

- Vorabveröffentlichung -



NORATIS

INVESTIERT IN WOHNEN

Rede des Vorstandsvorsitzenden

Igor Christian Bugarski

anlässlich der ordentlichen Hauptversammlung der
Noratis AG

Eschborn, den 23. Juni 2022

Es gilt das gesprochene Wort!

Meine Damen und Herren,

liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

ich freue mich, Sie auf der Hauptversammlung der Noratis AG für das Geschäftsjahr 2021 auch im Namen meines Vorstandskollegen André Speth begrüßen zu dürfen. Auch diese Hauptversammlung werden wir, wie in den beiden Vorjahren, wieder rein virtuell abhalten.

Meine Damen und Herren,

wir leben in besonderen Zeiten. Krieg in Europa. Was vor noch gar nicht langer Zeit

kaum vorstellbar gewesen ist, ist leider traurige Realität geworden. Kaum haben wir die Corona-Pandemie, die uns im gesamten vergangenen Geschäftsjahr noch begleitet hat, weitgehend überwunden, erleben wir die nächste große Bedrohung.

Im Geschäftsjahr 2021 haben sich Immobilien als sicherer Hafen gezeigt. Und auch aktuell, in Zeiten von Inflation, steigenden Zinsen und unterbrochenen Lieferketten üben Immobilien unverändert eine hohe Anziehungskraft aus. Aber dazu später mehr.

Meine Damen und Herren,

die Noratis AG hat sich im Jahr 2021 erneut sehr erfolgreich weiterentwickelt.

Unser Ergebnis vor Zinsen und Steuern, EBIT, ist um 136 Prozent auf 19,4 Mio. Euro gestiegen. Das Ergebnis vor Steuern, EBT, um 223 Prozent auf 13,4 Mio. Euro. Das Konzernergebnis legte um 241 Prozent auf 9,5 Mio. Euro zu. Mit diesen Zahlen sind wir nicht nur zufrieden, wir sind sehr zufrieden. Noratis ist auf Kurs.

Doch was hat zu der sehr guten Ergebnisentwicklung geführt? Zum einen, dass wir 2021 wieder angefangen haben, größere Portfolios zu verkaufen. So haben wir in Neu-Isenburg und Ratzeburg Portfolios veräußert, hinzu kamen einzelne kleinere Verkäufe. Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 299 Einheiten verkauft, nachdem es im Vorjahr 86 Einheiten waren. Mit diesen Verkäufen konnten wir deutlich positive Ergebnisbeiträge realisieren. Wir hatten die Verkäufe im Vorjahr bewusst zurückgefahren, um unser Portfolio noch schneller wachsen zu lassen.

Zum anderen zeigen die sehr guten Ergebniszahlen aber auch das Bewirtschaftungsergebnis unseres inzwischen deutlich größer gewordenen Immobilienbestands.

So sind die Mieteinnahmen 2021 auf 23 Mio. Euro gestiegen. Im Vorjahr waren es noch 16,7 Mio. Euro. Unser Immobilienbestand ist dabei zum Ende des vergangenen Jahres auf 4.212 Einheiten gestiegen. Ein Jahr zuvor waren es noch 3.366 Einheiten.

Die genannten Ergebniszahlen zeigen aber dennoch nur einen Teil der erfolgreichen Geschäftsentwicklung.

Meine Damen und Herren,

lassen sich mich ein wenig in die Bilanzwelt eintauchen. Die Noratis AG bilanziert nach internationaler Rechnungslegung, IFRS. Bei unseren Immobilienbeständen ist dabei wichtig zu schauen, ob wir diese langfristig oder nur kurzfristig halten. Langfristig gehaltene Immobilien werden im sogenannten Anlagevermögen verbucht. Das bedeutet, dass wir jedes Jahr gutachterlich den Wert der Objekte ermitteln lassen und dieser Wert die Basis für den bilanziellen Wertansatz ist. Ist das Objekt durch unsere erfolgreichen Asset-Management-Aktivitäten im Wert gestiegen, so führt dies zu einem höheren Ergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung. Ende 2021 galt dies für 10,2 Mio. Euro unserer Immobilien. Der weit überwiegende Teil mit 424,2 Mio. Euro unseres Portfolios befindet sich aber im sogenannten Umlaufvermögen. Hier finden sich Immobilien, die wir eher kurzfristig halten. Auch bei diesen ermitteln wir die Werte der Objekte gutachterlich, aber die Bewertungsergebnisse werden nicht ergebniswirksam verbucht. Mit anderen Worten, die erfolgreiche Arbeit mit dem weit überwiegenden Teil unseres Portfolios spiegelt sich nicht in den genannten Zahlen wider.

