1 2

NORATIS

INVESTIERT IN WOHNEN

Nachhaltigkeitsbericht 2021

Wir übernehmen Verantwortung

Der Bedarf an attraktivem Wohnraum steigt kontinuierlich.
Gleichzeitig verfügt Deutschland über unzählige in die Jahre gekommene Immobilien mit Instandhaltungsstau, hohem Leerstand oder angespanntem Wohnklima.
Wir erkennen und realisieren diese Potenziale. Damit schaffen und erhalten wir bundesweit attraktiven Wohnraum, der gleichzeitig bezahlbar ist.
Unser Ansatz zielt auf nachhaltigen Mehrwert für alle Stakeholder und damit nicht zuletzt auch für unsere Aktionäre.

Nachhaltigkeit ist Chance und Verpflichtung zugleich

Wir verstehen ESG als Chance
und integrieren nachhaltiges Denken und Handeln
in unsere Geschäftsprozesse, um uns für die Zukunft
wettbewerbsfähig aufzustellen und die Wirtschaftlichkeit
des Unternehmens langfristig zu sichern.

07	Grußwort des Aufsichtsrates
08	Vorwort
10	Über das Unternehmen
12	Nachhaltige Entwicklung – Interview mit dem Vorstand
14	Allgemeine Angaben
18	Stakeholder-Dialog und Wesentlichkeitsanalyse
22	Wesentliche Themen in fünf Handlungsfeldern:
22	Nachhaltige Unternehmensführung
26	Gesellschaft und Kunden
28	Umwelt- und Klimaschutz
34	Attraktiver Arbeitgeber
38	Lieferkette
39	GRI Standards 2021 – Inhaltsindex
43	Über diesen Bericht / Impressum

Dr. Henning Schröer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

ich begrüße Sie herzlich anlässlich des ersten Nachhaltigkeitsberichtes der Noratis AG und freue mich, dass das Unternehmen mit dieser Bestandsaufnahme seine Zukunftsfähigkeit belegt, aber auch aufzeigt, welche Herausforderungen weiter vor uns liegen.

Überschattet wird das durch den Krieg in der Ukraine und das Leid der Menschen vor Ort und derer, die ihre Heimat verlassen mussten, um ihre Kinder und Enkelkinder in Sicherheit zu bringen und ihr eigenes Leben zu retten. Ihnen gilt unsere Solidarität und wir unterstützen ausdrücklich die Noratis AG darin, schnell und unbürokratisch Wohnungen zur Verfügung zu stellen, damit die geflüchteten Ukrainerinnen und Ukrainer hier Schutz finden.

Als Reaktion steht unsere Gesellschaft eng zusammen, und es gibt eine große Hilfsbereitschaft, wie wir sie auch in der Pandemie erlebt haben. Dieses Zusammenstehen braucht es, um die großen Zukunftsfragen zu beantworten, die auch im Zentrum dieses Berichts stehen.

Der Klimawandel, die demografische Entwicklung, die fortschreitende Urbanisierung und die Gefahr einer wachsenden sozialen Ungleichheit betreffen uns alle und auch das Geschäftsmodell der Noratis AG. Als Folge steht die Immobilienwirtschaft vor einer vielschichtigen Transformation.

Die Europäische Union und die Bundesregierung haben dem Abkommen von Paris entsprechend Klimaziele aufgestellt, die eine drastische Verringerung der klimarelevanten Emissionen vorsehen. Bis 2045 plant Deutschland, das Ziel der Netto-Null-Emissionen im gesamten Gebäudebestand zu erreichen. Die Immobilienwirtschaft und insbesondere die Wohnungswirtschaft stehen daher vor der umfassenden Herausforderung, die Bestände den klimapolitischen Anforderungen entsprechend in den nächsten Jahren energetisch zu ertüchtigen. Es müssen effiziente Lösungen zur Verringerung der klimaschädlichen Emissionen gefunden und umgesetzt werden.

Die Noratis AG ist von ihrem Kern als ein führender Bestandsentwickler von in die Jahre gekommenen Wohnungsbeständen dafür prädestiniert, einen wichtigen Beitrag zu leisten, ressourcenschonend bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen, der zukunftsfähig ist. Sich dieser Aufgabe erfolgreich zu stellen, ist die Chance und Verantwortung der kommenden Jahre. Dafür stehen wir als Aufsichtsrat bereit und unterstützen ausdrücklich den eingeschlagenen Weg.

Stellvertretend für den Aufsichtsrat danke ich allen Mitarbeitenden der Noratis AG und den Mitgliedern des Vorstands für ihr hohes Engagement und ihren täglichen Einsatz. Sie haben wesentlich zum bisherigen Erfolg und zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Konzerns beigetragen.

Ich wünsche der Noratis AG viel Erfolg auf dem eingeschlagenen Weg und Ihnen eine anregende Lektüre.

Eschborn, den 15. Juni 2022

Für den Aufsichtsrat der Noratis AG

Dr. Henning Schröer, Vorsitzender

2-22

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

wir freuen uns sehr, Ihnen den ersten Nachhaltigkeitsbericht der Noratis AG vorzulegen. Auch wenn es schwerfällt, angesichts des Krieges Russlands gegen die Ukraine mit seinen humanitären Katastrophen, zerstörten Städten, Millionen flüchtender Menschen und den Gefahren einer Eskalation, sachlich zu berichten und in die Zukunft zu blicken. Wir verurteilen die Durchsetzung staatlicher Interessen mit kriegerischen Mitteln und drücken den dadurch betroffenen Menschen unsere Solidarität aus. Während wir diesen Bericht erstellten, sorgten wir für die Unterbringung von Geflüchteten. Doch darum soll es hier nicht gehen.

Die Erkenntnis, dass das Thema Nachhaltigkeit entscheidend für die Zukunftsfähigkeit unserer Gesellschaft ist, setzt sich zunehmend durch, gerade auch wegen der aktuellen Erfahrungen mit den Auswirkungen des Klimawandels, der weltweiten Pandemie und des Krieges in der Ukraine. Die Politik reagiert auf diese Erkenntnis – auch in der Europäischen Union: Der Green Deal der EU-Kommission sieht vor, dass Europa als erster Kontinent klimaneutral wird, und die entsprechenden Regelungen zur Erreichung dieses Ziels sind in Bearbeitung beziehungsweise schon verabschiedet. Diese Anstrengung wird durch die angestrebte Abkehr der europäischen Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen aus Russland sicher weiter beschleunigt. Auch in Deutschland ist nach dem Bundesverfassungsgerichtsurteil zum Klimaschutzgesetz im April 2021 zu erwarten, dass klare Schritte zur weiteren Dekarbonisierung für die Zeit nach 2030 über die bestehenden Vorgaben hinaus folgen werden. Resilienz, generationenübergreifendes Denken und vorausschauendes Handeln sind dafür notwendige Voraussetzungen – auch für uns. Darauf bereiten wir uns vor und haben in einem ersten Schritt ein Szenario entwickelt, das uns zu einem klimaneutralen Gebäudebestand führen wird.

Als Immobilienunternehmen, das auf die Bestandsentwicklung spezialisiert ist, leben wir die Prinzipien der Nachhaltigkeit bereits alleine aus unserem Geschäftsmodell heraus. Für uns ist die langfristige Werterhaltung aus ganzheitlicher Sicht gelebtes Tagesgeschäft und fester Bestandteil unserer Unternehmenskultur, denn wir schaffen und erhalten ressourcenschonend bezahlbaren Wohnraum. Das spiegelt sich nicht nur in unseren Werten, sondern auch in unserem Multi-Stakeholder-Ansatz wider.

Im Herbst 2020 haben wir uns auf den Weg gemacht und die für uns wesentlichen Themen identifiziert. So haben wir eine ESG-Strategie entwickelt, erste Ziele definiert und diese mit entsprechenden Maßnahmen untermauert, bei deren Umsetzung wir gute Fortschritt erzielen.

Zur weiteren Umsetzung unserer ESG-Strategie haben wir unsere Modernisierungskompetenz ausgebaut, Grundzüge unseres Nachhaltigkeitsmanagementsystems entwickelt und unsere Prinzipien zu den wesentlichen Themen definiert. Um dies koordiniert und bereichsübergreifend weiter anzugehen, wurde darüber hinaus eine Stabstelle beim Vorstand angesiedelt. Es ist uns wichtig, die für uns wesentlichen Themen grundlegend zu betrachten, um so ein stabiles Fundament für die langfristige Unternehmensentwicklung zu legen.

Auch aus den mit der Covid-19-Pandemie einhergehenden Herausforderungen haben wir wichtige Erkenntnisse gewonnen.

Igor Christian Bugarski
CEO

André Speth
CFO

So haben wir beispielsweise flexibles Arbeiten mit der Einführung von Kernarbeitszeiten und mindestens einem Tag mobiles Arbeiten pro Woche als neue Firmen-Policy eingeführt, um die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben zu stärken.

Insbesondere der in der Branche vorhandene Fachkräftemangel stellt uns jedoch im Angesicht der vor uns liegenden Aufgaben vor eine weitere Herausforderung: Um dieser zu begegnen, haben wir unseren öffentlichen Auftritt zu „Karriere bei Noratis" ausgebaut und arbeiten aktiv an der Stärkung der Marke Noratis als Arbeitgeber. Im Fokus stehen für uns vor allem die langfristige Bindung und Entwicklung unserer Mitarbeitenden. Ein Aspekt hierbei ist das Programm zum Erwerb von Noratis-Aktien zu Vorzugskonditionen: Dieses haben wir weiter ausgebaut, um so die Mitarbeitenden am langfristigen wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens teilhaben zu lassen. Aufgrund der Covid-19-Pandemie mussten wir im Berichtszeitraum auf regelmäßige gemeinsame Events und Ausflüge verzichten. Das Jubiläum der Noratis AG nehmen wir jetzt zum Anlass, diese wieder aufzunehmen, sofern die Lage es erlaubt.

Mit diesem Bericht, der eine Bestandsaufnahme ist, stellen wir allen interessierten Anspruchsgruppen unseren umsetzungsorientierten Ansatz zum Management der für die Noratis AG wesentlichen Themen dar und schreiben diesen in Zukunft jährlich fort. Mit der Ermittlung der wesentlichen Themen, dem Aufbau eines kennzahlenbasierten Managementsystems und dem Beginn der regelmäßigen Berichterstattung haben wir einen Prozess der kontinuierlichen Verbesserung angestoßen, in dem unser Handeln immer wieder auf dem Prüfstand stehen wird.

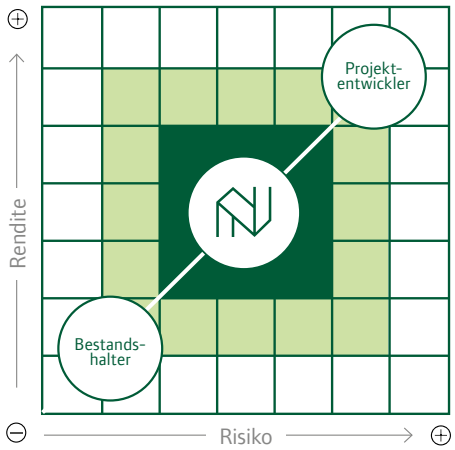
Die Noratis AG ist ein auf soliden finanziellen Säulen stehender, verlässlicher und lösungsorientierter Partner für unsere Mieterinnen und Mieter, unsere Investoren und Geschäftspartner. Die Basis für unseren nachhaltigen Erfolg aber sind und bleiben unsere Mitarbeitenden, denn unser Erfolg ist nur mit einem hoch qualifizierten und motivierten Team möglich. Wir bedanken uns an dieser Stelle ausdrücklich und ganz persönlich bei unseren Mitarbeitenden für das außerordentliche Engagement in diesen herausfordernden Zeiten und bei allen Investoren und Geschäftspartnern für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Wir wünschen Ihnen nun viel Freude
beim Lesen des vorliegenden Berichts

Igor Christian Bugarski André Speth

2-6

Über das Unternehmen



Die Noratis AG ist ein führender Bestandsentwickler von Wohnimmobilien in Deutschland. Geographisch fokussiert sich das Unternehmen dabei auf Objekte an Sekundärstandorten in Deutschland ab einer Einwohnerzahl von 10.000 sowie auf Objekte in Randlagen von Ballungsgebieten. Die Liegenschaften weisen beim Ankauf oftmals technische und/oder kaufmännische Entwicklungspotenziale wie beispielsweise einen Renovierungsstau oder Leerstand auf. Auf Basis ihrer langjährigen Erfahrung wertet die Noratis AG die Wohnobjekte behutsam auf, so dass Potenziale gehoben werden können. Dabei hat das Unternehmen die Interessen aller Stakeholder im Blick: die der Investoren, Mieter, Mitarbeitenden, Käufer und Verkäufer von Immobilien, Banken sowie Dienstleister. Ziel ist, bezahlbaren Wohnraum zu bewahren und zu schaffen sowie Mietern ein attraktives Kosten-Nutzen-Verhältnis zu bieten.

