

Igor Christian Bugarski  
**„Bericht des Vorstands“**  
*(Redemanuskript)*

Meine Damen und Herren,

liebe Mit-Aktionärinnen und Mit-Aktionäre,

herzlich willkommen, auch im Namen meines Vorstandskollegen André Speth, zur Hauptversammlung der Noratis AG für das Geschäftsjahr 2020. Aufgrund der Corona Pandemie halten wir die Hauptversammlung auch in diesem Jahr wieder rein virtuell ab, also ohne physische Präsenz. Aber an dieses Format mit all seinen Vor- und Nachteilen haben wir uns ja mittlerweile gewöhnt.

Meine Damen und Herren,

damit sind wir schon beim Stichwort Corona. Wir alle haben damit unsere persönlichen Erfahrungen gemacht, inklusive zahlreicher individueller Schicksale. Wirtschaftlich hat Corona zu einem scharfen Wirtschaftseinbruch geführt, den wir uns Anfang 2020 so sicher kaum vorstellen konnten. Hiervon blieb auch der Immobilienmarkt als Ganzes nicht verschont, wobei sich unser Segment, bezahlbares Wohnen, einmal mehr als sehr stabil herausgestellt hat. Nur vereinzelt haben wir Mietausfälle gesehen. Insgesamt waren die Auswirkungen auf die Noratis AG sehr gering.

Dies war am Anfang der ersten Welle im Frühjahr des vergangenen Jahres nicht unbedingt zu erwarten. Wir haben geradezu eine Schockstarre am Transaktionsmarkt gesehen, auch bei den Wohnimmobilien. Aufgrund der Unsicherheiten hielten sich Käufer wie auch Verkäufer am Markt zurück. Wir aber waren da und haben weiterhin attraktive Objekte erworben. So kann ich hier schon zusammenfassen, dass die Noratis AG auch 2020 ihre Prognosen voll erfüllt hat. Wir wollten den Immobilienbestand deutlich ausbauen. Das haben wir geschafft

und dafür auf größere Portfolioverkäufe verzichtet und bewusst einen temporären Rückgang beim Ergebnis in Kauf genommen.

Meine Damen und Herren,

dass wir im Frühjahr 2020 unverändert Ankaufsgespräche für unser Immobilienportfolio führen konnten, lag auch daran, dass wir im März des vergangenen Jahres mit der Merz Real Estate GmbH & Co. KG einen neuen Ankeraktionär für unsere Noratis AG gewinnen konnten.

Wir freuen uns, ich habe es im vergangenen Jahr an dieser Stelle schon ausgedrückt, Merz an unserer Seite zu haben. Merz ist ein Ankeraktionär, der die gleichen Werte wie wir vertritt. Ein Ankeraktionär, mit dem wir sehr gut zusammenarbeiten. Ein Ankeraktionär, der über ein großes Netzwerk verfügt, das uns auch operativ Vorteile bringt. Das haben wir bei den ersten Gesprächen mit Merz so gesehen. Und das hat sich in den vergangenen Monaten auch so bestätigt.

Merz hat zum Einstieg Aktienpakete von Altaktionären zu 21 Euro pro Aktie übernommen, aber auch für 5 Millionen Euro neue Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung ohne Bezugsrecht erworben. Dies waren 252.525 neue Stückaktien zu einem Preis von 19,80 Euro je Aktie, jedoch – im Unterschied zu den direkt erworbenen Aktien – ohne Dividendenberechtigung für das vorausgegangene Geschäftsjahr 2019. Zudem hat sich Merz Real Estate im Rahmen einer Investoren- und Festbezugsvereinbarung verpflichtet, bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 Eigenkapital von bis zu 50 Millionen Euro in die Noratis AG zu investieren. Diese Vereinbarung schafft hohe Planungssicherheit bei unserem geplanten weiteren Wachstumskurs.

So konnten wir damit auch unsere zweite Kapitalerhöhung des Jahres 2020 über 963.605 neue Aktien zu einem Preis von 17,55 Euro je Aktie absichern. Diese Kapitalerhöhung erfolgte mit Bezugsrecht und wir freuen uns, dass viele Aktionäre davon auch Gebrauch gemacht haben. Insgesamt lag der Bruttoemissionserlös bei der zweiten Kapitalerhöhung bei 16,9 Millionen Euro.

**Bericht des Vorstands von Igor Christian Bugarski**  
*Hauptversammlung der Noratis AG, 16. Juni 2021*

Durch die beiden Kapitalerhöhungen ist die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien auf 4.818.027 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag, Stückaktien, gestiegen. Dass Grundkapital erhöhte sich entsprechend auf 4.818.027,00 Euro.

