

Noratis AG

Eschborn

Konzernabschluss

zum 31. Dezember 2023

und Konzernlagebericht

für das Geschäftsjahr 2023

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023	4
Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023	6
Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2023	7
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023	8
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023.....	9
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023	78
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	1112

IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023

Konzernbilanz

Aktiva	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
	Nr.	TEUR	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.1	9.670	9.840
Sachanlagen	5.2	1.029	1.060
Immaterielle Vermögenswerte	5.2	12	23
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	2.2 / 5.3	23	43
Andere finanzielle Vermögenswerte	5.4	3.817	9.451
Latente Steueransprüche	5.12	1.104	4
Langfristige Vermögenswerte		15.655	20.421
Vorratsimmobilien	5.5	434.301	454.812
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.6	2.884	1.603
Finanzielle Vermögenswerte	5.4	1.445	1.179
Sonstige Vermögenswerte	5.7	4.261	4.838
Zahlungsmittel	5.8	13.433	11.159
Kurzfristige Vermögenswerte		456.324	473.591
Bilanzsumme		471.979	494.012

Passiva	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
	Nr.	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	5.9	7.197	4.818
Kapitalrücklage	5.9	59.231	51.774
Gewinnrücklagen	5.9	18.883	29.820
Eigenkapital der Anteilseigner der Noratis AG		85.311	86.412
Nicht beherrschende Anteile	2.3	367	445
Eigenkapital		85.678	86.857
Sonstige Rückstellungen	5.10	73	67
Anleihe	5.11	39.504	39.314
Finanzverbindlichkeiten	5.11	305.208	330.077
Latente Steuerschulden	5.12	0	2.089
Langfristige Schulden		344.785	371.547
Sonstige Rückstellungen	5.10	172	140
Anleihe	5.11	408	408
Finanzverbindlichkeiten	5.11	36.509	29.224
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.797	2.092
Steuerschulden	5.13	285	440
Vertragsverbindlichkeiten	5.14	197	606
Sonstige Verbindlichkeiten	5.15	2.148	2.698
Kurzfristige Schulden		41.516	35.608
Bilanzsumme		471.979	494.012

Konzerngesamtergebnisrechnung

	Anhang Nr.	2023 TEUR	2022 TEUR
Umsatzerlöse Gesamt		60.180	85.606
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	6.1	27.327	55.919
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		-23.182	-45.706
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	6.2	4.145	10.213
Erlöse aus der Vermietung	6.1	32.853	29.687
Aufwendungen aus der Vermietung		-17.894	-15.292
Ergebnis aus der Vermietung	6.3	14.959	14.395
Sonstige betriebliche Erträge	6.4	574	495
Zwischenergebnis		19.678	25.103
Personalaufwand	6.5	-5.261	-5.910
Abschreibungen	6.6	-535	-483
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.1	-170	-360
Wertminderung Vorratsimmobilien	5.5	-6.043	-2.097
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-4.122	-3.754
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)		3.547	12.499
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	2.2 / 5.3	-20	15
Finanzerträge	6.8	4.530	8.747
Finanzierungsaufwendungen	6.9	-22.564	-9.272
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-14.507	11.989
Ertragsteuern	6.10	3.513	-3.713
Konzernergebnis		-10.994	8.276
davon entfällt auf:			
- Anteilseigner des Mutterunternehmens		-10.936	8.232
- nicht beherrschende Anteile		-58	44

Eine Überleitung von dem Konzernergebnis zum Gesamtergebnis gem. IAS 1.81 ff. entfällt, da das Konzernergebnis dem Gesamtergebnis entspricht.

Konzernkapitalflussrechnung

	Anhang	2023	2022
	Nr.	TEUR	TEUR
Konzernergebnis		-10.974	8.276
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	5.1	170	360
Abschreibungen	6.6 / 7.3	535	483
Veränderung der Vorratsimmobilien	5.5	14.375	-28.675
Wertminderung / Wertzuschreibung von Vorräten	5.5	6.043	2.097
Zunahme / Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-2.303	-3.323
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen		-926	-12.621
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	2.2 / 5.3	0	-15
Finanzierungsaufwendungen / Finanzerträge	6.8 / 6.9	18.034	525
Ertragsteueraufwand / -ertrag	6.10	-3.513	3.713
Ertragsteuerzahlungen		1.391	-4.166
Anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	6.5	0	35
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge		81	282
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		22.913	-33.029
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	5.2	-19	-184
Erhaltene Zinsen		4.584	236
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		4.565	52
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	5.9	9.998	0
Transaktionskosten aus der Ausgabe von Aktien	5.9	-178	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	5.11	39.208	91.065
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	5.11	-57.096	-42.975
Transaktionskosten aus der Begebung von Anleihen und Finanzkrediten	5.11	-76	-467
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	7.3	-417	-305
Rückkauf eigener Aktien	5.9	-65	-157
Einzahlungen aus dem Verkauf eigener Aktien	5.9	32	78
Auszahlungen aus dem Erwerb von Derivaten		0	-1.310
Gezahlte Zinsen		-16.589	-7.846
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	5.9	0	-2.650
Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	5.9	-21	-21
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-25.204	35.412
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		2.274	2.435
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		11.159	8.724
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		13.433	11.159

Siehe Erläuterung in Anhang-Nr. 7.2.

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für eigene Anteile	Gewinn- rücklagen	Konzern- gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern- eigenkapital
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand zum 01.01.2022	4.818	51.817	0	24.238	80.873	423	81.296
Konzerngesamtergebnis				8.232	8.232	44	8.276
Erwerb eigener Aktien		-149	-8		-157		-157
Aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente		106	8		114		114
Dividendenzahlung				-2.650	-2.650	-21	-2.671
Stand zum 31.12.2022	4.818	51.774	0	29.820	86.412	445	86.857
Stand zum 01.01.2023	4.818	51.774	0	29.820	86.412	445	86.857
Konzerngesamtergebnis				-10.936	-10.936	-58	-10.994
Kapitalerhöhung	2.379	7.619			9.998		9.998
Kosten, die im Zusammen- hang mit der Kapital- erhöhung stehen		-129			-129		-129
Erwerb eigener Aktien		-60	-5		-65		-65
Aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente		27	5		32		32
Dividendenzahlung				0	0	-21	-21
Stand zum 31.12.2023	7.197	59.231	0	18.883	85.311	367	85.678

Hinsichtlich den nicht beherrschenden Anteilen wird auf Anhang-Nr. 2.3 verwiesen. Die Erläuterungen zu allen übrigen Positionen sind in Anhang-Nr. 5.9 zu finden.

Anhang zum Konzernabschluss

- 1) Informationen zum Unternehmen
- 2) Zusammensetzung des Konzerns
- 3) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 4) Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen
- 5) Erläuterungen zur Konzernbilanz
- 6) Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung
- 7) Ergänzende Angaben

1 Informationen zum Unternehmen

Die Noratis AG, Hauptstraße 129, 65760 Eschborn, ist ein in Deutschland gegründetes Immobilienunternehmen mit Sitz in Eschborn und im Handelsregister Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 108645 eingetragen.

Die Aktien der Noratis AG werden seit dem 30. Juni 2017 im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse im Scale Segment geführt.

Der vorliegende Konzernabschluss stellt die finanzielle Situation und das operative Ergebnis der Noratis AG als Mutterunternehmen und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen „Noratis“ oder „Konzern“) dar.

Informationen über die Konzernstruktur finden sich in Anhang-Nr. 2, Informationen über andere Beziehungen des Konzerns zu nahestehenden Unternehmen und Personen in Anhang-Nr. 7.8.

Der Konzern erwirbt deutschlandweit Wohnimmobilien, um diese nach erfolgreicher Weiterentwicklung entweder wieder zu veräußern oder aber zur langfristigen Vermietung im Bestand zu halten. Durch gezielte Modernisierung der Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen soll bezahlbarer Wohnraum erhalten und gleichzeitig die Leerstände abgebaut werden. Die Maßnahmen sind auf eine langfristige Wertsteigerung der Immobilie ausgerichtet. Im Fokus stehen dabei Siedlungsbauten, Werkwohnungen und Quartiere in Sekundärlagen in Deutschland.

Der Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Ergänzend wurden die nach § 315e HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften beachtet. Er wurde durch Beschluss des Vorstands am 17. April 2024 zur Veröffentlichung freigegeben.

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens, erstellt und veröffentlicht. Sofern nicht anders angegeben werden die Zahlen auf Tausend Euro gerundet.

2 Zusammensetzung des Konzerns

2.1 Verzeichnis der Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss der Noratis AG wurden folgende Tochterunternehmen jeweils mit Sitz in Deutschland einbezogen:

Gesellschaft	Eigenkapitalanteil in %	
	2023	2022
Noratis Domus GmbH, Eschborn	100	100
Noratis Habitat GmbH, Eschborn	100	100
Noratis Living GmbH, Eschborn	94	94
Noratis Nordost GmbH, Eschborn	94,9	94,9
Noratis West GmbH, Ratingen	65	65
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	100	100
Noratis Wohnwert GmbH, Eschborn	100	100

Die Noratis AG und alle Tochtergesellschaften sind operativ im gleichen Segment tätig und auf die Bestandsentwicklung von Immobilien in Deutschland fokussiert.

2.2 Anteile an einem assoziierten Unternehmen

Der Konzern ist mit 49,0 Prozent an der im Februar 2020 in bar gegründeten G+N Energieeffizienz GmbH mit Sitz in Magdeburg beteiligt. Diese Gesellschaft wird nicht von der Noratis gesteuert und ist deshalb nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

2.3 Nicht beherrschende Anteile

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen zum 31. Dezember 2023 und zum 31. Dezember 2022 dargestellt:

31. Dezember 2023

Werte in TEUR	Noratis Living GmbH	Noratis Nordost GmbH	Noratis West GmbH
Nicht beherrschende Anteile	6,0 %	5,1%	35,0 %
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	34	47
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	3.091	3.354	13.734
Summe der langfristigen Schulden	3	2.928	10.663
Summe der kurzfristigen Schulden	25	38	2.756
Umsatzerlöse	0	235	4.831
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	121	-106	-210
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnen	100	-101	-136
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	21	-5	-74
<hr/>			
Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit	-16	88	3.518
Cashflows aus der Investitionstätigkeit	0	0	0
Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit	-21	-129	-3.575
<hr/>			
Nettoerhöhung (Nettoabnahme) der Zahlungsmittel	-37	-41	-57

31. Dezember 2022

Werte in TEUR	Noratis Living GmbH	Noratis Nordost GmbH	Noratis West GmbH
Nicht beherrschende Anteile	6,0 %	5,1%	35,0 %
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	2	16
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	3.052	3.494	17.055
Summe der langfristigen Schulden	3	2.941	13.155
Summe der kurzfristigen Schulden	86	27	3.344
Umsatzerlöse	0	249	4.162
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	317	53	57
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnen	296	50	37
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	21	3	20
<hr/>			
Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit	5.154	129	-5.192
Cashflows aus der Investitionstätigkeit	0	0	-1
Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit	-5.021	-114	5.301
<hr/>			
Nettoerhöhung (Nettoabnahme) der Zahlungsmittel	133	15	108

In den Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit der Noratis Living GmbH sind im Geschäftsjahr und im Vorjahr Dividendenzahlungen an nicht beherrschende Anteile von jeweils 21 TEUR enthalten.

Die nicht beherrschenden Anteile im Eigenkapital teilen sich wie folgt auf:

Werte in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Noratis Living GmbH	218	218
Noratis Nordost GmbH	22	27
Noratis West GmbH	127	200
Summme	367	445

3 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.1. Grundlagen der Aufstellung des Abschlusses

Der Konzernabschluss der Noratis AG wurde unter der Annahme des Grundsatzes der Unternehmensfortführung und in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie von der Europäischen Union angenommen wurden, sowie unter Berücksichtigung der ergänzenden Anforderungen des deutschen Handelsrechts nach § 315e HGB, erstellt.

Der Konzernabschluss wurde auf Grundlage historischer Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt. Ausgenommen hiervon sind die derivativen Finanzinstrumente sowie die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Das im Jahresverlauf 2023 deutlich gestiegene Zinsniveau hatte einen spürbaren Einfluss auf das operative Geschäft der Noratis-Gruppe. Neben den höheren Finanzierungskosten hat das Ansteigen der Zinsen vor allem den Transaktionsmarkt negativ beeinflusst und zu einem erheblichen Rückgang beim Transaktionsvolumen von Immobilien und damit auch zu einem gesunkenen Preisniveau geführt, obwohl der Bedarf und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum unverändert hoch ist.

3.2. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Noratis AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2023. Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen.

Der Konzern beherrscht ein Unternehmen dann und nur dann, wenn:

- eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen bestehen
- und
- die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen besteht (d.h. Noratis hat aufgrund derzeit bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Rendite haben),
- und
- er die Fähigkeit hat, aufgrund seiner Verfügungsgewalt die Renditen des Tochterunternehmens zu beeinflussen.

Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass der Besitz einer Mehrheit der Stimmrechte zur Beherrschung führt. Zur Unterstützung dieser Annahme und wenn der Konzern keine Mehrheit der Stimmrechte oder damit vergleichbarer Rechte an einem Beteiligungsunternehmen besitzt, berücksichtigt er bei der Beurteilung, ob er die Verfügungsgewalt an diesem Beteiligungsunternehmen hat, alle relevanten Sachverhalte und Umstände. Hierzu zählen u.a.:

- vertragliche Vereinbarungen mit den anderen Stimmberechtigten
- Rechte, die aus anderen vertraglichen Vereinbarungen resultieren
- Stimmrechte und potenzielle Stimmrechte des Konzerns

Ergeben sich aus Sachverhalten und Umständen Hinweise, dass sich eines oder mehrere der drei Beherrschungselemente verändert haben, muss der Konzern erneut prüfen, ob er ein Beteiligungsunternehmen beherrscht.

Die Konsolidierung eines Tochterunternehmens beginnt mit dem Tag, an dem Noratis die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt und endet mit dem Tag, an dem diese verloren geht.

Die Gesamtergebnisrechnung und jeder Bestandteil des sonstigen Ergebnisses werden Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens und den nicht beherrschenden Anteilen zugerechnet, selbst wenn dies zu einem negativen Saldo der nicht beherrschenden Anteile führt. Bei Bedarf werden Anpassungen an den Abschlüssen von Tochterunternehmen vorgenommen, um deren Rechnungslegungsmethoden denen des Konzerns anzugleichen.

Alle konzerninternen Vermögenswerte und Schulden, Eigenkapital, Erträge und Aufwendungen sowie Cashflows aus Geschäftsvorfällen, die zwischen Konzernunternehmen stattfinden, werden bei der Konsolidierung vollständig eliminiert.

Eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen ohne Verlust der Beherrschung wird als Eigenkapitaltransaktion bilanziert.

Assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Bei einem assoziierten Unternehmen verfügt der Konzern über einen maßgeblichen Einfluss. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass der Besitz von 20 Prozent der Anteile zu einem maßgeblichen Einfluss führt. Sie werden zunächst mit den Anschaffungskosten angesetzt, wozu auch Transaktionskosten zählen. Nach dem erstmaligen Ansatz enthält der Konzernabschluss den Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen bis zu dem Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss endet.

Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden gegen die Beteiligung in Höhe des Anteils des Konzerns an dem Beteiligungsunternehmen ausgebucht. Nicht realisierte Verluste werden auf die gleiche Weise eliminiert wie nicht realisierte Gewinne, jedoch nur, falls es keinen Hinweis auf eine Wertminderung gibt.

3.3. Zusammenfassung wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

3.3.1 Klassifizierung in kurzfristig und langfristig

Noratis gliedert seine Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz in kurz- und langfristige Vermögenswerte beziehungsweise Schulden.

Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn

- die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb des normalen Geschäftszyklus (z.B. Immobilien des Vorratsvermögens) oder innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird,
- der Vermögenswert primär für Handelszwecke gehalten wird,
oder
- es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt und die Nutzung nicht auf einen Zeitraum von mehr als zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag eingeschränkt ist.

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn

- die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus oder innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird,
- die Schuld primär für Handelszwecke gehalten wird,
oder
- das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat.

Ist die Schuld mit Bedingungen verbunden, nach denen diese aufgrund einer Option der Gegenpartei durch die Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten erfüllt werden kann, so beeinflusst dies ihre Einstufung nicht.

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

Latente Steueransprüche und -schulden werden als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

3.3.2 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Konzern bewertet Finanzinstrumente, beispielsweise Derivate, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und nichtfinanzielle Vermögenswerte, zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde.

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall

- entweder auf dem Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld
- oder, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, auf dem vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert beziehungsweise die Schuld

erfolgt.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben. Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert beziehungsweise die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Es werden Bewertungstechniken angewendet, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichende Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist das Ziel, die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1: In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.
- Stufe 2: Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist.
- Stufe 3: Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar sind.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die im Abschluss auf wiederkehrender Basis zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft. Siehe Anhang-Nr. 7.4.1 Klassen und Bewertungskategorien.

3.3.3 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

Die nicht finanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte und Vorratsimmobilien. Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen. Liegen solche Anhaltspunkte vor, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Bei der Beurteilung des Nutzungswertes werden die geschätzten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinst, wobei ein Abzinsungssatz vor Steuern verwendet wird, der gegenwärtige Marktbewertungen des Zinseffekts und die speziellen Risiken eines Vermögenswertes oder einer ZGE widerspiegelt. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Cashflows, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben. Die Prüfung eines Geschäfts- oder Firmenwertes erfolgt auf Ebene der ZGE, der er zugeordnet ist.

Für nichtfinanzielle Vermögenswerte wird zu jedem Bilanzstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags vor.

Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des Vermögenswerts auf seinen erzielbaren Betrag erhöht. Dieser Betrag darf jedoch nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ohne Wertminderung ergeben würde. Eine Zuschreibung auf einen außerplanmäßig abgeschriebenen Geschäfts- oder Firmenwert erfolgt nicht.

3.3.4 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Noratis erzielt Umsatzerlöse aus dem Verkauf von weiterentwickelten und modernisierten Immobilien sowie aus Betriebskosten im Rahmen der Vermietung von Immobilien.

Die Umsatzerlöse werden mit Übergang der Verfügungsgewalt über ein Gut oder eine Dienstleistung an den Kunden zeitpunkt- oder zeitraumbezogen nach Erfüllung der Leistungsverpflichtung mit dem Betrag bilanziert, auf den der Konzern erwartungsgemäß Anspruch hat.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien

Bei Immobilienverkäufen erfolgt die Gewinnrealisierung, 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. Für verbleibende Restverpflichtungen aus zugesagten Modernisierungsmaßnahmen wird eine Vertragsverbindlichkeit für die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen erfasst.

Erlöse aus Betriebskosten im Rahmen der Vermietung von Immobilien

Bei den Erlösen aus Betriebs- und Nebenkosten tritt die Noratis in Bezug auf zugesagte Leistungen gegenüber dem Mieter als primär Verantwortlicher auf und trägt das Vorratsrisiko. Der Ausweis erfolgt deshalb unsaldiert gemäß der Prinzipalmethode.

3.3.5 Erlöse aus Leasingverhältnissen

Der Konzern erzielt einen Teil seiner Umsatzerlöse aus der Vermietung von Immobilien. Die Bilanzierung dieser Erlöse (Nettokalmmieten) richtet sich nach IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ und unterliegt nicht den Vorschriften des IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“.

Die Mieterträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen aus Immobilien werden linear über die Laufzeit der Leasingverträge erfasst und aufgrund ihres betrieblichen Charakters als Umsatzerlöse ausgewiesen. Es handelt sich um zeitraumbezogene Umsatzerlöse.

3.3.6 Aufwendungen

Aufwendungen werden erfasst, sobald diese wirtschaftlich verursacht worden sind.

3.3.7 Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen

Die Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen des Konzerns umfassen:

- Zinserträge
- Zinsaufwendungen
- Nettogewinne oder -verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu FVTPL bewertet werden.

Derivate werden im Konzern nicht als Sicherungsinstrument designiert.

Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht nach der Effektivzinsmethode im Gewinn oder Verlust erfasst.

Der Effektivzinssatz ist jener Zinssatz, der exakt die geschätzten künftigen Zahlungsaus- oder -einzüge während der voraussichtlichen Lebensdauer des Finanzinstruments auf den Nettobuchwert des finanziellen Vermögenswertes oder auf den Restbuchwert der finanziellen Verbindlichkeit abzinst.

Bei der Berechnung der Zinserträge und -aufwendungen wird der Effektivzinssatz auf den Bruttobuchwert des Vermögenswertes (wenn dieser nicht in der Bonität beeinträchtigt ist) oder auf den Restbuchwert der Verbindlichkeit angewendet. Für finanzielle Vermögenswerte, die nach der erstmaligen Erfassung in der Bonität beeinträchtigt werden, werden die Zinserträge hingegen durch Anwendung des Effektivzinssatzes auf die fortgeführten Anschaffungskosten des finanziellen Vermögenswertes berechnet. Wenn der Vermögenswert nicht mehr in der Bonität beeinträchtigt ist, wird die Berechnung der Zinserträge wieder auf der Bruttobasis vorgenommen.

3.3.8 Steuern

Der Steueraufwand umfasst tatsächliche und latente Steuern. Tatsächliche Steuern und latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst, ausgenommen in dem Umfang, in dem sie mit einem Unternehmenszusammenschluss oder mit einem direkt im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfassten Posten verbunden sind.

Der Konzern hat festgelegt, dass Zinsen und Strafen auf Ertragsteuern, einschließlich unsicherer Steuerposten, nicht die Definition von Ertragsteuern erfüllen und deshalb nach IAS 37 bilanziert werden.

Tatsächliche Ertragsteuern

Der Noratis-Konzern unterliegt ausschließlich der Steuerpflicht in Deutschland. Die tatsächlichen Steueransprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag in Deutschland gelten oder in Kürze gelten werden.

Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Liability-Methode auf bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem Steuerbilanzwert zum Abschlussstichtag.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme von:

- latenten Steuerschulden aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- latenten Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an gemeinsamen Vereinbarungen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Differenzen, noch nicht genutzte steuerliche Verluste und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von:

- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an gemeinsamen Vereinbarungen stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden oder kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag gelten oder gesetzlich angekündigt sind.

Latente Steuern werden entsprechend dem ihnen zugrundeliegenden Geschäftsvorfall aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung, erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche und -schulden werden nur dann miteinander saldiert, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, u.a. ein einklagbares Recht zur Aufrechnung der bilanzierten Beträge gegeben ist, sie gegenüber der gleichen Steuerbehörde bestehen und die Realisationsperiode übereinstimmt.

3.3.9 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umfassen Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Die Abgrenzung zu den Vorratsimmobilien erfolgt anhand von festgelegten Kriterien mit Hilfe einer Entscheidungsmatrix (siehe Anhang-Nr. 5.1).

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden zunächst zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und später zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value) bewertet, wobei etwaige diesbezügliche Änderungen im Gewinn oder Verlust erfasst werden. Die Ermittlung des Fair-Value erfolgt durch unabhängige externe Gutachter nach international anerkannten Bewertungsverfahren.

Bei einem Verkauf oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrem Abgang erwartet wird, werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgebucht. Gewinne oder Verluste werden in der jeweiligen Periode erfolgswirksam erfasst.

3.3.10 Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten beinhalten die Kosten für den Ersatz eines Teils einer Sachanlage, sofern die Ansatzkriterien erfüllt sind. Alle anderen Wartungs- und Instandhaltungskosten werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Sachanlagen werden entweder bei Abgang (d. h. zu dem Zeitpunkt, zu dem der Empfänger die Verfügungsgewalt erlangt) ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des angesetzten Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in der der Vermögenswert ausgebucht wird.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

Betriebs- und Geschäftsausstattung:	3 – 10 Jahre
IT-Ausstattung:	3 – 7 Jahre
Einbauten und Zubehör:	5 Jahre

Abschreibungsmethoden, Nutzungsdauern und Restwerte werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Immaterielle Vermögenswerte

Der im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen entstandene Geschäfts- oder Firmenwert wird mit den Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Sonstige immaterielle Vermögenswerte, die vom Konzern erworben werden und begrenzte Nutzungsdauern haben, werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Amortisationen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Nachträgliche Ausgaben werden nur aktiviert, wenn sie den künftigen wirtschaftlichen Nutzen des Vermögenswertes erhöhen. Alle sonstigen Ausgaben werden im Gewinn oder Verlust erfasst, sobald sie anfallen.

Immaterielle Vermögenswerte werden über den Zeitraum ihrer geschätzten Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen werden grundsätzlich im Gewinn oder Verlust erfasst und erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

- Standardsoftware: 3 Jahre
- Sonstige Software: 5 – 7 Jahre

Abschreibungsmethoden, Nutzungsdauern und Restwerte werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

3.3.11 Leasingverhältnisse

Bei Abschluss eines Vertrags, bei dem Noratis Leistungsempfänger ist, stellt der Konzern fest, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder enthält. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung des Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgeltes für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Um dies zu beurteilen, legt der Konzern die Definition eines Leasingverhältnisses nach IFRS 16 zugrunde.

Bei Abschluss oder Neubeurteilung eines Vertrags, der eine Leasingkomponente enthält, ordnet der Konzern die im Vertrag enthaltene Gegenleistung jeder Leasingkomponente auf der Grundlage ihrer relativen Einzelpreise zu.

Der Konzern erfasst am Bereitstellungsdatum des Leasingverhältnisses ein Nutzungsrecht (Right-of-Use) und eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird anfänglich zu Anschaffungskosten bewertet. Diese ergeben sich aus dem Anfangsbetrag der Leasingverbindlichkeit, bereinigt um etwaige Leasingzahlungen vor oder zum Bereitstellungsdatum des Leasingverhältnisses, zuzüglich etwaiger anfänglich anfallender direkter Kosten und abzüglich etwaiger erhaltener Leasinganreize.

Die Abschreibung des Nutzungsrechts erfolgt linear vom Bereitstellungsdatum entweder bis zum Ende seiner Nutzungsdauer – oder sollte dieses früher eintreten – bis zum Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses. Die geschätzten Nutzungsdauern von Vermögenswerten mit Nutzungsrecht werden auf der gleichen Grundlage wie die von Sachanlagen bestimmt. Darüber hinaus wird das Nutzungsrecht bei Bedarf um etwaige Wertminderungen gemindert und bei Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit entsprechend angepasst.

Am Bereitstellungsdatum wird die Leasingverbindlichkeit mit dem Barwert der zu diesem Zeitpunkt noch nicht geleisteten Leasingzahlungen bewertet. Sofern der dem Leasingverhältnis zugrunde liegende Zinssatz nicht ohne Weiteres bestimmt werden kann, verwendet der Konzern seinen Grenzfremdkapitalzinssatz als Abzinsungssatz.

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen:

- feste Zahlungen, einschließlich de facto festen Zahlungen,
- variable Leasingzahlungen, die an einen Index oder (Zins-)Satz gekoppelt sind, erstmalig bewertet anhand des am Bereitstellungsdatum gültigen Indexes bzw. (Zins-) Satzes,

- Beträge, die aufgrund einer Restwertgarantie voraussichtlich zu zahlen sind, und
- den Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben, Leasingzahlungen für eine Verlängerungsoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben, sowie Strafzahlungen für eine vorzeitige Kündigung des Leasingverhältnisses, es sei denn, der Konzern ist hinreichend sicher, nicht vorzeitig zu kündigen.

Die Leasingverbindlichkeit wird zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode bewertet. Eine Neubewertung erfolgt, wenn sich die künftigen Leasingzahlungen aufgrund einer Änderung des Index oder des Zinssatzes ändern, oder wenn sich die Schätzung des Konzerns hinsichtlich des Betrags ändert, der voraussichtlich im Rahmen einer Restwertgarantie zu zahlen ist. Weiterhin werden Änderungen bei der Einschätzung von Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoption berücksichtigt. Wenn eine Neubewertung der Leasingverbindlichkeit erfolgt, wird eine entsprechende Anpassung des Buchwerts des Nutzungsrechts vorgenommen.

In der Bilanz weist der Konzern die Nutzungsrechte als Sachanlagen und die Leasingverbindlichkeiten als Finanzverbindlichkeiten aus.

Kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse von geringem Wert

Noratis hat beschlossen, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten für Leasinggegenstände von geringem Wert und für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von höchstens 12 Monaten nicht anzusetzen. Diese Leasingzahlungen werden linear über die Laufzeit des Vertrages als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

3.3.12 Finanzinstrumente

Finanzinstrumente sind Verträge, die bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und beim anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen.

Finanzielle Vermögenswerte

Erstmaliger Ansatz und Bewertung

Ein finanzieller Vermögenswert wird beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Bei einem Posten, der nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, werden die Transaktionskosten hinzugerechnet. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keine signifikante Finanzierungs Komponente enthalten, werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet.

Klassifizierung und Folgebewertung

Bei der erstmaligen Erfassung wird ein finanzieller Vermögenswert in folgende vier Kategorien eingestuft:

- Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten,
- FVTPL (zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust),
- FVOCI-Schuldinstrumente (Investments in Schuldinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet werden),
oder
- FVOCI-Eigenkapitalinvestments (Eigenkapitalinvestments, die zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet werden).

Die Klassifizierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von den vertraglichen Zahlungsströmen.

Ein finanzieller Vermögenswert wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn die folgenden Kriterien erfüllt sind und er nicht als FVTPL designiert wurde:

- Das Geschäftsmodell zur Steuerung dieser Finanzinstrumente ist auf deren Halten ausgerichtet, um die zugrunde liegenden vertraglichen Zahlungsströme zu erzielen
(Geschäftsmodellkriterium)
und
- die hieraus zu festgelegten Zeitpunkten erzielten vertraglichen Cashflows bestehen ausschließlich aus Zins und Tilgung auf den ausstehenden Kapitalbetrag (Zahlungsstromkriterium).

Sofern eines der beiden Kriterien nicht erfüllt ist, wird eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Dies erfolgt in Abhängigkeit der Klassifizierungsregeln des IFRS 9 entweder erfolgswirksam oder erfolgsneutral.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte werden in Folgeperioden unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet und sind auf Wertminderungen zu überprüfen. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn der Vermögenswert ausgebucht, modifiziert oder wertgemindert wird.

Die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Derivative Finanzinstrumente werden erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert.