Die Mieterzufriedenheit ist ein zentrales Anliegen der Noratis AG. Fühlen sich Mieter in ihrem Zuhause wohl, führt das zu einer geringen Fluktuation sowie zu stetigen und planbaren Mieterträgen. Durch die behutsame Aufwertung von Wohnimmobilien in attraktiven Sekundärlagen mit gut ausgebauter Infrastruktur können zudem neue Mieter gewonnen werden, die den vorhandenen Leerstand reduzieren. Dieser langfristige Investmentansatz führt zu einer seit vielen Jahren kontinuierlich profitablen und dynamischen Entwicklung der Noratis AG.

Die Noratis AG kombiniert die und profitiert von den Vorteilen aus Projektentwicklung und Bestandshaltung. Dabei werden die überdurchschnittlichen Renditen aus der Projektentwicklung mit stabilen Cashflows aus der Bestandshaltung vereint. Ziel der Noratis AG ist, durch den Ausbau des Immobilienbestands bereits aus der Bestandsbewirtschaftung profitabel zu sein.

Das Unternehmen bilanziert nach dem internationalen Rechnungslegungsstandard IFRS und legt hiermit seinen ersten Nachhaltigkeitsbericht vor, der jährlich fortgeführt wird und die Finanzberichterstattung um die Berichterstattung über die nichtfinanziellen Aspekte ergänzt. Bislang hatte die Noratis AG den gesamten Immobilienbestand im Umlaufvermögen bilanziert. Durch die weitergehende Ausrichtung auf die Bestandshaltung verbucht die Noratis AG im Geschäftsjahr 2021 bilanziell einzelne Objekte im Anlagevermögen; der überwiegende Teil der Immobilien wird aber weiter im Umlaufvermögen gehalten (siehe Seite 17 des Geschäftsberichts 2021). Bei den im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilien werden die Wertzuwächse – wie bisher – erst bei der Veräußerung der Objekte ergebniswirksam. So lange entstehen aus den Wertsteigerungen sogenannte stille Reserven.

Neben der Bestandshaltung ist der Verkauf von Objekten auch weiterhin Teil des Geschäftsmodells der Noratis AG. Der Verkauf kann dabei als Blocktrade oder als Privatisierung, also durch den Verkauf von Einzelwohnungen, erfolgen.

Durch die Kombination von Bestandshaltung und der Veräußerung ausgewählter, optimierter Objekte ist das Ziel der Noratis AG, für ihre Aktionäre eine noch attraktivere Rendite zu erwirtschaften. Der Ausbau des Immobilienportfolios wird durch den Ankeraktionär Merz Real Estate GmbH & Co. KG finanziell unterstützt. Die Merz Real Estate GmbH & Co. KG hat sich über eine Investoren- und Festbezugsvereinbarung dazu verpflichtet, bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 der Noratis AG durch Kapitalmaßnahmen bis zu 50 Mio. Euro Eigenkapital zur Verfügung zu stellen.

2-6

Die Wertschöpfungskette

Die Noratis AG deckt alle Kernaufgaben entlang der Wertschöpfungskette – vom Einkauf der Immobilien über die technische und kaufmännische Entwicklung/Verwaltung der Liegenschaften, dem Asset Management bis hin zum Vertrieb – im Unternehmen ab.

Ankauf

Durch das Netzwerk in der Branche werden der Noratis AG regelmäßig Immobilien zum Ankauf angeboten. Bei der Auswahl werden gerne in die Jahre gekommene Immobilien wie Werkswohnungen, Siedlungsbauten oder Quartiere erworben, sofern die Noratis-Standortanalyse die Lage als attraktiv bewertet. Bevorzugt werden dabei Städte ab 10.000 Einwohnern oder das Umland von wirtschaftsstarken Ballungsgebieten. Dabei stehen Portfolios ab zwanzig bis hin zu mehreren hundert Wohneinheiten im Fokus. Die Wohnhäuser dürfen gerne ein technisches und/oder kaufmännisches Entwicklungspotenzial aufweisen. Daher sind Leerstände beim Ankauf keine Seltenheit. Das Ziel ist, durch die Expertise der Noratis AG die Objekte zu identifizieren, die nachhaltig wertschaffend aufgewertet werden können, sodass attraktiver und bezahlbarer Wohnraum geschaffen beziehungsweise erhalten wird.

Die Ankaufsprozesse wurden durch die Erfahrung aus den in den vergangenen Jahren erfolgreich durchgeführten Ankäufen und Objektentwicklungen so optimiert, dass die aus Sicht der Noratis AG infrage kommenden Objekte effizient identifiziert werden. Dabei werden neben den immobilienwirtschaftlichen Parametern auch die technischen, umwelttechnischen und sozialen Faktoren im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung erfasst und bewertet.

Asset Management

Die aktive Entwicklung des Immobilienportfolios ist integraler Bestandteil der Geschäftstätigkeit der Noratis AG. Durch behutsame Modernisierungsmaßnahmen wird bezahlbarer Wohnraum erhalten und zum Teil neu geschaffen. Das kommt nicht nur bestehenden und künftigen Mietern zugute, sondern auch den Gemeinden und den Aktionären. Die Umsetzung technischer und energetischer Maßnahmen sowie die Aufwertung von Fassaden, Balkonen, Treppenhäusern und Außenanlagen steigern nicht nur den Objektwert. Sie erhöhen den Wohlfühlfaktor für die Mieter um ein Vielfaches. Ist Leerstand vorhanden werden diese Wohneinheiten direkt renoviert und wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt. Durch die Aufwertung der gesamten Wohnanlage und die Fokussierung auf das bezahlbare Wohnen wird ein gesellschaftlicher Mehrwert geschaffen. Bezahlbarer Wohnraum mit attraktiven Standortfaktoren wie einer guten Verkehrsanbindung sowie fußläufig erreichbaren Geschäften des täglichen Bedarfs werden in Mittel- und Unterzentren und im Umfeld der Metropolregionen von jungen Familien aber auch Senioren oder jungen Menschen verstärkt nachgefragt. Das drückt sich in einer konstant hohen Nachfrage und stabilen Mieterträgen aus. Die Zufriedenheit der Mieter wird durch eine hohe Serviceorientierung sichergestellt.

Verkauf

Nachdem im Geschäftsjahr 2020 zum schnelleren Wachstum des Immobilienportfolios auf Verkäufe bewusst verzichtet wurde und nur einzelne Einheiten verkauft wurden, hat die Noratis AG im Jahr 2021 wieder Verkäufe realisiert und 299 Einheiten veräußert. Die Noratis AG spricht neben institutionellen Käufern auch Privatinvestoren an, die als Mieter-Käufer, Selbstnutzer oder Kapitalanleger einzelne Wohnungen erwerben.

Weitere Informationen zum Geschäftsmodell, zum Asset Management und zum Immobilienportfolio finden sich im aktuellen Geschäftsbericht auf den Seiten 10 – 23.

Nachhaltige Entwicklung – Interview mit dem Vorstand

Mit ihrem ersten Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2021 dokumentiert die Noratis AG ihre nachhaltige Entwicklung und stellt interessierten Stakeholdern wie Investoren und einer breiten Öffentlichkeit die notwendigen Informationen transparent zur Verfügung. Zum Themenbereich ESG (Umwelt/Environment, Gesellschaft/Social und Unternehmensführung/Governance) gilt eine entsprechende Berichtspflicht für große kapitalmarktorientierte Unternehmen bereits ab dem 01.01.2017.

In Erwartung, dass diese Verpflichtung erweitert und ab dem Geschäftsjahr 2024 auch für die Noratis AG gelten wird, hat sich der Vorstand dafür entschieden, diese Anforderung schon zwei Jahre früher zu erfüllen. Im Interview sprechen Igor Christian Bugarski, CEO, und André Speth, CFO, über die Hintergründe, ihre Motivation und die Herausforderungen.

Igor Christian Bugarski, CEO

Warum haben Sie sich entschlossen, jetzt einen Nachhaltigkeitsbericht zu veröffentlichen?

Igor Christian Bugarski: Bereits im Herbst 2020 haben wir beschlossen, diesen Weg zu gehen und uns so auf die vor uns liegenden Aufgaben vorzubereiten. Doch es ist nicht die Berichterstattung, die für uns im Vordergrund steht, denn sie ist immer nur eine Dokumentation des Handelns. Wir nutzen diesen strukturierten Prozess, um die Noratis AG ganzheitlich und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Wir stehen, wie der ganze Sektor, vor der grundlegenden und umwälzenden Transformation, die klima- und gesellschaftspolitischen Ziele der Europäischen Union und Deutschlands zu erreichen, den Wohnungsbestand bis 2045 nahezu klimaneutral zu entwickeln, so dass er weiterhin bezahlbar für die Mieterinnen und Mieter, aber auch für uns als Vermieter, bleibt.

Dafür sind wir bei der Noratis AG mit unserem, im Grundsatz auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Geschäftsmodell sehr gut aufgestellt, denn das Entwickeln von in die Jahre gekommenen Liegenschaften ist Kern unserer Wertschöpfung. Wir stehen in der Verantwortung gegenüber der Gesellschaft, der Umwelt und unseren Stakeholdern, ressourcenschonend bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Um dies unseren Stakeholdern transparent darzulegen, und vor allem auch für uns messbar zu machen, haben wir uns entschlossen, bereits jetzt, noch auf freiwilliger Basis, einen Nachhaltigkeitsbericht in Übereinstimmung mit den Universal Standards der Global Reporting Initiative (GRI), den derzeit umfassendsten Anforderungen an die Berichterstattung, zu veröffentlichen.

Was sind für die Noratis AG die wichtigsten Themen und Handlungsfelder?

Igor Christian Bugarski: An oberster Stelle steht für uns, die Sicherheit und Gesundheit unserer Mieter zu gewährleisten, doch in diesem Feld sehen wir keinen zusätzlichen Handlungsbedarf über das hinaus, was wir tagtäglich erfolgreich leisten. Handlungsbedarf ist ohne Frage mit den gesamtgesellschaftlich großen Themen verknüpft: der Klimawandel und damit die Energie- beziehungsweise Wärmewende, die demografische

Entwicklung, die fortschreitende Urbanisierung und die Gefahr der wachsenden sozialen Ungleichheit.

Die Europäische Union und die Bundesregierung haben Klimaziele aufgestellt, die eine drastische Verringerung der CO2-Emissionen vorsehen. Bis 2045 plant Deutschland, das Ziel der Netto-Null-Emissionen im Gebäudebestand zu erreichen. Laut Umweltbundesamt verursacht der Gebäudesektor rund ein Drittel der Gesamtemissionen in Deutschland und verfehlte im vergangenen Jahr das gesteckte Etappenziel der geplanten Einsparung. Da hier eine wesentliche Stellschraube zur Reduktion identifiziert wurde, ist nach dem Entwurf der EU-Kommission zu erwarten, dass eine verpflichtende Sanierung der 15 % der energetisch ungünstigsten Gebäude bis 2030 verpflichtend wird. Dafür müssen zeitnah ressourcen- und kosteneffiziente Lösungen zur Verringerung der klimaschädlichen Emissionen im Bestand gefunden werden. Das ist unsere Aufgabe, aber vor allem unsere Chance.

André Speth: Im gesellschaftlichen Feld sind die Auswirkungen des demografischen Wandels am Arbeitsmarkt bereits deutlich zu spüren. Der Fachkräftemangel in den für uns wichtigen technischen und immobilienwirtschaftlichen Fachrichtungen ist schon heute so groß, dass damit die Herausforderung verbunden ist, geeignete Mitarbeitende für die Noratis AG zu gewinnen. Umso wichtiger ist es, unsere Mitarbeitenden langfristig an uns zu binden und den Anforderungen entsprechend weiterzuentwickeln. Das Engagement und Fachwissen sowie die Zusammenarbeit im Team sind wesentliche Voraussetzung, die vor uns liegenden Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen.

Welche Erfahrungen haben Sie in der Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit bereits gemacht?