Meine Damen und Herren,

wir befinden uns auf einem deutlichen Wachstumskurs und auch das Jahr 2020 war von einem signifikanten Ausbau des Immobilienbestandes geprägt. Wachstum bei einem Immobilienunternehmen bedeutet dabei auch, dass für den Ausbau des Portfolios Geld in die Hand genommen werden muss. Geld, dass wir aus den Kapitalerhöhungen eingenommen haben und Geld, dass wir aus früheren Gewinnen in der Gesellschaft gelassen haben. Aber zur Finanzierung gehört natürlich auch Fremdkapital. Dieses decken wir klassisch durch die Einbindung von Bankfinanzierungen ab. Im Herbst des vergangenen Jahres haben wir zudem eine Unternehmensanleihe öffentlich begeben.

Diese hat einen Zinssatz von 5,50 Prozent bei einer Laufzeit von 5 Jahren bis 2025. Im Rahmen des öffentlichen Angebots konnten wir 12,5 Millionen Euro bei institutionellen und privaten Anlegern platzieren. Seit dem 11. November 2020 wird die Anleihe nun ebenfalls an der Börse gehandelt. Bis Jahresende haben wir das platzierte Volumen um 17,5 Millionen Euro auf insgesamt 30,0 Millionen Euro erhöht.

Meine Damen und Herren,

für die Noratis AG haben wir damit relativ viel Geld über den Kapitalmarkt eingeworben. Was haben wir damit gemacht? Unserer Strategie entsprechend haben wir unseren Immobilienbestand deutlich ausgebaut.

Insgesamt konnten wir im vergangenen Jahr 1.045 Einheiten erwerben. Inklusive der bereits vertraglich gesicherten Objekte, die bilanziell zum 31.12.2020 noch nicht erfasst waren, haben wir sogar 1.311 Einheiten gekauft. Dabei sind wir unserer Ausrichtung treu geblieben, deutschlandweit zu kaufen. 2020 haben wir dies erfolgreich an 15 Standorten getan. Dabei haben wir bestehende Standorte ausgebaut, wie zum Beispiel in der Rhein/Ruhr-Region, im

## **Bericht des Vorstands von Igor Christian Bugarski**

*Hauptversammlung der Noratis AG, 16. Juni 2021*

Rhein-Main-Gebiet, im Raum Leipzig, in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg oder auch im Großraum Münster. Durch den Ausbau der Standorte ergeben sich bei der Bewirtschaftung Synergien. Synergien, die wir nutzen. Zudem haben wir 2020 aber auch neue Standorte für die Noratis AG erschlossen, konkret etwa Emden und Cuxhaven in Norddeutschland und die Oberpfalz in Süddeutschland.

Meine Damen und Herren,

wir haben bewusst im Jahr 2020 auf größere Portfolioverkäufe verzichtet. Dies war Teil unserer Prognose. Wir haben verzichtet – nicht, weil wir keine entwickelten, verkaufbaren Objekte hätten. Und auch nicht, weil keine Nachfrage nach unseren Objekten besteht, sondern einfach, um schneller zu wachsen. So haben wir 2020 lediglich 86 Einheiten verkauft. Im Vorjahr, 2019, waren es noch 339 Einheiten. Dies zeigt schon, wie deutlich unsere Zurückhaltung war. Dabei haben wir 2020 zwei Privatisierungen zu Ende geführt, also den Einzelverkauf von Eigentumswohnungen. Dies war in Erlensee und Riedstadt der Fall. Zudem haben wir im Rahmen einer kleineren Portfoliotransaktion Einheiten in der Metropolregion Hamburg veräußert, konkret in Mölln und Ratzeburg.

Zum Jahresende 2020 lag unser Immobilienbestand damit bei 3.366 Einheiten. Inklusive der vertraglich gesicherten, aber zum 31.12.2020 noch nicht bilanziell erfassten Objekte waren es 3.632 Einheiten. Gegenüber unserem Vorjahresbestand von 2.407 Einheiten bedeutet dies einen Anstieg von rund 50 Prozent. Ich kann Ihnen sagen, mit dieser Entwicklung bin ich sehr zufrieden. Die Mietfläche unseres Immobilienbestandes ist auf 225.000 Quadratmeter gestiegen. 2019 waren es noch 161.000 Quadratmeter. Der Anstieg machte sich auch entsprechend in unserer Bilanzsumme bemerkbar. Diese hat sich auf 367,6 Millionen Euro erhöht. Im Vorjahr waren es noch 260,7 Millionen Euro.