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern erfasst bei allen Schuldinstrumenten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, eine Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste (ECL). Erwartete Kreditverluste basieren auf der Differenz zwischen den vertraglichen Cashflows, die vertragsgemäß zu zahlen sind, und der Summe der Cashflows, deren Erhalt der Konzern erwartet, abgezinst mit einem Näherungswert des ursprünglichen Effektivzinssatzes. Die erwarteten Cashflows beinhalten die Cashflows aus dem Verkauf der gehaltenen Sicherheiten oder anderer Kreditbesicherungen, die wesentlicher Bestandteil der Vertragsbedingungen sind.

Erwartete Kreditverluste werden in zwei Schritten erfasst. Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat, wird eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Kreditverluste erfasst, die auf einem Ausfallereignis innerhalb der nächsten zwölf Monate beruhen (12-Monats-ECL). Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, hat ein Unternehmen eine Risikovorsorge in Höhe der über die Restlaufzeit erwarteten Kreditverluste zu erfassen, unabhängig davon, wann das Ausfallereignis eintritt (Gesamtlaufzeit-ECL).

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerten wendet Noratis die vereinfachte Methode zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste an. Der Konzern verfolgt Änderungen des Kreditrisikos nicht nach, sondern erfasst stattdessen zu jedem Abschlussstichtag eine Risikovorsorge auf der Basis der Gesamtlaufzeit-ECL in Abhängigkeit von der Überfälligkeit.

Mit einer Wertberichtigungsmatrix, die auf den bisherigen Erfahrungen mit Kreditverlusten basiert und bei Bedarf um zukunftsbezogene Faktoren angepasst wird, ermittelt der Konzern anhand von Überfälligkeiten den zu erwartenden Ausfall.

Ein finanzieller Vermögenswert wird abgeschrieben, wenn keine begründete Erwartung besteht, dass die vertraglichen Cashflows realisiert werden.

Ausbuchung

Ein finanzieller Vermögenswert (beziehungsweise ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird dann ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert erloschen sind oder der Konzern sein Anrecht auf den Bezug von vertraglichen Zahlungsströmen überträgt.

Bei einer Übertragung von finanziellen Vermögenswerten werden im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen übertragen.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten vor allem die Anleihen, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten.

Klassifizierung, Folgebewertung und Gewinne und Verluste

Sämtliche finanziellen Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet, im Fall von Darlehen und Verbindlichkeiten abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten.

Für die Folgebewertung werden finanzielle Verbindlichkeiten in zwei Kategorien klassifiziert:

- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten
- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Darlehen)

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird zu FVTPL klassifiziert, wenn sie als zu Handelszwecken gehalten eingestuft wird, ein Derivat ist oder beim Erstansatz als ein solches designiert wird. Nettogewinne oder -verluste einschließlich der Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten zu FVTPL werden erfolgswirksam erfasst.

Die Einstufung als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeit erfolgt zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung, sofern die Kriterien gemäß IFRS 9 erfüllt sind. Der Konzern hat keine finanziellen Verbindlichkeiten klassifiziert, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Darlehen und Unternehmensanleihen)

Diese Kategorie hat die größte Bedeutung für den Konzernabschluss. Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen und Unternehmensanleihen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden, außerdem im Rahmen von Amortisationen mittels der Effektivzinsmethode.

Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agios oder Disagios bei Akquisition sowie von Gebühren oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Finanzierungsaufwendungen enthalten.

Ausbuchung

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell anderen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, so wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

Derivative Finanzinstrumente

Noratis setzt im Rahmen der aktiven Absicherung von Zinsrisiken derivative Finanzinstrumente vor allem in Form von Zinscaps ein.

Derivative Finanzinstrumente werden als finanzieller Vermögenswert oder finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen und sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch im Rahmen der Folgebewertung erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden grundsätzlich im Gewinn oder Verlust erfasst.

Derivate werden im Konzern nicht als Sicherungsinstrument designiert. Die Zeitwerte werden entsprechend der Laufzeit der Kontrakte als kurz- bzw. langfristige Vermögenswerte / Schulden klassifiziert.

3.3.13 Vorräte

Die Vorräte der Noratis bestehen aus den zum Verkauf erworbenen Immobilien. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Bei der Folgebewertung werden die Vorratsimmobilien mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert ausgewiesen.

Die Anschaffungskosten beinhalten den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich direkt zuordenbarer Nebenkosten wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintragung. Weiterhin werden die Kosten im Rahmen der Modernisierung zur Verbesserung der Vermietung und Vertriebsfähigkeit aktiviert.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der noch ausstehenden Kosten der Modernisierung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten.

Im Rahmen der Privatisierung wird eine Aufteilung der Immobilie auf einzelne Wohnungen notwendig. Diese erfolgt grundsätzlich auf Basis der Wohnfläche je Wohnung. Weiterhin werden noch ausstehende Modernisierungskosten bei der Aufteilung berücksichtigt.

3.3.14 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestand, Bankguthaben und kurzfristige Einlagen mit einer Laufzeit von weniger als drei Monaten, die nur einem unwesentlichen Risiko von Wertschwankungen unterliegen.

3.3.15 Eigene Anteile

Wenn im Eigenkapital ausgewiesenes gezeichnetes Kapital zurückgekauft wird, wird der gezahlte Betrag einschließlich der direkt zurechenbaren Kosten vom Eigenkapital abgezogen. Die erworbenen Anteile werden als eigene Anteile klassifiziert und in der Rücklage für eigene Anteile ausgewiesen. Werden eigene Anteile später veräußert oder erneut ausgegeben, wird der Erlös als Erhöhung des Eigenkapitals erfasst. Ein etwaiger Differenzbetrag ist innerhalb der Kapitalrücklagen zu berücksichtigen.

3.3.16 Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Sofern Noratis für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (z.B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert erfasst, sofern der Zufluss der Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand aus der Bildung einer Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich der Erstattung ausgewiesen.

3.3.17 Anteilsbasierte Vergütung

Im Rahmen des Programms für Belegschaftsaktien haben die Mitarbeiter und Führungskräfte der Noratis das Wahlrecht, einen Teil der Vergütung in Aktien zu Vorzugskonditionen zu erhalten. Basis hierfür bildet jeweils ein auf ein bestimmtes Geschäftsjahr begrenztes freiwilliges Angebot ohne die Festlegung von Leistungs- und Dienstzeitbedingungen.

Die Kosten von Transaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente werden unter Anwendung eines geeigneten Bewertungsmodells mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, an dem diese gewährt wurde. Die an jedem Abschlussstichtag bis zum Zeitpunkt der ersten Ausübungsmöglichkeit (Anfang des folgenden Geschäftsjahres) ausgewiesenen Aufwendungen reflektieren die Anzahl der Eigenkapitalinstrumente, die nach bestmöglicher Schätzung zum Ausübungszeitpunkt durch die Mitarbeiter und Führungskräfte gewählt werden.

Diese Kosten werden, zusammen mit einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals (Kapitalrücklage), zum Zeitpunkt der Gewährung im Personalaufwand erfasst.

3.4. Neue Standards oder Änderungen, die erstmals 2023 anzuwenden sind

		Stichtag Anwen- dungspflicht
IFRS 17	Versicherungsverträge (einschließlich der Änderungen vom Juni 2020 und Dezember 2021)	01.01.2023
IAS 1	Änderungen an IAS 1 und am Leitliniendokument 2 Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
IAS 12	Änderungen an IAS 12 Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion bestehen	01.01.2023
IAS 12	Änderungen an IAS 12 Internationale Steuerreform, Säule-2-Modellregeln	01.01.2023
IAS 8	Änderungen an IAS 8 Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023

Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss und werden sich voraussichtlich auch in Zukunft nicht auf den Konzern auswirken.

3.5. Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernabschlusses veröffentlichte, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwendende neue und geänderte Standards und Interpretationen, die Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben könnten, werden nachfolgend dargestellt. Neue Standards werden von der Noratis grundsätzlich nicht vorzeitig angewandt.

		Stichtag Anwen- dungspflicht
Änderungen IFRS10 / IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	Erstanwendungszeitpunkt auf unbestimmte Zeit verschoben
Änderungen IAS1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2024
Änderungen IFRS 16	Leasingverbindlichkeit bei einem Sale-and-Lease-Back	01.01.2024
Änderungen IAS 7 / IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen (Supplier Finance Agreements)	01.01.2024
Änderungen IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit einer Währung	01.01.2025

Die Noratis-Gruppe erwartet aus diesen Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden vom Management Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen getroffen, die sich auf die Höhe ausgewiesener Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Schulden und jeweils zugehörige Angaben sowie auf die Angabe von Eventualverbindlichkeiten auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit können die tatsächlichen Ergebnisse in zukünftigen Perioden zu Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

4.1. Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden des Konzerns hat das Management folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben.

Leasingverhältnisse – der Konzern als Leasingnehmer:

Der Konzern bestimmt die Laufzeit des Leasingverhältnisses unter Zugrundelegung der unkündbaren Grundlaufzeit des Leasingverhältnisses sowie unter Einbeziehung der Zeiträume, die sich aus einer Option zur Verlängerung des Leasingverhältnisses ergeben. Die Zeiträume aufgrund einer Option zur Verlängerung oder Kündigung eines Leasingverhältnisses werden nur mit einbezogen, sofern hinreichend sicher ist, dass der Konzern diese ausüben wird.

Für die Bestimmung des angemessenen Grenzfremdkapitalzinssatzes sind wesentliche Ermessensentscheidungen erforderlich, die bei der Berechnung des Vermögenswertes und der Verbindlichkeit angewendet werden, die im Konzernabschluss erfasst werden.

4.2. Schätzungen und Annahmen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden. Diese beziehen sich unter anderem auf folgende Sachverhalte:

Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen:

Die Kalkulation der erwarteten Forderungsausfälle basiert auf Schätzungen aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit Zahlungsausfällen bei Mietforderungen. Die Wertberichtigungen werden auf Grundlage der Überfälligkeit in Tagen bestimmt. Zu jedem Abschlussstichtag werden die beizulegenden Ausfallquoten aktualisiert und Änderungen der zukunftsbezogenen Schätzungen angepasst.

Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde durch externe und unabhängige Gutachter bewertet. In diese Bewertung fließen im Wesentlichen Annahmen zu Marktmieten, Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen sowie Instandhaltungskosten ein. Alle Bewertungsannahmen unterliegen auf Grund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können.

Wertminderung von Vorratsimmobilien:

Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien werden ebenfalls durch externe und unabhängige Gutachter bewertet. In diese Bewertung fließen im Wesentlichen Annahmen zu Marktmieten, Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen sowie Instandhaltungskosten ein. Alle Bewertungsannahmen unterliegen auf Grund der Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Unsicherheiten, die zu Wertveränderungen führen können. Wertänderungen werden erfolgswirksam erfasst, sobald der Wert laut Gutachten unterhalb des Buchwertes der Vorratsimmobilie sinkt.

Ansatzfähigkeit latenter Steueransprüche:

Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die zukünftige tatsächliche steuerliche Ergebnissituation kann von der Einschätzung am Bilanzierungszeitpunkt abweichen.

Rückstellungen:

Im Rahmen des Ansatzes bestehen Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Konzerns.

5 Erläuterungen zur Konzernbilanz

5.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Überleitung des Buchwertes

Werte in TEUR	2023	2022
Stand zum 1. Januar	9.840	10.200
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-170	-360
Stand zum 31. Dezember	9.670	9.840

Im Jahr 2021 erfolgte erstmals die Entscheidung für eine Bestandshaltung von Immobilien mit langfristiger Vermietungsabsicht und damit der Ausweis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Änderung der Verwendungsabsicht erfolgte anhand von folgenden objektiven Kriterien, die kumulativ erfüllt sein müssen:

- Eine nachhaltige Mindesteigenkapitalrendite.
- Geplante Entwicklungsmaßnahmen sind weitestgehend abgeschlossen.
- Eine geringe Asset Management Intensität.
- Langfristige Wertbeständigkeit der Immobilien.
- Eine positive Beurteilung der ESG-Konformität beziehungsweise Erfüllung von ESG-Mindestanforderungen.
- Eine fristenkongruente langfristige Finanzierung ist abgeschlossen beziehungsweise wird kurzfristig umgesetzt (Aufnahme von Vertragsverhandlungen zur Umstellung von der Projektfinanzierung auf eine langfristige Finanzierung).

Im Geschäftsjahr und im Vorjahr erfolgte keine Umgliederung aus den Vorratsimmobilien in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Im Gewinn oder Verlust erfasste Beträge

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert. Die in diesem Zusammenhang ermittelte Wertdifferenz wird ergebniswirksam erfasst und in den Posten „Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ ausgewiesen. Die diesbezüglichen Gewinne bzw. Verluste sind unrealisiert.

Die Mieteinnahmen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftsjahr 853 TEUR (Vorjahr 809 TEUR) und sind in den Erlösen aus der Vermietung enthalten. Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betragen 482 TEUR im Geschäftsjahr (Vorjahr 539 TEUR) und sind in den Aufwendungen für Vermietung erfasst.

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde von externen, unabhängigen Immobiliengutachtern bestimmt, die über die entsprechende fachliche Qualifikation und Erfahrung zur Durchführung der Bewertung verfügen. Die Bewertung erfolgte anhand von Inputfaktoren, die auf nicht beobachtbaren Marktdaten beruhen und entspricht somit der Stufe III der Fair-Value-Kategorie.

Die Gutachten basieren auf Informationen, die von der Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, zum Beispiel Instandhaltung- und Verwaltungskosten, aktuelle Mieten und Leerstände. Weiterhin fließen Annahmen des Gutachters aufgrund von Marktdaten und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation ein, wie zum Beispiel Marktmieten, Lage und Zustand der Immobilie, Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, typische Instandhaltungs- und Verwaltungskostensätze.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen und Ergebnisse, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Bewertung nach dem DCF-Verfahren verwendet wurden:

Bewertungsparameter	Einheit	2023	2022
Verwaltungskosten	EUR / Mieteinheit pro Jahr	351	326
Marktmiete	EUR / qm pro Monat	6,48	6,54
Diskontierungszinssatz	Prozent	5,4	5,3
Kapitalisierungszinssatz	Prozent	5,4	5,3
Leerstandsquote	Prozent	8,9	7,1

Als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber wurden der Diskontierungszinssatz und die zugrunde gelegten Mieten identifiziert. Die Leerstandsquoten wirken sich dagegen weniger stark aus.

Die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter sind in der folgenden Aufstellung jeweils isoliert voneinander abgebildet:

Geschäftsjahr					
Diskontierungszinssatz	5,7 %	+0,3 %	5,4 %	-0,3 %	5,1 %
Veränderung in TEUR	9.170	-500	9.670	570	10.240
Mieterträge		- 5,0 %		+ 5,0 %	
Veränderung in TEUR	9.030	-640	9.670	640	10.310
Leerstand		+ 50,0 %		- 50,0 %	
Veränderung in TEUR	9.530	-140	9.670	140	9.810
Vorjahr					
Diskontierungszinssatz	5,6 %	+0,3 %	5,3 %	-0,3 %	5,0 %
Veränderung in TEUR	9.320	-520	9.840	600	10.440
Mieterträge		- 5,0 %		+ 5,0 %	
Veränderung in TEUR	9.200	-640	9.840	650	10.490
Leerstand		+ 50,0 %		- 50,0 %	
Veränderung in TEUR	9.710	-130	9.840	150	9.990

5.2 Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Gemäß IFRS 16 wird für alle wesentlichen Mietverhältnisse, bei denen die Noratis Leasingnehmer ist, ein Nutzungsrecht bilanziert. Von dieser Regelung sind die Vermögensklassen angemietete Gebäude (Büroflächen) und der Fuhrpark betroffen. In den Bilanzpositionen immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen sind Nutzungsrechte mit folgenden Buchwerten ausgewiesen:

Nutzungsrechte Leasing

Werte in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	717	636
Nutzungsrechte Fuhrpark	136	188
Summe	853	824

Außer den üblichen Absicherungen der Leasinggeber bestehen keine Verpfändungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte.