Bei diesen Bewertungsreserven, also dem Unterschied zwischen unserem bilanziellen Ansatz und den Werten aus den Gutachten, handelt es sich um stille Reserven. Diese sind im vergangenen Jahr auf 88 Mio. Euro nach 49 Mio. Euro im Vorjahr gestiegen.

Das alles, das positive Jahresergebnis und die erfolgreiche Arbeit mit unserem Bestand, hat dazu geführt, dass unser Nettoinventarwert, also der NAV, auf 30,16 Euro je Aktie gestiegen ist. Ein Jahr zuvor lag er noch bei 22,80 Euro je Aktie.

Meine Damen und Herren,

dieser Anstieg des Net Asset Value, NAV, zeigt, wie erfolgreich sich die Noratis AG 2021 weiterentwickelt hat. Die erfolgreiche Weiterentwicklung hat auch dem Aktienkurs geholfen. Bei einem Schlusskurs von 19,55 Euro hat die Noratis-Aktie 2021 um rd. 8,6 % zulegen können, während der Gesamtmarkt der Immobilienaktien Kursverluste verzeichnete. Hinzu kommt für die Aktionäre zudem noch die gezahlte Dividende von 0,50 Euro je Aktie. Wir haben also relativ gesehen deutlich besser performt als der Index der deutschen Immobilienaktien. Eine Entwicklung, die sich übrigens in den ersten Monaten 2022 fortsetzte. Dennoch, mit einem Kurs von unter 20 Euro bei einem NAV von 30,16 Euro können wir nicht zufrieden sein. Ein deutlicher Abschlag. Wir werden deshalb weiter offen und transparent kommunizieren. Ich gehe davon aus, dass sich mittel- bis langfristig die Notierungen an der Unternehmensentwicklung anpassen werden.

Meine Damen und Herren,

die Noratis AG hat auch 2021 den Immobilienbestand deutlich ausgebaut. Ich habe es bereits kurz erwähnt. Wir haben in einem Marktumfeld, das von weiter steigenden Immobilienpreisen gekennzeichnet war, wie in den Vorjahren auch, attraktiv einkaufen können.

Dabei wurden uns im Geschäftsjahr insgesamt 118.500 Einheiten angeboten für rd. 19,9 Mrd. Euro. Von diesen haben wir auf Basis unserer Immobilienplattform für rd. 8.800 Einheiten mit einem Kaufpreis von rd. 590 Mio. Euro ein Gebot abgegeben. Einen Kaufvertrag haben wir 2021 letztendlich bei 1.101 Einheiten für rd. 116 Mio. Euro abgeschlossen.

Diese Zahlen zeigen schon, dass wir auf der einen Seite hervorragend im Markt verankert sind und uns ein großer Teil der auf dem Markt befindlichen Objekte angeboten wird. Auf der anderen Seite zeigen die Zahlen auch, wie selektiv wir einkaufen.

Die Objekte müssen zu uns passen. Von der Lage, vom Preis, vom Potenzial. Dabei kaufen wir als Bestandsentwickler gerne Objekte, bei denen kaufmännisch oder technisch Entwicklungspotenzial bzw. Modernisierungsbedarf vorhanden ist. Das sind eventuell auch Objekte, bei denen Sonderthemen, wie Legionellen oder auch Asbest zu finden sind. Andere Investoren machen um diese Objekte oft einen Bogen. Wir kaufen. Und da es in diesem Bereich nicht viele Investoren gibt, können wir diese Objekte günstig einkaufen. Aufgrund der Erfahrung aus der großen Zahl bereits erfolgreich realisierter

Bestandsentwicklungen können wir mit unserer Plattform die Kosten der Modernisierung abschätzen. So sichern wir uns Chancen und haben die Risiken im Blick.

Auch durch den Einkauf in Sekundärlagen, also in kleineren Städten oder am Rande von Ballungsgebieten und durch den kleinteiligen Einkauf ab ca. 20 Wohnungen, kaufen wir günstig ein. In diesem Bereich sind nur wenige Privatinvestoren aktiv, weil die Investitionssumme für Privatanleger oft doch zu hoch ist. Institutionellen Anlegern sind die Portfoliogrößen oftmals aber zu klein. An unserer Ausrichtung haben wir beim Einkauf nichts geändert und profitieren weiter von unserer Positionierung.

