt solcher Risiken hat meist zur Folge, dass zusätzliche Kosten entstehen oder Mieten nicht wie geplant entwickelt werden können und somit die angestrebte Mietrendite eines Projekts leidet, was sich negativ auf den Marktwert beziehungsweise den kalkulierten Verkaufspreis auswirkt. Gegebenenfalls können geplante Modernisierungsmaßnahmen nicht oder nicht im gewünschten Umfang beziehungsweise Zeitraum umgesetzt werden, was sich ebenfalls negativ auf die zu erwartende Rendite auswirkt. Darüber hinaus könnten regulatorische Änderungen dazu führen, dass an einzelnen Standorten die Möglichkeit des Einzelverkaufs von Wohnungen teilweise oder vollständig eingeschränkt wird.

Da die Unternehmenstätigkeit der Noratis AG ausschließlich auf Deutschland beschränkt ist und insbesondere Änderungen von Verordnungen und Gesetzen durch Veröffentlichung rechtzeitig bekannt gemacht werden, kann sich die Gesellschaft im Normalfall auf solche Veränderungen rechtzeitig einstellen.

Ein wichtiges Ziel der aktuellen politischen Führung ist die Umstellung auf alternative Energien, um einerseits der globalen Erwärmung entgegenzuwirken und die klimaschädlichen Emissionen deutlich zu vermindern und andererseits die Nutzung von fossilen Brennstoffen und die damit verbundene Abhängigkeit von Öl- und Gasimporten zu reduzieren. Unabhängig von den unterschiedlichen Meinungen zu diesem Thema und von geplanten Übergangsfristen wird die Entwicklung hin zu erneuerbaren Energien nicht mehr aufzuhalten sein.

Die damit verbundenen Unsicherheiten und Risiken sind nach wie vor sehr hoch. Es gibt keine einheitliche politische Tendenz, wie die Kosten für die Energiewende verteilt werden sollen. Eine Weitergabe an die Mieter wird sicherlich nicht in voller Höhe möglich sein. Größere Unsicherheiten bestehen ferner im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Handwerkerkapazitäten und Produkten sowie die Netzinfrastruktur, um die gesteckten Klimaziele zu erreichen.

Als Standard nachhaltiger Anlagen hat sich die Begrifflichkeit „ESG“ (Environmental, Social & Governance) etabliert. Diese drei Buchstaben beschreiben drei nachhaltigkeitsbezogene Verantwortungsbereiche von Unternehmen im Hinblick auf Umwelt, Soziales und verantwortungsvolle Unternehmensführung.

Vor allem die Wärmedämmung und Wärmeversorgung sowie die damit einhergehenden niedrigen Energiekosten werden zukünftig ein wesentliches Kriterium für den Wert von Immobilien sein. Gerade im Bereich der Bestandsimmobilien wird die energetische Erhöhung von Gebäuden eine zentrale Rolle spielen. Dazu kommt neben der Finanzierung auch die technische Umsetzung, die im Gegensatz zu Neubauten noch viel Entwicklungsbedarf hat.

Leistungswirtschaftliche Risiken

a) Risiken beim Ankauf von Immobilien

Der Erfolg des Geschäftsmodells der Noratis AG beruht im Wesentlichen auf der erfolgreichen Entwicklung und langfristigen Vermietung der erworbenen Immobilien. In diesem Zusammenhang bestehen bauliche, rechtliche und wirtschaftliche Risiken, sollten sich die getroffenen Einschätzungen im Rahmen des Ankaufs als falsch erweisen.