Die Entwicklung der Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte ist nachfolgend aufgeführt:

Werte in TEUR	Anschaffungskosten			Abschreibungen			Buchwerte		
	Stand	Zugang	Abgang	Stand	Stand	Zugang	Abgang	Stand	Stand
	01.01.2023			31.12.2023	01.01.2023			31.12.2023	31.12.2023
I. Immaterielle Vermögenswerte									
1. Software und sonstige immaterielle Vermögenswerte	156	3	0	159	133	14	0	147	12
Summe	156	3	0	159	133	14	0	147	12
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.291	340	44	1.587	646	250	34	862	725
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.194	66	42	1.218	779	178	43	914	304
Summe	2.485	406	86	2.805	1.425	428	77	1.776	1.029
Anlagevermögen	2.641	409	86	2.964	1.558	442	77	1.923	1.041

Werte in TEUR	Anschaffungskosten			Abschreibungen			Buchwerte		
	Stand	Zugang	Abgang	Stand	Stand	Zugang	Abgang	Stand	Stand
	01.01.2022			31.12.2022	01.01.2022			31.12.2022	31.12.2022
I. Immaterielle Vermögenswerte									
1. Software und sonstige immaterielle Vermögenswerte	147	9	0	156	118	15	0	133	23
Summe	147	9	0	156	118	15	0	133	23
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	993	298	0	1.291	448	198	0	646	645
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.004	342	152	1.194	707	224	152	779	415
Summe	1.997	640	152	2.485	1.155	422	152	1.425	1.060
Anlagevermögen	2.144	649	152	2.641	1.273	437	152	1.558	1.083

5.3 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Der Konzern hat sich mit 49 Prozent an der im Februar 2020 gegründeten G+N Energieeffizienz GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft wird nicht von der Noratis gesteuert und ist deshalb auch nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Der Buchwert verminderte sich im Geschäftsjahr durch die anteiligen Verluste auf 23 TEUR.

5.4 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Derivate	5.214	10.582
Übrige finanzielle Vermögenswerte	48	48
Summe	5.262	10.630
davon langfristig	3.817	9.451
davon kurzfristig	1.445	1.179

Um mögliche Zinssteigerungen abzusichern, hat der Konzern zur Absicherung des Zinsrisikos aus Finanzverbindlichkeiten Zinsbegrenzungen (CAP) abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2023 beträgt der insgesamt abgesicherte Wert 120,9 Mio. EUR. Im Geschäftsjahr sind Zinsbegrenzungen in Höhe von 72,0 Mio. EUR ausgelaufen und keine neuen hinzugekommen.

Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinssicherungsgeschäfte nur mit Banken guter Bonität abgeschlossen wurden. Die Restlaufzeiten betragen für einen Sicherungswert von 50,9 Mio. EUR bis zu einem Jahr und einem Sicherungswert von 70,0 Mio. EUR zwischen ein und vier Jahren.

Derivate werden grundsätzlich nicht als Sicherungsinstrumente designiert und zu Marktwerten (FVTPL) bewertet.

5.5 Vorratsimmobilien

Die Vorratsimmobilien werden mit Anschaffungskosten zuzüglich der Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX) bewertet. Während der Haltedauer werden Leerstände reduziert und die Wohnungen aufgewertet. Bei der Modernisierung wird darauf geachtet, dass ein entsprechendes Preis-Leistungs-Verhältnis für Mieter mit kleineren und mittleren Einkommen erhalten bleibt. Die Vermietung und die damit verbundenen Mieteinnahmen sind – neben dem Verkauf – ein wesentlicher Teil des Geschäftsmodells.

Im Geschäftsjahr 2023 lag der Fokus aufgrund der geänderten marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf dem Verkauf. Insgesamt wurden 301 Wohn- und Gewerbeeinheiten verkauft und 18 sind neu hinzugekommen. Der Bestand zum 31. Dezember 2023 beträgt damit 4.265 Einheiten, davon sind 43 Gewerbeeinheiten.

Zusammensetzung der Immobilienbestände:

Werte in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Vorratsimmobilien	425.030	444.207
Nutzungsrechte aus Erbbauperträgen	9.271	9.364
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien	0	1.241
Summe	434.301	454.812

Die geleisteten Anzahlungen im Vorjahr betreffen notariell beurkundete Ankäufe, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten noch nicht erfolgt ist. Fremdkapitalkosten werden nicht erfasst.

Im Jahr 2023 beliefen sich die in den Umsatzkosten als Aufwand erfassten Vorräte auf 23.030 TEUR (Vorjahr 45.685 TEUR).

Für die Vorratsimmobilien wurden zum Bilanzstichtag von einem unabhängigen Gutachter die Marktwerte ermittelt. Das führte bei einzelnen Immobilien zu einem Abwertungsbedarf von insgesamt von 6.043 TEUR. Bei entsprechender Entwicklung der Marktwerte führt dies in der Zukunft zu Wertaufholungen. Die Vorratsimmobilien dienen fast ausschließlich als Sicherheiten für die Finanzschulden, siehe Anhang-Nr. 5.11.

Im Geschäftsjahr und im Vorjahr erfolgte keine Umgliederung von fertig entwickelten Immobilien vom Vorratsvermögen in das Anlagevermögen (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien). Die Folgebewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt zu Marktwerten. Siehe dazu auch Anhang-Nr. 5.1.

Durch die Bewertung der Immobilien im Vorratsvermögen zu Anschaffungskosten sind trotz der Abwertung einzelner Immobilien erhebliche Bewertungsreserven in den Liegenschaften enthalten. Diese werden erst beim Verkauf gehoben.

Der von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelte Marktwert der Immobilien beträgt zum 31. Dezember 2023 rund 479 Mio. EUR und liegt damit um 54 Mio. EUR über dem aktuellen Buchwert ohne Nutzungsrechte von 425 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung dieser stillen Reserven abzüglich der Ertragsteuer von aktuell 27,4 Prozent beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft rund 125 Mio. EUR, was einem NAV pro Aktie von 17,37 EUR entspricht und zu einer Eigenkapitalquote von circa 24 Prozent führt.

5.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Werte in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.884	1.603
davon aus der Vermietung	2.884	1.577
davon aus der Veräußerung von Immobilien	0	26

Im Geschäftsjahr wurden die Risikovorsorge um 226 TEUR auf 1.168 TEUR erhöht.

Die Forderungen aus Vermietung sind unverzinslich und grundsätzlich innerhalb von 30 Tagen fällig. Die Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur gebildet. Ab einer Überfälligkeit von mehr als 60 Tagen wird eine Wertberichtigung in Höhe der erwarteten Kreditverluste gebildet.

Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien sind grundsätzlich sofort fällig und unverzinslich. Der Vorjahreswert betraf einen Einbehalt für noch ausstehende baurechtliche Genehmigungen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden anhand der Überfälligkeit nach Ausfallrisiken beurteilt. Die geschätzten Verlustraten liegen zwischen 10 Prozent bei einer Fälligkeit über 60 Tagen und bis zu 50 Prozent bei einer Fälligkeit von mehr als 180 Tagen beziehungsweise von 90 Prozent bei Altforderungen aus bereits verkauften Immobilien. Die Bewertung der Risiken erfolgt auf Grundlage der Kreditverluste der letzten 3 Jahre (Vorjahr: Kreditverluste der letzten 5 Jahre).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nach Fälligkeiten und das geschätzte Ausfallrisiko gliedern sich wie folgt:

31.12.2023			
Werte in TEUR	Brutto- forderung	Wert- berichtigung	Netto- forderung
Nicht fällig	1.141	0	1.141
Fällig seit mehr als 30 Tagen	406	0	406
Fällig seit mehr als 60 Tagen	130	13	117
Fällig seit mehr als 90 Tagen	56	15	41
Fällig seit mehr als 120 Tagen	72	19	53
Fällig seit mehr als 150 Tagen	82	22	60
Fällig seit mehr als 180 Tagen	2.165	1.099	1.066
Summe	4.052	1.168	2.884
31.12.2022			
Werte in TEUR	Brutto- forderung	Wert- berichtigung	Netto- forderung
Nicht fällig	298	0	298
Fällig seit mehr als 30 Tagen	223	0	223
Fällig seit mehr als 60 Tagen	95	10	85
Fällig seit mehr als 90 Tagen	48	12	36
Fällig seit mehr als 120 Tagen	58	14	44
Fällig seit mehr als 150 Tagen	108	27	81
Fällig seit mehr als 180 Tagen	1.715	879	836
Summe	2.545	942	1.603

Nachfolgend wird die Veränderung der Wertberichtigung für erwartete Verluste aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dargestellt:

Werte in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Stand 1. Januar	942	548
Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste	226	394
Stand am 31. Dezember	1.168	942

Zu Konditionen von Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen verweisen wir auf Anhang-Nr. 7.8.

5.7 Sonstige Vermögenswerte

Werte in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus der Umsatzsteuer	19	4
Forderungen aus Steuervorauszahlungen	675	1.845
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	3.531	2.755
Rechnungsabgrenzungsposten	0	67
Übrige sonstige Forderungen	36	167
Summe	4.261	4.838

5.8 Zahlungsmittel

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend kurzfristig fällige Bankguthaben.

Darüber hinaus verfügt der Konzern zum 31.Dezember 2023 über Kontokorrentlinien von 15,6 Mio. EUR, von denen noch 14,6 Mio. EUR zur Verfügung stehen. Im Vorjahr waren vom gleichen Kreditvolumen noch 15,6 Mio. EUR verfügbar.

5.9 Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Gezeichnetes Kapital:

Am 31. Dezember 2023 betrug das Grundkapital der Noratis AG 7.196.704,00 EUR und hat sich im Geschäftsjahr um 2.378.677,00 EUR erhöht. Die 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 Kapitalerhöhungen erfolgten aus dem genehmigten Kapital 2021/1.

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

Aktionäre	Anteil am gez. Kapital in EUR	Anteil in %
Merz Real Estate GmbH & Co. KG	4.494.718,00	62,46
Igor Christian Bugarski	286.666,00	3,98
Übrige Aktionäre	2.415.320,00	33,56
Summe	7.196.704,00	100,00

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 Wandlungsrechte 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. Gegenläufig wirkten sich die Kosten der Kapitalerhöhungen in Höhe von 177.913,37 EUR abzüglich der darauf entfallenden latenten Steuern in Höhe von 48.748,26 EUR aus.

Im Rahmen des Aktienprogramms für Mitarbeiter ergab sich eine Minderung durch Ausübung der Aktienoptionen aus dem Vorjahr um 32.368,65 EUR.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden alle der im Vorjahr 2022 gewährten 4.868 Aktienoptionen ausgeübt. Der durchschnittliche Ausübungspreis lag bei 6,09 EUR pro Aktie, der gewichtete durchschnittliche Aktienkurs am Tag der Ausübung lag bei 11,37 EUR pro Aktie.

Für das Jahr 2023 sind keine Aktienoptionen gewährt worden.

Gewinnrücklagen:

In den Gewinnrücklagen sind die erwirtschafteten Ergebnisse der laufenden Periode und der Vorperioden sowie die Eigenkapitaländerung durch die Umstellung auf die Rechnungslegung gemäß IFRS enthalten.

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte keine Ausschüttung in Form einer Dividende für das Geschäftsjahr 2022 an die Aktionäre der Gesellschaft. Für das Geschäftsjahr 2023 wird der Hauptversammlung der Noratis AG vorgeschlagen, keine Dividende auszuschütten.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 21 TEUR in Form einer Garantiedividende an die Minderheitsgesellschafter der Noratis Living GmbH ausgeschüttet. Der Dividendenanspruch für 2023 in Höhe von 21 TEUR ist in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten enthalten.

5.10 Sonstige Rückstellungen

Werte in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Archivierungsrückstellung	73	67
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	172	140
Summe	245	207

In den Rückstellungen für Jahresabschlusskosten sind neben den Kosten für die Wirtschaftsprüfer auch die Kosten für die Steuerberatung enthalten.

Es werden Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen von 172 TEUR innerhalb eines Jahres erwartet (Vorjahr 140 TEUR).

Die Entwicklung der Rückstellungen ist nachfolgend aufgeführt:

Konzernrückstellungsspiegel 2023

Werte in TEUR	Stand	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2023				31.12.2023
Archivierungsrückstellung	67	0	0	6	73
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	140	-110	-5	147	172
Summe	207	-110	-5	153	245
davon langfristig					73
davon kurzfristig					172

Konzernrückstellungsspiegel 2022

Werte in TEUR	Stand	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2022				31.12.2022
Archivierungsrückstellung	61	0	0	6	67
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	149	-119	-30	140	140
Summe	210	-119	-30	146	207
davon langfristig					67
davon kurzfristig					140

5.11 Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihe

Werte in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Anleihe	39.912	39.722
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	331.428	348.663
Finanzverbindlichkeiten aus der Leasingfinanzierung	10.268	10.305
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	21	333
Summe	381.629	399.023

Die Anleiheverbindlichkeiten im Geschäftsjahr 2023 setzten sich aus der Unternehmensanleihe 2020 von 30.000 TEUR (IFRS-Buchwert 29.746 TEUR) mit einer jährlichen Verzinsung von 5,5 Prozent und der Unternehmensanleihe 2021 von 10.000 TEUR (IFRS-Buchwert 9.758 TEUR) und einer jährlichen Verzinsung von 4,75 Prozent zusammen. Darin sind wie im Vorjahr aufgelaufene Zinsen von 408 TEUR enthalten.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich im Wesentlichen durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von 57.096 TEUR. Gegenläufig wirkten sich Umfinanzierungen in Höhe von 39.208 TEUR von bestehende Krediten für Vorratsimmobilien aus. Darin sind 5.331 TEUR aus der Erhöhung laufender Kredite für Modernisierungsmaßnahmen enthalten. Im Rahmen der Neufinanzierung fielen 76 TEUR Kreditgebühren an. Alle Kredite sind durch Grundschulden auf den finanzierten Immobilien abgesichert.

