

Noratis AG

Eschborn

Konzernabschluss

zum 31. Dezember 2021

und Konzernlagebericht

für das Geschäftsjahr 2021

Dieses Konzernbestätigungsexemplar richtet sich – unbeschadet eines etwaigen gesetzlich begründeten Rechts Dritter zum Empfang oder zur Einsichtnahme – ausschließlich an Organe des Unternehmens. Soweit nicht im Rahmen der Auftragsvereinbarung zwischen dem Unternehmen und der RGT Treuhand Revisionsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausdrücklich erlaubt, ist eine Weitergabe an Dritte nicht gestattet.

Im Hinblick auf die Anforderungen von § 321 Abs. 5 Satz 1 HGB tritt die elektronische Fassung nicht an die Stelle, sondern neben die Papierfassung im Sinne einer elektronischen Kopie.

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021	4
Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021	6
Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2021	7
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021	8
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2021	9
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021	78
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110

IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021

Konzernbilanz

AKTIVA	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
	Nr.	TEUR	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.1	10.200	0
Sachanlagen	5.2	842	1.039
Immaterielle Vermögenswerte	5.2	29	28
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	2.3 / 5.3	29	11
Andere finanzielle Vermögenswerte	5.4	862	88
Latente Steueransprüche	5.12	1	398
Langfristige Vermögenswerte		11.963	1.564
Vorratsimmobilien	5.5	424.180	333.508
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.6	1.086	1.294
Finanzielle Vermögenswerte	5.4	49	71
Sonstige Vermögenswerte	5.7	553	92
Zahlungsmittel	5.8	8.724	31.032
Kurzfristige Vermögenswerte		434.592	365.997
Bilanzsumme		446.555	367.561

Passiva	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
	Nr.	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	5.9	4.818	4.818
Kapitalrücklage	5.9	51.817	51.777
Gewinnrücklagen	5.9	24.238	17.189
Eigenkapital der Anteilseigner der Noratis AG		80.873	73.784
Nicht beherrschende Anteile	2.4	423	476
Eigenkapital		81.296	74.260
Sonstige Rückstellungen	5.10	61	55
Anleihe	5.11	39.135	29.376
Finanzverbindlichkeiten	5.11	218.722	254.516
Latente Steuerschulden	5.12	563	0
Langfristige Schulden		258.481	283.947
Sonstige Rückstellungen	5.10	149	130
Anleihe	5.11	413	226
Finanzverbindlichkeiten	5.11	87.456	3.370
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		15.519	1.424
Steuerschulden	5.13	603	1.592
Vertragsverbindlichkeiten	5.14	231	701
Sonstige Verbindlichkeiten	5.15	2.407	1.911
Kurzfristige Schulden		106.778	9.354
Bilanzsumme		446.555	367.561

Konzerngesamtergebnisrechnung

	Anhang	2021	2020
	Nr.	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse Gesamt		73.598	28.700
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	6.1	50.590	12.032
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		-39.193	-7.039
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	6.2	11.397	4.993
Erlöse aus der Vermietung	6.1	23.008	16.668
Aufwendungen aus der Vermietung		-10.391	-6.706
Ergebnis aus der Vermietung	6.3	12.617	9.962
Sonstige betriebliche Erträge	6.4	436	847
Zwischenergebnis		24.450	15.802
Personalaufwand	6.5	-5.322	-4.986
Abschreibungen	6.6	-460	-423
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.1	3.532	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-2.836	-2.183
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)		19.364	8.210
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	2.3 / 5.3	17	-1
Finanzerträge		505	205
Finanzierungsaufwendungen	6.8	-6.458	-4.259
Ergebnis vor Steuern (EBT)		13.428	4.155
Ertragsteuern	6.9	-3.892	-1.358
Konzernergebnis		9.536	2.797
davon entfällt auf:			
- Anteilseigner des Mutterunternehmens		9.472	2.784
- nicht beherrschende Anteile		64	13

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

Konzernkapitalflussrechnung

	Anhang	2021	2020
	Nr.	TEUR	TEUR
Konzernergebnis		9.536	2.797
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	5.1	-3.532	0
Abschreibungen	6.6. / 7.3	460	423
Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		4	0
Veränderung der Vorratsimmobilien	5.5	-96.316	-90.375
Zunahme / Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-531	7.041
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen		14.123	-17.424
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	2.3 / 5.3	-17	1
Finanzierungsaufwendungen / Finanzerträge	6.8. / 7.3	5.953	4.054
Ertragsteueraufwand / -ertrag	6.9	3.892	1.358
Ertragsteuerzahlungen		-3.953	-2.157
Anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	6.5	86	122
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge		191	116
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		-70.104	-94.044
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens		0	1
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	5.2	-110	-70
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		0	-12
Erhaltene Zinsen		6	205
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-104	124
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens		0	21.911
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern		0	265
Transaktionskosten aus der Ausgabe von Aktien		0	-629
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	5.11	83.629	92.712
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	5.11	-36.126	-14.008
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	5.11	10.000	30.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen		0	-4.111
Transaktionskosten aus der Begebung von Anleihen und Finanzkrediten*	5.11	-918	-1.162
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	7.3	-230	-205
Rückkauf eigener Aktien	5.9	-91	-150
Einzahlungen aus dem Verkauf eigener Aktien	5.9	45	73
Auszahlungen aus dem Erwerb von Derivaten		-275	-178
Gezahlte Zinsen*		-5.704	-3.630
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	5.9	-2.409	-2.882
Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter		-21	-21
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		47.900	117.985
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		-22.308	24.065
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		31.032	6.967
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		8.724	31.032

* Die im Vorjahr in Höhe von 500 TEUR unter den gezahlten Zinsen ausgewiesenen Transaktionskosten aus der Begebung von Finanzkrediten werden im Berichtsjahr im Posten "Transaktionskosten aus der Begebung von Anleihen und Finanzkrediten" ausgewiesen. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahresbeträge entsprechend angepasst.

Siehe Erläuterung in Anhangsangabe 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 01.01.2020	3.602	31.491		17.288	52.381	218	52.599
Konzerngesamtergebnis				2.784	2.784	13	2.797
Veränderung nicht beherrschende Anteile					0	265	265
Kapitalerhöhung	1.216	20.695			21.911		21.911
Kosten, die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung stehen		-456			-456		-456
Erwerb eigener Aktien		-142	-7		-149		-149
Aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente		189	7		196		196
Dividendenzahlung				-2.882	-2.882	-21	-2.903
Stand zum 31.12.2020	4.818	51.777	0	17.189	73.784	476	74.260
Stand zum 01.01.2021	4.818	51.777	0	17.189	73.784	476	74.260
Konzerngesamtergebnis				9.472	9.472	64	9.536
Veränderung nicht beherrschende Anteile				-15	-15	-96	-111
Erwerb eigener Aktien		-86	-5		-91		-91
Veräußerung eigener Aktien		1			1		1
Aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente		126	5		131		131
Dividendenzahlung				-2.409	-2.409	-21	-2.430
Stand zum 31.12.2021	4.818	51.817	0	24.238	80.873	423	81.296

Hinsichtlich den nicht beherrschenden Anteilen wird auf Anhangsangabe 2.4 verwiesen. Die Erläuterungen zu allen übrigen Positionen sind in der Anhangsangabe 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 Anhangsangabe 2, Informationen über andere Beziehungen des Konzerns zu nahestehenden Unternehmen und Personen in Anhangsangabe 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 2021 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 27. April 2022 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 %	
	2021	2020
Noratis Domus GmbH, Eschborn	100	---
Noratis Habitat GmbH, Eschborn	100	100
Noratis Living GmbH, Eschborn	94	94
Noratis Nordost GmbH, Eschborn (vormals Berlin)	94,9	75
Noratis West GmbH, Ratingen	65	65
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	100	100
Noratis Wohnwert GmbH, Eschborn	100	---

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

2.2 Neugründung von Tochterunternehmen

An der im Oktober 2020 gegründeten Noratis Nordost GmbH wurden die Anteile im Juni 2021 von 75,0 Prozent auf 94,9 Prozent erhöht.

Im Juli 2021 wurden die Noratis Domus GmbH und im Dezember 2021 die Noratis Wohnwert GmbH mit einem Stammkapital von jeweils 25 TEUR gegründet. Die Noratis AG hält 100 Prozent der Anteile.

2.3 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.

2.4 Nicht beherrschende Anteile

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2020 dargestellt:

31. Dezember 2021

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	14	24
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	7.847	3.470	11.135
Summe der langfristigen Schulden	2	2.941	9.075
Summe der kurzfristigen Schulden	177	68	1.569
Umsatzerlöse	0	160	2.214
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	321	-9	125
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnen	300	-8	81
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	21	-1	44
<hr/>			
Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit	-644	-3.270	-6.415
Cashflows aus der Investitionstätigkeit	0	-6	-23
Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit	-21	2.923	6.317
<hr/>			
Nettoerhöhung (Nettoabnahme) der Zahlungsmittel	-665	-353	-121

31. Dezember 2020

Werte in TEUR	Noratis Living GmbH	Noratis Nordost GmbH	Noratis West GmbH
Nicht beherrschende Anteile	6,0 %	25,0%	35,0 %
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	7	11
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	8.571	491	4.498
Summe der langfristigen Schulden	2	0	3.953
Summe der kurzfristigen Schulden	1.201	15	167
Umsatzerlöse	77	0	732
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	512	-17	-10
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnen	491	-13	-6
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	21	-4	-4
<hr/>			
Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit	446	-59	-4.234
Cashflows aus der Investitionstätigkeit	0	0	-9
Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit	-21	500	4.460
<hr/>			
Nettoerhöhung (Nettoabnahme) der Zahlungsmittel	425	441	217

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	31.12.2021	31.12.2020
Noratis Living GmbH	218	218
Noratis Nordost GmbH	24	121
Noratis West GmbH	180	137
Summe	423	476

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.

Die immer noch spürbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie hatten nur geringe Auswirkungen auf das operative Geschäft der Noratis-Gruppe. Die Nachfrage von Wohnimmobilien ist nach vor wie sehr gut. Die Risiken bei den Mietforderungen sind gering und für den Geschäftsverlauf von untergeordneter Bedeutung.

3.2. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Noratis AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2021. 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
- 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 Vermögenswerts 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 ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist 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 Anhangsangabe 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 eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer ZGE abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. 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 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 -einträge 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 Anhangsangabe 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

Der Konzern hat IFRS 16 Leasingverhältnisse für Geschäftsjahre angewendet, die ab dem 1. Januar 2019 beginnen.

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 mit diesen Leasingverhältnissen in Zusammenhang stehenden 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 Finanzierungskomponente 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 und 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 Zinsscaps 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 2021 anzuwenden sind

		Stichtag Anwen- dungspflicht
IFRS 16	COVID-19-bezogene Mieterleichterungen	01.06.2020
IFRS 9 / IAS39 / IFRS7 IFRS4 / IFRS 16	Reform der Referenzzinssätze – Phase 2	01.01.2021

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
Diverse Standards	Jährliche Verbesserungen an den IFRS Standards 2018 - 2020	01.01.2022
IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023
IAS 1	Angabe von Rechnungslegungsmethoden	01.01.2023
IAS 8	Definition von Schätzungen	01.01.2023
IAS 12	Latente Steuern auf bestimmte Transaktionen	01.01.2023
IAS 16	Sachanlagen – Erträge vor der geplanten Nutzung	01.01.2022
IAS 37	Belastende Verträge	01.01.2022

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 erheblichen 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.