Dieser Ausbau des Immobilienbestands hat sich 2020 auch bereits bei unseren Mieteinnahmen bemerkbar gemacht. Mit 16,7 Millionen Euro lagen diese rund 30 Prozent über dem Vorjahr.

## **Bericht des Vorstands von Igor Christian Bugarski**

*Hauptversammlung der Noratis AG, 16. Juni 2021*

Meine Damen und Herren,

Sie haben es als Noratis Aktionär wahrscheinlich verfolgt. Der Ausbau des Immobilienbestandes bedeutet für uns auch eine stärkere Ausrichtung auf die Bestandshaltung. Dies heißt nicht, dass wir nicht als Bestandsentwickler auch in Zukunft Objekte verkaufen werden. Es bedeutet viel mehr, dass wir freier bei der Entscheidung sein wollen, wann wir ein Objekt wieder veräußern. Zum einen können wir, wenn wir Immobilien entwickelt haben und die Objekte gute Mieteinnahmen generieren, von diesen direkt profitieren. So sichern wir, nicht zuletzt für Sie, unsere Aktionäre, Mehrwert über einen längeren Zeitraum. Zum anderen können wir Verkaufszeitpunkte flexibler handhaben. Vereinfacht gesagt, wir können warten und von den optimierten Mieteinnahmen profitieren, bis aus Renditegesichtspunkten der geeignete Zeitpunkt für den Verkauf gekommen ist oder ein attraktives und passendes Angebot für ein Objekt vorliegt. Bisher, mit unserem kleineren Portfolio, waren wir von sehr wenigen Transaktionen abhängig. Diese mussten in einem Jahr erfolgen, sonst hätten wir unsere Planungen in dem konkreten Jahr nicht erreicht. Das hat gut funktioniert. Ich denke, unsere Zahlen der vergangenen Jahre zeigen es. Aber, wir hätten bei manchem Objekt ein paar Monate später möglicherweise einen höheren Betrag erzielen können. Jetzt, mit einem größeren Portfolio, können wir warten. Warten, bis der beste Zeitpunkt gekommen ist oder ein Angebot unseren Vorstellungen noch besser entspricht und damit unser Ergebnis noch weiter optimieren.

Zudem,

meine Damen und Herren,

bringt ein größeres Portfolio auch eine höhere Stabilität in der Geschäftsentwicklung mit sich. Wir wollen allein aus der Bestandshaltung heraus profitabel sein. Das ist unser erklärtes Ziel. Und hier haben wir 2020 einen großen Schritt getan. Die Verkäufe sind dann beim Ergebnis praktisch das Sahnehäubchen oben drauf. Für diesen strategischen Vorteile haben wir in Kauf genommen, wie angekündigt, temporär ein niedrigeres Ergebnis zu erzielen. Niedriger, weil die positiven Ergebnisanteile aus Verkäufen nicht schon 2020 anfallen, sondern eben erst später.

## **Bericht des Vorstands von Igor Christian Bugarski**

*Hauptversammlung der Noratis AG, 16. Juni 2021*

Sie sehen das ganz deutlich auch bei unseren Umsätzen. Die Umsätze setzen sich zusammen aus unseren Mieteinnahmen und den Umsätzen aus den Objektverkäufen. Die Mieteinnahmen sind deutlich gestiegen, ich hatte es ausgeführt. Auf größere Verkaufserlöse haben wir verzichtet. Dies führte insgesamt, wie von uns erwartet, zu einem deutlich rückläufigen Umsatz auf 28,7 Millionen Euro nach 76 Millionen Euro im Jahr 2019. Auch die Ergebnisse sind davon geprägt, dass wir kaum etwas verkauft haben. Unser Ergebnis vor Zinsen und Steuern, das EBIT, lag 2020 bei 8,2 Millionen Euro nach 15,8 Millionen Euro im Vorjahr. Das Vorsteuerergebnis, EBT, betrug 4,2 Mio. Euro nach 11,5 Mio. Euro zuvor. Mit diesen Zahlen haben wir auch bei den Ergebnissen unsere Ziele erreicht. Anders gesagt, mit diesen Zahlen sind wir sehr zufrieden.