Insbesondere falsche Einschätzungen hinsichtlich Objekt- und Standortattraktivität, Mietentwicklungspotential, Entwicklungskosten, Bausubstanz, Altlasten, sonstiger Belastungen, Veräußerungsfähigkeit und des notwendigen Zeitaufwands zur Umsetzung der Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie der notwendigen Kapazität der Mitarbeiter können sich negativ auf die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Diese Risiken werden durch eine umfassende Due Diligence im Rahmen des Ankaufprozesses adressiert. Aufgrund der sich schnell ändernden Rahmenbedingungen und Anforderungen verbleibt jedoch immer ein Restrisiko. Vor allem ein weiterhin hohes Zinsniveau kann dazu führen, dass die Einnahmen einzelner Objekte den Kapitaldienst nicht mehr in Gänze abdecken können.

b) Risiken bei der Entwicklung von Immobilien

Es bestehen Entwicklungsrisiken für die Gesellschaft, falls die tatsächlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen die im Vorfeld kalkulierten Kosten für die jeweiligen Maßnahmen übersteigen. Darüber hinaus ist die Noratis AG bei der Durchführung der Arbeiten teilweise auch auf die Mitarbeit und Zustimmung von Behörden, Mietern und Anwohnern angewiesen. Dies kann zu Verzögerungen, zusätzlichen Kosten oder sogar dazu führen, dass die Maßnahmen nicht oder nicht im gewünschten Umfang durchgeführt werden können.

Durch das stark fokussierte Geschäftsmodell auf Bestandswohnimmobilien einfachen und mittleren Standards sind die Modernisierungsmaßnahmen zum großen Teil standardisiert, was zu relativ hoher Kosten- und Planungssicherheit führt. Darüber hinaus sind die durchzuführenden Arbeiten im Vergleich zu beispielsweise Neubauten oft weniger komplex und risikobehaftet und führen auch typischerweise nicht zu einer Reduktion der Mieten.

c) Risiken beim Vertrieb von Immobilien

Die Gesellschaft nutzt zur Veräußerung der entwickelten Immobilien zwei Vertriebswege, die Einzelprivatisierung und den Block-/Portfolioverkauf. Für beide Vertriebswege bestehen grundsätzlich Absatz- und Vertriebsrisiken, sollte sich die Bereitschaft von Käufern zum Erwerb der Immobilien ändern und die Immobilien nicht oder nicht im geplanten Umfang zu den veranschlagten Konditionen oder innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußert werden können.

Diese Risiken können direkt im Zusammenhang mit der Immobilie beziehungsweise dem Standort stehen, wie falsche Standorteinschätzung, Verschlechterung des Standorts, Rückgang der Mieten, Leerstände, bauliche Probleme oder aber durch allgemeine wirtschaftliche und konjunkturelle Änderungen bedingt sein.

Ein wichtiger Faktor ist die Finanzierungsfähigkeit am Markt und das allgemeine Zinsumfeld. Steigende beziehungsweise hohe Zinsen haben einen negativen Einfluss auf die erzielbaren Verkaufspreise, da die dadurch entstehenden zusätzlichen Kosten von den Investoren grundsätzlich mit Abschlägen bei den Kaufpreisen kompensiert werden. Mehr und mehr ist auch der energetische Zustand der Immobilie ein wesentliches Kriterium, das in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen wird.

Die Gesellschaft begegnet diesen Risiken beziehungsweise versucht diese zu minimieren. Das erfolgt durch stetige Marktbeobachtung, Kontaktpflege und der Möglichkeit, bei nicht erfolgreicher Vermarktung über die Bestandshaltung eine geringere, aber positive Rendite zu erwirtschaften.

Vermietungsrisiken

Mietausfälle aufgrund größerer Leerstände oder durch Bonitätsrisiken bei Mietern haben negative Auswirkungen auf die Ertragslage des Unternehmens. Insofern kommt einer Überwachung der Vermietungssituation große Bedeutung zu.

Der Vermietungsstand wird anhand von standardisierten monatlichen Mietreports durch das Asset Management regelmäßig und zeitnah überwacht.

Darüber hinaus ist das Reporting von Leerständen, Kündigungen, Neuvermietungen sowie erforderliche Maßnahmen zur Herstellung der Vermietbarkeit leerer Wohnungen ständiger Besprechungspunkt in den bereits zuvor angesprochenen Jour Fixes. Ebenso überwacht und verfolgt das Asset Management die Forderungsklärung von Mietrückständen auf monatlicher Basis.