Der Mietvertrag für die Verwaltung in Eschborn wurde inklusive der Verlängerungsoption bis zum Mai 2025 bewertet.

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.

Der erweiterte Kündigungsschutz für Mietrückstände aufgrund von Einkommensverlusten durch die Corona-Pandemie wurde bei der Schätzung der Verlustraten ab 2020 mit einbezogen. Dies spiegelt sich in der höheren Ausfallrate in den Jahren 2020 und 2021 bezogen auf die Mieterlöse wider. Die durchschnittliche Ausfallrate stieg von 0,7 Prozent für den Zeitraum 2017 bis 2019 auf 1,4 Prozent für die Jahre 2020 und 2021. Insgesamt sind die Risiken aus Mietforderungen für den Konzern jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Im Rahmen des Programms für Belegschaftsaktien liegen Schätzungen bezüglich der Höhe des ausgeübten Wahlrechts durch die Mitarbeiter und Führungskräfte zugrunde.

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.

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	2021	2020
Stand zum 1. Januar	0	---
Zugänge	0	---
Umgliederungen aus den Vorratsimmobilien	6.668	---
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	3.532	---
Stand zum 31. Dezember	10.200	---

Im Geschäftsjahr 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 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 sind unrealisiert.

Die Mieteinnahmen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftsjahr 754 TEUR (Vorjahr 713 TEUR) und sind in den Erlösen aus der Vermietung enthalten. Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betragen 343 TEUR im Geschäftsjahr (Vorjahr 311 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	2021	2020
Verwaltungskosten	EUR / Mieteinheit pro Jahr	318	338
Marktmiete	EUR / qm pro Monat	6,54	5,81
Diskontierungszinssatz	Prozent	5,5	6,0
Kapitalisierungszinssatz	Prozent	5,5	6,0
Leerstandsquote	Prozent	5,7	12,6

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	5,8 %	+ 0,3 %	5,5 %	- 0,3 %	5,2 %
Veränderung in TEUR	9.700	-500	10.200	700	10.900
Mieterträge		- 5,0 %		+ 5,0 %	
Veränderung in TEUR	9.600	-600	10.200	700	10.900
Leerstand		+ 50,0 %		- 50,0 %	
Veränderung in TEUR	10.100	-100	10.200	200	10.400
Vorjahr					
Diskontierungszinssatz	6,3 %	+ 0,3 %	6,0 %	- 0,3 %	5,7 %
Veränderung in TEUR	7.200	-300	7.500	400	7.900
Mieterträge		- 5,0 %		+ 5,0 %	
Veränderung in TEUR	7.000	-500	7.500	500	8.000
Leerstand		+ 50,0 %		- 50,0 %	
Veränderung in TEUR	7.400	-100	7.500	100	7.600

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	31.12.2021	31.12.2020
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	536	637
Nutzungsrechte Fuhrpark	113	120
Summe	649	757

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
	01.01.2021			31.12.2021	01.01.2021			31.12.2021	31.12.2021
I. Immaterielle Vermögenswerte									
1. Software und sonstige immaterielle Vermögenswerte	118	30	1	147	90	29	1	118	29
Summe	118	30	1	147	90	29	1	118	29
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	942	51	0	993	296	152	0	448	545
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.048	152	196	1.004	655	244	192	707	297
Summe	1.990	203	196	1.997	951	396	192	1.155	842
Anlagevermögen	2.108	233	197	2.144	1.041	425	193	1.273	871

Werte in TEUR	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand	Zugang	Abgang	Stand	Stand	Zugang	Abgang	Stand	Stand	
	01.01.2020			31.12.2020	01.01.2020			31.12.2020	31.12.2020	
I. Immaterielle Vermögenswerte										
1. Software und sonstige immaterielle Vermögenswerte	97	21	0	118	63	27	0	90	28	
Summe	97	21	0	118	63	27	0	90	28	
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	942	0	0	942	150	146	0	296	646	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	920	135	7	1.048	436	226	7	655	393	
Summe	1.862	135	7	1.990	586	372	7	951	1.039	
Anlagevermögen	1.959	156	7	2.108	649	399	7	1.041	1.067	

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 erhöhte sich im Geschäftsjahr durch die anteiligen Gewinne auf 29 TEUR.

5.4 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Derivate	862	88
Übrige finanzielle Vermögenswerte	49	71
Summe	911	159
davon langfristig	862	88
davon kurzfristig	49	71

Um mögliche Zinssteigerungen abzusichern, hat der Konzern zur Absicherung des Zinsrisikos aus Finanzverbindlichkeiten Zinsbegrenzungen (CAP) abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2021 beträgt der insgesamt abgesicherte Wert 176,0 Mio. EUR, wovon 30,0 Mio. EUR im Geschäftsjahr neu hinzukamen und 4,5 Mio. EUR ausgelaufen sind.

Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinssicherungsgeschäfte nur mit Banken guter Bonität abgeschlossen wurden. Die Restlaufzeiten betragen zwischen mehr als 1 Jahr und 5 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 2021 wurde in den Ausbau der Vorratsimmobilien investiert. Insgesamt sind 1.145 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Ankaufspreis inklusive Nebenkosten von 124,6 Mio. EUR neu hinzugekommen. Der Bestand zum 31. Dezember 2021 beträgt 4.212 Einheiten, davon sind 56 Gewerbeeinheiten.

Zusammensetzung der Immobilienbestände:

Werte in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Vorratsimmobilien	418.090	326.496
Nutzungsrechte aus Erbbauverträgen	5.309	4.285
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien	781	2.727
Summe	424.180	333.508

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

In 2021 beliefen sich die in den Umsatzkosten als Aufwand erfassten Vorräte auf 39.188 TEUR (Vorjahr 7.039 TEUR).

Im Geschäftsjahr sind keine Wertaufholungen oder Abwertungen eingetreten. Die Vorratsimmobilien dienen fast ausschließlich als Sicherheiten für die Finanzschulden, siehe Anhangsangabe 5.11.

Im Geschäftsjahr erfolgte die Umgliederung von fertig entwickelten Immobilien in Höhe der jeweiligen Buchwerte von 6,7 Mio. EUR vom Vorratsvermögen in das Anlagevermögen (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien). Die Folgebewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt zu Marktwerten. Siehe dazu auch Anhangsangabe 5.1.

Durch die Bewertung der Immobilien im Vorratsvermögen zu Anschaffungskosten sind 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 2021 rund 506 Mio. EUR und liegt damit um 88 Mio. EUR über dem aktuellen Buchwert ohne Nutzungsrechte und geleistete Anzahlungen von 418 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung dieser stillen Reserven abzüglich der Ertragsteuer von aktuell 27,4 Prozent beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft rund 145 Mio. EUR, was einem NAV pro Aktie von 30,16 EUR entspricht und zu einer Eigenkapitalquote von circa 27 Prozent führt.

5.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Werte in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.086	1.294
davon aus der Vermietung	1.056	1.150
davon aus der Veräußerung von Immobilien	30	144

Im Geschäftsjahr wurden Forderungen in Höhe von 103 TEUR ausgebucht. Zusätzlich wurde die Risikovorsorge um 178 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. Zum 31. Dezember 2021 sind insgesamt noch 30 TEUR aus einem Einbehalt für noch ausstehende baurechtliche Genehmigungen offen.

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 5 Jahre.

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

31.12.2021			
Werte in TEUR	Brutto- forderung	Wert- berichtigung	Netto- forderung
Nicht fällig	215	0	215
Fällig seit mehr als 30 Tagen	226	0	226
Fällig seit mehr als 60 Tagen	91	9	82
Fällig seit mehr als 90 Tagen	47	12	35
Fällig seit mehr als 120 Tagen	34	8	26
Fällig seit mehr als 150 Tagen	52	13	39
Fällig seit mehr als 180 Tagen	969	506	463
Summe	1.634	548	1.086

31.12.2020			
Werte in TEUR	Brutto- forderung	Wert- berichtigung	Netto- forderung
Nicht fällig	417	0	417
Fällig seit mehr als 30 Tagen	102	0	102
Fällig seit mehr als 60 Tagen	207	21	186
Fällig seit mehr als 90 Tagen	54	13	41
Fällig seit mehr als 120 Tagen	49	12	37
Fällig seit mehr als 150 Tagen	30	8	22
Fällig seit mehr als 180 Tagen	805	316	489
Summe	1.664	370	1.294

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

Werte in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Stand 1. Januar	370	254
Abschreibungen	0	-136
Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste	178	252
Stand am 31. Dezember	548	370

Zu Konditionen von Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen verweisen wir auf Anhangsangabe 7.8.

5.7 Sonstige Vermögenswerte

Werte in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus der Umsatzsteuer	19	25
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	453	0
Rechnungsabgrenzungsposten	0	37
Übrige sonstige Forderungen	81	30
Summe	553	92

5.8 Zahlungsmittel

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend kurzfristig fällige Bankguthaben. Die hohen Geldbestände aus dem Vorjahr wurden für die Finanzierung von neuen Immobilien verwendet.

Darüber hinaus verfügt der Konzern zum 31. Dezember 2021 über Kontokorrentlinien von 15,6 Mio. EUR, von denen noch 2,1 Mio. EUR zur Verfügung stehen. Im Vorjahr war das gesamte Volumen von 15,6 Mio. EUR noch verfügbar.

5.9 Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Gezeichnetes Kapital:

Am 31. Dezember 2021 betrug das Grundkapital der Noratis AG wie im Vorjahr 4.818.027,00 EUR. Der Nennwert pro Stammaktie beträgt 1,00 EUR. Daraus ergeben sich 4.818.027 Stück ausgegebene und vollständig eingezahlte Stammaktien. Die Stammaktionäre haben ein Recht auf die jeweils beschlossene Dividende sowie auf eine Stimme je Aktie bei den Hauptversammlungen des Unternehmens.

Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft stellt sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt dar:

Aktionäre	Anteil am gez. Kapital in EUR	Anteil in %
Merz Real Estate GmbH & Co. KG	2.363.347,00	49,05
Igor Christian Bugarski	286.666,00	5,95
Übrige Aktionäre	2.168.014,00	45,00
Summe	4.818.027,00	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).

Mit gleichem Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2021 wurde das verbleibende genehmigte Kapital 2020 in Höhe von 963.606,00 EUR aufgehoben.

Zum 31. Dezember 2021 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von 2.409.013,00 EUR.

Kapitalrücklage:

Im Rahmen des Aktienprogramms für Mitarbeiter ergab sich einerseits eine Minderung durch Ausübung der Aktienoptionen aus dem Vorjahr und andererseits eine Erhöhung durch die Gewährung von neuen Aktienoptionen im Geschäftsjahr. Insgesamt erhöhte sich die Kapitalrücklage dadurch um 40.642,55 EUR.

Von den im Vorjahr 2020 gewährten 5.000 Aktienoptionen wurden 4.947 im Geschäftsjahr 2021 ausgeübt. Der durchschnittliche Ausübungspreis lag bei 8,84 EUR pro Aktie, der gewichtete durchschnittliche Aktienkurs am Tag der Ausübung lag bei 17,61 EUR pro Aktie.