Restlaufzeit der Unternehmensanleihe

Werte in TEUR	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
31. Dezember 2023	408	39.504	0	39.912
31. Dezember 2022	408	39.314	0	39.722

Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten gegen Kreditinstitute

Werte in TEUR	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
31. Dezember 2023	36.080	220.526	74.822	331.428
31. Dezember 2022	28.510	229.438	90.715	348.663

Restlaufzeiten der Leasingverbindlichkeiten

Werte in TEUR	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
31. Dezember 2023	408	723	9.137	10.268
31. Dezember 2022	381	735	9.189	10.305

Alle sonstigen Finanzverbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

5.12 Latente Steueransprüche und Steuerschulden

Die latenten Steuern haben sich während des Jahres wie folgt geändert:

Werte in TEUR	31.12.2023		31.12.2022	
	Latente Steueransprüche	Latente Steuerschulden	Latente Steueransprüche	Latente Steuerschulden
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	876	-	896
Sachanlagen und Leasingverbindlichkeiten	7	-	7	-
Derivate	-	1.106	-	2.421
Vorräte und Leasingverbindlichkeiten	32	-	25	-
Finanzverbindlichkeiten	-	117	-	167
Verlustvorträge	3.164	-	1.367	-
Verrechnung	-2.099	-2.099	-1.395	-1.395
Bilanzausweis	1.104	0	4	2.089

Die Veränderungen der latenten Steuern in den Geschäftsjahren stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Ergebniswirksam	3.189	-1.523
Eigenkapital	-49	0
Summe	3.140	-1.523

Die latenten Steuerunterschiede resultieren vor allem aus den steuerlichen Ansätzen und IFRS-Wertansätzen bei der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Derivaten und von Finanzverbindlichkeiten (Effektivzinsmethode).

Die direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Steuer stammt aus den Kosten der Kapitalerhöhung von 178 TEUR.

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile mit zukünftigen steuerlichen Gewinnen wahrscheinlich ist. Zum Bilanzstichtag wurden auf alle steuerlichen Verlustvorträge latente Steueransprüche angesetzt.

5.13 Steuerschulden

Die Steuerschulden enthalten Verpflichtungen aus der Körperschaftsteuer von 168 TEUR (Vorjahr 182 TEUR) und aus der Gewerbesteuer von 117 TEUR (Vorjahr 258 TEUR).

5.14 Vertragsverbindlichkeiten

Werte in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Verpflichtungen aus Verkaufsverträgen	73	67
Betriebskostenvorauszahlungen und -abrechnungen	124	539
Summe	197	606

Bei den Verpflichtungen aus Verkaufsverträgen handelt es sich um zugesagte Modernisierungsmaßnahmen von verkauften Immobilien, die bis zum Übergang von Nutzen und Lasten noch nicht abgeschlossen waren.

Die Verpflichtungen aus Nebenkosten setzen sich zusammen aus noch nicht abgerechneten Betriebskostenvorauszahlungen mit den Mietern und Abrechnungen mit Voreigentümern bzw. Erwerbern von Immobilien (Eigentümerabrechnung).

Im Geschäftsjahr 2023 sind keine Beträge aus den Vertragsverbindlichkeiten des Vorjahres in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst (Vorjahr 108 TEUR).

Alle Vertragsverbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

5.15 Sonstige Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	1.234	1.172
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	492	1.044
Verbindlichkeiten aus der Lohnsteuer und Sozialversicherung	115	124
Verbindlichkeiten gegenüber dem Aufsichtsrat	67	87
Übrige Verbindlichkeiten	240	271
Summe	2.148	2.698

6 Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

6.1 Umsatzerlöse

Die Noratis-Gruppe erwirtschaftet Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (zeitpunktbezogen) und Erlöse aus der Vermietung (zeitraumbezogen).

Werte in TEUR	2023	2022
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	27.327	55.919
Mieterlöse Wohnobjekte	31.655	28.598
Mieterlöse Gewerbeobjekte	1.198	1.089
Summe	60.180	85.606

Die Mieterlöse setzen sich aus den Vertragskomponenten Nettokaltmiete und Betriebs- und Heizkosten zusammen. Die Vertragskomponente Nettokaltmiete fällt unter den Anwendungsbereich „Leasingverhältnisse“. Dagegen sind die Erlöse aus den Betriebs- und Heizkosten und aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien dem Anwendungsbereich „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden“ zuzuordnen.

In den Mieterlösen sind Erlöse für Vorjahre aus Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1.499 TEUR enthalten (Vorjahr 518 TEUR).

6.2 Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Die Verkaufserlöse fielen im Geschäftsjahr plangemäß deutlich geringer als im Vorjahr aus. Der Bestand an Vorratsimmobilien ist um 4,5 Prozent bzw. 20.511 TEUR zurückgegangen. Im Jahr 2023 erfolgten aufgrund der schwierigen Marktlage nur geringe Zukäufe.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse ging von 18,3 Prozent auf 15,2 Prozent zurück und ist auf die schwierige Lage im Immobilienmarkt zurückzuführen. Im Geschäftsjahr wurden 301 und im Vorjahr 279 Wohn- und Geschäftseinheiten verkauft.

6.3 Ergebnis aus der Vermietung

Werte in TEUR	2023	2022
Nettokaltmieten	20.807	19.194
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	12.046	10.493
Umlagefähige Nebenkosten	-12.046	-10.493
Instandhaltungsaufwand	-3.096	-2.634
Sonstige nicht umlagefähige Aufwendungen	-2.752	-2.165
Summe	14.959	14.395

Die Steigerung der Nettokaltmieten um 8,4 Prozent ist fast ausschließlich auf die Steigerung der Vorratsimmobilien in 2022 zurückzuführen. Diese waren im Vorjahr nur anteilig enthalten. Der Anteil der umlagefähigen Nebenkosten ist mit 57,9 Prozent der Nettokaltmieten zum Vorjahr mit 54,7 Prozent in etwa gleich geblieben.

6.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 574 TEUR (Vorjahr 495 TEUR) beinhalten verrechnete Sachbezüge von TEUR 189 (Vorjahr 221 TEUR), Erträge für nicht benötigte Bonusverbindlichkeiten von 213 TEUR (Vorjahr 0 TEUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 5 TEUR (Vorjahr 30 TEUR) und übrige Erträge von 167 TEUR (Vorjahr 136 TEUR) enthalten. Im Vorjahr waren zusätzlich Erträge für nicht benötigte Vertragsverbindlichkeiten aus dem Verkauf von Immobilien von 108 TEUR enthalten.

6.5 Personalaufwand

Werte in TEUR	2023	2022
Löhne und Gehälter	4.549	5.126
Soziale Abgaben	712	749
Anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	0	35
Summe	5.261	5.910

Der gesunkene Personalaufwand ist im Wesentlichen auf geringere Bonuszahlungen zurückzuführen. Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 70 Mitarbeiter (Vorjahr 69), verteilt auf folgende Abteilungen:

	2023	2022
Asset Management und Technik	49	46
Transaction Management	5	5
Verwaltung	16	18
Summe	70	69

6.6 Abschreibungen

Die Abschreibungen sind im Konzernanlagespiegel (siehe Anhang-Nr. 5.2) dargestellt. Die Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2023	2022
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	249	198
Nutzungsrechte Fuhrpark	102	92
Zwischensumme	351	290
Nutzungsrechte Erbpacht	93	46
Abschreibungsaufwand Leasing	444	336

Die Nutzungsrechte Erbpacht sind in den Vorratsimmobilien enthalten.

6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Werte in TEUR	2023	2022
Rechts- und Beratungskosten	1.404	898
Fremdleistungen	577	526
Wertminderungsaufwendungen	374	437
Werbung und Investor Relations	305	358
Personalnebenkosten	305	186
Versicherungen und Gebühren	213	232
Instandhaltung	182	172
Mietnebenkosten und Reinigung	155	108
Bürobedarf und Kommunikation	145	154
Fuhrpark	144	191
Reisekosten und Bewirtung	86	220
Übrige Betriebskosten	232	272
Summe	4.122	3.754

In den Wertminderungsaufwendungen sind 137 TEUR (Vorjahr 154 TEUR) aus Verträgen mit Kunden enthalten.

6.8 Finanzerträge

Die Finanzerträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2023	2022
Zinserträge aus derivativen Finanzinstrumenten	4.528	337
Zeitwertsteigerung der derivativen Finanzinstrumente	0	8.410
Sonstige Zinserträge	2	0
Summe	4.530	8.747

Um mögliche Zinssteigerungen abzusichern, hat der Konzern Zinsbegrenzungen (CAP) abgeschlossen. Diese Derivate werden grundsätzlich nicht als Sicherungsinstrumente designiert und zu Marktwerten (FVTPL) bewertet. Durch das hohe Zinsniveau im gesamten Geschäftsjahr 2023 ergab sich eine deutliche Steigerung der Zinserträge aus diesen Sicherungsinstrumenten. Die Zeitwertsteigerung im Vorjahr war dem deutlichen Anstieg des Zinsniveaus, vor allem im letzten Quartal 2022, geschuldet.

6.9 Finanzierungsaufwendungen

Die Finanzierungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2023	2022
Laufende Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten	14.719	6.831
Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente	5.368	0
Zinsen aus der Anleihe	2.314	2.299
Zinsaufwand aus der Leasingfinanzierung	163	142
Summe	22.564	9.272

Der wesentliche Treiber für den gestiegenen Zinsaufwand war das hohe Zinsniveau im gesamten Geschäftsjahr 2023. Im Gegensatz dazu war der EURIBOR in der ersten Jahreshälfte des Vorjahres noch negativ. Die Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente resultieren vor allem aus den gesunkenen Zeitwerten aufgrund der geringeren Restlaufzeit. Im Vorjahr 2022 ergaben sich aufgrund des hohen Zinsanstiegs noch Finanzerträge.

6.10 Ertragsteueraufwand

Der in der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesene Steueraufwand umfasst laufende und latente Steuern.

Werte in TEUR	2023	2022
Laufender Ertragsteueraufwand	-366	2.138
Ertragsteueranpassungen für Vorjahre	-7	52
Latenter Steueraufwand/-ertrag	-3.140	1.523
Summe	-3.513	3.713

Alle im Geschäftsjahr und Vorjahr angefallenen latenten Steuern beziehen sich auf temporäre Differenzen, die sich im Zeitverlauf ergebniswirksam auflösen.

Im Geschäftsjahr wurden latenten Steuern von 49 TEUR aus den Kosten der Kapitalerhöhung direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

Der negative Wert aus den laufenden Ertragssteuern ergibt sich aus Verlustrückträgen auf die Vorjahre.

Überleitung der Ertragsteuern bei einem gegenüber dem Vorjahr unveränderten Konzernsteuersatz von 27,4 Prozent:

Werte in TEUR	2023	2022
Ergebnis vor Steuer	-14.487	11.989
Erwartete Ertragsteuern	-3.969	3.285
Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen	463	376
Ertragsteuern, die Vorperioden betreffen	-7	52
Ertragsteueraufwand	-3.513	3.713

7 Ergänzende Angaben

7.1 Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das Konzernergebnis durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Aktien geteilt. Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis beträgt:

Konzernergebnis in TEUR	2023	2022
Ergebnis ohne Minderheiten - unverwässert	-10.936	8.232
Ergebnis ohne Minderheiten - verwässert	-10.936	8.232

Im Geschäftsjahr und im Vorjahr entsprach das unverwässerte dem verwässerten Ergebnis.

Anzahl der Aktien in tausend Stück	31.12.2023	31.12.2022
Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	7.197	4.818
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien - unverwässert	4.952	4.818
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien - verwässert	4.952	4.818
Ergebnis je Aktie in Euro		
Ungewichtet - unverwässert	-1,52	1,71
Gewichtet - unverwässert	-2,21	1,71
Gewichtet - verwässert	-2,21	1,71

7.2 Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit von 22,9 Mio. EUR ergibt sich im Wesentlichen aus dem Abbau des Bestandes an Immobilien. Aufgrund der schwierigen Marktlage gab es im Geschäftsjahr fast keine Zugänge. Die Immobilienbestände verminderten sich vor allem durch Verkäufe um 20,5 Mio. EUR und führten zu Netto-Zahlungszuflüssen in Höhe von 14,4 Mio. EUR. Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres wurde durch die höheren Finanzierungsaufwendungen beim Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit kompensiert und ist in Summe mit dem Vorjahr vergleichbar.

Im Gegensatz dazu war der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit im Vorjahr mit -33,0 Mio. EUR negativ und maßgeblich vom Aufbau des Bestandes an Immobilien geprägt. Die Vorratsimmobilien erhöhten sich im Vorjahr trotz der Verkäufe durch Investitionen in neue Liegenschaften um 30,6 Mio. EUR, was zu Netto-Zahlungsabflüssen von 28,7 Mio. EUR führte.

Entwicklung der Vorratsimmobilien

Werte in TEUR	2023	2022
Bestand zum 1. Januar	454.812	424.180
Zahlungsmittelwirksame Veränderung	-14.376	28.674
Nicht zahlungsmittelwirksame Veränderung	-6.135	1.958
Bestand zum 31. Dezember	434.301	454.812

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit von 4,6 Mio. EUR beinhaltet fast ausschließlich die Zuflüsse aus Zinserträgen aus Derivaten, die der Konzern zur Absicherung von steigenden Zinsen abgeschlossen hat. Der Vorjahreswert war aufgrund des unterschiedlichen Zinsniveaus im Jahresverlauf geringer.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf minus 25,2 Mio. EUR (Vorjahr 35,4 Mio. EUR) und beinhaltet vor allem Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 57,1 Mio. EUR (Vorjahr 43,0 Mio. EUR) und Zinszahlungen in Höhe von 16,6 Mio. EUR (Vorjahr 7,8 Mio. EUR). Dem gegenüber stehen Mittelzuflüsse aus Kreditfinanzierungen in Höhe von 39,2 Mio. EUR (Vorjahr 91,1 Mio. EUR) und Netto-Zuflüsse aus der Kapitalerhöhung von 9,8 Mio. EUR. Im Vorjahr 2022 gab es zusätzlich einen Mittelabfluss von 2,7 Mio. EUR durch Dividendenzahlungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich um 2,3 Mio. EUR auf 13,4 Mio. EUR.

Gemäß IAS 7 sind nachfolgend die Überleitungsrechnungen der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit des Noratis-Konzerns vom 31. Dezember 2022 bis zum 31. Dezember 2023 sowie vom 31. Dezember 2021 bis zum 31. Dezember 2022 dargestellt:

Werte in TEUR	31.12.2022	Zahlungs- wirksam	Zahlungs- unwirksam	31.12.2023
Finanzverbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	348.663	-17.576	341	331.428
Finanzverbindlichkeiten aus Leasing	10.305	-417	380	10.268
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	333	-333	21	21
Summe Finanzverbindlichkeiten	359.301	-18.326	742	341.717
Anleihen	39.722	-408	598	39.912
Summe der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit	399.023	-18.734	1.340	381.629

Werte in TEUR	31.12.2021	Zahlungs- wirksam	Zahlungs- unwirksam	31.12.2022
Finanzverbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	300.102	47.790	771	348.663
Finanzverbindlichkeiten aus Leasing	6.045	-305	4.565	10.305
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	31	269	33	333
Summe Finanzverbindlichkeiten	306.178	47.754	5.369	359.301
Anleihen	39.548	-413	587	39.722
Summe der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit	345.726	47.341	5.956	399.023

Bei den zahlungsunwirksamen Posten handelt es sich im Wesentlichen um Aufzinsungseffekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode, um Zugänge von Leasingverbindlichkeiten im Rahmen der Aktivierung von Nutzungsrechten nach IFRS 16 sowie um abgegrenzte Zinsen aus der Begebung der Anleihe.