Neuvermietungen setzen grundsätzlich eine Bonitätsprüfung des Mietinteressenten durch die Hausverwaltung voraus.

Finanzwirtschaftliche Risiken

a) Liquiditätsrisiken

Die Liquidität steht im besonderen Fokus der Unternehmenssteuerung, um unter anderem den täglichen Zahlungsverpflichtungen rechtzeitig nachkommen zu können. Insbesondere durch die durchgeführten Blockverkäufe beziehungsweise -ankäufe kommt es in der Regel im Laufe des Jahres zu größeren Schwankungen der Liquidität. Im Rahmen der Intercompany-Darlehen haben auch die An- und Verkäufe bei den Tochterunternehmen einen direkten Einfluss auf die Liquidität der Noratis AG.

Zur Finanzierung von Objektankäufen benötigt die Gesellschaft für die grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen auch Eigenkapital oder eigenkapitalähnliche Mittel in nicht unerheblicher Höhe. Typischerweise werden diese Mittel entweder durch die Aufnahme von neuen unbesicherten Verbindlichkeiten oder durch freie Liquidität aus Veräußerungen zur Verfügung gestellt, da die Verkaufspreise im Normalfall höher sind als die Rückzahlungsverpflichtungen der Darlehen. Diese unbesicherten Verbindlichkeiten sind nicht projektspezifisch und müssen bei Bedarf verlängert oder auch refinanziert werden.

Die Laufzeiten der grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen orientieren sich an den geplanten Projektlaufzeiten, wobei der Großteil der Darlehensrückführung durch den Verkauf der Objekte erfolgt. Sofern die geplante Projektlaufzeit überschritten wird, ist die Noratis AG entweder auf eine Anschlussfinanzierung des bereits finanzierenden Kreditinstituts oder einer neuen Bank angewiesen.

Das Unternehmen adressiert diese Finanzierungsrisiken durch adäquate Liquiditätsplanungsinstrumente sowie einem kontinuierlichen Dialog mit den jeweiligen Finanzierungspartnern. Im Rahmen der Liquiditätsplanung werden die laufenden Geschäftsvorgänge nach Fälligkeiten von Zahlungseingängen und -ausgängen geplant und überwacht. Es erfolgt eine regelmäßige Information der laufenden Liquiditätssituation an den Vorstand. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über Kontokorrentlinien im Volumen von 15,6 Mio. EUR zur kurzfristigen Überbrückung von Liquiditätsengpässen, von denen am 31. Dezember 2023 noch 14,6 Mio. EUR zur Verfügung standen.

b) Zinsänderungsrisiken

Der größte Teil der Objektfinanzierungen ist auf der Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen. Um die variablen Finanzierungen innerhalb der Gesellschaft und der Tochterunternehmen gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern, sind separate Cap-Vereinbarungen mit Kreditinstituten für den überwiegenden Teil der variablen Finanzierungen abgeschlossen worden. Trotz dieser Zinssicherungsgeschäfte ist die Noratis AG Zinsänderungsrisiken ausgesetzt, da die Sicherungsgeschäfte nicht das gesamte variable Finanzierungsvolumen abdecken und die Zinssteigerung bis zur Erreichung der jeweils vereinbarten Cap-Höhe zu Lasten der Gesellschaft geht.