Für das Jahr 2021 sind im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 8.082 Aktienoptionen gewährt worden, die am Bilanzstichtag in voller Höhe ausstehen und für die eine sehr geringe Volatilität erwartet wird. Die Aktienoptionen wurden mit 50 Prozent des Aktienkurses am Tag der Gewährung (50 Prozent von 21,20 EUR) bewertet und in die Kapitalrücklage eingestellt (86 TEUR). Die Ausübung der Aktienoptionen ist im Januar 2022 möglich. Die Ausübungspreise liegen in einer Bandbreite zwischen 9 und 11 EUR.

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 2021 erfolgte die Ausschüttung in Form einer Dividende für das Geschäftsjahr 2020 von 2.409 TEUR (0,50 EUR je Aktie) an die Aktionäre der Gesellschaft. Für das Geschäftsjahr 2021 ist eine Dividende von 0,55 EUR je Aktie geplant. Basierend auf der Anzahl an Aktien zum 31. Dezember 2021 entspricht dies einer Dividendenausschüttung von insgesamt 2.650 TEUR.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 21 TEUR in Form einer Garantiedividende an die Minderheitsgesellschafter ausgeschüttet. Der Dividendenanspruch für 2021 in Höhe von 21 TEUR ist in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten enthalten.

5.10 Sonstige Rückstellungen

Werte in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Archivierungsrückstellung	61	55
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	149	130
Summe	210	185

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

Es werden Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen von 149 TEUR innerhalb eines Jahres erwartet (Vorjahr 130 TEUR).

Die Entwicklung der Rückstellungen ist nachfolgend aufgeführt:

Konzernrückstellungsspiegel 2021

Werte in TEUR	Stand	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2021				31.12.2021
Archivierungsrückstellung	55	0	0	6	61
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	130	-109	-3	131	149
Summe	185	-109	-3	137	210
davon langfristig					61
davon kurzfristig					149

Konzernrückstellungsspiegel 2020

Werte in TEUR	Stand	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2020				31.12.2021
Archivierungsrückstellung	45	0	0	10	55
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	113	-104	-3	124	130
Summe	158	-104	-3	134	185
davon langfristig					55
davon kurzfristig					130

5.11 Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihe

Werte in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Anleihe	39.548	29.602
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	300.102	252.747
Finanzverbindlichkeiten aus der Leasingfinanzierung	6.045	5.098
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	31	41
Summe	345.726	287.488

Die Anleiheverbindlichkeiten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021 durch die Ausgabe einer Unternehmensanleihe von 10.000 TEUR (IFRS-Buchwert 9.644 TEUR) mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einer jährlichen Verzinsung von 4,75 Prozent. Darin enthalten sind aufgelaufene Zinsen von 413 TEUR. Der Vorjahresbetrag setzt sich zusammen aus der Unternehmensanleihe 2020 mit einer jährlichen Verzinsung von 5,5 Prozent. Im Vorjahresbetrag sind Zinsverbindlichkeiten von 226 TEUR enthalten.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich im Wesentlichen durch neue Kredite für die Finanzierungen von neu erworbenen Immobilien um 83.629 TEUR. Davon waren 3.877 TEUR aus der Erhöhung laufender Kredite für Modernisierungsmaßnahmen. Im Rahmen der Neufinanzierung fielen 541 TEUR Kreditgebühren an. Gegenläufig wirkten sich die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen von 36.126 TEUR aus.

Bis auf einen unbesicherten Bankkredit und einen Kontokorrentkredit von insgesamt 18.517 TEUR sind alle Kredite 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 2021	413	29.491	9.644	39.548
31. Dezember 2020	226	29.376	0	29.602

Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten gegen Kreditinstitute

Werte in TEUR	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
31. Dezember 2021	87.192	142.148	70.762	300.102
31. Dezember 2020	3.116	185.603	64.028	252.747

Restlaufzeiten der Leasingverbindlichkeiten

Werte in TEUR	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
31. Dezember 2021	233	519	5.293	6.045
31. Dezember 2020	213	574	4.311	5.098

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	31.12.2021		31.12.2020	
	Latente Steueransprüche	Latente Steuerschulden	Latente Steueransprüche	Latente Steuerschulden
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	968	-	-
Sachanlagen und Leasingverbindlichkeiten	7	-	6	-
Derivate	34	-	269	-
Vorräte und Leasingverbindlichkeiten	17	-	10	-
Finanzverbindlichkeiten	-	224	-	164
Verlustvorträge	572	-	277	-
Verrechnung	-629	-629	-164	-164
Bilanzausweis	1	563	398	0

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

Werte in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Ergebniswirksam	-960	-115
Eigenkapital	0	-172
Summe	-960	-287

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 im Vorjahr direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Steuer stammt aus den Kosten der Kapitalerhöhung von 629 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 248 TEUR (Vorjahr 115 TEUR) und aus der Gewerbesteuer von 355 TEUR (Vorjahr 1.477 TEUR).

5.14 Vertragsverbindlichkeiten

Werte in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Verpflichtung aus Verkaufsverträgen	151	152
Betriebskostenvorauszahlungen und -abrechnungen	80	549
Summe	231	701

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 von neu erworbenen Immobilien (Eigentümerabrechnung).

Der zum 31. Dezember 2020 in den Vertragsverbindlichkeiten enthaltene Betrag von 76 TEUR wurde im Geschäftsjahr 2021 unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst (Vorjahr 587 TEUR).

Alle Vertragsverbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

5.15 Sonstige Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	1.098	923
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	1.044	715
Verbindlichkeiten an den Aufsichtsrat	113	131
Verbindlichkeiten aus der Lohnsteuer und Sozialversicherung	112	119
Übrige Verbindlichkeiten	40	23
Summe	2.407	1.911

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	2021	2020
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	50.590	12.032
Mieterlöse Wohnobjekte	22.085	15.729
Mieterlöse Gewerbeobjekte	923	939
Summe	73.598	28.700

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 keine Erlöse für Vorjahre aus Betriebs- und Heizkosten enthalten (Vorjahr 68 TEUR).

6.2 Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Der deutliche Anstieg bei den Verkaufserlösen um 38.558 TEUR ist vor allem auf die Zurückhaltung bei den Veräußerungen im Vorjahr zurückzuführen. Die Noratis hatte in 2020 den weiteren Aufbau der Vorratsimmobilien priorisiert und deshalb im Vorjahr Immobilienverkäufe auf die Folgejahre verschoben.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse ging von 41,5 Prozent auf 22,5 Prozent zurück und ist primär auf die gegenüber dem Vorjahr geringere Anzahl von margenstarken Privatisierungen zurückzuführen. Im Geschäftsjahr wurden von den insgesamt 299 Wohneinheiten nur 0,7 Prozent an Einzelerwerber verkauft, im Vorjahr waren es 55,8 Prozent.

6.3 Ergebnis aus der Vermietung

Werte in TEUR	2021	2020
Nettokaltmieten	15.712	12.243
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	7.296	4.425
Umlagefähige Nebenkosten	-7.296	-4.425
Instandhaltungsaufwand	-2.277	-1.323
Sonstige nicht umlagefähige Aufwendungen	-818	-958
Summe	12.617	9.962

Die Steigerung der Nettokaltmieten um 28,3 Prozent ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Vorratsimmobilien zurückzuführen. Diese sind im Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 27,2 Prozent gestiegen.

6.4 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von 436 TEUR (Vorjahr 847 TEUR) sind Erträge für nicht benötigte Vertragsverbindlichkeiten aus dem Verkauf von Immobilien von 76 TEUR (Vorjahr 587 TEUR), verrechnete Sachbezüge von TEUR 198 (Vorjahr 211 TEUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 3 TEUR (Vorjahr 3 TEUR) und übrige Erträge von 159 TEUR (Vorjahr 46 TEUR) enthalten.

6.5 Personalaufwand

Werte in TEUR	2021	2020
Löhne und Gehälter	4.598	4.336
Soziale Abgaben	638	528
Anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	86	122
Summe	5.322	4.986

Der höhere Personalaufwand ist vor allem dem Ausbau des Personals im Bereich Asset Management und Technik aufgrund des höheren Bestandes an Vorratsimmobilien geschuldet. Weiterhin wurde zur Bewirtschaftung der langfristig gehaltenen Immobilien eine separate Asset Management Abteilung aufgebaut.

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 63 Mitarbeiter (Vorjahr 53), die sich in folgende Abteilungen untergliedern:

	2021	2020
Asset Management und Technik	38	27
Transaction Management	10	11
Verwaltung	15	15
Summe	63	53

6.6 Abschreibungen

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

Werte in TEUR	2021	2020
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	152	145
Nutzungsrechte Fuhrpark	74	66
Zwischensumme	226	211
Nutzungsrechte Erbpacht	35	24
Abschreibungsaufwand Leasing	261	235

Die Nutzungsrechte Erbpacht sind in den Vorratsimmobilien enthalten.

6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Werte in TEUR	2021	2020
Rechts- und Beratungskosten	631	439
Werbung und Investor Relations	437	432
Fremdleistungen	420	142
Wertminderungsaufwendungen	303	276
Versicherungen und Gebühren	213	116
Fuhrpark	159	108
Personalnebenkosten	120	85
Bürobedarf und Kommunikation	107	112
Instandhaltung	102	102
Mietnebenkosten und Reinigung	74	88
Übrige Betriebskosten	270	283
Summe	2.836	2.183

In den Wertminderungsaufwendungen sind 96 TEUR (Vorjahr 73 TEUR) aus Verträgen mit Kunden enthalten.

6.8 Finanzierungsaufwendungen

Die Finanzierungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2021	2020
Laufende Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten	4.319	3.621
Zinsen aus der Anleihe	2.006	465
Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente	0	48
Zinsaufwand aus der Leasingfinanzierung	133	125
Summe	6.458	4.259

Wesentlicher Treiber für den Anstieg der laufenden Zinsen war die Ausgabe einer Unternehmensanleihe von 30.000 TEUR im November und Dezember 2020 und einer weiteren Unternehmensanleihe von 10.000 TEUR im August 2021. Die Gelder wurden für die Finanzierung von neuen Vorratsimmobilien verwendet.

In 2021 ergab sich aus den gestiegenen Zeitwerten der derivativen Finanzinstrumente ein Finanzertrag in Höhe von 499 TEUR.

6.9 Ertragsteueraufwand

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

Werte in TEUR	2021	2020
Laufender Ertragsteueraufwand	2.945	970
Ertragsteueranpassungen für Vorjahre	-13	101
Latenter Steueraufwand/-ertrag	960	287
Summe	3.892	1.358

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

Im Vorjahr wurden latente Steuern von 172 TEUR aus den Kosten der Kapitalerhöhung direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

Überleitung der Ertragsteuern bei einem Konzernsteuersatz von 27,4 Prozent:

Werte in TEUR	2021	2020
Ergebnis vor Steuer	13.428	4.155
Erwartete Ertragsteuern	3.679	1.138
Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen	226	119
Ertragsteuern, die Vorperioden betreffen	-13	101
Ertragsteueraufwand	3.892	1.358

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	2021	2020
Ergebnis ohne Minderheiten - unverwässert	9.472	2.784
Ergebnis ohne Minderheiten - verwässert	9.472	2.784

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

Anzahl der Aktien in tausend Stück	31.12.2021	31.12.2020
Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	4.818	4.818
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien - unverwässert	4.818	4.027
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien - verwässert	4.818	4.027
Ergebnis je Aktie in Euro		
Ungewichtet - unverwässert	1,97	0,58
Gewichtet - unverwässert	1,97	0,69
Gewichtet - verwässert	1,97	0,69

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 ist mit -70,1 Mio. EUR negativ (Vorjahr -94,0 Mio. EUR) und war maßgeblich durch den planmäßigen weiteren Aufbau des Bestandes an Immobilien geprägt. Die Immobilienbestände veränderten sich im Wesentlichen durch Investitionen in neue Liegenschaften, durch Verkäufe und durch die Überführung von Vorratsimmobilien in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um 90,7 Mio. EUR (Vorjahr: 90,4 Mio. EUR). Dies führte im Berichtsjahr zu Netto-Zahlungsabflüssen in Höhe von 82,1 Mio. EUR (Vorjahr: 90,4 Mio. EUR).