André Speth: Durch die im vergangenen Jahr getroffene Entscheidung, einzelne Objekte auch langfristig im sogenannten Anlagevermögen zu betreiben, statt wie bisher entwickelte Objekte im Umlaufvermögen zu halten und wieder zum Verkauf zu stellen, verschiebt sich auch der Blick auf die langfristigen Anforderungen an die Objekte. Dafür haben wir den Prozess zur Bestimmung der für uns wesentlichen Themen genutzt, um uns entsprechend ganzheitlich aufzustellen. Die strukturierte Erfassung und Pflege notwendiger Kennzahlen, vor allem zur energetischen Performance der Gebäude, ist eine nicht zu unterschätzende, aber absolut notwendige Aufgabe, denn nur wenn man beispielsweise Energieströme misst, kann man sie

André Speth, CFO

nachfolgend auch optimieren. Denn ohne valide Daten ist keine erfolgreiche Transformation möglich.

Igor Christian Bugarski: Wichtig für die bereichsübergreifende Koordination aller bereits laufenden Initiativen war die organisatorische Verankerung des Themas durch die Einrichtung einer Stabsstelle beim Vorstand. Entscheidend ist, die auch für den zukünftigen Erfolg entscheidenden wesentlichen Themen zu identifizieren, die für die Steuerung des Kerngeschäfts relevanten Parameter zu definieren und entsprechend die Prozesse so zu gestalten, dass deren Erfassung Teil der allgemeinen Routine wird. Über die regelmäßige Prüfung der Ergebnisse von ergriffenen Maßnahmen kommt man dann in Folge zu einem Prozess der kontinuierlichen Verbesserung.

André Speth: Im Nachgang der strukturierten Aufnahme des Ist-Zustandes und der Bestimmung der wesentlichen Themen wurden bereits identifizierte Lücken in der Datenerfassung geschlossen, und wir sind dabei, über eine Verknüpfung der an unterschiedlichen Stellen vorhandenen Informationen eine Verankerung der ESG-Performance-Indikatoren im Datenmanagement und damit deren konsequente Auswertung im Controlling zu erreichen.

Igor Christian Bugarski: Nicht zuletzt haben wir auf der fachlichen Ebene unsere Kompetenz ausgebaut und bilden unseren Leiter Technik zum Auditor für Nachhaltiges Bauen aus. Wir haben die Grundzüge unseres Nachhaltigkeitsmanagementsystems etabliert, unsere Prinzipien zu den wesentlichen Themen definiert und unsere ESG-Strategie entwickelt. Nun gilt es auf diesem Weg engagiert voranzuschreiten, denn wir sind davon überzeugt, dass wir uns erfolgreich in die richtige Richtung weiterentwickeln.

Grundwerte

1. Wir übernehmen Verantwortung.

*Der Bedarf an attraktivem Wohnraum steigt kontinuierlich.
Gleichzeitig verfügt Deutschland über unzählige in die Jahre gekommene Immobilien mit veralteter Technik, hohem Leerstand oder angespanntem Wohnklima. Wir stellen uns dieser Herausforderung und erkennen sowie realisieren vorhandene Potenziale. Damit schaffen und erhalten wir bundesweit attraktiven Wohnraum, der gleichzeitig bezahlbar ist.*

2. Wir denken langfristig.

Wer in Immobilien investiert, investiert in langfristige Werte. Daher setzen wir auf sinnvolle und vor allem nachhaltige Verbesserungen unserer Objekte. Jede Maßnahme trägt dabei zur Stärkung der drei zentralen Erfolgsfaktoren einer bestehenden Wohnimmobilie bei: Verbesserung des Wohnklimas, technische oder energetische Aufwertung sowie Verlängerung der Lebensdauer des Objekts bis weit über unsere Haltedauer hinaus.

3. Wir schaffen Mehrwert. Für alle.

*Ein Unternehmen kann nur langfristig Erfolg haben, wenn alle Interessensgruppen davon profitieren.
Daher schaffen und erhalten wir attraktiven Wohnraum, der gleichzeitig bezahlbar ist.
Wir verbessern das Wohnklima für unsere Mieter. Wir stärken Kommunen, indem wir in die Jahre gekommene Gebäude oder ganze Stadtteile aufwerten. Wir arbeiten umweltschonend, indem wir Objekte behutsam und nachhaltig modernisieren.
Wir stärken die Wirtschaft vor Ort durch die Zusammenarbeit mit regionalen Dienstleistern.
Wir erwirtschaften Gewinne für unsere Aktionäre beziehungsweise Investoren. Und wir bieten unseren Mitarbeitenden einen attraktiven Arbeitsplatz, um all diese Ziele mit uns zu erreichen.*

4. Wir leben Verbindlichkeit.

*Verbindlichkeit ist die Basis für Vertrauen. Das gilt für die Zusammenarbeit mit unseren Aktionären und Investoren ebenso wie mit unseren Mitarbeitenden und Geschäftspartnern, Mietern und Dienstleistern.
Wir lassen uns gerne an unseren Aussagen messen. Denn wir halten, was wir versprechen.*

5. Wir sind Partner.

Wir verstehen Geschäftsbeziehungen als Partnerschaften und handeln so, als würde von ihnen der Erfolg unseres Unternehmens abhängen. Denn das tut er auch.

Allgemeine Angaben

Der Noratis-Konzern ist auf die Bestandsentwicklung und Bestandshaltung von Wohnimmobilien spezialisiert. Die im Scale Segment der Deutschen Börse notierte Noratis AG fungiert als Managementholding und Muttergesellschaft und erbringt in dieser Eigenschaft konzernübergreifend Aufgaben für die gesamte Unternehmensgruppe.

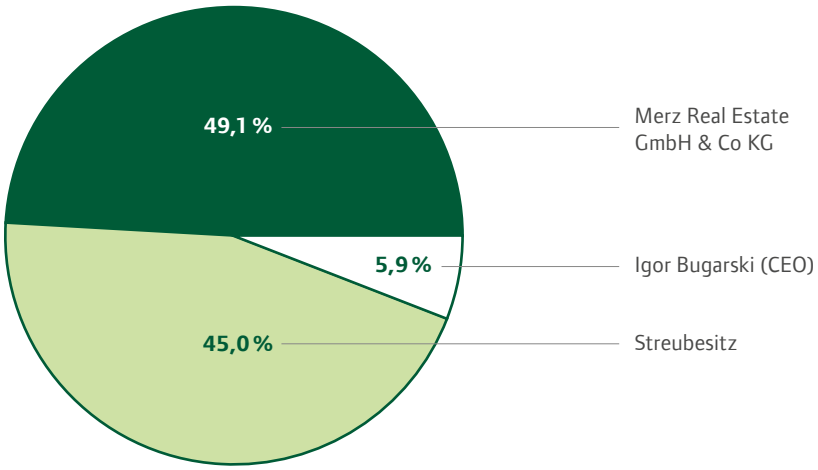
Die Noratis AG hat ihren Hauptsitz in Eschborn, Hauptstraße 129. Eine Niederlassung in Hannover wurde am 15.10.2021 gegründet und das Büro wird seit dem 01.03.2022 in der Bemeroder Straße 71 mit aktuell drei Mitarbeitenden betrieben. 2-2

Konzernstruktur

Die Noratis AG hält 100 % 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 AG 94 % und an der im Januar 2020 gegründeten Noratis West GmbH 65 % der Geschäftsanteile. An der im Oktober 2020 gegründeten Noratis Nordost GmbH wurden die Anteile im Juni 2021 von 75 % auf 94,9 % 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 % der Anteile an beiden Gesellschaften. Mit Ausnahme der Noratis West GmbH (4 Mitarbeitende) erfolgt das operative Geschäft durch die bei der Noratis AG angestellten Mitarbeitenden. 2-1

Die Noratis AG hat sich mit 49 % 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. Im Unterschied zur Konzernberichterstattung wird die Noratis West GmbH in diesem Nachhaltigkeitsbericht nicht mit erfasst, da sich die Strukturen zum Aufbau der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren noch im Aufbau befinden.

Anteilseignerstruktur Noratis AG zum 31.12.2021



Der Noratis-Konzern ist bundesweit tätig. Mit 60 Mitarbeitenden zum Stichtag 31.12.2021 (exklusive der vier Mitarbeitenden der Noratis West GmbH) deckt das Team der Noratis AG die Kernaufgaben der gesamten Wertschöpfungskette durch eigene Mitarbeitende ab: Vom Einkauf über die kaufmännische und technische Entwicklung bis hin zum Verkauf. Die lokale Verwaltung mit Vermietung und Hausmeisterleistungen erfolgt durch die Mitarbeitenden von 19 beauftragten externen Hausverwaltungen.

Der aktuelle Immobilienbestand per 31. Dezember 2021 besteht aus 4.212 Einheiten mit einer Fläche von rund 279.000 Quadratmetern.

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Gesamtbestand	2.407	3.366	4.212
Wohneinheiten	2.347	3.327	4.156
Wohnfläche m²	149.500	215.000	267.600
Durchschnittsgröße der Wohnungen m²	67	65	64
Gewerbeeinheiten	60	39	56
Gewerbefläche m²	11.500	10.000	11.700

2-9
2-10
2-11
2-13

Governance Struktur

Die Noratis AG wird durch den Vorstand geführt, der durch den Aufsichtsrat bestellt, kontrolliert und überwacht wird. Die Aufsichtsratsmitglieder werden durch die Anteilseigner bestimmt.

2-18 Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2021 haben Herr Dr. Henning Schröer den Vorsitz sowie Herr Dr. Florian Stetter den stellvertretenden Vorsitz im Aufsichtsrat übernommen und diese Funktionen während des gesamten Geschäftsjahres ausgeübt.

2-14 Zur weiteren Zusammensetzung des Aufsichtsrates siehe „Bericht des Aufsichtsrats der Noratis AG, Eschborn", Geschäftsbericht 2021, Seite 30 folgend.

In seiner Sitzung am 30. November 2021 mit Wirkung ab dem 1. Januar 2022 hat der Aufsichtsrat sowohl Herrn Igor Christian Bugarski als CEO für die Dauer von weiteren drei Jahren und drei Monaten als auch Herrn André Speth als CFO für die Dauer von weiteren fünf Jahren bestellt.

2-15 Zwischen der Merz Real Estate GmbH & Co. KG und der Noratis AG ist kein Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrag geschlossen und keine Eingliederung der Noratis AG beschlossen worden. Somit ist der Vorstand gemäß § 312 Abs. 1 AktG verpflichtet, einen Abhängigkeitsbericht aufzustellen. Im Berichtsjahr ergaben sich keine Rechtsgeschäfte zwischen der Merz Real Estate GmbH & Co. KG und der Noratis AG und berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr 2021 nicht vorgelegen.

2-15 Entsprechend der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Noratis AG ist jedes Mitglied des Aufsichtsrats dem Unternehmensinteresse verpflichtet und hat Interessenkonflikte, insbesondere solche, die aufgrund einer Beratungs- oder Organfunktion bei Kunden, Lieferanten, Kreditgebern oder sonstigen Geschäftspartnern entstehen können, dem Aufsichtsrat gegenüber offenzulegen. Dies gilt auch im Falle der Bestellung zum Aufsichtsrat oder Beirat oder einer ähnlichen Position in einer anderen Gesellschaft. Im Berichtszeitraum wurden keine Interessenskonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber offengelegt.

2-12 2-16 2-17 Der Aufsichtsrat wird regelmäßig durch den Vorstand über die in diesem Bericht dargestellten wesentlichen Auswirkungen, die ergriffenen Maßnahmen und deren Wirkung unterrichtet. Im Falle, dass der Vorstand Kenntnis von kritischen Anliegen von Anspruchsgruppen erlangt, wird der Aufsichtsrat davon in Kenntnis gesetzt. Im Berichtszeitraum wurden keine kritischen Anliegen an die Noratis AG gerichtet.

2-19 2-20 Die Politik hinsichtlich der Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes ist im Geschäftsbericht 2021, Kapitel Konzernanhang, Nr. 7.9 beschrieben.

2-21 Die jährliche Gesamtvergütungsquote – jährliche Gesamtvergütung der höchstbezahlten Person der Organisation dividiert durch die durchschnittliche jährliche Gesamtvergütung aller anderen Mitarbeitenden ohne die höchste Gesamtvergütung - beträgt 6,9. In die Berechnung der Gesamtvergütungsquote wurden einbezogen: der Vorstand, die Festangestellten in Vollzeit, die Festangestellten in Teilzeit auf Vollzeit hochgerechnet, exklusive der Praktikanten, Aushilfen, und Auszubildenden. Stichtag der Berechnung war der 31.12.2021. Berücksichtigt wurden das jeweilige Bruttojahresgehalt hochgerechnet, unabhängig von der tatsächlichen Beschäftigungsdauer im Jahr 2021, inklusive des Grundgehalts, der Boni und etwaiger Sonderzahlungen, zuzüglich pauschal 8.000 € im Falle von zur privaten Nutzung zur Verfügung gestellter Firmenfahrzeuge.