Meine Damen und Herren,

diese Zahlen liegen nicht nur im Rahmen der Prognose. Sie wurden auch erstmals nach der internationalen Rechnungslegung IFRS ermittelt. Wir haben unsere Rechnungslegung zum Ende des Geschäftsjahres umgestellt. Bilanzierten wir bisher nach dem nationalen Standard HGB, so tun wir dies nun nach dem internationalen Standard, IFRS. Mit diesem Schritt wird die Noratis AG auch interessanter für internationale Investoren, die mit der deutschen Rechnungslegung wenig vertraut sind. IFRS ist bei börsennotierten Immobiliengesellschaften weit verbreitet. Diese Bilanzierung kennen die Investoren. Damit sind sie vertraut. Für uns bedeutete die Umstellung bei den Zahlen aber zunächst wenig. Wir haben unsere Immobilien bisher immer im sogenannten Umlaufvermögen gebucht. Dies zeigt, dass die Objekte nicht längerfristig gehalten werden sollen. Bei dieser Verbuchung der Immobilien hat IFRS aber wenig Auswirkung. Anders sieht es beim Anlagevermögen aus, also bei den länger gehaltenen Immobilien. Hier muss regelmäßig eine externe Begutachtung erfolgen, deren Ergebnis sich dann beim Wertansatz niederschlägt. Durch unsere stärkere Ausrichtung auf die Bestandshaltung kann es hier also zukünftig bei einzelnen Objekten zu einer Umbuchung kommen. Dabei wird nicht nur der Marktwert in der Bilanz berücksichtigt, sondern auch die Differenz zwischen Buch- und Marktwert in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Dies hat einen wesentlichen strategischen Vorteil: wir können

den erwirtschafteten Erfolg unserer Entwicklung der Immobilien transparent ausweisen, ohne notwendigerweise veräußern zu müssen!

Meine Damen und Herren,

IFRS zielt vor allem darauf, eine bessere Vergleichbarkeit der Zahlen zu erreichen. Dies betrifft, wie kurz angeführt, bei Immobiliengesellschaften vor allem die Wertansätze der Objekte. Dennoch können sich auch nach IFRS so genannte stille Reserven bilden – konkret dann, wenn Objekte im Umlaufvermögen liegen und ihnen ein höherer Marktwert zugewiesen wird, als der bilanziell erfasste Wert. Bei der Noratis AG lagen diese stille Reserven Ende 2020 bei rd. 49 Mio. Euro. Wir hatten angekündigt, dass wir diesen durch einen Gutachter ermittelten Wert zukünftig kommunizieren wollen, um eine bessere Vergleichbarkeit der Zahlen zu ermöglichen.

Meine Damen und Herren,

der Konzernüberschuss 2020 lag bei 2,8 Millionen Euro nach 8,3 Millionen Euro im Vorjahr. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen gemäß Tagesordnungspunkt 2 vor, aus dem Bilanzgewinn zum Jahresende 2020 pro Aktie 50 Cent Dividende auszuschütten. Diese setzt sich zusammen aus rund der Hälfte des Jahresüberschusses 2020. Das entspricht unserer Dividendenpolitik der vergangenen Jahre. Hinzu kommt die im Jahr 2019 gebildete Ausschüttungsreserve. Diese wurde aufgrund der mit der Corona-Pandemie verbundenen Unsicherheit gebildet. Glücklicherweise hat die Pandemie unser Geschäft nur am Rande beeinflusst, so dass wir die Gelder nicht länger zurückhalten müssen. Mit dieser Ausschüttung möchten wir, dass Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, direkt von der Geschäftsentwicklung profitieren.

Zum anderen wollen wir aber natürlich weiter wachsen und hierfür die uns zur Verfügung stehenden Mittel nutzen. Dafür haben wir, wie bereits erwähnt, im vergangenen Jahr auch zwei Kapitalerhöhungen durchgeführt. Die Zweite erfolgte dabei auf Basis des Genehmigten Kapitals 2020.

## **Bericht des Vorstands von Igor Christian Bugarski**

*Hauptversammlung der Noratis AG, 16. Juni 2021*

Wie bei der Beschlussfassung angekündigt, erstattet der Vorstand nunmehr der Hauptversammlung den folgenden Bericht über die Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2020.

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 18. August 2020 wurde ein neues genehmigtes Kapital in Ziffer 4.2 der Satzung der Gesellschaft geschaffen. Danach war der Vorstand der Gesellschaft ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 17. August 2025 einmalig oder mehrmalig um bis zu 1.927.211 Euro zu erhöhen, konkret durch Ausgabe von bis zu 1.927.211 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen. Die Satzungsänderung über die Schaffung des Genehmigten Kapitals 2020 wurde am 23. August 2020 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Auf der Grundlage der vorstehenden Ermächtigung hat der Vorstand das Genehmigte Kapital 2020 Ende August 2020 teilweise ausgenutzt. Am 28. August beschloss der Vorstand, das Grundkapital der Gesellschaft von damals 3.854.422 Euro um bis zu 963.605 Euro auf bis zu 4.818.027 Euro zu erhöhen, und zwar durch die Ausgabe von bis zu 963.605 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft gegen Bareinlage. Die neuen Aktien haben einen anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 Euro je Stückaktie und sind mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2020 ausgestattet.