Entwicklung der Vorratsimmobilien

Werte in TEUR	2021	2020
Bestand zum 1. Januar	333.508	243.157
Zahlungsmittelwirksame Veränderung	82.050	90.375
Nicht zahlungsmittelwirksame Veränderung	8.622	-24
Bestand zum 31. Dezember	424.180	333.508

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet fast ausschließlich Zahlungen für neu erworbene Sachanlagegüter in Höhe von 0,1 Mio. EUR.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf 47,9 Mio. EUR (Vorjahr 118,0 Mio. EUR) und beinhaltet vor allem Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 36,1 Mio. EUR (Vorjahr 14,0 Mio. EUR) und Zinszahlungen in Höhe von 5,7 Mio. EUR (Vorjahr 3,6 Mio. EUR). Dem gegenüber stehen Mittelzuflüsse aus Kreditfinanzierungen in Höhe von 83,6 Mio. EUR (Vorjahr 92,7 Mio. EUR) sowie Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen in Höhe von 10,0 Mio. EUR (Vorjahr 30,0 Mio. EUR). Im Vorjahr 2020 flossen zusätzlich Mittel aus Barkapitalerhöhungen in Höhe von 21,9 Mio. EUR zu. Dividendenzahlungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens führten in 2021 zu einem Mittelabfluss in Höhe von 2,4 Mio. EUR (Vorjahr 2,9 Mio. EUR).

Der Finanzmittelbestand verminderte sich um 22,3 Mio. EUR auf 8,7 Mio. EUR.

Gemäß IAS 7 sind nachfolgend die Überleitungsrechnungen der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit des Noratis-Konzerns vom 31. Dezember 2020 bis zum 31. Dezember 2021 sowie vom 31. Dezember 2019 bis zum 31. Dezember 2020 dargestellt:

Werte in TEUR	31.12.2020	Zahlungs- wirksam	Zahlungs- unwirksam	31.12.2021
Finanzverbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	252.747	47.503	-148	300.102
Finanzverbindlichkeiten aus Leasing	5.098	-230	1.177	6.045
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	41	-41	31	31
Summe Finanzverbindlichkeiten	257.886	47.232	1.060	306.178
Anleihen	29.602	9.397	549	39.548
Summe der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit	287.488	56.629	1.609	345.726

Werte in TEUR	31.12.2019	Zahlungs- wirksam	Zahlungs- unwirksam	31.12.2020
Finanzverbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	174.065	78.704	-22	252.747
Finanzverbindlichkeiten aus Leasing	5.216	-205	87	5.098
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	35	-15	21	41
Summe Finanzverbindlichkeiten	179.316	78.484	86	257.886
Anleihen	4.273	25.065	264	29.602
Summe der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit	183.589	103.549	350	287.488

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 2020	782	100	4.309	5.191
Zugänge	0	86	0	86
Abschreibungsaufwand	145	66	24	235
Stand 31. Dezember 2020	637	120	4.285	5.042
Zugänge	51	71	1.059	1.181
Abgänge	0	4	0	4
Abschreibungsaufwand	152	74	35	261
Stand 31. Dezember 2021	536	113	5.309	5.958

Folgende Beträge wurden im Rahmen der Leasingverhältnisse erfolgswirksam erfasst:

Werte in TEUR	2021	2020
Abschreibungsaufwand für die Nutzungsrechte	261	235
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	133	125
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	15	9
Aufwand für Leasingverhältnisse mit geringem Wert	25	8
Summe	434	377

Die Zahlungsmittelabflüsse des Konzerns für Leasingverhältnisse betragen im Geschäftsjahr 403 TEUR und im Vorjahr 344 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 2021 bestanden Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen in Höhe von:

Werte in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
bis 1 Jahr	5.313	4.544
1 bis 2 Jahre	831	885
2 bis 3 Jahre	687	392
3 bis 4 Jahre	618	244
4 bis 5 Jahre	564	206
über 5 Jahre	2.075	2.027

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 2021	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		29		29	
Derivate	5.4	862			862	862
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.6		1.086		1.086	
Finanzielle Vermögenswerte	5.4		49		49	
Zahlungsmittel			8.724		8.724	
Summe finanzielle Vermögenswerte		862	9.888	---	10.750	862
PASSIVA						
Finanzverbindlichkeiten	5.11			306.178	306.178	
Anleihe	5.11			39.548	39.548	41.493
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				15.519	15.519	
Sonstige Verbindlichkeiten	5.15			2.407	2.407	
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		0	---	363.652	363.652	41.493

31. Dezember 2020	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		11		11	
Derivate	5.4	88			88	88
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.6		1.294		1.294	
Finanzielle Vermögenswerte	5.4		71		71	
Zahlungsmittel			31.032		31.032	
Summe finanzielle Vermögenswerte		88	32.408	---	32.496	88
PASSIVA						
Finanzverbindlichkeiten	5.11			257.886	257.886	
Anleihe	5.11			29.602	29.602	31.276
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				1.424	1.424	
Sonstige Verbindlichkeiten	5.15			1.911	1.911	
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		0	---	290.823	290.823	31.276

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. Aufgrund der sich nur geringfügig ändernden 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 30. Dezember 2021 zuzüglich aufgelaufener Zinsen ermittelt und entspricht somit Stufe I der Fair-Value-Kategorie. Die Begebung der neuen Anleihe mit einem Nennwert von 10 Mio. EUR im August 2021 erfolgte im Rahmen einer Privatplatzierung. Der beizulegende Zeitwert wurde in Höhe des Nennwertes zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen als beizulegender Zeitwert 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 über separate Cap-Vereinbarungen mit Kreditinstituten gegen Änderungsrisiken gesichert. Zum Bilanzstichtag beträgt der Absicherungswert 176 Mio. EUR.

Wesentliche Ausfall- und Zinsänderungsrisiken bestehen nicht. Durch ein gezieltes Finanzrisikomanagement sollen negative Auswirkungen dieser Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Cashflows des Konzerns minimiert werden. Allerdings sind die Auswirkungen der Ukraine-Krise auf den Kapitalmarkt noch nicht vorhersehbar. Durch diesen Konflikt werden zusätzlich inflationäre Tendenzen erhöht, die in den letzten Monaten bereits durch die Corona-Pandemie und die dadurch ausgelöste Störung der globalen Lieferketten zugenommen haben.

Der Großteil der Finanzverbindlichkeiten ist auf der Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen. Dieser lag im Geschäftsjahr 2021 zwischen -0,53 Prozent und -0,61 Prozent. Im 1. Quartal 2022 gab es leichte Aufwärtstendenzen. Ende März 2022 lag der Drei-Monats-Euribor bei -0,46 Prozent. Insofern bestehen für den Konzern keine unmittelbaren wesentlichen Risiken aus Zinsänderungen, zumal bei dem Großteil der Immobilienkredite eine Zinserhöhung erst ab einem positiven Prozentwert wirksam wird.

Bei einem Anstieg des Drei-Monats-Euribor auf +0,10 Prozent beziehungsweise +0,25 Prozent würde dies für den Konzern einen Mehraufwand pro Jahr von ca. 300 TEUR beziehungsweise 700 TEUR bedeuten. Bei einem Anstieg auf +0,50 Prozent würde sich ein Mehraufwand von etwa 1.400 TEUR ergeben. Allerdings greift ab +0,25 Prozent bereits ein Teil der CAP-Absicherungen, die diese Zinskosten teilweise kompensieren. Ein Rückgang des Drei-Monats-Euribor wirkt sich hingegen nicht aus, da Zinsänderungen bei einem negativen Zinssatz für den Großteil der Immobilienkredite nicht wirksam sind.

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 fünf Jahre bei etwa 1 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 1.056 TEUR (Vorjahr 1.150 TEUR) und für Forderungen aus Veräußerungserlösen bei 30 TEUR (Vorjahr 144 TEUR).

7.4.3 Liquiditätsrisiko

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

31. Dezember 2021						
Werte in TEUR	Buchwert	Summe	Mittel- abfluss bis 1 Jahr	Mittel- abfluss 1 bis 3 Jahre	Mittel- abfluss 3 bis 5 Jahre	Mittel- abfluss über 5 Jahre
Mittelabflüsse						
Finanzverbindlichkeiten und Anleihe	363.652	375.510	63.322	105.378	166.718	40.092

31. Dezember 2020						
Werte in TEUR	Buchwert	Summe	Mittel- abfluss bis 1 Jahr	Mittel- abfluss 1 bis 3 Jahre	Mittel- abfluss 3 bis 5 Jahre	Mittel- abfluss über 5 Jahre
Mittelabflüsse						
Finanzverbindlichkeiten und Anleihe	290.823	306.644	52.277	92.258	147.492	14.617

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 bestehenden Zinssätze abgestellt. Der Noratis-Konzern ist derzeit keinen wesentlichen Zinsrisiken ausgesetzt.

Der Anteil der Rückführungen aus geplanten Verkäufen von Handelsimmobilien in den Finanzverbindlichkeiten beläuft sich im Geschäftsjahr 2022 auf 22.300 TEUR. Unter Berücksichtigung von Zinszahlungen und Regeltilgungen werden 2022 insgesamt Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von 64.800 TEUR erwartet.

Für die Deckung der erwarteten Zahlungsmittelabflüsse stehen dem Konzern stichtagsbezogen liquide Mittel in Höhe von 8.724 TEUR (Vorperiode 31.032 TEUR) zur Verfügung. Zusätzlich stehen geschätzte Kaufpreiszahlungen aus der geplanten Veräußerung der Immobilien von mindestens 52.000 TEUR und liquidierbare Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.086 TEUR zur Verfügung.

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 einen angemessenen Verschuldungsgrad Zugang zu Fremdmitteln mit marktgerechten Finanzierungskosten sicherzustellen.

Die Eigenkapitalquote betrug im Geschäftsjahr 18,2 Prozent (Vorjahr 20,2 Prozent). Unter Berücksichtigung der stillen Reserven der Vorratsimmobilien auf Basis von Marktwerten abzüglich Ertragsteuern von 27,4 Prozent beträgt die Eigenkapitalquote rund 27 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	31.12.2021	31.12.2020
Finanzschulden	306.178	257.886
Anleihe	39.548	29.602
Abzüglich Zahlungsmittel	-8.724	-31.032
	337.002	256.456
Immobilien (Bilanzwerte)	434.380	333.508
Immobilien (Marktwerte)	522.524	382.462
Loan-to-Value Ratio (Bilanzwerte)	77,6%	76,9%
Loan-to-Value Ratio (Marktwerte)	64,5%	67,1%

7.4.5 Financial Covenants

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt 29,4 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.
- Kapitaldienstfähigkeit 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 abzüglich Zahlungsmittel und ein EBITDA von mindestens 150 Prozent der Netto-Finanzaufwendungen.