7.3 Leasingverhältnisse

Grundsätzlich wird für alle Mietverhältnisse, bei denen der Konzern Leasingnehmer ist, ein Nutzungsrecht bilanziert. Von der Regelung betroffene Vermögensklassen sind angemietete Büroflächen, der Fuhrpark und die Nutzungsrechte aus Erbbauverträgen.

Bei Leasingverträgen von geringem Wert oder mit einer Laufzeit von unter einem Jahr hat der Konzern beschlossen, weder Nutzungsrechte noch Leasingverbindlichkeiten zu erfassen.

Die Nutzungsrechte für angemietete Gebäude und für den Fuhrpark sind in der Position Sachanlagen enthalten und die Nutzungsrechte aus Erbbauverträgen in der Position Vorratsimmobilien.

Werte in TEUR	Grundstücke und Gebäude	Fuhrpark	Erbbau- verträge	Gesamt
Stand 1. Januar 2022	536	113	5.309	5.958
Zugänge	298	167	4.100	4.565
Abgänge	0	0	0	0
Abschreibungsaufwand	198	92	46	336
Stand 31. Dezember 2022	636	188	9.363	10.187
Zugänge	340	50	0	390
Abgänge	10	0	0	10
Abschreibungsaufwand	249	102	93	444
Stand 31. Dezember 2023	717	136	9.271	10.123

Folgende Beträge wurden im Rahmen der Leasingverhältnisse erfolgswirksam erfasst:

Werte in TEUR	2023	2022
Abschreibungsaufwand für die Nutzungsrechte	444	336
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	163	142
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	17	15
Aufwand für Leasingverhältnisse mit geringem Wert	91	78
Summe	715	571

Die Zahlungsmittelabflüsse des Konzerns für Leasingverhältnisse betragen im Geschäftsjahr 688 TEUR und im Vorjahr 540 TEUR.

Mindestleasingzahlungen aus Leasingverträgen

Im Bereich der Wohnimmobilien bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von 3 Monaten. Darüber hinaus gehende Ansprüche bestehen nicht. Nur bei Gewerbeimmobilien sind längere Laufzeiten vereinbart.

Zum 31. Dezember 2023 bestanden Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen in Höhe von:

Werte in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
bis 1 Jahr	6.428	6.103
1 bis 2 Jahre	877	805
2 bis 3 Jahre	835	719
3 bis 4 Jahre	601	682
4 bis 5 Jahre	393	412
über 5 Jahre	2.079	1.692
Summe	11.213	10.413

7.4 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten. Sie enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

7.4.1 Klassen und Bewertungskategorien

31. Dezember 2023	Anhang-Nr.	Beizulegender Zeitwert ergebniswirksam	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Gesamt	Beizulegender Zeitwert
Werte in TEUR						
AKTIVA						
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	5.3		23		23	
Derivate	5.4	5.214			5.214	5.214
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.6		2.884		2.884	
Finanzielle Vermögenswerte	5.4		48		48	
Zahlungsmittel			13.433		13.433	
Summe finanzielle Vermögenswerte		5.214	16.388	---	21.602	5.214
PASSIVA						
Finanzverbindlichkeiten	5.11			341.717	341.717	
Anleihe	5.11			39.912	39.912	37.408
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				1.797	1.797	
Sonstige Verbindlichkeiten	5.15			2.148	2.148	
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		---	---	385.574	385.574	37.408

31. Dezember 2022	Anhangs- angabe	Beizu- legender Zeitwert ergebnis- wirksam	Finanzielle Vermögens- werte zu fort- geführten Anschaffungs- kosten	Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten	Gesamt	Beizu- legender Zeitwert
Werte in TEUR						
AKTIVA						
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	5.3		43		43	
Derivate	5.4	10.582			10.582	10.582
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.6		1.603		1.603	
Finanzielle Vermögenswerte	5.4		48		48	
Zahlungsmittel			11.159		11.159	
Summe finanzielle Vermögenswerte		10.582	12.853	---	23.435	10.582
PASSIVA						
Finanzverbindlichkeiten	5.11			359.301	359.301	
Anleihe	5.11			39.722	39.722	38.833
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				2.092	2.092	
Sonstige Verbindlichkeiten	5.15			2.698	2.698	
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		---	---	403.813	403.813	38.833

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie Zahlungsmittel haben Restlaufzeiten mit kurzfristigem Charakter. Daher entsprechen ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten. Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten des Noratis-Konzerns wurden bei Zugang zu ihrem Fair-Value abzüglich der Transaktionskosten angesetzt, der regelmäßig den Anschaffungskosten entsprach.

In der Folge stellt der Buchwert aller langfristigen und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag den Wert dar, der unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungskosten führt. Die Finanzierung von neu erworbenen Vorratsimmobilien erfolgt grundsätzlich durch die Aufnahme neuer Finanzkredite. Der Konzern hat deshalb eine gute Kenntnis der Marktsituation.

Der Fair-Value der Finanzverbindlichkeiten wird aus vorliegenden Angeboten und Neuverträgen für bestehende Kredite abgeleitet. Der Großteil der Finanzverbindlichkeiten der Noratis ist auf Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen und führt bei einer Änderung zu einer Anpassung der Zinssätze. Aufgrund der sich damit automatisch anpassenden Zinsparameter entspricht der Fair Value der Finanzverbindlichkeiten näherungsweise den fortgeführten Anschaffungskosten.

Bei den Derivaten wurden die beizulegenden Zeitwerte von Seiten der Kreditinstitute durch die zum Stichtag vorherrschenden indikativen Marktzinssätze ermittelt, was der Stufe II der Fair-Value-Hierarchie entspricht.

Der beizulegende Zeitwert der Anleihe 2020 mit einem Nennwert von 30 Mio. EUR wurde mit dem Xetra-Schlusskurs zum 29. Dezember 2023 zuzüglich aufgelaufener Zinsen ermittelt und entspricht somit Stufe I der Fair-Value-Kategorie. Die Ausgabe der Anleihe 2021 mit einem Nennwert von 10 Mio. EUR erfolgte im Rahmen einer Privatplatzierung. Der beizulegende Zeitwert wurde deshalb in Höhe des Nennwertes zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen angesetzt.

7.4.2 Finanzielle Risiken

Der Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Liquiditätsrisiken. Der größte Teil der Objektfinanzierungen ist auf der Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen. Mittel- bzw. längerfristige Engagements sind teilweise über separate Cap-Vereinbarungen mit Kreditinstituten gegen Änderungsrisiken gesichert. Zum Bilanzstichtag beträgt der Absicherungswert 121 Mio. EUR.

Durch ein gezieltes Finanzrisikomanagement sollen negative Auswirkungen dieser Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Cashflows des Konzerns minimiert werden.

Der Drei-Monats-Euribor ist im Jahresverlauf 2023 von rund 2 Prozent auf knapp 4 Prozent angestiegen. Im Durchschnitt lag er im Jahr 2023 bei rund 3,5 Prozent und im 1. Quartal 2024 bei rund 3,9 Prozent. Der Vorstand der Noratis AG geht von einem Rückgang im Laufe des Jahres aus und rechnet mit einem durchschnittlichen 3-Monats-Euribor von 3,5 Prozent für 2024.

Bei einem durchschnittlichen Drei-Monats-Euribor von 3,5 Prozent bedeutet das für den Konzern auf Basis des Kredit- und Anleihevolumens vom 31. Dezember 2023 einen Zinsaufwand von ca. 16,4 Mio. EUR für das Geschäftsjahr 2024.

Da Derivate bei der Noratis grundsätzlich nicht als Sicherungsinstrumente designiert und damit zu Marktwerten (FVTPL) bewertet werden, kommen noch die Zeitwertverluste aus den CAP-Absicherungen hinzu, die aufgrund der kürzer werdenden Restlaufzeit das Geschäftsjahr 2024 mit rund 2,9 Mio. EUR belasten.

Bei einem Anstieg des Drei-Monats-Euribor auf durchschnittlich 3,75 bzw. 4,0 Prozent würde sich ein Zinsmehraufwand bei den Immobilienkrediten mit variabler Zinsvereinbarung von etwa 0,6 bzw. 1,2 Mio. EUR ergeben. Bei einem Rückgang auf 3,25 Prozent ergibt sich eine Reduzierung um rund 0,6 Mio. EUR.

Ein Teil der Zinssteigerung kann durch die CAP-Absicherungen kompensiert werden. Bei einem Drei-Monats-Euribor von durchschnittlich 3,5 Prozent ergibt sich ein Zinsertrag von etwa 3,6 Mio. EUR und bei 3,75 Prozent von etwa 3,9 Mio. EUR. Bei einem Rückgang auf 3,25 Prozent liegt der Ertrag bei circa 3,4 Mio. EUR.

Außer bei Mietforderungen bestehen 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.

Das Ausfallrisiko bei Mietforderungen ist für den Konzern von untergeordneter Bedeutung. Die Forderungsausfälle und neu gebildeten Wertberichtigungen liegen im Durchschnitt der letzten drei Jahre bei etwa 1,5 Prozent der Mieterlöse.

Für die Beschreibung des Risikomanagementsystems wird auf Abschnitt 3 im Konzernlagebericht verwiesen. Das maximale Ausfallrisiko für Forderungen aus Mieten liegt in Höhe des bilanziell ausgewiesenen Buchwertes von 2.884 TEUR (Vorjahr 1.577 TEUR) und für Forderungen aus Veräußerungserlösen bei 0 TEUR (Vorjahr 26 TEUR).

7.4.3 Liquiditätsrisiko

In den nachstehenden Tabellen sind die undiskontierten, vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen der finanziellen Verbindlichkeiten enthalten:

31. Dezember 2023						
Werte in TEUR	Buchwert	Summe Mittel- abflüsse	Mittel- abfluss bis 1 Jahr	Mittel- abfluss 1 bis 3 Jahre	Mittel- abfluss 3 bis 5 Jahre	Mittel- abfluss über 5 Jahre
Mittelabflüsse Finanzverbindlich- keiten und Anleihe	385.574	454.021	64.770	185.010	98.306	105.935

31. Dezember 2022						
Werte in TEUR	Buchwert	Summe Mittel- abflüsse	Mittel- abfluss bis 1 Jahr	Mittel- abfluss 1 bis 3 Jahre	Mittel- abfluss 3 bis 5 Jahre	Mittel- abfluss über 5 Jahre
Mittelabflüsse Finanzverbindlich- keiten und Anleihe	403.814	461.687	67.655	153.737	147.857	92.438

Für die finanziellen Verbindlichkeiten wird nicht erwartet, dass die in der Fälligkeitsanalyse einbezogenen Zahlungsströme erheblich früher oder zu einem wesentlich abweichenden Betrag anfallen könnten.

Bei verzinslichen Darlehen mit variablen Zinssätzen wurde zur Bestimmung der Zinsauszahlungen in zukünftigen Berichtsperioden auf die am jeweiligen Bilanzstichtag gültigen beziehungsweise auf die zu diesem Zeitpunkt vom Markt erwarteten Zinssätze abgestellt. Die bestehenden Zinsrisiken sind in Anhang-Nr. 7.4.2 dargestellt.

Der Anteil der Rückführungen aus geplanten Verkäufen von Handelsimmobilien in den Finanzverbindlichkeiten beläuft sich im Geschäftsjahr 2024 auf etwa 17.700 TEUR. Weiterhin stehen Immobilienkredite von rund 22.600 TEUR im Jahr 2024 zur Verlängerung oder Neufinanzierung an. Unter Berücksichtigung von Zinszahlungen und Regeltilgungen werden 2024 insgesamt Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von 69.770 TEUR erwartet.

Für die Deckung der erwarteten Zahlungsmittelabflüsse verfügt der Konzern stichtagsbezogen über liquide Mittel in Höhe von 13.433 TEUR (Vorperiode 11.159 TEUR) und freie Kreditlinien in Höhe von 14.600 TEUR (Vorperiode 15.600 TEUR). Zusätzlich stehen geschätzte Kaufpreiszahlungen aus der geplanten Veräußerung der Immobilien von mindestens 23.000 TEUR und liquidierbare Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.884 TEUR zur Verfügung. Dazu kommen Refinanzierungen aus den im Jahr 2024 auslaufenden Krediten von rund 22.600 TEUR.

7.4.4 Kapitalmanagement

Der Konzern zielt auf ein nachhaltiges Wachstum des Wohnimmobilienportfolios ab. Bei der Finanzierung dieses Wachstums spielt auch das Kapitalmanagement eine zentrale Rolle. Wesentliche Kennzahlen sind dabei die Eigenkapitalquote und der Net-LTV.

Unverändert zum Vorjahr besteht das Ziel, durch eine Eigenkapitalquote von mindestens 15 Prozent und einem angemessenen Verschuldungsgrad Zugang zu Fremdmitteln mit marktgerechten Finanzierungskosten sicherzustellen.

Die Eigenkapitalquote betrug im Geschäftsjahr 18,2 Prozent (Vorjahr 17,6 Prozent). Unter Berücksichtigung der stillen Reserven der Vorratsimmobilien auf Basis von Marktwerten abzüglich Ertragsteuern von 27,4 Prozent beträgt die Eigenkapitalquote rund 23,8 Prozent.

Der Net-LTV berechnet sich aus Finanzverbindlichkeiten abzüglich der Zahlungsmittel im Verhältnis zum Wert der Vorratsimmobilien. Dabei strebt der Konzern eine Quote auf Basis der Marktwerte von maximal 75 Prozent an.

Werte in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Finanzschulden	341.717	359.301
Anleihe	39.912	39.722
Abzüglich Zahlungsmittel	-13.433	-11.159
	368.196	387.864
Immobilien (Bilanzwerte)	443.971	464.652
Immobilien (Marktwerte)	498.051	535.975
Loan-to-Value Ratio (Bilanzwerte)	82,9%	83,5%
Loan-to-Value Ratio (Marktwerte)	73,9%	72,4%

7.4.5 Financial Covenants

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge und Kreditlinien über insgesamt 100,3 Mio. EUR, bei denen Financial Covenants einzuhalten sind (Kapitaldienstfähigkeit, Eigenkapitalrelation, Net LTV Covenant Zinsdeckungsgrad). Bei einer Verletzung dieser Vorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Möglichen Vertragsverletzungen bei den Financial Covenants wird durch eine regelmäßige entsprechende Überwachung begegnet, so dass ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert wird.

Wesentliche Financial Covenants zum Bilanzstichtag:

- Net LTV (Loan to Value) von unter 75 Prozent der Marktwerte der Immobilien des Konzerns.
- Kapaldienstfähigkeit der Noratis AG von mindestens 6,75 Prozent der Finanzverbindlichkeiten bezogen auf das EBIT inklusive der Gewinnvorträge.
- Mindestens 15 Prozent Eigenkapital der Noratis AG zur Bilanzsumme.

Sämtliche Financial Covenants wurden während der Berichtsperiode erfüllt.

7.5 Segmentberichterstattung

Die interne Berichterstattung an den Vorstand der Noratis AG, der das oberste Führungsgremium im Sinne des IFRS ist (Management Approach), erfolgt ohne regionale Unterteilung oder Segmentierung. Der Konzern ist nur in Deutschland tätig. Eine geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen. Zwar können einzelne Veräußerungen innerhalb eines Geschäftsjahres dazu führen, dass mit einem Kunden mehr als 10 Prozent der Umsatzerlöse realisiert werden, allerdings führt dies nicht zu einer Abhängigkeit wie in IFRS 8 definiert.