Die Geschäftsleitung beobachtet die Entwicklung der kurz- und langfristigen Zinsen kontinuierlich und steht dazu auch mit den finanzierenden Kreditinstituten in engem Kontakt. Weiterhin führen die gestiegenen Zinsen generell zu niedrigeren Preisen beim Verkauf der Vorratsimmobilien und haben damit auch einen negativen Effekt auf die Verkaufsmargen.

c) Finanzierungsrisiken

Zur Finanzierung von Ankäufen und zur Refinanzierung von bereits akquirierten Immobilien sowie der laufenden Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft auf Fremdmittel zu angemessenen Konditionen angewiesen. Es bestehen Finanzierungsrisiken für die Gesellschaft, sofern sich aufgrund unternehmensbezogener oder externer Faktoren die Bereitschaft zur Vergabe von Fremdmitteln ändert oder erschwert. Auch können sich die Bedingungen, zu denen die Noratis AG Fremdmittel aufnimmt, verschlechtern und sich so negativ auf die Finanzlage auswirken. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnte die Gesellschaft gezwungen sein, Immobiliensicherheiten zu verwerten. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen der Noratis AG führen.

Aus der Investoren- und Festbezugsvereinbarung mit dem Ankeraktionär Merz Real Estate GmbH & Co. KG über ursprünglich 50 Mio. EUR hat die Noratis AG im Geschäftsjahr 10 Mio. EUR an neuem Kapital erhalten. Insgesamt wurden bisher Mittel von rund 24 Mio. EUR abgerufen. Durch diese Vereinbarung kann die Gesellschaft die Abhängigkeit von Fremdmitteln reduzieren.

Zum Bilanzstichtag bestehen Kreditverträge und Kontokorrentlinien im Volumen von 35 Mio. EUR, bei denen von Seiten der Bank Kreditvorgaben im Hinblick auf eine einzuhaltende Kapitaldienstfähigkeit, Eigenkapitalrelation, einen Net LTV Covenant sowie einen einzuhaltenden Zinsdeckungsgrad bestehen. Bei Verletzen dieser Kreditvorgaben kann es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen kommen. Zum Stichtag 31. Dezember 2023 wurden alle Auflagen aus Kreditverträgen eingehalten, so dass keine vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen bestanden.

d) Ausfallrisiken

Grundsätzlich bestehen außer Mietausfallrisiken keine weiteren Risiken aus Forderungsausfällen. Immobilienverkäufe werden ausschließlich über notarielle Kaufverträge abgewickelt, der Besitzübergang setzt die vollständige und vorbehaltlose Zahlung des Kaufpreises durch den Käufer voraus, ebenso die Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Diese wird ausschließlich nach Feststellung des Zahlungseingangs in der Buchhaltung durch das Asset Management oder die Rechtsabteilung an den amtierenden Notar veranlasst.

Käuferseitige Nichterfüllung des Kaufvertrages führt nach den Regelungen der Standard-Kaufverträge zwangsläufig zur Rückabwicklung des Vertrages.

Marktbezogene Risiken

Die Noratis AG erwirbt deutschlandweit Bestandswohnmobilien mit dem Ziel, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern beziehungsweise langfristig in den Bestand zu überführen. Insofern ist die Gesellschaft maßgeblich von der Entwicklung des Markts und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig, auf die das Unternehmen keinen Einfluss hat. Hierzu gehören etwa das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Immobilien in bestimmten Lagen und Preisklassen, die steuerlichen Rahmenbedingungen, die Entwicklung des lokalen Arbeitsmarkts, die Zinsentwicklung, die Materialverfügbarkeit, die gesamtwirtschaftliche konjunkturelle Entwicklung sowie daraus resultierende zyklische Schwankungen des Wohnimmobilienmarktes.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland, Europa oder der Welt auch der für die Gesellschaft relevante Wohnimmobilienmarkt beeinflusst werden könnte und sich dies negativ auf die Entwicklung der Noratis AG auswirkt.

Die durch den Ukraine-Krieg kurzfristig gestiegene Inflationsrate und die damit verbundenen Zinserhöhungen haben auch in der Immobilienwirtschaft deutliche Spuren hinterlassen. Wie im Vorjahr war auch das Geschäftsjahr 2023 von einem rückläufigen Transaktionsmarkt und einem hohen Zinsniveau gekennzeichnet. Laut Savills ist zwar ein generelles Kaufinteresse vorhanden, aber die Preisvorstellung von Käufer und Verkäufer sind noch zu unterschiedlich. Deshalb wird auch für das erste Halbjahr 2024 nicht mit einem steigenden Transaktionsvolumen gerechnet. Dagegen ist der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen nach wie vor sehr hoch. Der Rückgang beim Neubau von Wohnraum erhöht die Nachfrage sogar noch. Für 2024 wird deshalb mit einem weiteren Anstieg der Mieten gerechnet.