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	2021	2020
Abschlussprüfungsleistungen	55	37
Sonstige Beratungsleistungen	53	37
Summe	108	74

7.7 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2021 mehrere Kaufverträge für Vorratsimmobilien abgeschlossen, bei denen der Wechsel von Nutzen und Lasten erst in 2022 erfolgen wird. Der Gesamtbetrag der Kaufverpflichtungen zum 31. Dezember 2021 beträgt 16,5 Mio. EUR.

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 2021 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	2021	2020
Erfolgsunabhängige Vergütung	747	765
Erfolgsabhängige Vergütung kurzfristig	182	177
Erfolgsabhängige Vergütung langfristig	182	177
Summe	1.111	1.119

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, Neu-Isenburg
Vorsitzender des Vorstands (Chief Executive Officer, CEO)

André Speth, Dipl.- Kaufmann, Dreieich
Vorstand (Chief Financial Officer, CFO)

Der Aufsichtsrat der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

Dr. Henning Schröer, Königstein im Taunus

Geschäftsführer der Merz Immobilien Management GmbH, Frankfurt am Main

Aufsichtsratsvorsitzender seit dem 1. Januar 2021

Aufsichtsratsmitglied seit 2020

Dr. Florian Stetter, Erding

Vorstandsvorsitzender der RockHedge AssetManagement AG, Krefeld

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit dem 1. Januar 2021

Aufsichtsratsmitglied seit 2018

Michael Nick, Groß-Bieberau

Geschäftsführender Gesellschafter der Merz Holding GmbH & Co. KG,

Frankfurt am Main

Aufsichtsratsmitglied seit 2020

Hendrik von Paepcke, Lehmkuhlen

Geschäftsführer der APOprojekt GmbH, Hamburg

Aufsichtsratsmitglied seit 2017

Christof K. Scholl, Wiesbaden

Direktor Investment der NAI apollo Group, Frankfurt am Main

Aufsichtsratsmitglied seit 2018

Eschborn, den 27. April 2022

Noratis AG



Igor Christian Bugarski

Vorsitzender des Vorstands



André Speth

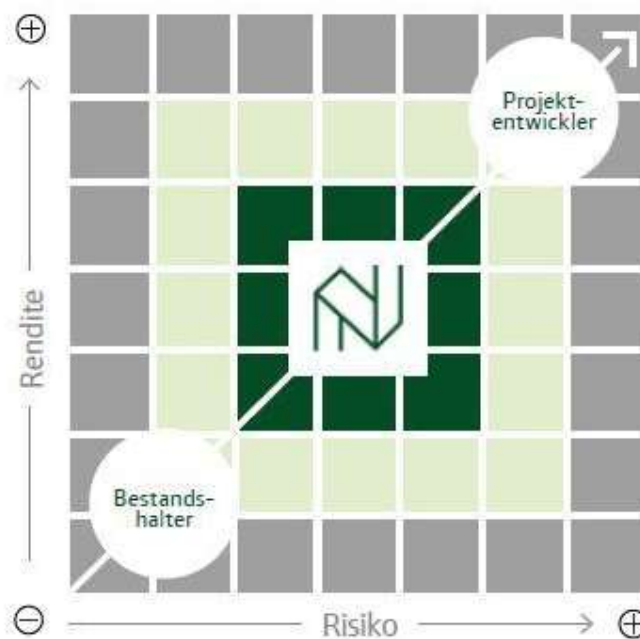
Vorstand

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. Überblick

Der Noratis-Konzern ist auf die Bestandsentwicklung und Bestandshaltung von Wohnimmobilien spezialisiert. Durch diese Ausrichtung kombiniert der Konzern die Sicherheit und Planbarkeit eines eigenen Immobilienbestandes mit den attraktiven Renditen aus der Immobilienentwicklung. Die laufenden Mieteinnahmen aus den Entwicklungsobjekten und dem Bestandsportfolio sorgen für stetige monatliche Cashflows und stabile Ergebnisbeiträge. Die Renditen aus der Entwicklertätigkeit generieren zusätzliche Ertragspotentiale, die durch den aktiven Verkauf gehoben werden. Darüber hinaus werden Änderungen der beizulegenden Zeitwerte des Bestandsportfolios jährlich ergebniswirksam erfasst.



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. Bis zur Veräußerung im Einzel- beziehungsweise Blockverkauf werden die Immobilien im Vorratsvermögen gehalten und entwickelt. Die aus den Veräußerungen zufließenden Mittel werden primär wieder in den Ankauf von Immobilien investiert. 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 63 Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2021 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. Der aktuelle Immobilienbestand per 31. Dezember 2021 besteht aus 4.212 Einheiten mit einer Fläche von rund 279.000 Quadratmetern.

1.2. Strategie

Die Strategie des Noratis-Konzerns zielt auf ein nachhaltiges Wachstum des Wohnimmobilienportfolios ab. Die wesentlichen Ertragsquellen sind dabei die stabilen Cashflows aus Mieteinnahmen sowie kontinuierliche Veräußerungen von bereits entwickelten Immobilien. Das Immobilienvermögen sowie der Anteil der Mieterlöse am Umsatz sollen trotz der Veräußerungen durch überproportional mehr Zukäufe und dem Aufbau eines Bestandes von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zur langfristigen Vermietung 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 im Geschäftsjahr 2015 gegründeten Noratis Wohnen GmbH und der im Juli 2018 gegründeten Noratis Habitat GmbH.

An der im Juni 2017 erworbenen Noratis Living GmbH hält die Noratis 94 Prozent und an der im Januar 2020 gegründeten Noratis West GmbH 65 Prozent der Geschäftsanteile.

An der im Oktober 2020 gegründeten Noratis Nordost GmbH wurden die Anteile im Juni 2021 von 75 Prozent auf 94,9 Prozent erhöht.

Im Juli 2021 wurden die Noratis Domus GmbH und im Dezember 2021 die Noratis Wohnwert GmbH mit einem Stammkapital von jeweils 25 TEUR gegründet. Die Noratis AG hält 100 Prozent der Anteile an beiden Gesellschaften.

Die Noratis AG hat sich mit 49 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 Einkaufs- und Verkaufsvolumen, 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 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 des Konzerns immer aktuell beurteilen und bei negativer Entwicklung entsprechende Maßnahmen zur Gegensteuerung ableiten.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Im Jahr 2021 hat das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 2,8 Prozent zugelegt. Somit konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem preisbereinigten BIP-Einbruch um 4,9 Prozent im Jahr 2020 wieder erholen. Aufgrund der weiterhin vorherrschenden Corona-Pandemie und den daraus folgenden Einschränkungen sowie globaler Lieferengpässe war das Wirtschaftswachstum jedoch noch verhalten ausgeprägt. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe wuchs um 4,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Im Baugewerbe sank die Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2020 um 0,4 Prozent. Die Stimmung der deutschen Unternehmen trübte sich im Dezember, gemessen am ifo Geschäftsklimaindex, etwas ein: Dieser fiel auf 94,7 Punkte, nach 96,6 Punkten im November 2021.

Am deutschen Arbeitsmarkt stellte sich 2021 noch keine Erholung ein. Nach einem Rückgang der durchschnittlichen Anzahl der Erwerbstätigen um 0,8 Prozent in 2020, blieb diese nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in 2021 mit 44,9 Millionen auf dem gleichen Niveau. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist dabei um 0,3 Prozent leicht angestiegen. Demgegenüber standen Rückgänge bei den marginalen Beschäftigten sowie den Selbstständigen. Die Bundesagentur für Arbeit vermeldete insgesamt einen Rückgang der Arbeitslosigkeit um 0,2 Prozentpunkte auf 5,7 Prozent. Die Anzahl der gemeldeten Arbeitsstellen im Jahresdurchschnitt 2021 legte mit einem Plus von 92.000 auf 706.000 wieder kräftig zu.

2.2. Lage des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland verzeichneten im vierten Quartal 2021 einen Anstieg um 12,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal. Damit hat sich der Preisanstieg im Vergleich zum vierten Quartal 2020, in welchem der Preisanstieg 8,1 Prozent betrug, noch weiter beschleunigt.

Im Jahr 2021 legte die Inflation in Deutschland mit einem Anstieg um 3,1 Prozent, bedingt durch Basiseffekte infolge von niedrigen Preisen im Jahr 2020 sowie Lieferengpässe und die deutlichen Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen, deutlich zu. Bei den Nettokaltmieten war der durchschnittliche Preisanstieg mit einem Plus von 1,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr weniger stark ausgeprägt. Laut Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts waren die Nettokaltmieten in Deutschland 2021 im Vergleich zum Basiswert von 100 Prozent im Jahr 2015 zwischen 4,4 Prozent in Sachsen und 12,1 Prozent in Bremen höher.

Mit einem Transaktionsvolumen von 51,8 Mrd. EUR wurde am deutschen Wohnimmobilienmarkt 2021 laut Savills Research (Wohninvestmentmarkt Deutschland 2021) ein neuer Rekord markiert. Das bisherige Rekordvolumen von 2015 von 23,3 Mrd. EUR wurde damit um mehr als das Doppelte übertroffen. Wohnen setzte sich erstmals als umsatzstärkste Immobilien-Assetklasse vor Büro durch. Dabei wechselten rund 284.000 Wohnungen den Besitzer, was den zweithöchsten Wert seit 2015 darstellt. Portfoliotransaktionen machten dabei rund 86 Prozent aller gehandelten Wohnungen beziehungsweise etwa 83 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens aus. Mehr als die Hälfte der gehandelten Wohnungen entfielen auf Berlin, was vor allem auf die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia zurückzuführen ist. Sowohl Bestands- als auch Neubauten waren gefragt. Mit 89 Prozent ist der Großteil des Investitionsvolumens in Bestandsbauten geflossen, was den höchsten Anteil seit dem Jahr 2015 darstellt. Projektentwicklungen verzeichneten mit einem Investitionsvolumen von 5,6 Mrd. EUR einen neuen Rekord an investiertem Kapital.

Laut BNP Paribas Real Estate war die Nachfrage im Wohnimmobilienmarkt in allen Größenklassen stark ausgeprägt, wobei Investments mit mehr als 100 Mio. EUR mit über 80 Prozent die Mehrheit ausmachten. Hinsichtlich der Käufergruppen dominierten Immobilien AGs aufgrund der Großabschlüsse mit einem Anteil von fast 51 Prozent. Aber auch Investment/Asset Manager, Spezialfonds oder die Öffentliche Hand waren am Markt sehr aktiv.

Die Anzahl der Baugenehmigungen nahm im Jahr 2021 um 3,3 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu. Damit war die Steigerung höher als 2020 als diese noch 2,2 Prozent betragen hatte.

Im Jahr 2021 gab es eine Reihe von Gesetzesänderungen, die auch teilweise den Wohnimmobilienmarkt betrafen. So ist am 1. Januar 2021 die CO₂-Steuer in Kraft getreten, die stufenweise angehoben wird und sich auf die Wohnkosten auswirkt. Mit der Bündelung von verschiedenen Programmen zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäude innerhalb der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ im Jahr 2021 wurde die Energieeffizienz-Förderung auf eine einfachere Grundlage gestellt.