2-28

Die Noratis AG ist Mitglied in folgenden Verbänden und Vereinen:

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

IMMOEBS e.V., Wiesbaden

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Wirtschaftsrat der CDU e.V.

Stakeholder-Dialog und Wesentlichkeitsanalyse

2-29
3-1

Die Noratis AG steht im kontinuierlichen Austausch mit ihren Kernanspruchsgruppen: Mieterinnen und Mieter, Mitarbeitende, Investoren, Käufer und Verkäufer von Immobilien, Banken und Dienstleister sowie die öffentliche Verwaltung, Vertreter der Politik und der Zivilgesellschaft in der jeweiligen Region.

Regelmäßig stimmen wir uns mit unseren Partnern hinsichtlich Erwartungen und Einschätzungen zu allgemeinen zukünftigen Entwicklungen und zu konkreten Lösungen ab.

Geschäftsleitung und Fachbereichsleitungen sind durch Gremien- und Verbandsarbeit in Expertennetzwerken sowie im Netzwerk der Immobilienwirtschaft aktiv. Als verantwortlicher Arbeitgeber stehen wir mit unseren Mitarbeitenden in einem kontinuierlichen Dialog.

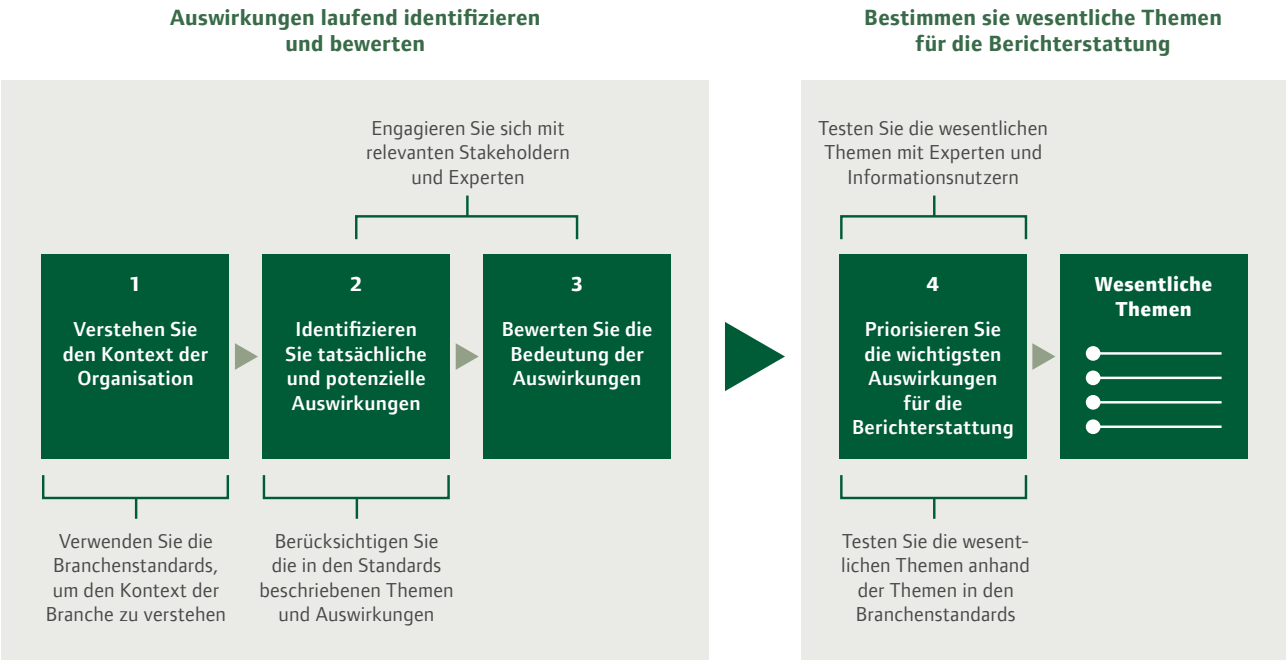
Regelmäßig findet ein Austausch mit unseren Banken und Versicherungen zu wesentlichen Themen statt. Der Austausch mit den Investoren erfolgt strukturiert – sie werden in die strategischen Entscheidungen eingebunden und durch das Management regelmäßig über die aktuellen Entwicklungen informiert. Die Kontakte zu Vertretern der Zivilgesellschaft im lokalen beziehungsweise regionalen Umfeld werden gepflegt. In diesen und weiteren täglichen Dialogprozessen nehmen wir eine deutliche Steigerung des Interesses an Themen der nachhaltigen Entwicklung im gesellschaftlichen wie unternehmensrelevanten Kontext wahr.

Ende 2020 haben wir unternehmensintern einen Prozess zur strukturierten nachhaltigen Entwicklung implementiert, der durch den Vorstand geführt wird. Im Austausch mit den Fachverantwortlichen und unter Einbindung externer Experten haben wir im Laufe des Jahres 2021 die aktuellen und potenziellen Auswirkungen im Nachhaltigkeitskontext im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse ermittelt und die Ergebnisse mit dem Aufsichtsrat diskutiert.

Dem vierteiligen Prozess nach GRI 3 2021 folgend, lag zunächst das Augenmerk auf der Etablierung des Verständnisses des Unternehmenskontextes in Bezug zu den gesellschaftlichen, ökonomischen, ökologischen und die Menschenrechte betreffenden Handlungsfeldern.

Die wirtschaftlichen, umweltbezogenen und gesellschaftlichen beziehungsweise sozialen Auswirkungen der Noratis AG (Impact) und deren Signifikanz wurden strukturiert in persönlichen Gesprächen mit allen fachverantwortlichen Mitarbeitenden und dem Vorstand erfasst und mit externen Ansprechpartnern abgeglichen. Dabei wurden vorselektierte Aspekte mit ihren Auswirkungen zunächst intensiv besprochen und nachfolgend auf einer Skala von 0 (nicht relevant) bis 10 (sehr hoch) evaluiert.

Zusätzlich wurde der jeweilige Handlungsbedarf aus Sicht des Unternehmens in Bezug auf die Relevanz der jeweiligen Themen für die Kernanspruchsgruppen bewertet, um konkrete Anstöße zu erfassen und um valide ein nachfolgendes Ranking der wesentlichen Themen vornehmen zu können.



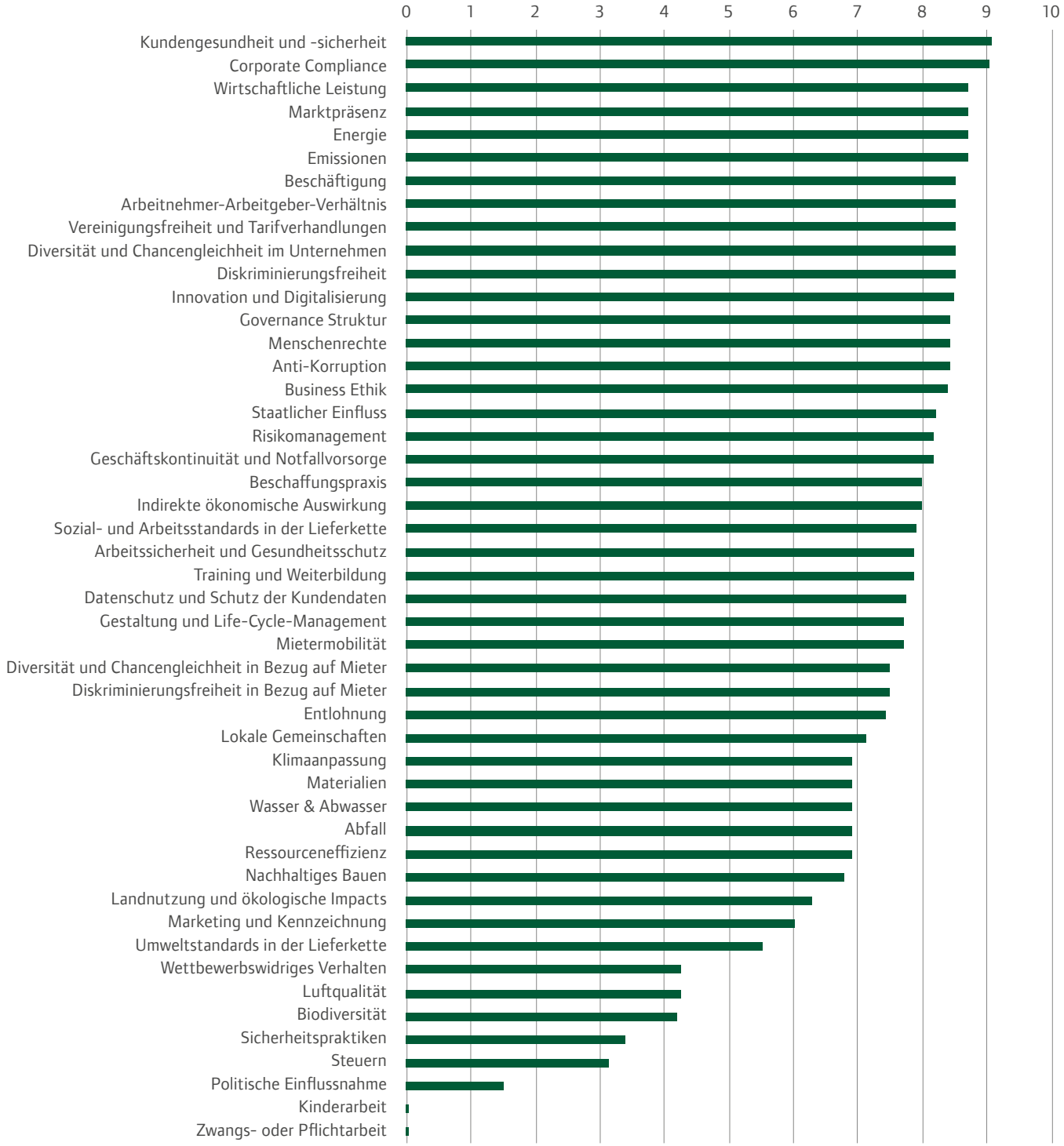
Strukturiertes Vorgehen entsprechend den Anfordungen der Global Report Initiaitve (GRI)

Die Vorauswahl der Aspekte für den Dialogprozess wurde auf der Basis der unterschiedlichen Rahmensysteme im Nachhaltigkeitskontext getroffen. Hierzu zählen:

- **Die zehn Prinzipien des UN Global Compact**
- **Die 17 globalen Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen (SDGs),**
- **Die 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)**
- **Die branchenspezifischen Standards nach SASB**
- **Die GdW Arbeitshilfe 73 „Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft“**
- **Sowie selbstverständlich die Anforderungen aus den GRI Standards inklusive des sektorspezifischen Supplements „Construction and Real Estate“.**

.

Liste und Bewertung der berücksichtigten Themen bzw. Auswirkungen (0: nicht relevant - 10: sehr relevant)



Die auf der linken Seite aufgelisteten Themen wurden berücksichtigt, diskutiert und deren Auswirkung eingeschätzt.

Eingebunden in die Bewertung wurden die Fachbereichsleitungen, Mitarbeitende, Vertreter von Finanzinstituten, der Vorstand und Mitglieder des Aufsichtsrates.

Als Ergebnis der Bewertungen der Auswirkungen wurden sechzehn wesentliche Themen identifiziert und priorisiert. Die Priorisierung erfolgte zunächst auf der grundlegenden Bedingung, dass eine durchschnittliche Bewertung der Impact-Werte von 5,0 und größer vorlagen. Die Priorisierung wurde im Austausch mit Experten und Datennutzern getestet, um zu einer fundierten Auswahl und Priorisierung der für die Noratis AG wesentlichen Themen zu gelangen.

Aus den quantitativ hergeleiteten und geclusterten Themen wurde nach qualitativer Prüfung der Berichtsrahmen sowie der Experteneinschätzungen keines gestrichen; teilweise sind die Themen jedoch thematisch und begrifflich zusammengefasst worden.