So kaufen wir zu attraktiven Konditionen ein und können bereits beim Erwerb abschätzen, welche Modernisierungskosten sinnvoll und zu erwarten sind. So heben wir Wertpotenziale gemäß unserem Ansatz, dass alle Stakeholder angefangen von den Mietern, , Gemeinden, unseren Dienstleistern und unseren Mitarbeitern bis nicht zuletzt Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, davon profitieren.

Meine Damen und Herren,

dieser langfristige Ansatz hat dazu geführt, dass die Noratis AG ein bevorzugter Immobilienpartner ist. Dies bewährt sich beim Einkauf, aber auch bei den Gesprächen mit den Gemeinden, wenn es um die Weiterentwicklung der Objekte und teilweise Siedlungen geht. Dieser langfristige Ansatz schafft langfristige Werte.

Bisher haben wir aufgrund der Unternehmensgröße entwickelte Bestände relativ schnell wieder verkauft. Das ist auch der Grund, warum in der Vergangenheit der gesamte Immobilienbestand bei uns im Umlaufvermögen, also als kurzfristige Vermögensteile, gehalten wurden. Inzwischen, Sie haben es sicher verfolgt, entscheiden wir im Einzelfall, wann wir verkaufen und welche Objekte wir länger im Bestand halten. So können wir von den attraktiven Mieten der entwickelten Objekte profitieren, aber auch Verkaufszeitpunkte besser planen und so eine zusätzliche Rendite erwirtschaften.

Meine Damen und Herren,

bereits im vergangenen Jahr zeichnete sich ab, dass die Phase extrem niedriger Zinsen langsam ausläuft. In diesem Jahr hat sich der Zinsanstieg beschleunigt fortgesetzt. Lassen Sie mich hier kurz auf die steigenden Zinsen eingehen, da die Finanzierungskosten im Immobilienbereich bekanntlich von besonderer Bedeutung sind.

Die Noratis AG finanziert ihre Objekte durch Eigenkapital und Anleihemittel bzw. Schuldscheindarlehen. Hinzu kommt eine günstige Bankfinanzierung. Durch diese Mischung können wir zu attraktiven Konditionen finanzieren, behalten dabei aber auch die notwendige Flexibilität im Blick, um mögliche Verkäufe ohne Vorfälligkeitsentschädigungen tätigen zu können.

Im Hinblick auf den Finanzierungs-Mix haben wir für den weiteren Ausbau unseres Immobilienportfolios im August 2021 eine Unternehmensanleihe mit einem Zins von 4,75 Prozent und einer Laufzeit von 6 Jahren ausgegeben.

Das Volumen von 10 Mio. Euro wurde vollständig von einer deutschen Versicherung gezeichnet. Das zeigt, dass wir inzwischen als renommierter Immobilieninvestor auch von Kapitalsammelstellen wahrgenommen werden. Der Zins war deutlich niedriger als bei unserer im Jahr 2020 ausgegebenen Anleihe. Diese hat einen Kupon von 5,50 Prozent. Warum betone ich das hier?

Meine Damen und Herren,

die Zinsen steigen und das betrifft alle Marktteilnehmer. Aber wir sehen bei Noratis auch gegenläufige Effekte. Bei uns sind es die inzwischen erreichte Größe und Ertragsqualität, die sich etwas dämpfend beim Zins auswirken. Nichtsdestotrotz. Die steigenden Zinsen werden sich nach unserer Einschätzung auch auf die Preise am Immobilienmarkt auswirken. Mit etwas zeitlicher Verzögerung. Einzelne Investoren werden als Käufer ausfallen, andere werden bei den Geboten zurückhaltender agieren.

Insgesamt sehen wir aber eine sehr robuste Nachfrage und halten den Markt auch weiter für absolut intakt. Aber wir schauen genau hin. Wir kaufen nur, wenn wir in den Objekten Potenzial für eine Wertsteigerung sehen unter Berücksichtigung sämtlicher Parameter. Einkaufspreise, Modernisierungskosten und Zinsen. Mit dieser Politik der ruhigen Hand haben wir in der Vergangenheit Mehrwert geschaffen und planen dies auch für die Zukunft. Ein weiteres Thema sind die gestiegenen Baukosten. Den Anstieg haben wir 2021 zwar auch gemerkt, die Auswirkungen waren und sind bisher bei uns aber relativ moderat.