Auch für 2022 erwartet Savills aufgrund der hohen Nachfrage eine rege Transaktionsaktivität am deutschen Wohnimmobilienmarkt. Zusätzlich dürfte sich das Thema ESG (Environmental, Social & Governance) als Transaktionstreiber erweisen. Gerade bei älteren Bestandsimmobilien wird der Sanierungsdruck stärker werden und deshalb zu Verkäufen an Unternehmen mit dem Fokus auf Bestandsentwicklung führen.

2.3. Geschäftsverlauf

Das operative Geschäft der Noratis-Gruppe verlief trotz der immer noch spürbaren Turbulenzen aufgrund der Corona-Krise stabil. Wohnimmobilien sind von der Krise nach wie vor wenig betroffen und die Zurückhaltung bei Transaktionen zum Beginn der Corona-Pandemie ist längst überwunden. Die Nachfrage von Wohnimmobilien als Asset-Klasse ist nach wie vor sehr gut, was durch das in 2021 stark gestiegene Transaktionsvolumen einerseits sowie den fortgesetzten Preisanstieg andererseits zum Ausdruck kommt. Die pandemiebedingten Mietausfälle beziehungsweise Risiken aus Mietforderungen sind gering und waren für den Geschäftsverlauf von untergeordneter Bedeutung.

Der Personalbestand wurde bedingt durch den Ausbau des Immobilienvermögens hauptsächlich im Bereich Asset Management erhöht.

Zur nachhaltigen Steigerung der Mieteinnahmen konnte strategiekonform im Geschäftsjahr der Immobilienbestand, wie auch bereits in den Vorjahren, deutlich erhöht werden. Trotz höherer Verkäufe als im Vorjahr ist der Bestand von 3.366 Einheiten auf 4.212 Einheiten angestiegen.

Der Netto-Wertzuwachs des Immobilienbestandes betrug im Geschäftsjahr (Anlage- und Vorratsimmobilien) 100,9 Mio. EUR. Im Geschäftsjahr erfolgte erstmals die Entscheidung für eine Bestandshaltung von Immobilien mit langfristiger Vermietungsabsicht und damit der Ausweis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Anlagevermögen. Zur Umsetzung dieser strategischen Erweiterung erfolgte der Aufbau einer separaten Asset-Management-Abteilung zur Bewirtschaftung der langfristig gehaltenen Immobilien.

Aufgrund der höheren Bestände an Immobilien sind die Bruttomieterlöse um 38,0 Prozent auf 23,0 Mio. EUR angestiegen. Durch die geringen Verkaufszahlen im Vorjahr haben sich die Verkaufserlöse deutlich um 38,6 Mio. EUR auf 50,6 Mio. EUR erhöht. Infolgedessen stieg im Geschäftsjahr das EBIT von 8,2 Mio. EUR auf 19,4 Mio. EUR und das EBT von 4,1 Mio. EUR auf 13,4 Mio. EUR.

Infolge der Erhöhung der Bilanzsumme um 21,5 Prozent auf 446,6 Mio. EUR ist die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr um 2,0 Prozent auf 18,2 Prozent gesunken.

Mit der erfolgreichen Platzierung der nicht nachrangigen und unbesicherten Unternehmensanleihe in Höhe von 10 Mio. EUR im August 2021 mit einer Laufzeit über 6 Jahre und einem Zinssatz von 4,75 Prozent konnte ein Netto-Zufluss von 9,6 Mio. EUR erreicht werden. Die Gelder wurden für den weiteren Ausbau des Immobilienbestandes genutzt.

Aufgrund des Geschäftsmodells der Noratis 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 erheblichen stillen Reserven führt.

Der von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelte Marktwert der Immobilien im Vorratsvermögen beträgt zum 31. Dezember 2021 rund 506 Mio. EUR und liegt damit um 88 Mio. EUR über dem aktuellen Buchwert von 418 Mio. EUR. Der Unterschied zum ausgewiesenen Wert des Umlaufvermögens von 424 Mio. EUR ergibt sich durch den Abzug von Anzahlungen und aktivierten Erbpachtverträgen. Unter Berücksichtigung dieser stillen Reserven abzüglich der Ertragsteuer von aktuell 27,4 Prozent beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft rund 145 Mio. EUR, was einem NAV pro Aktie von 30,16 EUR entspricht und zu einer Eigenkapitalquote von circa 27 Prozent führt.

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

Zukäufe

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Brandenburg	Neuruppin	30	Blockverkauf
Bremen	Bremen	60	Blockverkauf
Hessen	Bensheim	32	Blockverkauf
Hessen	Niederrodenbach	10	Blockverkauf
Niedersachsen	Aurich	95	Blockverkauf
Niedersachsen	Celle	82	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Bielefeld	147	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Bottrop	22	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Duisburg	61	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gelsenkirchen	151	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Hagen	30	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Mühlheim	10	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Münster	242	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Oberhausen	15	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Tönisvorst	10	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Lägerdorf	48	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Neumünster	60	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Rendsburg	40	Blockverkauf
Gesamt		1.145	

Verkäufe

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Hessen	Erlensee	2	Privatisierung
Hessen	Neu-Isenburg	185	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Mönchengladbach	6	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Mühlheim	10	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Ratzeburg	96	Blockverkauf
Gesamt		299	

Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe betrug zum Geschäftsjahresende 4.212 Einheiten, verteilt auf die folgenden Standorte:

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Bayern	Erlenbach am Main	197	Blockverkauf
Bayern	Raum Cham / Oberpfalz	161	Blockverkauf
Brandenburg	Neuruppin	195	Blockverkauf
Bremen	Bremen	60	Blockverkauf
Hessen	Bensheim	68	Blockverkauf
Hessen	Frankfurt am Main	415	Blockverkauf / Privatisierung
Hessen	Kassel	36	Blockverkauf
Hessen	Niederrodenbach	10	Blockverkauf
Hessen	Rüsselsheim	83	Blockverkauf
Mecklenburg-Vorpommern	Rügen	142	---
Niedersachsen	Aurich	95	Blockverkauf
Niedersachsen	Braunschweig	8	Privatisierung
Niedersachsen	Celle	399	Blockverkauf
Niedersachsen	Cuxhaven	66	Blockverkauf
Niedersachsen	Emden	79	Blockverkauf
Niedersachsen	Königsutter	93	Blockverkauf
Niedersachsen	Wolfenbüttel	118	Blockverkauf

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Nordrhein-Westfalen	Bielefeld	147	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Bottrop	22	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Castrop	8	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Duisburg	61	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gelsenkirchen	151	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gladbeck	32	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Hagen	30	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Krefeld	48	Privatisierung
Nordrhein-Westfalen	Lügde	200	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Münster	242	Blockverkauf / Privatisierung
Nordrhein-Westfalen	Mönchengladbach	10	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Oberhausen	15	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Ratingen	156	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Solingen	14	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Steinfurt	111	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Tönisvorst	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		4.212	

Inklusive 56 Gewerbeeinheiten

Insgesamt konnte der Immobilienbestand zum Jahresende 2021 mit 4.212 Einheiten (Vorjahr 3.366) und einem Bilanzvolumen von 434,4 Mio. EUR (Vorjahr 333,5 Mio. EUR) hinsichtlich beider Kennzahlen gegenüber dem Vorjahr plangemäß gesteigert werden. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind darin enthalten.

Die positive 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 2021 gegenüber 2020 wie folgt entwickelt:

Mio. EUR	Geschäftsjahr 2021	Geschäftsjahr 2020
Verkaufte Einheiten	299	86
Umsatzerlöse Gesamt	73,6	28,7
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	50,6	12,0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-39,2	-7,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	11,4	5,0
Erlöse aus der Vermietung	23,0	16,7
Aufwendungen aus der Vermietung	-10,4	-6,7
Ergebnis aus der Vermietung	12,6	10,0
Sonstige betriebliche Erträge	0,4	0,8
Zwischenergebnis	24,4	15,8
Personalaufwand	-5,3	-5,0
Erträge aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3,5	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen	-3,3	-2,6
EBIT	19,3	8,2
Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen	-5,9	-4,1
EBT	13,4	4,1
Ertragsteuer	-3,9	-1,3
Konzernergebnis	9,5	2,8

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Konzernumsatz von 73,6 Mio. EUR erwirtschaftet. Aufgrund der Zurückhaltung beim Verkauf im Vorjahr sind die Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien im Geschäftsjahr um 38,6 Mio. EUR auf 50,6 Mio. EUR gestiegen.

Durch den deutlichen Zuwachs des Netto-Bestandes an Immobilien ergibt sich auch bei den Erlösen aus der Vermietung eine deutliche Steigerung um 6,3 Mio. EUR beziehungsweise 38,0 Prozent auf 23,0 Mio. EUR.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse ging von 41,5 Prozent auf 22,5 Prozent zurück und ist primär auf die gegenüber dem Vorjahr geringere Anzahl von margenstarken Privatisierungen zurückzuführen. Im Geschäftsjahr wurden von den insgesamt 299 Wohneinheiten nur 0,7 Prozent an Einzelerwerber verkauft, im Vorjahr waren es 55,8 Prozent.

Beim Ergebnis aus der Vermietung bezogen auf die Mieterlöse ist die Marge von 59,8 Prozent im Vorjahr auf 54,8 Prozent gesunken. Diese ist gegenüber der Marge aus Verkaufserlösen generell geringeren Schwankungen unterworfen und hängt im Wesentlichen von der Höhe des Mietzinses, dem Zustand der Immobilie und dem Leerstand ab.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten vor allem nicht in vollem Umfang benötigte Vorsorgen für Modernisierungsaufwendungen aus bereits erfolgten Blockverkäufen und Erträge aus der Verrechnung von Sachbezügen.

Der Anstieg bei den Personalaufwendungen um 0,3 Mio. EUR auf 5,3 Mio. EUR ist im Wesentlichen dem Ausbau des Personals im Bereich Asset Management und Technik aufgrund des höheren Immobilienbestandes geschuldet.

Die Erträge aus der Fair-Value-Anpassung ergeben sich aus der Anpassung an die Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. In 2021 wurde aufgrund einer geänderten Verwendungsabsicht die Umgliederung von zwei Immobilienportfolios vom Vorratsvermögen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien vorgenommen.

Die Entscheidung über eine Änderung der Verwendungsabsicht und damit eine Umgliederung von Immobilien erfolgt 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).

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) ist bedingt durch die höheren Verkäufe von Immobilien, die höheren Mieterlöse und die Erträge aus der Fair-Value-Anpassung um 11,1 Mio. EUR auf 19,3 Mio. EUR gestiegen.

Durch den höheren Immobilienbestand in 2021 im Vergleich zum Vorjahr sind gleichermaßen die Finanzverbindlichkeiten zur Finanzierung der Immobilien angestiegen. Daraus erklärt sich auch der um 1,8 Mio. EUR auf 5,9 Mio. EUR gestiegene Netto-Finanzaufwand (Zinsaufwand abzüglich Zinsertrag).

Der Noratis-Konzern erzielte ein Ergebnis vor Steuern von 13,4 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von 9,3 Mio. EUR und ist vor allem auf die höheren Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien, höhere Mieterträge und Erträge aus der Fair-Value-Anpassung zurückzuführen.