Des Weiteren wurde beschlossen, die neuen Aktien den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand hatte das Bezugsverhältnis auf 4:1 festgelegt. Das heißt: Vier bestehende Aktien der Gesellschaft berechtigten zum Bezug von einer neuen Aktie. Der Bezugspreis je neuer Aktie wurde auf 17,55 Euro festgesetzt.

Der Aufsichtsrat stimmte dem Beschluss des Vorstands vom 28. August 2020 über die Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2020 zu den zuvor skizzierten Bedingungen noch am selben Tag einstimmig zu.

Die Durchführung der Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht der Altaktionäre erfolgte prospektfrei, das heißt, es war für das öffentliche Angebot der neuen Aktien kein Wertpapierprospekt erforderlich. Zu diesem Zweck war es notwendig, die neuen Aktien in eine Streubesitztranche mit insgesamt 446.313 neuen Aktien und eine Hauptaktionärstranche mit insgesamt 517.292 neuen Aktien aufzuteilen. Die Hauptaktionäre haben zunächst auf ihr Bezugsrecht



## **Bericht des Vorstands von Igor Christian Bugarski**

*Hauptversammlung der Noratis AG, 16. Juni 2021*

verzichtet. Im Rahmen einer anschließenden Privatplatzierung wurden die nicht bezogenen neuen Aktien aus der Streubesitztranche sowie die neuen Aktien aus der Hauptaktionärs-tranche ausgewählten qualifizierten Anlegern mindestens zum Bezugspreis angeboten. Dieses Vorgehen hatte zum Ziel, die Aktionärsbasis der Gesellschaft zu verbreitern. Zugleich hat sich der Hauptaktionär Merz Real Estate GmbH & Co. KG verpflichtet, sämtliche nicht bezogenen neuen Aktien zum Bezugspreis von 17,55 Euro zu übernehmen. Damit war für die Gesellschaft sichergestellt, dass sämtliche durch die Kapitalerhöhung neu geschaffenen Aktien tatsächlich platziert werden.

Die neuen Aktien wurden zu einem Preis von 17,55 Euro den Aktionären zum Bezug angeboten. Der Schlusskurs der Aktien der Noratis AG am 27. August 2020, also am Vortag des Vorstandsbeschlusses, betrug 19,60 Euro. Die neuen Aktien wurden also mit einem Abschlag von 2,05 Euro bzw. ca. 10,5 % auf den Vortagsschlusskurs angeboten. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Meinung, dass dieser Abschlag angemessen war, um einerseits für die Gesellschaft einen größtmöglichen Erlös aus der Kapitalerhöhung zu erzielen und andererseits auch eine entsprechende Nachfrage nach den neuen Aktien zu erzeugen.

Da die Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht durchgeführt wurde, hatten die Aktionäre die Möglichkeit, ihre Beteiligungsquote an der Gesellschaft zu wahren, in dem sie von dem ihnen zustehenden Bezugsrecht auf neue Aktien Gebrauch machten. Auf diesem Wege konnten sie die Verwässerung ihrer Beteiligungsquote, anders als bei einem Bezugsrechtsausschluss, verhindern. Die vorgenommene Einräumung des Bezugsrechts war somit auch im Interesse der Aktionäre.

Am 16. September 2020 setzte der Vorstand endgültig die Anzahl der neu auszugebenden Aktien fest. Er beschloss, dass das Grundkapital der Gesellschaft von 3.854.422 Euro um 963.605 Euro auf 4.818.027 Euro durch die Ausgabe von 963.605 Stück neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 Euro je Stückaktie, erhöht wird. Der Aufsichtsrat stimmte diesem Vorstandsbeschluss am selben Tag zu und beschloss die entsprechende Anpassung der Satzung der Gesellschaft. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 20.09.2020 in das Handelsregister eingetragen.

## **Bericht des Vorstands von Igor Christian Bugarski**

*Hauptversammlung der Noratis AG, 16. Juni 2021*

Der Gesellschaft ist aus der Kapitalerhöhung ein Bruttoemissionserlös in Höhe von 16,9 Mio. Euro zugeflossen. Der Erlös wurde planmäßig verwendet, um die beabsichtigten Ankäufe im 4. Quartal 2020 zu finanzieren sowie die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft zu stärken. Dies ist Voraussetzung, um das beabsichtigte Wachstum der Gesellschaft realisieren zu können.