Durch die geänderten Rahmenbedingungen, insbesondere durch die Zurückhaltung auf dem Transaktionsmarkt, bestehen Risiken aus der Bewertung des Bestandes von Vorratsimmobilien, die in Zukunft zu einem weiteren Abwertungsbedarf führen können.

Es sind derzeit keine Risiken zu erkennen, die zu einer Gefährdung der Noratis AG führen, sofern die Inflation nicht wieder stark an Dynamik gewinnt und damit das Zinsniveau weiter ansteigt.

Rechtliche Risiken

Es bestehen vereinzelte Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang nicht absehbar ist. Diese betreffen im Wesentlichen Mietstreitigkeiten, die jedoch von untergeordneter Bedeutung sind. Für entsprechende Risiken aus Rechtsstreitigkeiten hat das Unternehmen angemessene Rückstellungen gebildet.

Risikokonzentration

Aufgrund der Portfoliostruktur kann es zur Risikokonzentration im Hinblick auf ein Portfolio oder einen Standort kommen. Insbesondere wenn in diesem Zusammenhang die genannten leistungswirtschaftlichen Risiken zum Tragen kommen und die Erwartungen nicht erfüllt werden, kann sich das negativ auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

3.2. Chancen der zukünftigen Entwicklung

In Deutschland befindet sich der Immobilienmarkt weiterhin in einer Konsolidierungsphase. Das hohe Zinsniveau hat zu einer Zurückhaltung auf dem Transaktionsmarkt geführt und die Preise negativ beeinflusst. Für das erste Halbjahr rechnet das Unternehmen nicht mit einer Erholung auf dem Transaktionsmarkt.

Durch die teilweise widersprüchlichen politischen Vorstellungen zur Energiewende sind die Unsicherheiten in Bezug auf die energetische Sanierung und deren Finanzierung nach wie vor ein Problem für die Immobilienwirtschaft. Grundsätzlich besteht ein hoher Bedarf an Maßnahmen zur Wärmedämmung und Wärmeversorgung, um den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Die Mehrheit der Bestandsimmobilien liegt bei der Energieeffizienz weit unter den heute üblichen Standards bei Neubauten. Gerade hier liegen die Chancen für Bestandentwickler, die über das entsprechende Know-how verfügen. Die Nachfrage nach sanierten Immobilien mit einer guten Energieeffizienz wird aufgrund der Klimaziele und der Kosten für Energie weiter zunehmen.

Die Noratis AG kann sich durch das Know-how bei der Sanierung und Entwicklung von Immobilien besser auf die Nachfrage nach Immobilien mit entsprechenden Mindeststandards einstellen und damit Vorteile generieren.

Der Fokus auf Siedlungsbauten, Werkwohnungen oder Quartiere hat darüber hinaus den Vorteil, dass durch relativ geringen Aufwand und standardisierte Maßnahmen die Entwicklung aufgrund der hohen Homogenität dieser Liegenschaften, beispielsweise standardisierte Grundrisse, effizient, kostengünstig und mit hoher Kostensicherheit durchgeführt werden kann.

Die Noratis AG besetzt mit ihrem Geschäftsmodell eine attraktive Nische zwischen Bestandshaltern und Projektentwicklern. Durch laufende Mieteinnahmen hat die Gesellschaft stabile Mieterträge, von denen auch Bestandshalter profitieren. Die Entwicklungsmaßnahmen und zeitnahe Veräußerung hingegen wirken sich positiv auf die Rendite aus, ohne dabei den Projektentwicklungsrisiken eines Neubaus ausgesetzt zu sein.