2.5. Finanzlage

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

Mio. EUR	Geschäftsjahr 2021	Geschäftsjahr 2020
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-70,1	-94,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-0,1	0,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	47,9	118,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-22,3	24,1
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	31,0	7,0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	8,7	31,0

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Der negative Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ist, wie im Vorjahr, primär auf den Nettozukauf von Vorratsimmobilien zurückzuführen, wobei der Kaufpreis eines im Geschäftsjahr erworbenen Immobilienportfolios erst im Folgejahr 2022 zu leisten ist.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Zahlungen für neu erworbene Sachanlagegüter in Höhe von 0,1 Mio. EUR.

Der deutliche Rückgang des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit erklärt sich aus dem Nettozufluss von 21,3 Mio. EUR aus den beiden Kapitalerhöhungen im Vorjahr. Weiterhin wurde im Vorjahr eine Anleihe von 30,0 Mio. EUR begeben, der eine Anleihe von lediglich 10,0 Mio. EUR im Geschäftsjahr gegenübersteht. Durch den Abbau des Finanzmittelbestandes im Geschäftsjahr wurden weniger zusätzliche Kredite für den Ausbau des Immobilienbestandes benötigt.

Der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2021 von 8,7 Mio. EUR (Vorjahr 31,0 Mio. EUR) soll primär zum Ankauf weiterer Immobilienportfolios verwendet werden.

Zum 31. Dezember 2021 verfügt der Konzern über ungenutzte Kreditlinien in Höhe von 2,1 Mio. EUR (Vorjahr 15,6 Mio. EUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Noratis-Konzern alle finanziellen Verpflichtungen termingerecht erfüllt und der Vorstand geht davon aus, dass auch in 2022 alle Zahlungen vertragskonform erfüllt werden können.

2.6. Vermögenslage

Zusammenfassung der Konzernbilanz:

	Geschäftsjahr 2021		Vorjahr	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Aktiva	446,6	100,0	367,6	100,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10,2	2,3	0,0	0,0
Anlagevermögen und finanzielle Vermögenswerte	1,8	0,4	1,2	0,3
Latente Steueransprüche	0,0	0,0	0,4	0,1
Langfristige Vermögenswerte	12,0	2,7	1,6	0,4
Vorratsimmobilien	424,2	95,0	333,5	90,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1,1	0,2	1,3	0,4
Finanzielle und sonstige Vermögenswerte	0,6	0,1	0,2	0,1
Zahlungsmittel	8,7	1,9	31,0	8,4
Kurzfristige Vermögenswerte	434,6	97,3	366,0	99,6
Passiva	446,6	100,0	367,6	100,0
Eigenkapital	81,3	18,2	74,3	20,2
Anleihe	39,1	8,8	29,4	8,0
Finanzverbindlichkeiten und Rückstellungen	218,8	49,0	254,6	69,3
Latente Steuerschulden	0,6	0,1	0,0	0,0
Langfristige Verbindlichkeiten	258,5	57,9	284,0	77,3
Anleihe und Finanzverbindlichkeiten	87,9	19,7	3,6	1,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15,5	3,5	1,4	0,4
Vertragsverbindlichkeiten, Steuerschulden, Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	3,4	0,8	4,3	1,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	106,8	23,9	9,3	2,5

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 21,5 Prozent auf 446,6 Mio. EUR erhöht. Der Anstieg der Aktivseite ist primär auf die Zukäufe und Investitionen in Vorratsimmobilien zurückzuführen. Gegenläufig wirkt sich der Rückgang der Zahlungsmittel aus. Auf der Passivseite sind die Zunahme des Eigenkapitals, die Ausgabe der neuen Anleihe, die höheren Finanzverbindlichkeiten und die Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen die wesentlichen Treiber.

In 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. Siehe dazu auch die Erläuterungen zur Position „Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“. Die Bewertung dieser Immobilien erfolgte 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 2021 sind Nutzungsrechte für Büroräume in Höhe von 0,5 Mio. EUR (Vorjahr 0,6 Mio. EUR) und für den Fuhrpark in Höhe von 0,1 Mio. EUR (Vorjahr 0,1 Mio. EUR) aktiviert.

Durch die Nettozukäufe im Geschäftsjahr haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 90,7 Mio. EUR auf 424,2 Mio. EUR zum 31. Dezember 2021 erhöht. Darin enthalten sind Nutzungsrechte von 5,3 Mio. EUR (Vorjahr 4,3 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.

Trotz der Ausgabe einer Anleihe in Höhe von 10 Mio. EUR im August 2021 sind die Zahlungsmittel vor allem durch die Finanzierung der neu erworbenen Immobilien zurückgegangen.

Durch das Ergebnis des Geschäftsjahres und der sich gegenläufig auswirkenden Dividendenzahlung in Höhe von 2,4 Mio. EUR ergibt sich insgesamt eine Verbesserung des Eigenkapitals um 7,0 Mio. EUR beziehungsweise 9,5 Prozent auf 81,3 Mio. EUR.

Mit der erfolgreichen Platzierung der Anleihe in Höhe von 10 Mio. EUR im August 2021 mit einer Laufzeit über 6 Jahre und einem Zinssatz von 4,75 Prozent konnte ein Netto-Zufluss von 9,6 Mio. EUR erreicht werden. Die Gelder wurden als Eigenkapitalersatz für den weiteren Ausbau des Immobilienbestandes verwendet.

Der deutliche Anstieg der Finanzverbindlichkeiten ergibt sich vor allem aus der Finanzierung von neu erworbenen Immobilien, insbesondere der Liegenschaften in Münster, Celle, Gelsenkirchen, Bremen, Aurich und einem Portfolio in Schleswig-Holstein. Die Veränderung bei den kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf die Finanzierung von zwei Immobilienportfolios zurückzuführen. Bei einem Portfolio wird durch den bereits notariell vereinbarten Verkauf in 2022 der Kredit in voller Höhe zurückbezahlt. Bei einer weiteren Liegenschaft wird die Finanzierung im Folgejahr verlängert.

Die latenten Steuerschulden von 0,6 Mio. EUR (Vorjahr latente Steueransprüche von 0,4 Mio. EUR) ergeben sich in Höhe von 1,0 Mio. EUR aus der unterschiedlichen Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Anlageimmobilien) sowie in Höhe von 0,2 Mio. EUR aus Zinssicherungsgeschäften, Finanzverbindlichkeiten und der Leasingbewertung. Die in Höhe von 0,6 Mio. EUR (Vorjahr 0,3 Mio. EUR) bestehenden latenten Steueransprüche aus steuerlichen Verlustvorträgen, die mit den Steuerschulden aus zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können, wurden mit den latenten Steuerschulden saldiert.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist ein Wert von 14,2 Mio. EUR für den Kaufpreis von Vorratsimmobilien enthalten, der erst in 2022 fällig wird.

Bei den Vertragsverbindlichkeiten verringerten sich die Verpflichtungen aus Betriebskostenvorauszahlungen und Erwerberabrechnungen um 0,5 Mio. EUR. Die Steuerschulden wurden durch Zahlung von 3,9 Mio. EUR Ertragsteuer für das Vorjahr um insgesamt 1,0 Mio. EUR vermindert. Der Anstieg bei den sonstigen Verbindlichkeiten ergibt sich vor allem aus der Zunahme von Mieterguthaben.

3. Chancen- und Risikobericht

a.) 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 Mitarbeitern 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 auf den Konzern

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind nach wie vor allgegenwärtig. Diese hatten bisher jedoch nur einen geringen Einfluss auf den Noratis-Konzern. Die Nachfrage von Wohnimmobilien als Asset-Klasse ist noch weiter angestiegen, was sich in dem hohen Transaktionsvolumen am deutschen Wohnimmobilienmarkt sowie den Preissteigerungen widerspiegelt. In 2021 wurde das bisherige Rekordvolumen von 2015 deutlich übertroffen. Der Vorstand erwartet auch in der Zukunft keine wesentlichen Risiken aus der Corona-Pandemie für den Konzern.

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 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.

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. Diese werden zunehmenden Einfluss auf die Immobilienwirtschaft haben. Bisher gibt es jedoch noch viele Unklarheiten. Die Immobilienbranche ist dabei einen gemeinsamen Standard zu entwickeln. Die ESG-Konformität von Unternehmen wird in den nächsten Jahren weiter stark an Bedeutung gewinnen.

Leistungswirtschaftliche Risiken

(i) Risiken beim Ankauf von Immobilien

Der Erfolg des Geschäftsmodells des Noratis-Konzerns beruht im Wesentlichen auf dem Ankauf von geeigneten Wohnimmobilien mit Entwicklungspotential und dem Ziel, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern. 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. Darüber hinaus sind die Finanzierungen i.d.R. derart ausgestaltet, dass die Objekte auch mittelfristig im Bestand gehalten werden können und dabei noch Überschüsse erwirtschaften.

(ii) Risiken bei der Entwicklung von Immobilien

Es bestehen Entwicklungsrisiken für die Gruppe sollten 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 weniger komplex und risikobehaftet und führen auch typischerweise nicht zu einer Reduktion der Mieten.

Die technische Abteilung hat ein detailliertes Kalkulations- und Controlling-Tool, in dem nach Gewerken Planzahlen mit beauftragten und bereits abgerechneten Positionen verglichen werden. So werden Abweichungen des Gesamtprojekts frühzeitig identifiziert und bei Bedarf so gut wie möglich kompensiert.

(iii) 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.

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 Forderungsklä rung von Mietrückständen auf monatlicher Basis.

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

(i) 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 grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen orientieren sich an den geplanten Projektlaufzeiten, wobei der Großteil der Darlehensrückführung durch den Verkauf der Objekte erfolgt. Sofern die geplante Projektlaufzeit überschritten wird, ist 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 und nicht in Anspruch genommene Darlehen im Volumen von 15,6 Mio. EUR zur kurzfristigen Überbrückung von Liquiditätseingängen, von denen am 31. Dezember 2021 noch 2,1 Mio. EUR zur Verfügung standen.

(ii) 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 größten Teil der variablen Finanzierungen abgeschlossen worden. Trotz dieser Zinssicherungsgeschäfte 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.

(iii) 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 des Konzerns 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.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge im Volumen von 29 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 2021 wurden innerhalb der Gruppe alle Auflagen aus Kreditverträgen eingehalten, so dass keine vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen bestanden.

(iv) 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. 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 gesamtwirtschaftliche konjunkturelle Entwicklung sowie daraus resultierende zyklische Schwankungen des Wohnimmobilienmarktes.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland, Europa oder der Welt auch der für die Gesellschaft relevante Wohnimmobilienmarkt beeinflusst werden könnte und sich dies negativ auf die Entwicklung der Gruppe auswirkt. Das gilt insbesondere für den weiteren Verlauf der Corona-Pandemie, durch die viele Wirtschaftsbereiche unter erheblichen Umsatz- und Ergebnisrückgängen zu leiden hatten. Dabei war die Wohnungswirtschaft eine der wenigen Ausnahmen. Trotz Rezession entwickelten sich sowohl Preise als auch Mieten bei Wohnimmobilien weiterhin positiv. Es sind derzeit keine pandemiebedingten Risiken zu erkennen, die zu einer Gefährdung des Noratis-Konzerns führen könnten.