7.6 Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Der Abschlussprüfer der Noratis AG und des Konzerns ist die RGT Treuhand Revisionsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Aufwendungen netto entstanden:

Werte in TEUR	2023	2022
Abschlussprüfungsleistungen	95	61
Sonstige Beratungsleistungen	21	31
Summe	116	92

7.7 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2023 keine Kaufverträge für Vorratsimmobilien abgeschlossen, bei denen der Wechsel von Nutzen und Lasten erst im Jahr 2024 erfolgen wird.

7.8 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeiten verfügen, die Noratis-Gruppe zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehenden Personen beziehungsweise nahestehenden Unternehmen der Noratis-Gruppe auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Nahestehende Personen

Zu den nahestehenden Personen zählen der Vorstand und der Aufsichtsrat der Noratis AG. Im Geschäftsjahr 2023 gab es keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

Nahestehende Unternehmen

Zu den nahestehenden Unternehmen der Noratis-Gruppe zählen die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen und die assoziierten Unternehmen sowie die Merz Real Estate GmbH & Co. KG.

Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen wurden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt. Alle im Konzern bestehenden Dienstleistungsverträge wurden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

7.9 Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

Die vertraglich gewährte Vergütung für Vorstand und Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2023	2022
Erfolgsunabhängige Vergütung	695	727
Erfolgsabhängige Vergütung kurzfristig	0	203
Erfolgsabhängige Vergütung langfristig	0	203
Summe	695	1.133

Die erfolgsunabhängigen Bestandteile der Vorstandsvergütung enthalten eine Festvergütung sowie Nebenleistungen für Dienstwagen. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ausschließlich eine Festvergütung. Auf die Aufteilung der Gesamtbezüge des Vorstands und des Aufsichtsrates gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6 HGB wird gemäß § 314 Abs. 3 S.2 i.V.m. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

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

Vorstandsmitglied (Chief Financial Officer, CFO)

Der Aufsichtsrat der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

Joachim von Bredow

Geschäftsführer der Merz Immobilien GmbH

Aufsichtsratsmitglied seit 2022

Aufsichtsratsvorsitzender ab dem 01.01.2023

Hans-Jörg Bergeler

COO der Merz Pharma GmbH & Co. KGaA

Aufsichtsratsmitglied seit dem 19.07.2023

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit dem 19.07.2023

Dr. Florian Stetter

Vorstandsvorsitzender der RockHedge AssetManagement AG

Aufsichtsratsmitglied von 2018 bis zum 19.07.2023

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender bis zum 19.07.2023

Michael Nick

Geschäftsführender Gesellschafter der Merz Holding GmbH & Co. KG

Aufsichtsratsmitglied seit 2020

Christof K. Scholl

Direktor Investment der NAI apollo Group

Aufsichtsratsmitglied seit 2018

Dr. Henning Schröer

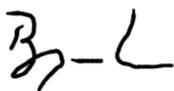
Geschäftsführer der fidubonum GmbH & Co. KG

Aufsichtsratsmitglied seit 2020

Aufsichtsratsvorsitzender bis zum 31.12.2022

Eschborn, den 17. April 2024

Noratis AG



Igor Christian Bugarski

Vorsitzender des Vorstands



André Speth

Vorstandsmitglied

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. Überblick

Der Noratis-Konzern 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.

Der Noratis-Konzern 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 der Konzern 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 der Noratis-Konzern 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 die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgen.

Mit den durchschnittlich 70 Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2023 deckt das Team des Noratis-Konzerns 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 Gruppe schnell und flexibel auf sich bietende Marktopportunitäten reagieren.

1.2. Strategie

Die Strategie des Noratis-Konzerns 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. Konzernstruktur

Unter Verfolgung derselben Unternehmensstrategie sind sämtliche Konzerngesellschaften im gleichen Geschäftssegment tätig. Die im Scale Segment der Deutschen Börse notierte Muttergesellschaft Noratis AG fungiert dabei als Managementholding und erbringt in dieser Eigenschaft konzernübergreifend Aufgaben für die gesamte Unternehmensgruppe.

Die Noratis AG hält 100 Prozent der Geschäftsanteile an der in 2015 gegründeten Noratis Wohnen GmbH, der in 2018 gegründeten Noratis Habitat GmbH und den in 2021 gegründeten Gesellschaften Noratis Domus GmbH und Noratis Wohnwert GmbH.

An der in 2017 erworbenen Noratis Living GmbH hält die Noratis 94,0 Prozent und an den in 2020 gegründeten Gesellschaften Noratis West GmbH 65,0 Prozent sowie Noratis Nordost GmbH 94,9 Prozent der Geschäftsanteile.

Die Noratis AG hat sich mit 49,0 Prozent an der im Februar 2020 gegründeten G+N Energieeffizienz GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft wird nicht von der Noratis AG gesteuert und ist deshalb auch nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

1.4. Unternehmenssteuerung

Das konzernweite Planungs- und Steuerungssystem ist auf die Strategie der Gruppe 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 des Konzerns 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 verhaltenen Marktaktivität aus. Die Verkaufsbereitschaft bei den meisten Bestandshaltern 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 sichtbare Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf. Weiterhin führte das hohe Zinsniveau zu einem deutlich negativen Finanzergebnis.

Im Noratis-Konzern sind die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien im Geschäftsjahr 2023 aufgrund der rückläufigen Nachfrage um 51,1 Prozent auf 27,3 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Vorratsimmobilien gingen aufgrund der Verkäufe und der Abwertungen um 4,5 Prozent zurück. Der Erwerb von neuen Portfolios war im Geschäftsjahr von untergeordneter Bedeutung. Als Folge davon sanken auch die Kreditverbindlichkeiten. Im Dezember 2023 wurden notarielle Verkaufsverträge in Höhe von 0,6 Mio. EUR geschlossen, bei denen der Nutzen-Lasten-Wechsel im 1. Quartal 2024 erfolgen wird. Die Mieterlöse sind dagegen um 3,2 Mio. EUR oder 10,7 Prozent gestiegen. Grund sind im Wesentlichen die in 2022 neu erworbenen Portfolios, die im Zugangsjahr nur anteilig enthalten sind.

Der Personalaufwand konnte vor allem durch geringere Bonusverpflichtungen vermindert werden.

Der Immobilienbestand verminderte sich von 4.548 Einheiten im Vorjahr auf 4.265 Einheiten zum Geschäftsjahresende. Den Veräußerungen von 301 Einheiten standen Zukäufe von 18 Einheiten gegenüber. Der Netto-Rückgang des Immobilienbestandes beträgt 20,5 Mio. EUR, davon sind 6,0 Mio. EUR aus Abwertungen enthalten.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden durch die Entscheidung für eine Bestandshaltung von Immobilien mit langfristiger Vermietungsabsicht und dem damit verbundenen Ausweis von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ein Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung von 3,5 Mio. EUR erzielt. Im Geschäftsjahr 2023 ergab sich für diese Immobilien ein Rückgang des Fair-Value um 0,2 Mio. EUR.

Auch der Marktwert der Vorratsimmobilien wird jährlich von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelt. Zum Bilanzstichtag ergab sich daraus ein Abwertungsbedarf von 6,0 Mio. EUR. Das ist vor allem auf das geänderte Marktumfeld und das gestiegenen Zinsniveau zurückzuführen. Bei der Erholung des Transaktionsmarktes und den damit verbesserten Marktgegebenheiten kann dies in der Zukunft zu entsprechenden Wertaufholungen führen.

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 davon lediglich einen Teil kompensieren. Durch den niedrigeren Fair-Value (Marktwert) aufgrund der gesunkenen Restlaufzeit dieser Zinssicherungsgeschäfte sind jedoch auch zusätzliche Zinsaufwendungen entstanden.

Insgesamt ist das EBIT im Geschäftsjahr 2023 vor allem durch die geringeren Verkaufserlöse und höhere Wertminderung bei Vorratsimmobilien um 9,0 Mio. EUR auf 3,5 Mio. EUR zurückgegangen. Durch die gestiegenen Zinsen und die gesunkenen Marktwerte der Zinssicherungsgeschäfte ist das EBT mit minus 14,5 Mio. Euro deutlich im negativen Bereich.

Aufgrund des Geschäftsmodells der Noratis-Gruppe ist der Großteil der Immobilienbestände auch in der IFRS-Bilanzierung als Vorratsvermögen ausgewiesen. Die Immobilien werden vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Veräußerungsabsicht im Vorratsvermögen bilanziert und deshalb zu fortgeführten Anschaffungskosten und nicht zu Marktwerten bilanziert, was zu stillen Reserven führt.

Der von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelte Marktwert der Immobilien im Vorratsvermögen beträgt zum 31. Dezember 2023 rund 479 Mio. EUR und liegt damit um 54 Mio. EUR über dem aktuellen Buchwert von 425 Mio. EUR. Der Unterschied zum ausgewiesenen Wert des Umlaufvermögens von 434 Mio. EUR ergibt sich durch den Abzug von aktivierten Erbpachtverträgen. Unter Berücksichtigung dieser stillen Reserven abzüglich der Ertragsteuer von aktuell 27,4 Prozent beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft rund 125 Mio. EUR, was einem NAV pro Aktie von 17,37 EUR entspricht und zu einer Eigenkapitalquote von circa 24 Prozent führt.

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	

Verkäufe

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Bayern	Eisenfeld	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	

Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe betrug zum Geschäftsjahresende 4.265 Einheiten, verteilt auf folgende Standorte:

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Bayern	Elsfeld am Main	87	Blockverkauf
Bayern	Erlenbach am Main	179	Blockverkauf
Bayern	Obernburg am Main	40	Blockverkauf
Bayern	Ochsenfurt am Main	39	Blockverkauf
Bayern	Raum Cham / Oberpfalz	137	Blockverkauf
Brandenburg	Gransee	24	Blockverkauf
Brandenburg	Neuruppin	195	Blockverkauf
Bremen	Bremen	60	Blockverkauf
Hessen	Bensheim	68	Blockverkauf
Hessen	Frankfurt am Main	415	Blockverkauf / Privatisierung
Hessen	Niederrodenbach	10	Privatisierung
Hessen	Rüsselsheim	83	Blockverkauf
Mecklenburg-Vorpommern	Rügen	142	---
Niedersachsen	Aurich	95	Blockverkauf
Niedersachsen	Bückeburg	204	Blockverkauf
Niedersachsen	Celle	256	Blockverkauf
Niedersachsen	Cuxhaven	66	Blockverkauf
Niedersachsen	Emden	79	Blockverkauf
Niedersachsen	Königslutter	93	Blockverkauf
Niedersachsen	Wolfenbüttel	118	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Bielefeld	147	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Bottrop	22	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Duisburg	55	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Essen	8	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gelsenkirchen	151	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gladbeck	32	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Hagen	29	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Herne	11	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Kamp-Lintfort	76	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Krefeld	48	Privatisierung
Nordrhein-Westfalen	Lügde	200	Blockverkauf

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Nordrhein-Westfalen	Mönchengladbach	5	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Oberhausen	29	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Ratingen	156	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Remscheid	41	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Solingen	14	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Steinfurt	111	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Wesel	10	Blockverkauf
Sachsen	Freital	93	Blockverkauf
Sachsen	Leipzig	92	Blockverkauf
Sachsen-Anhalt	Halle	19	Blockverkauf
Sachsen-Anhalt	Magdeburg	149	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Lägerdorf	48	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Neumünster	60	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Ratzeburg	229	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Rendsburg	40	Blockverkauf
Gesamt		4.265	

Zum Jahresende betrug der Immobilienbestand 4.265 Einheiten (Vorjahr 4.548 Einheiten) mit einem Bilanzvolumen von 444,0 Mio. EUR (Vorjahr 464,7 Mio. EUR). Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind darin enthalten.

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

2.4. Ertragslage

Die Konzerngesamtergebnisrechnung der Noratis-Gruppe hat sich im Geschäftsjahr 2023 gegenüber 2022 wie folgt entwickelt:

Mio. EUR	Geschäftsjahr 2023	Geschäftsjahr 2022
Verkaufte Einheiten	301	279
Umsatzerlöse Gesamt	60,2	85,6
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	27,3	55,9
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-23,2	-45,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	4,1	10,2
Erlöse aus der Vermietung	32,9	29,7
Aufwendungen aus der Vermietung	-17,9	-15,3
Ergebnis aus der Vermietung	15,0	14,4
Sonstige betriebliche Erträge	0,6	0,5
Zwischenergebnis	19,7	25,1
Personalaufwand	-5,3	-5,9
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,4
Wertminderung Vorratsimmobilien	-6,0	-2,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen	-4,7	-4,2
EBIT	3,5	12,5
Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen	-18,0	-0,5
EBT	-14,5	12,0
Ertragsteuer	3,5	-3,7
Konzernergebnis	-11,0	8,3

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Konzernumsatz von 60,2 Mio. EUR erwirtschaftet. Das entspricht einem Rückgang von 25,4 Mio. EUR beziehungsweise 29,7 Prozent.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien sind bedingt durch das schwierige Marktumfeld um 28,6 Mio. EUR gesunken.

Die Mieterlöse stiegen dagegen um 10,7 Prozent auf insgesamt 32,9 Mio. EUR an. Darin enthalten sind die Mietnebenkosten von 12,0 Mio. EUR. Diese liegen mit 57,9 Prozent in etwa auf dem Niveau des Vorjahres mit 54,7 Prozent. An der Zunahme der Mieterlöse hatten auch die Zukäufe aus 2022 einen großen Anteil, die im Vorjahr nur anteilig enthalten sind.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse ging von 18,3 Prozent auf 15,2 Prozent zurück und ist im Wesentlichen auf die veränderten Marktbedingungen zurückzuführen.

Beim Ergebnis aus der Vermietung bezogen auf die Mieterlöse ist die Marge von 48,5 Prozent im Vorjahr auf 45,5 Prozent gesunken. Diese ist generell geringeren Schwankungen unterworfen und hängt im Wesentlichen von der Höhe des Mietzinses (größtenteils verbunden mit Lage und Zustand der Immobilie) sowie dem Leerstand ab.

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 5,3 Mio. EUR ist im Wesentlichen den geringeren Anteil von erfolgsabhängigen Gehaltsbestandteilen geschuldet.

Der Fair-Value der Immobilien wird jährlich von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelt. Daraus ergab sich eine aufwandswirksame Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von 0,2 Mio Euro. Bei den Vorratsimmobilien wurde aufgrund dieser Marktwerte eine Abwertung in Höhe von 6,0 Mio. EUR erfasst, die großteils auf den Preisrückgang der Vorratsimmobilien aufgrund der aktuellen Marktlage zurückzuführen ist.

Die Zunahme der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Mio. EUR auf 4,7 Mio. EUR ist vor allem den gestiegenen Rechts- und Beratungskosten geschuldet.

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) ist im Geschäftsjahr 2023 durch geringere Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien und durch die Wertminderung bei Vorratsimmobilien um 9,0 Mio. EUR auf 3,5 Mio. EUR zurückgegangen.