Hier hilft uns, dass wir vorhandene Immobilienbestände entwickeln und nicht neu bauen. So sind wir auf deutlich weniger Material und Arbeitskraft angewiesen als beim Neubau, zudem können wir Zeitpunkte einer Modernisierung freier wählen. Das Objekt ist ja schon vorhanden und in der Regel auch bereits weitgehend vermietet. Wenn wir erst einen Monat später eine Modernisierung starten können als ursprünglich geplant, sind die Auswirkungen bei uns relativ gering.

Meine Damen und Herren,

ein Thema ist 2021 verstärkt in unseren Fokus gerückt und wird uns sicher auch die kommenden Jahre noch stärker begleiten. ESG, Umwelt, Soziales und verantwortungsvolle Unternehmensführung. Mit anderen Worten das Thema Nachhaltigkeit.

Nachhaltigkeit ist für uns als Bestandsentwickler seit jeher tief in der Unternehmenskultur verankert. Vorhandene Immobilien weiter zu entwickeln, die Nutzung als attraktive Wohnung zu verlängern, bedeutet Ressourcenschonung gegenüber dem Neubau. Aber das ist uns nicht genug und wir sind davon überzeugt, dass das Thema Nachhaltigkeit bei Immobilien in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen wird.

Wir haben 2021 deshalb auf Vorstandsebene das Thema ESG etabliert und unser gesamtes Portfolio auf ESG-Kriterien hin überprüft. Ziel ist es, unseren Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu entwickeln. Hierfür werden energetische Modernisierungen, der Einsatz einer effizienten Energieversorgung sowie regenerative Energien noch stärker in den Entwicklungsprozess eingebunden. Dabei behalten wir aber natürlich auch die Kosten-Nutzen-Betrachtung im Blick. Wir sehen das Thema Nachhaltigkeit als Chance. Und die sich ergebenden Chancen wollen wir nutzen. So gehen wir davon aus, dass auch beim Kauf und Verkauf von Immobilien die Energieeffizienz des Gebäudes in Zukunft eine noch größere Rolle spielen wird. Deshalb schauen wir schon heute beim Einkauf genau hin und können aufgrund unserer Immobilienplattform abschätzen, welche energetischen Maßnahmen möglich und sinnvoll sind und was diese kosten werden. So schaffen wir nachhaltige Werte. Unseren ersten ESG-Nachhaltigkeitsbericht wollen wir im Juli 2022 veröffentlichen.

Meine Damen und Herren,

die Noratis AG hat sich 2021 hervorragend weiterentwickelt und eine deutliche Ergebnissteigerung gegenüber dem Vorjahr erzielt.

Unter dem Tagesordnungspunkt 2

schlägt die Verwaltung Ihnen die Zahlung einer Dividende von 0,55 Euro je Aktie vor. Damit liegt der Dividendenvorschlag 5 Cent pro Aktie höher als im Vorjahr. Wir hatten im vergangenen Jahr bekanntlich 0,50 Euro je Aktie ausgeschüttet. Wir weichen mit diesem Vorschlag, trotz einer moderaten Erhöhung zum Vorjahr, aber von der bisherigen Dividendenpolitik ab, die die Ausschüttung von rd.

50 Prozent des Jahresergebnisses vorsah. Sie haben es sicher unserer Pressemitteilung entnommen. Wir wollen hierdurch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Innenfinanzierung für das geplante weitere Wachstum und den Interessen der Aktionäre auf eine attraktive Ausschüttung gewährleisten. Das Eigenkapital ist ein Baustein für unsere Wachstumsfinanzierung, ich hatte es ausgeführt. Wir sehen im Markt auch mittelfristig weiter gute Einkaufsmöglichkeiten und wollen uns durch die vorgeschlagene Dividendenhöhe zusätzliche Flexibilität schaffen.

Wir bitten um Ihre Zustimmung bei diesem Tagesordnungspunkt.

Meine Damen und Herren,

lassen Sie mich hier auch zu ausgewählten weiteren Tagesordnungspunkten kurz Stellung nehmen.

Tagesordnungspunkt 6, Beschlussfassung über die Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien und zum Ausschluss des Bezugs- und des Andienungsrechts, sowie Tagesordnungspunkt 7, bei dem es um die Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen geht. Zu beiden Punkten finden Sie ausführliche Informationen in der Tagesordnung, auf die ich verweise.