Liste der wesentlichen Themen in fünf Handlungsfeldern:

3-2

Nachhaltige Unternehmensführung

- **Governance, Geschäftsethik und Compliance**
- **Langfristiger Erfolg**
- **Innovation und Digitalisierung**
- **Datenschutz und Informationssicherheit**

Gesellschaft und Kunden

- **Gesundheit und Sicherheit der Mieter**
- **Attraktiver und bezahlbarer Wohnraum**
- **Beitrag zur Quartiersentwicklung**
- **Mietermobilität**

Umwelt- und Klimaschutz

- **Energieeffizienz und Klimaschutz**
- **Nachhaltiges Bauen und Betreiben**
- **Umwelt- und Naturschutz**

Attraktiver Arbeitgeber

- **Beschäftigung und Arbeitgeber- und Arbeitnehmerverhältnis**
- **Diversität, Chancengleichheit und Diskriminierungsfreiheit**
- **Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz**
- **Training und Weiterbildung**

Lieferkette

- **Verlässlicher und vertrauenswürdiger Partner**

Nachhaltige Unternehmensführung – Unser Anspruch.

Die Noratis AG als börsennotiertes Unternehmen trägt als Bestandsentwickler von Wohnungen eine besondere soziale und gesellschaftliche Verantwortung, insbesondere gegenüber unseren Kunden und Mietern. Daher ist unser unternehmerisches Handeln mit ethischen Grundsätzen fest verbunden. Darüber hinaus sichert die Einhaltung ethischer Grundsätze auch langfristig den unternehmerischen Erfolg.

Das frühzeitige Erkennen von und Reagieren auf Chancen und aktuelle Risiken sind Grundlagen des Erfolgs der Noratis AG in unserem Wettbewerbsumfeld. Grundvoraussetzung für alle wirtschaftlichen Aktivitäten der Noratis AG ist die Einhaltung aller bindenden Verpflichtungen. Dies ist in unserem Compliance Handbuch, unseren vertraglichen Regelungen mit unseren Dienstleistern und Lieferanten sowie allen geltenden Unternehmensrichtlinien klar formuliert. Durch die konsequente Befolgung dieser Richtlinien beugen wir möglichen negativen Auswirkungen vor.

Das Prinzip der Nachhaltigkeit, der langfristigen Sicherung des unternehmerischen Erfolgs unter Berücksichtigung der wesentlichen sozialen und ökologischen Aspekte, ist in unserer Organisation, den Geschäftsprozessen und in der Unternehmenssteuerung fest verankert.

Als agiles und innovatives Unternehmen, das offen für Veränderungen ist und die Chancen der Digitalisierung proaktiv nutzt, verstehen wir die Transformation und den Strukturwandel als Chance. Unser Ziel ist, durch den Einsatz neuer Technologien, das Aufbrechen von Systemen und deren Datensilos und der Entwicklung eines digitalen Mindsets unser Unternehmen zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

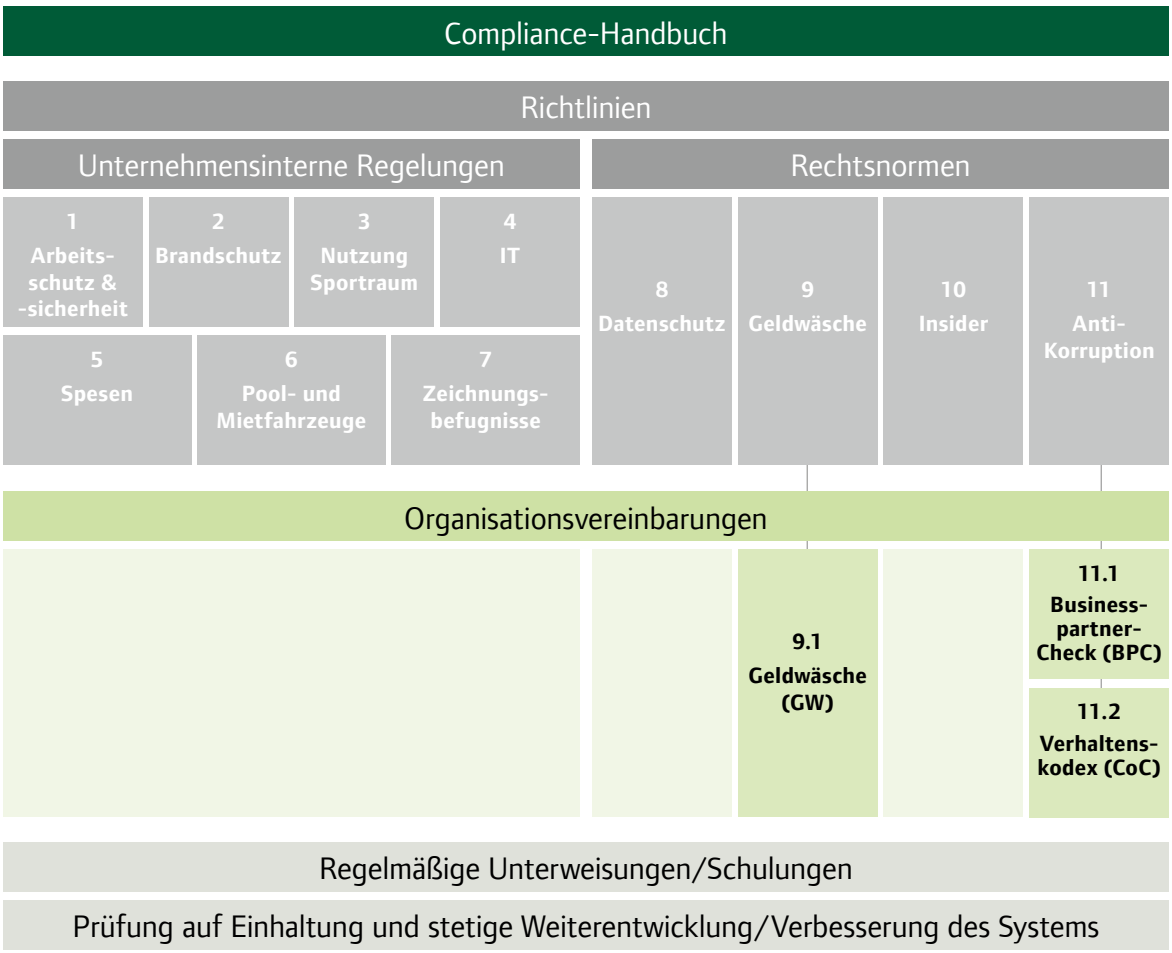
Im Analyseprozess zur Wesentlichkeit wurden im Handlungsfeld „Nachhaltige Unternehmensführung" die Themen „Governance, Geschäftsethik und Compliance", „Langfristiger Erfolg", „Innovation und Digitalisierung" sowie „Datenschutz und Informationssicherheit" als wesentlich für die Noratis AG identifiziert.

3-3
2-23
2-24
2-25
2-27

Governance, Geschäftsethik und Compliance

Die Noratis AG handelt auf der Basis der festgelegten Noratis Grundwerte (siehe „Grundwerte" auf Seite 14) und stellt die Einhaltung der gesetzlichen, untergesetzlichen und unternehmensinternen Regelungen durch das Compliance Management sicher. Dafür hat die Noratis AG einen Verhaltenskodex etabliert, der auf allgemein anerkannten sozialen, ethischen und ökologischen Standards, wie etwa den Leitsätzen für multinationale Unternehmen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) und den Arbeit- und Sozialstandards der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), basiert. Es ist das erklärte Ziel, gemeinsam mit unseren Vertrags- und Geschäftspartnern die dort formulierten Verhaltensregeln und die darin enthaltenen Grundsätze umzusetzen. Die weitere interne Ausgestaltung der die Compliance betreffenden Themen sind in Richtlinien verbindlich geregelt und unsere Mitarbeitenden werden regelmäßig dazu geschult. Der Aufbau eines Online-Schulungswerkzeugs für die jährlichen Compliance-Schulungen ist geplant und die strukturierte Berücksichtigung der ESG-Themen im Rahmen des Risikomanagements ist in Bearbeitung.

Noratis Compliance-Management-System



2-27 Im Berichtszeitraum gab es ein Ordnungswidrigkeitsverfahren gegenüber der Noratis AG, die Stilllegung einer Heizungsanlage in Höchst betreffend. Das Verfahren wurde nach Einspruch durch die Noratis AG ohne weitere Forderungen beziehungsweise Bußgeld eingestellt. Darüber hinaus sind der Noratis AG keine wesentlichen Verstöße gegen Gesetze und Vorschriften während des Berichtszeitraums bekannt.

2-26 Für unsere Mieter ist die jeweilige Hausverwaltung in erster Linie die Anlaufstelle für Beschwerden. Gleichermaßen können sich unsere Mieter auch per Telefon oder E-Mail direkt an die Noratis AG wenden. Die Kontaktinformationen werden jedem Mieter bei Einzug schriftlich als Teil des Informationspaketes bei Neueinzug mitgeteilt. Die bei der Noratis AG eingegangenen Beschwerden beziehungsweise Benachrichtigungen werden zentral erfasst und deren Bearbeitung nachgehalten. Der Vorstand wird regelmäßig über den Stand der bei der Noratis AG eingegangenen Mieterbelange unterrichtet.

3-3

Langfristiger Erfolg

Vielerorts, vor allem in Ballungsgebieten, ist bezahlbarer Wohnraum ein knappes Gut, und der Bedarf an attraktivem Wohnraum steigt nach wie vor. Dem steht ein Bestand an in die Jahre gekommener Immobilien mit veralteter Technik, hohem Leerstand oder angespanntem Wohnklima gegenüber. Dieser Herausforderung stellen wir uns im Kern unserer Wertschöpfung und erkennen und realisieren die vorhandenen Potenziale, um bundesweit bezahlbaren, attraktiven Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

Dabei denken wir nachhaltig, denn wer in Immobilien investiert, investiert in langfristige Werte. Daher setzen wir auf sinnvolle und vor allem nachhaltige Verbesserungen unserer Objekte. Jede Maßnahme trägt dabei zur Stärkung der drei zentralen Erfolgsfaktoren einer bestehenden Wohnimmobilie bei: der Verbesserung des Wohnklimas im Sinne der ganzheitlichen Verbesserung der Lebensqualität im Quartier, der technischen oder energetischen Aufwertung sowie der Verlängerung der Lebensdauer des Objekts bis weit über unsere Haltedauer hinaus.

Unsere zentrale Aufgabe ist, die Wirtschaftlichkeit der Noratis AG langfristig zu erhalten und zu optimierten unter Berücksichtigung der sozialen und ökologischen Auswirkungen. Diese bedingt daher die ganzheitliche Sicht und die Berücksichtigung der Interessen aller Stakeholder.

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. Im Zuge der Integration der in diesem Bericht betrachteten wesentlichen Themen in die Konzernsteuerung und in das Risikomanagement werden zukünftig weitere nichtfinanzielle, erfolgsbedingende Leistungsindikatoren berücksichtigt werden.

Um Risiken frühzeitig zu identifizieren und gegebenenfalls angemessene Vorsorgemaßnahmen zu initiieren, ist ein systematisches Risikomanagement fester Bestandteil unserer Unternehmenssteuerung. Im Rahmen der Ableitung der wesentlichen Themen für diesen Nachhaltigkeitsbericht wurde eine SWOT-Analyse zu den identifizierten wesentlichen Themen durchgeführt, und die Erkenntnisse werden zur weiteren Verbesserung der Aufbau- und Ablauforganisation genutzt. Auf diese Weise folgen wir mit unseren Managementprozessen dem Grundprinzip „Prävention vor Reaktion“. Weitere Informationen zum Risikomanagement finden sich im Risiko- und Chancenbericht des Geschäftsberichts 2021 ab Seite 48.

201-1

Die direkte wirtschaftliche Leistung und die finanziellen Ergebnisse des Konzerns für das Geschäftsjahr 2021 sind ausführlich im Geschäftsbericht 2021 dargelegt. Die Aufschlüsselung der Erträge findet sich unter Punkt 6.1 - 6.4 auf den Seiten 98 - 99 und die Erläuterung der Aufwendungen unter Punkt 6.5 - 6.9 auf den Seiten 99 - 101 im Anhang zum Geschäftsbericht 2021.