Insofern ist das Unternehmen mit ihrem Geschäftsmodell als Immobilien-Bestandsentwickler sehr gut aufgestellt, um die Chancen auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv zu nutzen und mögliche Risiken zu minimieren. Gerade die Erfahrung im Bereich der Sanierung bietet für die Zukunft gute Chancen für stabile Erträge und ein weiteres organisches Wachstum der Gesellschaft.

3.3 Gesamteinschätzung Risiko- und Chancenbericht

Unter Voraussetzung eines sich langsam erholendem Transaktionsmarktes, einem stabilen beziehungsweise leicht sinkenden Zinsniveau und dass auslaufende Verbindlichkeiten verlängert werden können, sind dem Vorstand der Noratis AG nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf das Unternehmen auswirken könnten.

Durch das schwierige Marktumfeld und die höheren Zinsen ist 2023 das Transaktionsvolumen nochmals zurückgegangen. Für das Geschäftsjahr 2024 rechnet die Gesellschaft nur mit einer langsamen Erholung des Transaktionsmarktes, allerdings nicht vor dem zweiten Halbjahr.

Um die Klimaziele im Gebäudesektor zu erreichen, wird zukünftig die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien ein wesentlicher Faktor sein. Dadurch steigen auch die Risiken im Hinblick auf die hierfür entstehenden Kosten und weiterer staatlicher Regulierungsmaßnahmen. Die in den kommenden Jahren zu erwartende Sanierungswelle schafft vielfältige Potentiale für Bestandsentwickler und die Geschäftsleitung sieht darin auch gute Zukunftschancen für die Noratis AG.

Grundsätzlich ist der Bedarf an Wohnungen weiter angestiegen, durch Bevölkerungswachstum sowie steigenden Flächenbedarf und einer rückläufigen Fertigstellung von neuen Wohnungen. Deshalb ist auch mit weiterhin steigenden Mieten zu rechnen, die allerdings in 2024 die gestiegenen Zinskosten nur teilweise kompensieren können.

4. Prognosebericht

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft ist im Jahr 2023 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes preisbereinigt um 0,3 Prozent gesunken. Auch der Ausblick für 2024 ist eher verhalten.

Der Immobilienmarkt steckt durch das gestiegene Zinsniveau auch in 2023 in einer Konsolidierungsphase fest. Das führte zu einem weiteren Rückgang der Transaktionen und zu Preisrückgängen. Die Preisvorstellungen von Verkäufer und Käufer sind nach wie vor unterschiedlich, was die Zurückhaltung am Transaktionsmarkt erklärt. Diese Preisfindungsphase wird voraussichtlich auch im ersten Halbjahr 2024 noch andauern.

Investoren mit ausreichend Eigenkapital nutzen die sich ergebenden Preisabschläge, um ihre Immobilienportfolios zu erweitern. Insbesondere Private-Equity-Fonds und Family Offices sollten insofern auch in diesem Jahr zu den aktiven Akteuren zählen.

Unabhängig davon hat die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter zugenommen. Viele Haushalte können sich aufgrund der hohen Zinsen keinen Eigenheimerwerb mehr leisten oder haben den Kauf zurückgestellt und bleiben Mieter. Es kann davon ausgegangen werden, dass die ohnehin schon niedrigen Leerstandquoten weiter fallen und die Mieten weiterhin steigen. Vor allem in Ballungszentren besteht nach wie vor ein hoher Bedarf, der durch die rückläufige Anzahl neu fertig gestellter Wohnungen kaum gemindert wird. Damit ergeben sich weiterhin gute Chancen für den Verkauf von modernisierten Immobilien, die ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis bieten.