Wir bitten Sie hier um Vorratsbeschlüsse, um in Zukunft flexibel die Finanzinstrumente nutzen zu können. So können wir auf Marktentwicklungen schnell reagieren und Chancen nutzen. Dies im Hinblick auf das angestrebte weitere Wachstum der Noratis AG 2022 und darüber hinaus.

Wir bitten auch bei diesen Tagesordnungspunkten um Ihre Zustimmung.

Zudem möchte ich noch auf Tagesordnungspunkt 8 eingehen, Wahlen zum Aufsichtsrat.

Meine Damen und Herren,

Zum Ende seiner Amtszeit scheidet unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied Hendrik von Paepcke aus. Herr von Paepcke begleitete die Noratis seit dem Börsengang und war in seiner Position maßgeblich an der Entwicklung der Noratis beteiligt. Durch seine umfassende unternehmerische Erfahrung und seinen strategischen Weitblick konnte er uns wertvolle Impulse geben. Wir – und ich persönlich im Besonderen - danken Hendrik von Paepcke für seine Treue sowie die sehr vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit in den vergangenen fünf Jahren. Zur Wahl stellt sich Joachim von Bredow. Herr von

Bredow ist Geschäftsführer der Merz Immobilien Management GmbH. Die Merz Real Estate ist ja bekanntlich unser Ankeraktionär.

Joachim von Bredow ist ein erfahrener Asset- und Property-Manager im Immobilienbereich, der die vergangenen Jahrzehnte in Führungspositionen bei Banken und Immobiliengesellschaften im Rhein-Main-Gebiet tätig war. Die Erfahrung und Expertise von Herrn von Bredow wäre sicherlich eine Bereicherung für die Noratis AG. Ich freue mich, dass sich Herr von Bredow zur Wahl stellt.

Meine Damen und Herren,

die Noratis AG befindet sich seit Jahren auf einem dynamischen und profitablen Wachstumskurs. Mit dem Ausbau unseres Portfolios 2021 sind wir ein weiteres großes Stück vorangekommen, Noratis bereits rein aus der Immobilienbewirtschaftung, also ohne Bewertungseffekte aus der Bestandsentwicklung, nachhaltig profitabel zu führen.

2022 wollen wir auf diesem Weg weitergehen. Geplant ist eine Fortsetzung der guten Geschäftsentwicklung. Es soll nicht nur der Bestand weiter ausgebaut werden, wir wollen auch beim Ergebnis vor Zinsen und Steuern, EBIT, und dem Ergebnis vor Steuern, EBT, 2022 deutlich gegenüber 2021 zulegen.

Die ersten Monate 2022 haben wir eine gute Geschäftsentwicklung verzeichnet, sodass wir sehr zuversichtlich sind, unsere Planungen auch 2022 zu erreichen.

Meine Damen und Herren,

über die Bedeutung der Nachhaltigkeit für die Noratis AG habe ich schon kurz berichtet. Zum Thema ESG gehört auch das „S“, also das Soziale. Die langfristige, erfolgreiche Zusammenarbeit mit unseren Mitarbeitern ist uns absolut wichtig. Wir wollen, dass die Mitarbeiter gerne bei uns arbeiten, und hierfür ist nicht nur das Gehalt eine Größe, sondern auch das Arbeitsumfeld. Sich persönlich entwickeln zu können und an spannenden Projekten in einem erfolgreichen Unternehmen mitwirken zu können. Das motiviert und entsprechend bekommen wir positive Rückmeldungen von unseren Kollegen und positionieren uns so auch für neue Mitarbeitende. Noratis bietet Perspektiven.

Ich möchte mich an dieser Stelle deshalb ganz besonders bei unseren Mitarbeitenden bedanken. Für das hohe Engagement, die hervorragende Expertise und überdurchschnittliche Motivation. Ohne unser Team wäre die sehr gute Entwicklung der Noratis AG in den vergangenen Jahren und auch 2021 nicht möglich gewesen. Vielen Dank.

Bedanken möchte ich mich auch ganz herzlich für die vertrauensvolle Zusammenarbeit bei unseren Geschäftspartnern. Nicht zuletzt aber möchte ich Ihnen danken, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, dass Sie Ihre Noratis AG so eng begleiten. Ich freue mich auf den weiteren Austausch mit Ihnen.

Bleiben Sie uns gewogen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und Ihre zur Hauptversammlung eingereichten Fragen.