3-3

Innovation und Digitalisierung

Die Digitalisierung der Geschäftsprozesse ist Teil der Transformation der Immobilienwirtschaft und gewinnt auch für die Noratis AG innerhalb der Organisation und im Kontakt mit unseren Kunden und Dienstleistern weiter an Bedeutung. Unser Fokus liegt dabei auf der Standardisierung und Synchronisierung unserer Geschäftsprozesse. Durch den Einsatz innovativer Technologien, die Erschließung und Verknüpfung der bestehenden Systeme zur ganzheitlichen Auswertung durch die Fachbereiche und die Weiterentwicklung des digitalen Mindsets können finanzielle, personelle, zeitliche und natürliche Ressourcen eingespart und Abläufe insgesamt verbessert werden. Vor diesem Hintergrund überprüfen wir unsere Prozesse auf Optimierungspotenziale und setzen bereits digitale Werkzeuge zur Portfolioanalyse und in der Datenverwaltung ein. Dies betrifft vor allem eine robuste Stammdatenerfassung, -pflege und -auswertung, die Integration der technischen Gebäudedaten in die Stammdaten-Systemlandschaft sowie die Weiterführung und -entwicklung der Pflege und Auswertung der erfassten Daten, welche bereits beim Ankaufsprozess beginnt. Ziel ist, die komplette Wertschöpfungskette in unserem Unternehmen weiter zu digitalisieren und nachhaltiger zu gestalten.

Den Fortschritt in der Digitalisierung unserer Geschäftsprozesse, der Verknüpfung der Datenquellen und deren Analyse erfassen wir durch die regelmäßige Bewertung und Nachverfolgung der gesetzten Ziele unserer Digitalisierungsprojekte.

Aus Sicht der Noratis AG ist eine nachhaltige Entwicklung ohne digitale Lösungen und die dahinterstehenden Datenmodelle nicht realisierbar. Dies betrifft alle drei Themenbereiche: die Umwelt, die Gesellschaft und die gute Unternehmensführung (ESG).

Zur Erreichung der Umweltziele für die Themen „Klimaschutz", „Anpassung an den Klimawandel" und den „Umwelt- und Naturschutz" gibt es einen hohen Bedarf an digitalen Lösungen. Zum Beispiel für die bedarfsgerechte Entwicklung, Nutzung und Abrechnung von Mobilitätsangeboten bis hin zur automatisierten Erfassung von Energieverbräuchen in Echtzeit. Für eine effiziente Lebenszyklusbetrachtung und -analyse von Baumaterialien und Bauteilen wie auch zur Erfassung von Abfallmengen und Wasserverbrauch braucht es vereinheitlichte Datenmodelle Kennziffern und Systeme.

Auch im Themenbereich Gesellschaft können digitale Lösungen bei der Prüfung von Mindeststandards im Bereich Arbeitnehmerschutz, Menschenrechte und Korruptionsbekämpfung durch Datenbanken und digital unterstützte Reviewprozesse helfen. Im Themenkreis Governance sind digitale Lösungen und Datenmodelle wichtige Hilfsmittel im Rahmen des Risikomanagements, der Berichterstattung und der Geschäftsorganisation.

Dies alles bedingt ein systematisches ESG-Datenmanagement, an dessen Aufbau wir intensiv arbeiten.

Datenschutz und Informationssicherheit

3-3

Der Umgang mit Daten und Informationen ist für die Noratis AG Teil und Grundlage des Geschäftserfolges. Dies betrifft einerseits öffentlich zugängliche Informationen und anderseits vertrauliche sowie personenbezogene Daten, die besonders geschützt sind. Die Sicherheit und der Schutz der entsprechenden Daten und Informationen haben für uns einen besonders hohen Stellenwert. Wir halten uns strikt an die geltenden Gesetze zum Schutz und zur Sicherheit insbesondere persönlicher Daten und haben mit externer Unterstützung die entsprechenden Vorkehrungen getroffen.

Darüber hinaus haben wir weitere Maßnahmen entwickelt, darunter die Umsetzung einer IT-Richtlinie zu den Themen Datenschutz und Informationssicherheit sowie die Etablierung eines Systems zum Schutz und zur Sicherung unserer unternehmensbezogenen Daten. Zum Datenschutz und zur Informationssicherheit führen wir regelmäßige Schulungen für unsere Mitarbeitenden durch. Im Berichtszeitraum wurden keine Verstöße gegen die geltenden Datenschutzregelungen festgestellt.

Gesellschaft und Kunden – Verantwortung übernehmen.

Als Vermieter von Wohnraum bieten wir unseren Mieterinnen und Mietern ein Zuhause. Gerade in der Zeit der Pandemie hat sich noch einmal deutlich gezeigt, wie wichtig die Wohnumgebung und die nachbarschaftlichen Beziehungen für das Wohlfühlen und den sozialen Zusammenhalt sind.

Als Eigentümer und Vermieter von bezahlbaren Wohnungen haben wir eine soziale Verpflichtung gegenüber unseren Kunden und der Gesellschaft, die wir aktiv wahrnehmen. Gesundheit und Sicherheit sind dabei besonders schützenswerte Güter. Wir sind uns unserer Betreiberverantwortung sehr bewusst und ergreifen die erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen, um Gefahren oder Nachteile für die Gesundheit und Sicherheit unserer Mieter, Kunden und Dritter zu vermeiden oder zu verringern. Dabei investieren wir insbesondere in die Aufwertung von in die Jahre gekommenen Werkswohnungen, Quartieren und Siedlungen in Mittel- und Kleinstädten sowie in Randlagen von Ballungsgebieten, also in die Bestände, die im Allgemeinen eher nicht im Fokus stehen.

Im Handlungsfeld „Gesellschaft und Kunden" wurden die Themen „Gesundheit und Sicherheit der Mieter", „Attraktiver und bezahlbarer Wohnraum", „Beitrag zur Quartiersentwicklung" und „Mietermobilität" als wesentlich für die Noratis AG identifiziert.

Gesundheit und Sicherheit der Mieter

3-3
416-1
416-2

Der Schutz der Gesundheit und die Sicherheit unserer Mieter stehen an oberster Stelle. Dafür ergreift die Noratis AG die erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen und stellt die Betriebs- und Verkehrssicherheit durch regelmäßige Inspektionen und die Beseitigung identifizierter Defizite sicher. Die Durchführung und Dokumentation der regelmäßigen Inspektionen erfolgen durch die von uns beauftragten Hausverwaltungen vor Ort sowie unsere Asset Manager. Wir veranlassen umgehend die Beseitigung von identifizierten Defiziten. Im Berichtszeitraum wurde die Sanierung der Leitungsstränge der Trinkwasserversorgung in einer Wohnanlage im Stadtteil Ginnheim in Frankfurt am Main aufgrund eines Legionellenbefundes und erhöhter Bleiwerte im Wasser vorangetrieben. (siehe dazu auch Seite 32). Die Sanierungsmaßnahmen wurden in engster Abstimmung mit dem zuständigen Gesundheitsamt der Stadt Frankfurt am Main durchgeführt. Ob durch den Befall des Trinkwassers mit Legionellen oder durch die darin nachweislich erhöhten Bleiwerte Mieter tatsächlich gesundheitlich beeinträchtigt wurden, ist der Noratis AG nicht bekannt. Darüber hinaus sind der Noratis AG keine weiteren Vorfälle im Berichtszeitraum bekannt geworden, bei denen es zu einer Gefährdung der Gesundheit und Sicherheit der Mieter gekommen ist.

Attraktiver und bezahlbarer Wohnraum

3-3

Die Verantwortung gegenüber Gesellschaft, Umwelt und Mietern, Selbstnutzern und Investoren ist für die Noratis AG seit 20 Jahren selbstverständlich und fester Bestandteil der Unternehmenskultur. Als Bestandsentwickler von in die Jahre gekommenen Wohnimmobilien leben wir bereits das Prinzip der Nachhaltigkeit, da wir ressourcenschonend bezahlbaren Wohnraum erhalten und schaffen. Wir handeln dabei ökologisch und sozial bewusst und schaffen so einen Mehrwert für alle Stakeholder. Zur energetischen Modernisierung nutzen wir die entsprechenden Mittel der Förderlandschaft und sind dabei, über eine

Standardisierung und Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes - unter Berücksichtigung des Lebenszyklus-Ansatzes - unsere Effizienz zu steigern, um die Belastung der Mieter möglichst gering zu halten.

Eigener Indikator

Die durchschnittliche Miete in unseren Beständen betrug im Jahr 2021 ca. 6,10 €/m² im Monat (2020: ca. 6,20 €/m² im Monat). Eine Mietpreisbindung des sozialen Wohnungsbaus liegt bei folgenden Objekten vor: Ginnheim (Frankfurt am Main): 356 WE, Ratingen: 156 WE, Lügde – Unter dem Schild: 45 WE, Rödelheim (Frankfurt am Main): 6 WE und Erlenbach am Main: 51 WE. Die Anzahl der mietpreisgebundenen Wohnungen im Portfolio beläuft sich zum Stichtag 31.12.2021 entsprechend auf 614 Wohneinheiten (im Vorjahr wurde die Anzahl nicht erfasst). Dies entspricht einem Anteil von etwa 14 % am Gesamtportfolio, bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten.

Eigener Indikator

3-3

Beitrag zur Quartiersentwicklung

Unsere Bestände sind jeweils Teil eines Quartiers beziehungsweise haben in sich bereits einen Quartier-Charakter. Die Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes erfolgt daher im Verbund mit der Umgebung und unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen. Dabei handeln wir ökologisch und sozial bewusst und schaffen so einen Mehrwert, auch im städtebaulichen Kontext. In nicht wenigen Fällen tragen wir durch die bauliche Aufwertung und unserer Vermietungspolitik zu einer ausgewogenen sozialen Struktur und zur sozialen Stabilisierung bei. Eine Kennzahl wird in diesem Fall nicht erhoben.

In Kooperation mit Städten und Gemeinden deutschlandweit stellt die Noratis AG Wohnraum für Geflüchtete aus der Ukraine zur Verfügung. Bedarfsgerecht erfolgt dabei die Abstimmung mit den Verantwortlichen der verschiedenen Kommunen. In einigen Liegenschaften sind bereits erste Flüchtlingsfamilien eingezogen. „Wir stehen als bundesweit agierender Bestandsentwickler selbstverständlich in so einer Situation unseren Standort-Kommunen zur Seite“, erklärt Igor Christian Bugarski, CEO der Noratis AG.

Unterstützung erhält die Noratis AG dabei von der Merz Beteiligungs GmbH, der Muttergesellschaft des Anker-Aktionärs Merz Real Estate: Die Gesellschaft stellt der Noratis AG 50.000 Euro für Ersteinrichtungen zur Verfügung. „Durch die großzügige Finanzzusage der Merz Beteiligungs GmbH haben wir die Möglichkeit, die Wohnungen bedarfsgerecht für die Geflüchteten auszustatten“, fügt CEO Bugarski hinzu. Mit Stand April 2022 konnten bereits elf Wohnungen für Geflüchtete aus der Ukraine zur Verfügung gestellt werden.

Mietermobilität

3-3

Ein wichtiges Thema für die zukünftige Entwicklung unserer Bestände ist die sich wandelnde Mietermobilität, die unter anderem durch die in der Gesellschaft zunehmende Elektromobilität, die Nutzung von Sharing-Angeboten und die digitale Vernetzung der Verkehrsangebote zunehmend komplexer wird. Unser Ziel ist, die bestmögliche Förderung der Elektromobilität unserer Mieter unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten zu ermöglichen. Dafür beginnen wir bei einzelnen Objekten, die vorhandene Infrastruktur und deren Potenziale zu erfassen, planen die Entwicklung einer Mietermobilitätsstrategie und berücksichtigen Mobilitätskonzepte bei der Entwicklung des Quartiers. Dies umfasst auch die Evaluierung von Mobilitätspartnerschaften. In diesem Feld stehen wir allerdings erst am Anfang der Entwicklung. Selbst bietet die Noratis AG bisher keine E-Lade-Infrastruktur bei den Liegenschaften an..

Eigener Indikator

Umwelt- und Klimaschutz – CO_2-Fußabdruck senken.

Wir sind uns unserer Aufgabe und vor allem unserer ökologischen Verantwortung als Eigentümer und Vermieter bewusst und fühlen uns durch unser Eigentum verpflichtet. Wir nehmen unsere Betreiberverantwortung aktiv wahr, erfüllen die geltenden gesetzlichen Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz und arbeiten darauf hin, den Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral unter der Maßgabe zu entwickeln, die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens zu erhalten und zu optimieren. Im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir folgende Umwelt- und Klimaschutzthemen als wesentlich identifiziert: „Energieeffizienz und Klimaschutz", „Nachhaltiges Bauen und Betreiben" und den „Umwelt- und Naturschutz".