Die Notwendigkeit für die energetische Modernisierung von Bestandswohnungen ist aufgrund der Klimaziele weiterhin sehr hoch und es wird mit einer Sanierungswelle in den nächsten Jahren gerechnet. Dies bedeutet auch für die Noratis AG große Herausforderungen und Chancen zugleich, da einerseits das Portfolio entwickelt werden muss und andererseits die vorhandenen Kompetenzen in diesem Bereich weiter ausgebaut werden können, was gleichermaßen auch die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens weiter verbessern kann.

Die veränderten Bedingungen auf dem Immobilienmarkt werden sich im neuen Geschäftsjahr 2024 weiterhin auf die Gesellschaft auswirken.

Durch rückläufige Verkaufspreise für Immobilien werden auch die Margen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien auf einem entsprechend niedrigen Niveau bleiben. Hinzu kommen die nach wie vor hohen Zinskosten, die durch steigende Mieterträge nur teilweise kompensiert werden können.

Der Vorstand der Noratis AG geht – unter der Voraussetzung, dass sich der 3-Monats-Euribor im Durchschnitt bei einem Wert von rund 3,5 Prozent einpendelt – weiterhin von einem negativen Ergebnis vor Steuern aus. Es werden niedrigere Verkaufserlöse in Verbindung mit deutlich gesunkenen Margen erwartet. Das Vorratsvermögen wird sich durch höhere Netto-Verkäufe weiter vermindern und damit werden auch die Finanzverbindlichkeiten entsprechend zurückgehen. Durch den geplanten Rückgang der Immobilienbestände sinken auch die Mieterträge unter den Wert von 2023. Primär aufgrund der deutlich reduzierten Verkaufsmargen, den gleichzeitig geplanten Portfoliobereinigungen und den nach wie vor hohen Zinskosten wird in 2024 mit einem negativen EBIT gerechnet und damit wird auch das EBT in 2024 nochmals deutlich unter dem des Jahres 2023 liegen.

Hinsichtlich nicht-finanzieller Leistungsindikatoren ist weiterhin vorgesehen, sich als zuverlässiger Transaktionspartner im Wohnimmobilienmarkt zu etablieren.

Der Personalbestand ist im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz eingeleiteter Sparmaßnahmen fast gleich geblieben und reflektiert das schwierige Marktumfeld im Geschäftsjahr 2023. Im laufenden Geschäftsjahr 2024 werden die Personalkosten daher deutlich sinken. Vorbehaltlich laufender Beratungs- und Restrukturierungskosten werden auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen zurückgehen.

Der Transaktionsmarkt wird sich nicht vor dem zweiten Halbjahr 2024 wieder erholen. Trotzdem werden die Vorratsimmobilien in 2024 durch weitere Verkäufe nochmals zurückgehen. Damit einhergehend wird sich auch der Personalbestand reduzieren. Im Fokus stehen weiterhin die langfristige Bindung und Entwicklung von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen, da das Engagement und Fachwissen sowie die Zusammenarbeit der Mitarbeiter wesentliche Voraussetzung dafür sind, die gesetzten Ziele erfolgreich umzusetzen.

5. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Das Kontrollsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ergibt sich aus der zentralen Organisation des Rechnungswesens bei der Noratis AG. Die Abschlüsse der Gesellschaft werden durch eigene Mitarbeiter erstellt, unterstützt durch externe Dienstleister, insbesondere was steuerliche Themen sowie die Personalabrechnung betrifft. Auch die Mietenbuchhaltung wird durch eigene Mitarbeiter zur Kontrolle der externen Hausverwaltungen durchgeführt.

Auf monatlicher Basis werden ausführliche Management-Reports auf Objektebene erstellt.

6. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr 2023 nicht vorgelegen.

Eschborn, den 17. April 2024

Noratis AG



Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstands



André Speth
Vorstandsmitglied

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Noratis AG, Eschborn

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Noratis AG, Eschborn, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Noratis AG, Eschborn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 17. April 2024

RGT TREUHAND

Revisionsgesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Jürgen Lohr

Wirtschaftsprüfer



Julia Schmidt

Wirtschaftsprüferin