Der Vorstand ist daher der Auffassung, dass die durchgeführte Kapitalerhöhung im Unternehmensinteresse der Gesellschaft lag und die Interessen der Aktionäre gewahrt wurden.

Damit wir auch in Zukunft weiter flexibel agieren können und sich bietende Chancen auch kurzfristig umsetzen können, haben wir Tagesordnungspunkt 6 aufgenommen.

Hierbei bitten wir Sie zur Beschlussfassung über die Aufhebung des bestehenden Genehmigten Kapitals 2020 und die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre. Wir reden über einen Vorratsbeschluss mit einer Laufzeit bis zum 15. Juni 2026. Wir bitten Sie auch bei diesem Tagesordnungspunkt um Zustimmung.

Meine Damen und Herren,

die Noratis AG ist 2020 bereits deutlich gewachsen und wir wollen weiter wachsen. Das ist unser erklärtes Ziel. Gleichzeitig befindet sich der Immobilienmarkt nun schon seit mehreren Jahren in einem deutlichen Aufwärtstrend mit stark steigenden Preisen. Wie passt das zusammen? Bedeutet das nicht, dass nun die Gefahr besteht, zu teuer einzukaufen? Wir haben hierüber schon in den vergangenen Jahren diskutiert. Ich möchte aber trotzdem an dieser Stelle noch einmal unsere Ausrichtung deutlich machen. Und warum wir tun, was wir tun.

Die Noratis AG investiert als Bestandsentwickler deutschlandweit in Wohnimmobilien, die in die Jahre gekommen sind. Dies sind z.B. Werkswohnungen oder Quartiere. Die Objekte liegen dabei vor allem an Sekundärstandorten. Am Rande von Ballungsgebieten, in kleineren Städten ab 10.000 Einwohnern. Wir reden hier über sogenannte B- und C-Lagen. Aber wir

## **Bericht des Vorstands von Igor Christian Bugarski**

*Hauptversammlung der Noratis AG, 16. Juni 2021*

kaufen nicht irgendwo. Sondern wir schauen uns den Standort und die Region sehr genau an. Dabei können wir bei der Einschätzung eines Portfolios und des Standorts auf die über Jahre gewachsenen Erfahrungen aus unseren Projekten und auf unsere umfangreiche Datenbank zurückgreifen. Unsere Prüfung der Objekte ermöglicht es uns zudem schon vor dem Ankauf eine Abschätzung der notwendigen Investitionen vorzunehmen. Damit wir investieren, muss ein Standort nach unseren Ankaufskriterien unter anderem eine stabile, besser leicht aufwärtsgerichtete Bevölkerungsentwicklung aufweisen.

Mit dieser Ausrichtung adressieren wir einen Markt, der groß ist. Der so groß ist, dass wir weiter auf Deutschland fokussiert bleiben. Zur Illustration: Allein auf die Baujahre nach dem 1. Weltkrieg bis 1986 entfallen rund 60 Prozent der über 42 Millionen Wohnungen in Deutschland. Eine Expansion ins Ausland ist deshalb weiter nicht geplant. In Deutschland kennen wir den Rechtsrahmen und wir kennen die Standorte. Dabei investieren wir gerne in bestehende Standorte und bauen diese aus. So können wir Synergien heben, kleinere Ankäufe zusammenfassen und so attraktive, größere Portfolios bilden. Aber wir investieren, wie bereits erwähnt, auch an neuen Standorten.

Meine Damen und Herren,

durch die Ausrichtung auf Sekundärstandorte sind wir in einem Bereich tätig, der nach unserer Erfahrung wesentlich stabiler ist als die Top-Standorte. Die Preise entwickeln sich hier deutlich moderater und nachhaltiger. Zudem sind auch die Mietrenditen in der Regel attraktiver. Was aber an diesen Standorten wichtig ist, ist eine gute Wohnqualität zu bieten. Wir wollen mit unseren Wohnungen an dem jeweiligen Ort mit das attraktivste Angebot bieten. Dies sichert eine hohe Vermietung und damit auch stetige Mieteinnahmen. Um dies zu erreichen investieren wir in unsere Objekte. Behutsam, keine Luxussanierungen. Wir kümmern uns intensiv um unsere Immobilien. Modernisieren, reparieren, werten auf. Sicherheit und Wohnkomfort haben bei uns einen hohen Stellenwert, der insbesondere auch einen hohen personellen Einsatz erfordert, bis die Liegenschaften unseren Ansprüchen gerecht werden. Im Einzelnen gehören dazu die Haustechnik wie Heizung und Sanitär, Brandschutz, Elektrik sowie energetische Maßnahmen. Der Wohnkomfort umfasst jedoch