Energieeffizienz und Klimaschutz

3-3

Die Umsetzung der Ziele aus dem Pariser Klimaschutzabkommen im Gebäudebestand ist die große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft. Der Hebel liegt hierbei in der Reduktion des Energieverbrauchs der Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnungen und im Einsatz von regenerativen Energien.

Ziel ist, die CO_2-Intensität unseres Bestandes von derzeit 40,1 kg CO_2aq/m²a durch energetische Modernisierung und den Einsatz effizienterer Energieerzeugung sowie den Einsatz regenerativer Energie unter einer Kosten-Nutzen-Betrachtung bis 2045 auf deutlich unter 10 CO_2aq/m²a zu reduzieren. Dafür bauen wir das Energie- und Sanierungsmanagement aus und berücksichtigen die absehbaren Aufwendungen der Modernisierung bereits im Ankaufsprozess.

Für den Aufbau des Anlagevermögens ist unser ESG-Kriterium die Mindesterfüllung der Effizienzklasse „E". Für die infrage kommenden Gebäude wird jeweils ein Sanierungsfahrplan und ein auf CO_2-Reduktion ausgerichtetes Investitionsprogramm entwickelt. Das Investitionsprogramm wird dabei die zur Verfügung stehenden KfW-Standards über ein entsprechendes Fördermittelmanagement berücksichtigen.

Die Noratis AG erfasst regelmäßig ihren Energieverbrauch, die direkten und indirekten CO_2-Emissionen sowie den durch die Mieter verursachten Energieverbrauch bei der Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnungen und die damit verbundenen CO_2-Emissionen.

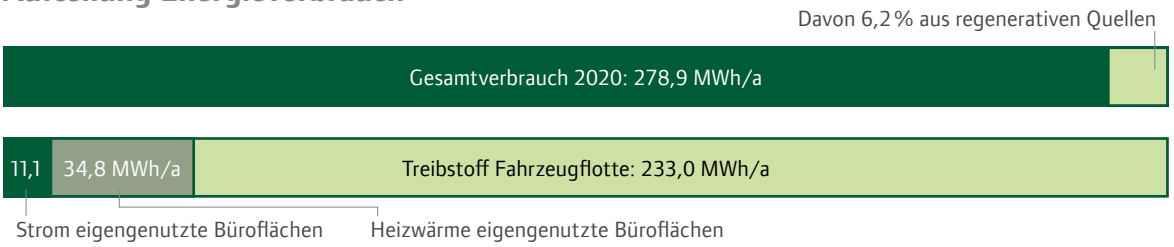
302-1

Energieverbrauch des Unternehmens

Da die Abrechnungen des Strom- und Wärmeverbrauchs für das Berichtsjahr 2021 zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses noch nicht vorliegen, wurde jeweils der Vorjahresverbrauch herangezogen, um eine Vergleichbarkeit zu erreichen.

Der gesamte interne Energieverbrauch im Jahr 2020 beläuft sich auf 278,9 MWh/a und beinhaltet den Stromverbrauch für die eigengenutzten Büroflächen 11,1 MWh/a (2019: 27,1 MWh/a), die Heizwärme für die Büroflächen 34,8 MWh/a (2019: 19,0 MWh/a) und den Treibstoffverbrauch für die Fahrzeugflotte 233,0 MWh/a (2021: 242,5 MWh/a), davon stammten im Jahr 2020 insgesamt 6,2 % aus regenerativen Quellen.

Aufteilung Energieverbrauch

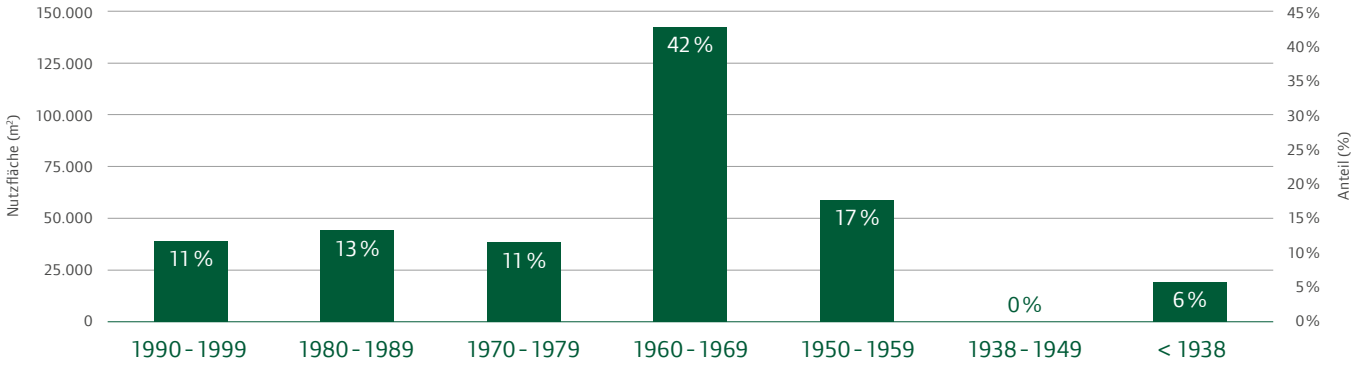


Energetische Betrachtung des Portfolios

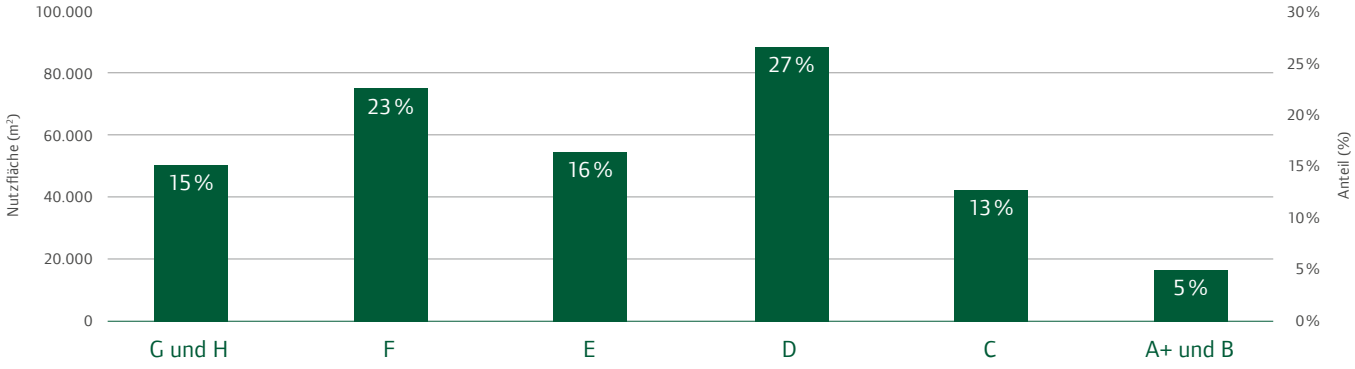
302-4

Zum Stichtag 31.12.2021 umfasste der Immobilienbestand 4.212 Wohneinheiten in 273 Gebäuden, nach 3.366 Einheiten in 231 Gebäuden Ende 2020. Dies entspricht einer Zunahme um 25 % in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten. Aus energetischer Sicht ist das Immobilienportfolio heterogen zusammengesetzt, mit einem Schwerpunkt auf Gebäuden aus den Baujahren 1960-1969 (42 %). Dem entsprechend ist auch der energetische Zustand der Gebäude unterschiedlich: 15 % der Gebäude des Portfolios haben eine Energieeffizienz der Klassen „G" beziehungsweise „H" und 39 % der Gebäude des Portfolios haben eine Energieeffizienz der Klassen „E" beziehungsweise „F". Eine gesetzliche Pflicht zur energetischen Modernisierung dieser Gebäude ist in Zukunft zu erwarten.

Struktur des Portfolios zum Stichtag 31.12.2021 nach Baualtersklassen

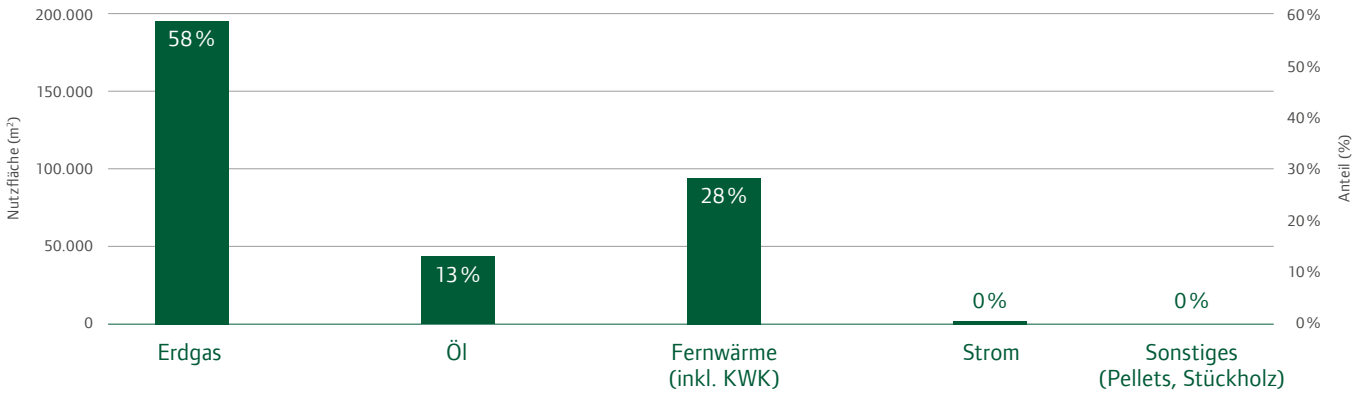


Struktur des Portfolios zum Stichtag 31.12.2021 nach Energieeffizienzklassen



Die Wärmeversorgung, in Bezug zur Nutzfläche, erfolgt zu 58 % mit Erdgas, zu 28 % mit Fernwärme und zu 13 % mit Heizöl. Die Wärmeversorgung durch Ölheizungen betrifft 45 Gebäude. Bei 32 dieser Gebäude sind die Ölheizungen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen kurzfristig zu tauschen, davon sind 28 bereits budgetiert und die Maßnahmen zur Umstellung wurden eingeleitet. Die darüber hinaus noch ausstehenden Maßnahmen werden im Laufe des Jahres 2022 angestoßen.

Struktur des Portfolios zum Stichtag 31.12.2022 nach Energieträger



305-1
305-2

CO_2-Footprint

Die CO_2-Emissionen der Unternehmensgruppe werden nach dem „Greenhouse Gas Protocol" erfasst und berichtet. Unter Scope 1, den direkten Emissionen, fällt der Kraftstoffverbrauch der Fahrzeugflotte. Scope 2 umfasst die CO_2-Emissionen, die mit eingekaufter Energie für die eigene Nutzung verbunden sind. Darunter fallen die CO_2-Emissionen aus dem Stromverbrauch und der Wärmebezug für unsere angemieteten Büroflächen. Da die Abrechnungen für den Strom- und Wärmebezug im Berichtszeitraum für unsere angemieteten Büroflächen zum Redaktionsschluss noch nicht vorlagen, werden für die Emissionsbetrachtung phasenverschoben jeweils der Vorjahresverbrauch für Strom und Wärme angesetzt. Die Berechnungen von Scope 1 und 2 erfolgten mit GEMIS 5.0.

305-3

Scope 3 umfasst die indirekten, mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Emissionen. Unter Scope 3 werden die CO_2-Emissionen des Endenergieverbrauchs des Wohnungsbestands berichtet, die den mit Abstand größten Anteil der CO_2-Bilanz darstellen. Die weiteren Scope 3 Kategorien werden derzeit noch nicht erfasst.

Die Noratis AG hat mittels eines Berechnungstools eine generische Abschätzung der CO_2-Emissionen für die Endenergie der Heizwärmeversorgung auf Portfolioebene zum Stichtag 31.12.2021 durchgeführt. Die Abschätzung basiert auf statistischen Vergleichsdaten. Eingeflossen sind das jeweilige Baualter der Gebäude, der jeweilige Energieträger, die Informationen aus dem jeweiligen Energieausweis und weitere Faktoren zum baulichen Zustand mit dem Ergebnis, dass rechnerisch die CO_2-Emissionen ca. 9,7 Tsd. Tonnen CO_2/a (2021) betragen. Dies entspricht einem spezifischen Wert von ca. 40,1 kg CO_2/m² Nutzfläche/a. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt für den mehrgeschossigen Wohnungsbau von ca. 35 kg CO_2/m² Nutzfläche/a [1), 2)] liegt der Wert für das Portfolio der Noratis AG etwa 15 % über dem Bundesdurchschnitt.