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 Zinssteigerungen konnten zu einem Teil durch Zinssicherungsgeschäfte in Form von CAP-Vereinbarungen kompensiert werden. Diese haben jedoch durch die gesunkenen Marktwerte aufgrund der kürzeren Restlaufzeit das Ergebnis zusätzlich belastet. Im Vorjahr ergab sich durch den deutlichen Anstieg des Zinsniveaus noch ein Ertrag aus den Marktwerten für die CAP-Vereinbarungen. Trotz der etwas geringeren Finanzverbindlichkeiten ist deshalb der Netto-Finanzaufwand (Zinsaufwand abzüglich Zinsertrag) um 17,5 Mio. EUR auf 18,0 Mio. EUR gestiegen.

Der Noratis-Konzern erzielte ein Ergebnis vor Steuern von minus 14,5 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Rückgang von 26,5 Mio. EUR und ist im Wesentlichen auf das geringere EBIT und den deutlich gestiegenen Netto-Finanzaufwand zurückzuführen.

2.5. Finanzlage

Die Entwicklung der Konzern-Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

Mio. EUR	Geschäftsjahr 2023	Geschäftsjahr 2022
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	22,9	-33,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	4,5	0,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-25,2	35,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	2,2	2,5
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode (01.01.)	11,2	8,7
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (31.12.)	13,4	11,2

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ergibt sich im Wesentlichen aus dem Abbau des Bestandes an Vorratsimmobilien. Im Geschäftsjahr gab es aufgrund der schwierigen Marktlage kaum Zugänge. Die Immobilienbestände verminderten sich vor allem durch Verkäufe um 20,5 Mio. EUR und führten zu Netto-Zahlungszuflüssen in Höhe von 14,4 Mio. EUR. Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres wurde durch die höheren Finanzierungsaufwendungen beim Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit kompensiert und ist in Summe mit dem Vorjahr vergleichbar.

Im Gegensatz dazu war der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit im Vorjahr mit minus 33,0 Mio. EUR negativ und maßgeblich vom Aufbau des Bestandes an Immobilien geprägt. Die Vorratsimmobilien erhöhten sich im Vorjahr trotz der Verkäufe durch Investitionen in neue Liegenschaften um 30,6 Mio. EUR und führten zu Netto-Zahlungsabflüssen von 28,7 Mio. EUR.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit von 4,5 Mio. EUR beinhaltet fast ausschließlich die Zinserträge aus Derivaten, die der Konzern zur Absicherung von steigenden Zinsen abgeschlossen hat. Der Vorjahreswert war aufgrund des unterschiedlichen Zinsniveaus im Jahresverlauf geringer.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf minus 25,2 Mio. EUR (Vorjahr 35,4 Mio. EUR) und beinhaltet vor allem Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 57,1 Mio. EUR (Vorjahr 43,0 Mio. EUR) und Zinszahlungen in Höhe von 16,6 Mio. EUR (Vorjahr 7,8 Mio. EUR). Dem gegenüber stehen Mittelzuflüsse aus Kreditfinanzierungen in Höhe von 39,2 Mio. EUR (Vorjahr 91,1 Mio. EUR) und Netto-Zuflüsse aus der Kapitalerhöhung 2023 von 9,8 Mio. EUR. Im Vorjahr 2022 gab es zusätzlichen einen Mittelabfluss von 2,7 Mio. EUR durch Dividendenzahlungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens.

Der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2023 von 13,4 Mio. EUR (Vorjahr 11,2 Mio. EUR) soll primär zur Absicherung der Liquidität verwendet werden.

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

2.6. Vermögenslage

Zusammenfassung der Konzernbilanz:

	Geschäftsjahr 2023		Geschäftsjahr 2022	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Aktiva	472,0	100,0	494,0	100,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9,7	2,1	9,8	2,0
Anlagevermögen	1,0	0,2	1,1	0,2
Finanzielle Vermögenswerte	3,9	0,8	9,5	1,9
Latente Steueransprüche	1,1	0,2	0,0	0,0
Langfristige Vermögenswerte	15,7	3,3	20,4	4,1
Vorratsimmobilien	434,3	92,0	454,8	92,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,9	0,6	1,6	0,3
Finanzielle und sonstige Vermögenswerte	5,7	1,2	6,0	1,2
Zahlungsmittel	13,4	2,8	11,2	2,3
Kurzfristige Vermögenswerte	456,3	96,7	473,6	95,9
Passiva	472,0	100,0	494,0	100,0
Eigenkapital	85,7	18,2	86,9	17,6
Anleihe	39,5	8,4	39,3	8,0
Finanzverbindlichkeiten und Rückstellungen	304,5	64,5	330,1	66,8
Latente Steuerschulden	0,0	0,0	2,1	0,4
Langfristige Verbindlichkeiten	344,0	72,9	371,5	75,2
Anleihe und Finanzverbindlichkeiten	37,7	8,0	29,6	6,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1,8	0,4	2,1	0,4
Vertragsverbindlichkeiten, Steuerschulden, Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	2,8	0,6	3,9	0,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	42,3	9,0	35,6	7,2

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4,5 Prozent auf 472,0 Mio. EUR vermindert. Der Rückgang auf der Aktivseite ist primär auf Verkäufe und Abwertungen von Vorratsimmobilien und auf die gesunkenen Marktwerte der Derivate zurückzuführen. Auf der Passivseite ist die Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der wesentliche Treiber.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Immobilien, die langfristig zur Vermietung im Bestand bleiben sollen, vom Vorratsvermögen in das Anlagevermögen umgegliedert. Die Entscheidung über die Änderung der Verwendungsabsicht und der daraus resultierenden Umgliederung erfolgt anhand objektiver Kriterien, die kumulativ erfüllt sein müssen. Im Geschäftsjahr und im Vorjahr erfolgte keine Umgliederung vom Vorratsvermögen in das Anlagevermögen. Die Bewertung der Immobilien im Anlagevermögen erfolgt zu Marktwerten.

Gemäß dem IFRS-Leasingstandard werden Nutzungsrechte für gemietete Büroräume und den Fuhrpark aktiviert. Im Gegenzug erfolgte der Ausweis einer Leasingverbindlichkeit in gleicher Höhe in der Position Finanzverbindlichkeiten. Die Nutzungsrechte werden über die Dauer der Vertragslaufzeit abgeschrieben. Zum 31. Dezember 2023 sind Nutzungsrechte für Büroräume in Höhe von 0,7 Mio. EUR (Vorjahr 0,6 Mio. EUR) und für den Fuhrpark in Höhe von 0,1 Mio. EUR (Vorjahr 0,2 Mio. EUR) aktiviert.

Die finanziellen Vermögenswerte enthalten primär Absicherungen für Zinssteigerungen. Durch die kürzere Restlaufzeit sind auch die Marktwerte (Fair-Values) für diese Absicherungen im Geschäftsjahr von 10,6 Mio. EUR auf 5,2 Mio. EUR gesunken.

Die latenten Steueransprüche bestehen aus Verlustvorträgen von 3,2 Mio. EUR, die mit Steuerschulden aus zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können. Die latenten Steueransprüche wurden mit den latenten Steuerschulden aus Zinssicherungsgeschäften von 1,1 Mio. EUR, aus der unterschiedlichen Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Anlageimmobilien) von 0,9 Mio. EUR und aus Finanzverbindlichkeiten und der Leasingbewertung von 0,1 Mio. EUR saldiert. Im Vorjahr wurden bestehende Verlustvorträge von 1,4 Mio. EUR mit latenten Steuerschulden von 3,5 Mio. EUR saldiert und in Höhe von 2,1 Mio. EUR als latente Steuerschulden ausgewiesen.

Durch die Nettoverkäufe und Abwertungen im Geschäftsjahr haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 20,5 Mio. EUR auf 434,3 Mio. EUR zum 31. Dezember 2023 vermindert. Darin enthalten sind Nutzungsrechte von 9,3 Mio. EUR (Vorjahr 9,4 Mio. EUR) aus Erbpachten, die gemäß dem IFRS-Leasingstandard analog zum Anlagevermögen zu bilanzieren sind. Die vom Noratis-Konzern gehaltenen Immobilien werden überwiegend im Vorratsvermögen ausgewiesen.

Durch die beiden Kapitalerhöhungen im November und Dezember 2023 hat sich das Eigenkapital um 9,8 Mio. EUR erhöht. Gegenläufig wirkte sich das Ergebnis des Geschäftsjahres mit einem Verlust von 11,0 Mio. EUR aus. Insgesamt ergibt sich damit ein Rückgang des Eigenkapitals um 1,2 Mio. EUR beziehungsweise 1,3 Prozent auf 85,7 Mio. EUR.

Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten ergibt sich vor allem aus den Nettoverkäufen von Vorratsimmobilien und den damit verbundenen Tilgungen der zugrunde liegenden Finanzierungen, insbesondere aus dem Verkauf der Liegenschaften in Celle und Kassel. Die Veränderung bei den kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist auf die Veränderung der Restlaufzeiten und Umfinanzierungen zurückzuführen.

Bei den Vertragsverbindlichkeiten verminderten sich die Verpflichtungen aus Betriebskostenvorauszahlungen und Erwerberabrechnungen um 0,4 Mio. EUR. Die Steuerschulden gingen durch Verlustrückträge auf das Vorjahr um insgesamt 0,2 Mio. EUR zurück. Der Rückgang bei den sonstigen Verbindlichkeiten von 0,5 Mio. EUR ergibt sich vor allem aus den geringeren Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern.

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-Gruppe 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 Risikoberücksichtigung 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 im Konzern 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 Gruppe 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 den Konzern 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-Gruppe. Für das Geschäftsjahr 2024 rechnet der Konzern 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

Der Noratis-Konzern 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 des Konzerns ausschließlich auf Deutschland beschränkt ist und insbesondere Änderungen von Verordnungen und Gesetzen durch Veröffentlichung rechtzeitig bekannt gemacht werden, kann sich die Gruppe 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 Ertüchtigung 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 des Noratis-Konzerns 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 Gruppe 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 Gruppe, falls die tatsächlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen die im Vorfeld kalkulierten Kosten für die jeweiligen Maßnahmen übersteigen. Darüber hinaus ist der Konzern 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

Der Konzern 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 Konzerns. 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 Konzernsteuerung, um unter anderem den täglichen Zahlungsverpflichtungen rechtzeitig nachkommen zu können. Insbesondere durch die von der Gruppe durchgeführten Blockverkäufe beziehungsweise -ankäufe kommt es in der Regel im Laufe des Jahres zu größeren Schwankungen der Liquidität.

Zur Finanzierung von Objektankäufen benötigt der Konzern 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 grundpfandrechlich 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 der Konzern entweder auf eine Anschlussfinanzierung des bereits finanzierenden Kreditinstituts oder einer neuen Bank angewiesen.

Die Gruppe adressiert diese Finanzierungsrisiken durch adäquate Liquiditätsplanungsinstrumente sowie 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 der Noratis-Konzern 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 des Konzerns gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern, sind separate Cap-Vereinbarungen mit Kreditinstituten für den überwiegenden Teil der variablen Finanzierungen abgeschlossen worden. Trotz dieser Zinnsicherungsgeschäfte ist der Konzern Zinsänderungsrisiken ausgesetzt, da die Sicherungsgeschäfte nicht das gesamte variable Finanzierungsvolumen abdecken und die Zinssteigerung bis zur Erreichung der jeweils vereinbarten Cap-Höhe zu Lasten des Noratis-Konzerns geht.

Die Konzernleitung 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 der Konzern auf Fremdmittel zu angemessenen Konditionen angewiesen. Es bestehen Finanzierungsrisiken für den Noratis-Konzern, sofern sich aufgrund unternehmensbezogener oder externer Faktoren die Bereitschaft zur Vergabe von Fremdmitteln ändert oder erschwert. Auch können sich die Bedingungen, zu denen der Konzern Fremdmittel aufnimmt, verschlechtern und sich so negativ auf die Finanzlage auswirken. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnte die Gruppe gezwungen sein, Immobiliensicherheiten zu verwerten. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen des Noratis-Konzerns führen.

Aus der Investoren- und Festbezugsvereinbarung mit dem Ankeraktionär Merz Real Estate GmbH & Co. KG über ursprünglich 50 Mio. EUR hat die Noratis 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.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge und Kontokorrentlinien im Volumen von 100,3 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 Gruppe erwirbt deutschlandweit Bestandswohnimmobilien mit dem Ziel, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern beziehungsweise langfristig in den Bestand zu überführen. Insofern ist der Konzern maßgeblich von der Entwicklung des Markts und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig, auf die der Konzern 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 Gruppe relevante Wohnimmobilienmarkt beeinflusst werden könnte und sich dies negativ auf die Entwicklung des Konzerns 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 des Noratis-Konzerns 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 der Noratis-Konzern 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 des Konzerns 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 der Konzern nicht mit einer Erholung auf dem Transaktionsmarkt.

Durch teilweise widersprüchlichen politischen Vorstellungen zur Energiewende sind die Unsicherheiten in Bezug auf die energetischen 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 Bestandsentwickler, 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.

Der Konzern 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 Gruppe besetzt mit ihrem Geschäftsmodell eine attraktive Nische zwischen Bestandshaltern und Projektentwicklern. Durch laufende Mieteinnahmen hat der Konzern 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 die Noratis-Gruppe 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 des Konzerns.

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-Gruppe nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf den Konzern auswirken könnten.

Durch das schwierige Marktumfeld und die höheren Zinsen ist 2023 das Transaktionsvolumen nochmals zurückgegangen. Für das Geschäftsjahr 2024 rechnet der Konzern 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 Geschäftsführung sieht darin auch gute Zukunftschancen für den Konzern.

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 hohem Eigenkapital nutzen die sich ergebenden Preisabschläge, um das Immobilienportfolio 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 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 den Konzern auswirken.

Durch rückläufige Verkaufspreise für Immobilien werden auch die Margen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien auf einem entsprechend niedrigem Niveau bleiben. Hinzu kommen die nach wie vor hohen Zinskosten, die durch steigende Mieterträge nur teilweise kompensiert werden können. Auch die Zinsabsicherungen des Konzerns können nur einen Teil dieser Mehrkosten abfangen. Zusätzlich ergeben sich negative Effekte aus der laufzeitbedingten Veränderung des Fair-Value der Derivate (Zinssicherungsgeschäfte), die einen Teil der Erträge aus der Zinsabsicherung eliminieren. Insgesamt liegt der Fokus für 2024 auf der Sicherung und Generierung von Liquidität.

Der Vorstand der Noratis-Gruppe 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 etwas 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 dem 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 schlechteren, jedoch leicht positiven EBIT gerechnet, sofern es zu keinen weiteren Portfolioabwertungen kommt. Das EBT wird voraussichtlich auch in 2024 deutlich negativ ausfallen, wobei dies gegenüber 2023 primär auf das rückläufige EBIT zurückzuführen ist.

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 erkennbar 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 Konzernrechnungslegungsprozess ergibt sich aus der zentralen Organisation des Rechnungswesens der Konzernmuttergesellschaft Noratis AG. Die Abschlüsse des Konzerns 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.

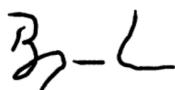
Auf monatlicher Basis werden ausführliche Management-Reports auf Objektebene erstellt.

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 Konzernabschluss der Noratis AG, Eschborn, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutender Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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

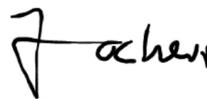
Revisionsgesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Jürgen Lohr

Wirtschaftsprüfer



Frank Jockers

Wirtschaftsprüfer