## **Bericht des Vorstands von Igor Christian Bugarski**

*Hauptversammlung der Noratis AG, 16. Juni 2021*

noch viele weitere Themen wie Instandhaltung, Sauberkeit, angenehme Wohnungszustände, die modernen Anforderungen erfüllen, gepflegte Erscheinung der gesamten Liegenschaft bis hin zu einem präsenten Ansprechpartner, der sich um Mieterbelange kümmert.

Dabei haben wir stets die Interessen aller Stakeholder im Blick. Das bedeutet, dass wir attraktiven, bezahlbaren Wohnraum für Mieter schaffen und erhalten. Aber auch die Gemeinden binden wir häufig mit ein, wenn wir Quartiere aufwerten und so Viertel wieder wohnenswerter machen.

Wohnungen renovieren wir nur dann von innen, wenn diese auch frei sind. Wir freuen uns über jeden Mieter der im Objekt ist und dort bleiben möchte. Dies sichert uns stetige Cashflows auch während der Renovierungsphase. Ein großer Unterschied zu Projektentwicklern. Unsere Ausrichtung, die Bestandsentwicklung, kombiniert damit die Sicherheit eines Bestandshalters mit der Möglichkeit, überdurchschnittliche Renditen aus der Entwicklung zu erzielen, ohne die Risiken eines Projektentwicklers zu haben. Wir ziehen also ganz bewusst keine Objekte frei. Natürlich können die renovierten Wohnungen von bestehenden Mietern angemietet werden, wenn diese lieber in einer renovierten, dafür etwas teureren Wohnung leben möchten. Sie können aber, wie gesagt, auch gerne in ihrer alten Wohnung bleiben.

Meine Damen und Herren,

warum betone ich hier wieder unseren Multi-Stakeholder-Ansatz.

Ganz einfach. Ich sehe ihn als einen Treiber unserer erfolgreichen Geschäftsentwicklung. Mieter wohnen gerne bei uns. Auch haben wir Immobilienkäufer, die bereits mehrere Liegenschaften von uns erworben haben, weil sie gute Erfahrung mit den Immobilien gemacht haben. Und wir haben Immobilienverkäufer, die wissen, dass wir gut mit den Objekten und den Mietern umgehen. Gerade für private Verkäufer ist das oftmals ein sehr wichtiger Punkt. Unser Multi-Stakeholder-Ansatz bindet aber auch unsere Mitarbeiter ein. Sie sind es, die den Erfolg unserer Noratis möglich machen. Das alles fördert unser Geschäft. Das alles sorgt letztendlich für Mehrwert. Gerade auch für unsere Aktionärinnen und Aktionäre. Auch die Familie Merz hat in unseren Gesprächen immer bekräftigt, dass dieser

**Bericht des Vorstands von Igor Christian Bugarski**  
*Hauptversammlung der Noratis AG, 16. Juni 2021*

Ansatz als wichtiger Kern der Geschäftspolitik gesehen wird. Wir bleiben uns deshalb treu und werden weiter den Multi-Stakeholder-Ansatz leben.

Lassen Sie mich in diesem Zusammenhang noch ein paar Zahlen zum Ankauf nennen. Die Noratis AG ist seit Jahren erfolgreich im Wohnimmobilienmarkt tätig. Wir verfügen nach meiner Einschätzung nicht nur über einen hervorragenden Ruf in der Branche, sondern auch über ein sehr gutes Netzwerk. Wie gut dieses trägt, zeigen die uns im vergangenen Jahr angebotenen Objekte. Insgesamt wurden uns Immobilien im Wert von über 20 Mrd. Euro angeboten. Davon waren rund 15 Prozent auf den ersten Blick interessant. Davon haben wiederum ein Drittel, also etwa 5 Prozent der angebotenen Immobilien, den zweiten Prüfschritt überstanden und wurden im Detail analysiert. Erworben haben wir schließlich 1.311 Einheiten.