Rechtliche Risiken

Es bestehen vereinzelte Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang nicht absehbar ist. Diese betreffen im Wesentlichen Mietstreitigkeiten. Für entsprechende Risiken aus Rechtsstreitigkeiten hat der Noratis-Konzern angemessene Rückstellungen gebildet.

Risikokonzentration

Da der Konzern neben kleinen Transaktionen auch auf, im Verhältnis zum bestehenden Portfolio, größere Transaktionen abzielt, 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.

b.) Chancen der zukünftigen Entwicklung

In Deutschland stellt sich der Immobilienmarkt – insbesondere der Wohnimmobiliensektor – unverändert als ein sehr attraktiver Markt dar, der sich in Krisenzeiten als sehr stabil erwiesen hat.

Auf der Vertriebsseite profitiert die Gruppe unverändert vom aktuellen Niedrigzinsumfeld, dem starken Investoreninteresse an Immobilien als Sachwerte sowie der Tatsache, dass Deutschland aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation weiterhin als relativ sicherer Investitionsstandort nicht nur für nationale, sondern insbesondere auch für internationale Investoren attraktiv ist.

Gerade Wohnimmobilien gehören im Bereich der Immobilienanlagen zu den konservativsten und risikoärmsten Anlageklassen, da Ausfallrisiken auf viele einzelne Mieter verteilt sind. Durch die historisch niedrigen Zinsen ist für Mieter der Erwerb oft günstiger als die Miete und Kapitalanleger können häufig zu Konditionen erwerben, bei denen die Miete sowohl die Zinsen als auch einen Teil der Tilgung finanziert.

Auf der Einkaufsseite liegen die Wettbewerbsvorteile des Konzerns in der Kombination von bevorzugten Losgrößen, Standorten und Objektzuständen. Die Gesellschaft ist flexibel, was die Anzahl der zu erwerbenden Einheiten betrifft. Einerseits liegt die Größe der Zielobjekte oft unter dem Mindestankaufvolumen großer Wettbewerber, andererseits ist das Volumen für private Interessenten wiederum häufig zu groß.

Hinsichtlich der Standorte und Objektzustände bevorzugt die Noratis-Gruppe Lagen in Randgebieten von Ballungszentren, sogenannten Sekundärstandorten, und Städten mit grundsätzlich stabiler demographischer Entwicklung sowie Objekte mit technischem und kaufmännischem Entwicklungspotential, die im Gegensatz zu erstklassigen Lagen geringerem Wettbewerb ausgesetzt sind. Hinzu kommt, dass Preise in Randlagen weniger volatil sind und viele Käufer vor den notwendigen Modernisierungsmaßnahmen zurückschrecken. Die Noratis hingegen ist durch eigenes Technikpersonal auf die Entwicklung dieser Immobilien spezialisiert und kann auf eine Vielzahl von erfolgreich durchgeführten Projektentwicklungen zurückblicken.

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 die Gesellschaft stabile Mieterträge, von denen auch Bestandshalter profitieren. Die Entwicklungsmaßnahmen und zeitnahe Veräußerung hingegen wirken sich positiv auf die Rendite aus, ohne dabei den Projektentwicklungsrisiken eines Neubaus ausgesetzt zu sein.

Auch bei der Analyse, was Angebot und Nachfrage betrifft, ist die von der Noratis-Gruppe besetzte Nische attraktiv. Die typischerweise im Besitz befindlichen Immobilien sind einfachen oder mittleren Standards mit einem monatlichen Mietzins, der normalerweise deutlich unter 10,00 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche liegt.

Die Nachfrage in diesem Segment ist durch die Breite der Bevölkerung weniger volatil als Immobilien im oberen Preissegment. Das Angebot hingegen ist durch Preissteigerungen, aber insbesondere auch durch neue energetische Vorschriften dahingehend limitiert, dass neue Immobilien mit einem monatlichen Mietzins deutlich unter 10,00 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche kaum zu errichten sind.

Insofern ist die Noratis-Gruppe mit ihrem Geschäftsmodell als Immobilien-Bestandsentwickler sehr gut aufgestellt, um Chancen für weiteres Wachstum auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv zu nutzen und mögliche Risiken zu minimieren. Stabile bis steigende Mieten, Immobilienpreise und Nachfrage nach Wohnimmobilien, ferner geringe Leerstände in Verbindung mit niedrigen Finanzierungszinsen ermöglichen höchst wahrscheinlich auch in nächster Zukunft stabile Erträge und ein weiteres organisches Wachstum des Konzerns.

Auch in 2022 ist geplant, neue Portfolios zu akquirieren und somit den Bestand an Vorratsimmobilien trotz der Verkäufe gegenüber dem Bestand zum Jahresende 2021 weiter auszubauen. Die Zielgrößen für Zukäufe liegen typischerweise zwischen 20 und 500 Einheiten, obwohl der Konzern auch Portfolios bis zu 2.000 Wohneinheiten evaluiert.

c.) **Gesamteinschätzung Risiko- und Chancenbericht**

Dem Vorstand der Noratis-Gruppe sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf den Konzern auswirken könnten. Die Geschäftsleitung ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen des Immobilienmarktes in Deutschland auch in Zukunft in weiteres Wachstum umsetzen zu können, ohne dabei unvertretbare Risiken einzugehen.

Die Auswirkungen der Ukraine-Krise auf den Immobilienmarkt sind noch nicht vorhersehbar. Grundsätzlich wird die Aufnahme von geflüchteten Zivilpersonen zu einer höheren Nachfrage insbesondere nach bezahlbaren Wohnimmobilien führen. Jedoch erhöht der Konflikt zusätzlich inflationäre Tendenzen, die in den letzten Monaten bereits durch die Corona-Pandemie und die dadurch ausgelöste Störung der globalen Lieferketten stark zugenommen haben. Infolgedessen erhöht sich auch das Risiko einer schnellen Zinssteigerung durch die Europäische Zentralbank. So ist beispielsweise der Fünf-Jahres-SWAP-Satz in den letzten Monaten bereits um über 100 Basispunkte gestiegen. Ein starker Zinsanstieg könnte die Immobilienpreise negativ beeinflussen und sich damit auch auf den Transaktionsmarkt auswirken.

Im Kontext von ESG (Environmental, Social & Governance) wurden bereits erste regulatorische Maßnahmen angekündigt. Die im Rahmen des Klimaschutzes eingeführte CO₂-Abgabe soll ab 2023 nur noch teilweise auf die Mieter von Wohnungen umgelegt werden können. Geplant ist ein Stufenmodell, bei dem die Vermieter je nach Energiebilanz der Gebäude bis zu 90 Prozent der Kosten tragen sollen. Bei Gewerbegebäuden soll später ein ähnliches Modell eingeführt werden.

4. **Prognosebericht**

Die deutsche Wirtschaft hat sich von der Corona-Krise erholen können und das Bruttoinlandsprodukt ist laut Statistischen Bundesamt um 2,8 Prozent gestiegen. Vom Stand vor der Corona-Krise ist man jedoch noch weit entfernt. Vor allem die globalen Lieferengpässe und die stark angestiegene Inflation sind Hemmnisse für die weitere Erholung.

Die Immobilienbranche, insbesondere der Bereich der Wohnungswirtschaft, hat davon jedoch bisher wenig zu spüren bekommen und konnte in 2021 sogar einen neuen Rekord beim Transaktionsvolumens erreichen. Auch für 2022 wird wieder ein hohes Transaktionsvolumen am deutschen Wohnimmobilienmarkt erwartet.

Vor allem in Ballungszentren besteht nach wie vor ein hoher Bedarf, der durch die neu fertig gestellten Wohnungen kaum gemindert wird. Damit ergeben sich weiterhin gute Chancen für den Verkauf von aufgewerteten Immobilien, die auch für Mieter mit kleinen und mittleren Einkommen ein entsprechendes Preis-Leistungs-Verhältnis bieten.

Der Krieg in der Ukraine hat die Abhängigkeit Deutschlands und Europas von Energieträgern aus Russland durch die jüngsten Preiserhöhungen deutlich gemacht. Die energetische Sanierung von Bestandswohnungen wird für die Immobilienwirtschaft deshalb künftig einen deutlich höheren Stellenwert haben. Der Vorstand der Noratis-Gruppe möchte dies als Chance nutzen und die Kompetenzen in diesem Bereich weiter ausbauen, um insbesondere die Wettbewerbssituation im Einkauf von Portfolios zu verbessern.

Der Vorstand der Noratis-Gruppe geht – unter der Voraussetzung, dass der Krieg in der Ukraine nicht auf weitere Länder übergreift, die Verknappung der Energieträger sowie die damit verbundenen Preissteigerungen zum größten Teil abgefedert werden können und die Zinssteigerungen moderat ausfallen – für 2022 von einer weiterhin positiven Entwicklung des Konzerns aus.

Wie bereits in den Vorjahren ist beabsichtigt, das Volumen an Immobilien in 2022 weiter zu steigern. Dies wird bei erfolgreichen Nettozukäufen zu einer weiteren starken Zunahme bei den Mieterlösen führen, während nur mit einer leichten Steigerung der Verkaufserlöse gerechnet wird. Insgesamt geht der Vorstand damit in 2022 gegenüber 2021 von einem deutlichen Wachstum sowohl beim EBIT als auch beim EBT aus.

Hinsichtlich nicht-finanzieller Leistungsindikatoren ist wie bereits im Vorjahr vorgesehen, den Bekanntheitsgrad des Konzerns am Markt weiter zu steigern, um den Zugang zu möglichen Verkäufern von Portfolios über das bereits erreichte Maß zu verbessern. Darüber hinaus möchte sich der Konzern im Hinblick auf das Thema ESG entsprechend positionieren und eine nachhaltige Strategie entwickeln.

Der Personalbestand ist im abgelaufenen Geschäftsjahr entsprechend dem gestiegenen Immobilienbestand weiter ausgebaut worden und reflektiert das bisherige Wachstum der Gesellschaft. Für 2022 ist geplant, den Personalbestand abhängig vom erzielten Einkaufserfolg und dem daraus resultierenden Nettozuwachs des Vorratsvermögens von Immobilienportfolios weiter auszubauen. Im Fokus stehen dabei weiterhin die langfristige Bindung und Entwicklung von Mitarbeitern, da das Engagement und Fachwissen sowie die Zusammenarbeit der Mitarbeiter wesentliche Voraussetzung dafür sind, die gesetzten Ziele erfolgreich umzusetzen. Damit einhergehend sollen die Mitarbeiter auch in 2022 über ein Aktienoptionsprogramm beziehungsweise über das bereits eingeführte Programm für Belegschaftsaktien längerfristig an die Noratis-Gruppe gebunden werden.

5. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Das Kontrollsystem im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess ergibt sich aus der zentralen Organisation des Rechnungswesens bei 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 Gruppen- und Objektebene erstellt.

6. Schlussklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr 2021 nicht vorgelegen.

Eschborn, den 27. April 2022

Noratis AG



Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstands



André Speth
Vorstand

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 2021, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Noratis AG, Eschborn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses 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, Überwachung 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 27. April 2022

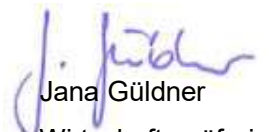
RGT TREUHAND

Revisionsgesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft




Jürgen Lohr
Wirtschaftsprüfer


Jana Güldner
Wirtschaftsprüferin