Meine Damen und Herren,

die Zahlen zeigen, wie gut wir im Markt wahrgenommen werden. Sie zeigen aber auch, wie selektiv wir einkaufen. Dabei sind wir vor allem bei kleineren Transaktionen bis etwa 200 bis 300 Wohnungen zuletzt sehr erfolgreich gewesen. Warum? In diesem Segment sind vergleichsweise nur wenige Investoren aktiv. Für Privatleute sind die Objekte meist doch zu teuer. Vor allem wenn spezielles Know-how für technische Objektthemen notwendig ist, investieren sie oftmals lieber nicht. Zudem bevorzugen die größeren Immobilien-gesellschaften höhere Volumina.

All das, die spezifischen Ankaufskriterien in attraktiven Märkten, unser starkes Netzwerk, unser Multi-Stakeholder Ansatz sowie die langjährige Projekterfahrung führen dazu, dass wir auch in der jetzigen Phase weiter Objekte zu attraktiven Konditionen erwerben können. Dabei ist auch und gerade die Nähe zu einer Region wichtig. Gerade wenn es darum geht, auch an kleinere Deals zu kommen. Das hat uns die Rhein-Main-Region gezeigt. Unser Heimatmarkt. Und das war auch der Grund, warum wir 2020 die Noratis West GmbH als Satellit gegründet haben. Diese Gesellschaft ist mit einem regionalen Management auf die Region Rhein-Ruhr fokussiert mit einem Schwerpunkt auf Transaktionen bis etwa je

## **Bericht des Vorstands von Igor Christian Bugarski**

*Hauptversammlung der Noratis AG, 16. Juni 2021*

5 Millionen Euro. Im vergangenen Jahr an den Start gegangen, konnten schon erste Ankäufe realisiert werden. Und wir wollen in diesem Segment gerne mehr machen.

Meine Damen und Herren,

das Jahr 2020 war für uns alle besonders. Ich freue mich, dass wir die Noratis AG so erfolgreich durch dieses Jahr führen und dabei wichtige Weichenstellungen umsetzen konnten. An der Börse hat sich die erfolgreiche Weiterentwicklung der Noratis bei der Notierung noch nicht gezeigt. Hier dominierten nach unserer Einschätzung noch das Corona-Thema sowie unser Ergebnisrückgang. Unter dem Strich gab die Notierung im Jahresverlauf um 17 Prozent nach. Unter Berücksichtigung der Dividende war der Rückgang etwas niedriger. Mit dieser Entwicklung sind wir natürlich nicht zufrieden. Wir wollen mehr und ich bin davon überzeugt, dass der Kurs sich mittel- bis langfristig an der Unternehmensentwicklung orientieren wird. Durch eine aktive und transparente Kommunikation wollen wir die Sichtbarkeit der Noratis AG am Kapitalmarkt weiter unterstützen.

Meine Damen und Herren,

mit unserem deutlich erweiterten Portfolio haben wir die Basis für eine erfolgreiche operative Entwicklung in der Zukunft gelegt. Hier wollen wir anknüpfen. Ein Ausbau des Portfolios steht weiter ganz oben auf der Agenda. Unser Immobilienbestand soll auch 2021 steigen. Aber wir wollen auch wieder Paketverkäufe tätigen. Das haben wir angekündigt und wir haben hier auch schon geliefert. Sie haben es den Nachrichten der vergangenen Wochen entnehmen können.

Unter dem Strich bedeutet dies, dass wir für 2021 von einer weiterhin positiven Entwicklung des Konzerns ausgehen. Die Mieterlöse sollen weiter steigen. Sie haben es unserer Prognose entnommen, wir erwarten für 2021 ein deutlich höheres EBIT und EBT als im vergangenen Jahr.

## **Bericht des Vorstands von Igor Christian Bugarski**

*Hauptversammlung der Noratis AG, 16. Juni 2021*

Meine Damen und Herren,

die erfolgreiche Entwicklung unserer Noratis AG, Ihrer Noratis AG, wäre ohne den unermüdlichen Einsatz unserer Mitarbeiter nicht möglich. Wir haben im vergangenen Jahr mit einem umfangreichen Hygienekonzept auf die Corona-Pandemie reagiert und auch die Arbeit im Home Office mit eingebunden. Die Gesundheit unserer Mitarbeiter haben wir stets im Blick gehabt. All dies kam zusätzlich zum deutlichen Wachstum der Gesellschaft hinzu und unser Team hat sich einmal mehr bewährt und mit großem Engagement auf die Herausforderungen reagiert. Das ist nicht selbstverständlich und hierfür möchte ich mich ganz herzlich bedanken. Der Dank gilt auch unseren Geschäftspartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Und nicht zuletzt möchte ich auch Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, dafür danken, dass Sie die Noratis AG so eng begleiten.

Bleiben Sie uns gewogen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.