1) dena Deutsche Energie-Agentur (2019): dena-Gebäudereport Kompakt 2019 – Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand. online (zuletzt geprüft 31.05.2022): https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2019/dena-GEBAEUDEREPORT_KOMPAKT_2019.pdf

2) Bienert, S. (2020): Wissenschaftliche Plausibilitätsprüfung bzgl. der errechneten öffentlichen Förderungslücke zur Erreichung der Klimaziele durch energetische Sanierungen im Mietwohnungsbau, Auftraggeber: Deutscher Mieterbund e.V. (DMB) Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) und Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), online (zuletzt geprüft 31.05.2022): https://www.gdw.de/media/2020/06/studie_prof.-dr.-sven-bienert_oeffentliche-foerderungsluecke-klimaziele-mietwohnungsbau_2020.pdf]

CO_2-Emissionen in Tonnen

305-1
305-2

	2019	2020	2021
Scope 1 Emissionen			
Emissionen durch den Kraftstoffverbrauch der Fahrzeugflotte		68,9	71,6
Scope 2 Emissionen			
Emissionen durch Stromverbrauch und Wärmebezug für die angemieteten Büroflächen			
Marktbezogen:	12,3	10,4	
Standortbezogen:	15,4	12,0	
Scope 2 Emissionen			
Abgeschätzte CO_2-Emissionen des Endenergieverbrauchs der Wärmeversorgung des Wohnungsbestands		nicht erfasst	9.700

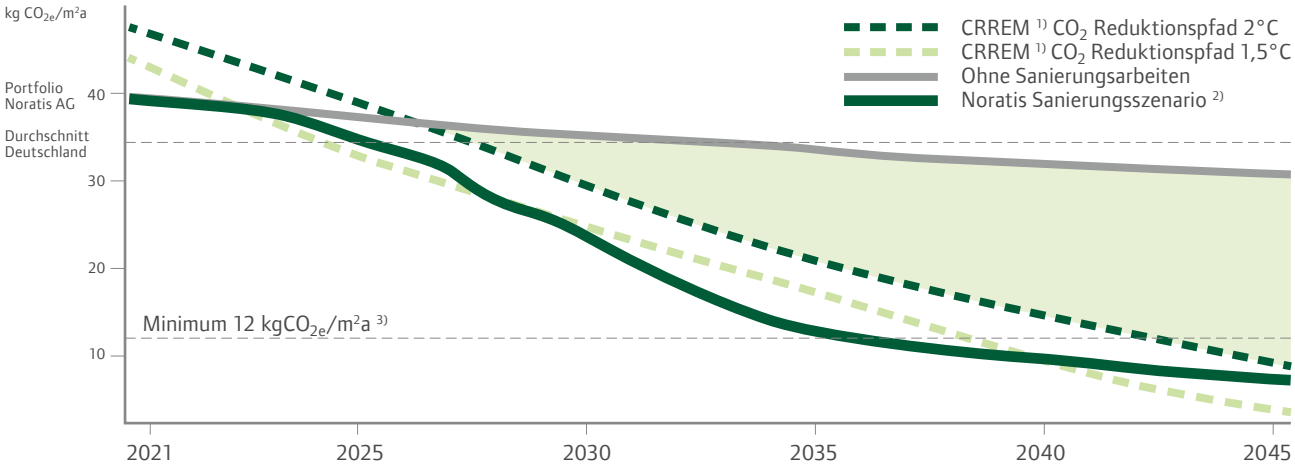
305-4

Eine erste Szenarioanalyse auf Portfolioebene zur Erreichung der europäischen Klimaschutzziele mit dem Berechnungstool zeigt den Reduktionspfad der CO_2-Emissionen von derzeit 40,1 kg CO_2/m²a auf mindestens 7,5 kg CO_2/m²a bis zum Jahr 2045. Dabei betrachtet die Szenarioanalyse die technisch möglichen Sanierungsmaßnahmen. Unser Ziel ist daher, die CO_2-Emissionen durch die entsprechenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen auf unter 7,5 kg CO_2/m² Nutzfläche/a im Durchschnitt über das Bestandsportfolio der Noratis AG hinweg bis zum Jahr 2045 zu bringen.

303-5

Allerdings zeigt die Szenarioanalyse, dass die Modernisierung, wie sie aktuell betrieben wird, ebenso wenig ausreicht, wie eine Steigerung der Sanierungstiefe. Erst die Kombination aus höherer Energieeffizienz, einem deutlich erhöhten Anteil erneuerbarer Energien bei der Energieversorgung sowie der Weiterentwicklung innovativer Technologien zur dezentralen Energieerzeugung und -speicherung in Quartieren, führt zu einem nachhaltigen Klimapfad. Diese Herausforderungen bestehen für den überwiegenden Teil der Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft.

Modellierung Klimapfad Noratis Portfolio 2021 – 2045 der CO_2-Intensität in kg CO_2e/m²a



1) CREEM (2020): Das EU-finanziertes Forschungsprojekt Carbon Risk Real Estate Monitor zielt darauf ab, die Transitionsrisiken zur Klimaneutralität aufzuzeigen und Investitionen in die Energieeffizienz zu fördern. Dafür ermittelt das Projekt die Daten nationaler CO_2-Reduktionspfade. Vorgehensweise online (zuletzt geprüft 12.04.2022): https://www.crrem.eu/wp-content/uploads/2020/09/CRREM-Risk-Assessment-Reference-Guide-2020-09-21.pdf

2) CO_2 Tool: Analysewerkzeug zur Top-down Simulation von CO_2 Entwicklungspfaden für ein Immobilienportfolio basierend auf einem Algorithmus mit Erfahrungswerten.

3) Initiative Wohnen 2050 (2021): Gemeinsam.Handeln.Jetzt. Praxisleitfaden einer Branche auf dem Weg zur Klimaneutralität, online (zuletzt geprüft 12.04.2022): https://www.gdw.de/media/2021/10/20211001_pb-2020_2021_praxisbericht_freigabe.pdf

Nachhaltiges Bauen und Betreiben

3-3

Nachhaltiges Bauen und Betreiben ist mehr als Klimaschutz. Die Bewirtschaftung und die Modernisierung verbrauchen in erheblichem Maße Ressourcen und Energie. Immobilien binden langfristig Kapital und werden über einen langen Zeitraum genutzt. Hinzu kommt der Aufwand für Rückbau und Recycling. Daher ist die Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus ausschlaggebend. Dafür müssen der wirtschaftliche Aufwand, der soziale Nutzen und die ökologische Wirkung auf ihr Zusammenwirken hin untersucht und optimiert werden.

Die Noratis AG kauft als Bestandsentwickler Wohnanlagen mit Entwicklungspotenzial. Dies umfasst auch Objekte, die auf den ersten Blick ein Risiko bergen, da sie mit Schadstoffen wie Asbest oder mit Legionellen belastet sein können. Denn in allen Stadien des Lebenszyklus stellen Altlasten und Schadstoffe, inklusive Schimmel und Legionellen, in dem von der Noratis AG bearbeiteten Marktsegment, relevante Themen dar. Aufgrund unserer Expertise aus zahlreichen erfolgreich abgeschlossenen Projekten sind wir in der Lage, die notwendigen Schritte für eine Aufwertung der Objekte gut zu kalkulieren und vor allem auch professionell umzusetzen. Aufgrund der möglichen Gefährdung von Mietern, Mitarbeitenden, Dienstleistern und der Umwelt geht die Noratis AG sehr sorgfältig mit diesen Themen um.

Bei der Beschaffung von Materialien und Bauprodukten für die Bestandsbewirtschaftung und die Modernisierung verfolgen wir das Ziel, unsere Kompetenz weiter strukturiert auszubauen und Nachhaltigkeitskriterien systematisch einzubeziehen. Dafür arbeiten wir an der Fortentwicklung unserer Standards und sind dabei, den Einkauf von Material und Leistungen zu zentralisieren. Zum Aufbau des internen Know-hows bilden wir den Leiter Technik zum Auditor für Nachhaltiges Bauen (DGNB-Auditor) aus.

301-1
301-2

Eine strukturierte Erfassung der beschafften Menge und Art der Materialien und Bauprodukte zur Auswertung unter Nachhaltigkeitskriterien erfolgt noch nicht, die Grundlagen dafür werden jedoch gelegt.

Fallbeispiel Strangsanierung Ginnheim/Frankfurt a. M.

Ein Beispiel für die Komplexität einer ganzheitlichen Herangehensweise ist die Strangsanierung aufgrund eines Legionellenbefalls und einer Bleibelastung des Trinkwassers in einer Wohnanlage im Stadtteil Ginnheim der Stadt Frankfurt am Main. Die Noratis AG erwarb Ende 2018 den Gebäudekomplex mit 356 Sozialwohnungen, davon 107 für Senioren, plus Gewerbeeinheiten und einem Jugendzentrum, um den Gebäudekomplex aufzuwerten. Zu diesem Zeitpunkt war die Legionellen-Problematik bereits bekannt und es bestand aufgrund mehrfacher Grenzwertüberschreitungen bereits seit April 2018 ein behördliches „Duschverbot" für den gesamten Wohnblock. Warum der Vorbesitzer keine Maßnahmen ergriff, ist nicht bekannt.

Umfangreiche Untersuchungen durch die Noratis AG zur Ortung der Quelle ergaben, dass die Bäder von zwei Wohnungen betroffen waren, von denen eines nicht genutzt wurde und das Wasser also längere Zeit in der Leitung stand. Hinzu kam, dass bei den Untersuchungen Anfang September 2019 erhöhte Bleikonzentrationen ermittelt wurden, deren Ursache unklar war. Dies führte zu Ängsten bei den Mietern, da nun auch das Trinken und Kochen mit Leitungswasser behördlich untersagt wurde. Umgehend richtete die Noratis AG als Notmaßnahme eine Ausgabestelle für sauberes Wasser ein, und verteilte vor Ort Trinkwasser – über 13.000 Liter in Plastikflaschen und -kanistern wurden von Noratis Mitarbeitern bis Ende September ausgegeben, die aber den Bedarf der vielen Familien nicht decken konnten. Nach weiteren Adhoc-Maßnahmen, wie dem zwischenzeitlichen Einbau von Wasserfiltern, die das Wasser von Blei und Legionellen für 30 Tage reinigten, entschloss sich die Noratis AG umgehend für die große Lösung: die vollständige Strangsanierung. Diese war aber auch entsprechend zeitaufwendig und verlangte vor allem den Mietern noch einmal viel Geduld ab. Somit war und ist die größte Herausforderung in dem Objekt die Trinkwasserqualität wieder herzustellen und in bestimmten Bauabschnitten die Anlagen voneinander zu trennen, damit bei einem erneuten Befall nicht die komplette Liegenschaft betroffen ist. Um eine einwandfreie Trinkwasserqualität während der Sanierung zu gewährleisten, verteilt die Noratis AG in regelmäßigen Abständen Wasserfilter, die durch das Gesundheitsamt Frankfurt am Main genehmigt wurden. Ziel ist, dass im Sommer 2022 das Dusch- und Verzehrverbot vollständig aufgehoben werden kann.

Nach den Voruntersuchungen beanspruchte die Planung der Sanierungsmaßnahmen rund ein Jahr. Ab diesem Zeitpunkt erfolgt in engster Abstimmung mit dem Gesundheitsamt Frankfurt am Main ein kontinuierlicher Austausch der Stränge im Zwei-Wochen-Turnus. Im April 2021 wurden die Arbeiten im

Kellergeschoss abgeschlossen. Im Zuge dessen wurden beide Heizkessel der Liegenschaft erneuert, ebenso die Frischwasserstationen und Pufferspeicher. Um den Trinkwasserfluss zu beobachten, wurde in der Liegenschaft zunächst im Warmwasser ein „digitaler Hausmeister" verbaut. Zeitgleich wurde beschlossen, das System auch im Kaltwasser einzusetzen. Das Trinkwasser wird so über das Monitoring überwacht und gibt Fehlermeldungen weiter, falls die Anlage an den Hauptsträngen nicht ordnungsgemäß funktioniert. Dies führt dazu, dass das System eine automatisierte Spülung durchführt, um den gewünschten Volumenstrom wieder herzustellen. Ab dem vierten Quartal 2021 erfolgte der Statusreport an das Gesundheitsamt Frankfurt am Main nun nur noch monatlich, da die Arbeiten einen geregelten Ablauf gewährleisten. Die Fertigstellung der Stränge in der ersten Teileinheit erfolgte Ende 2021, parallel laufen die Arbeiten in den weiteren Teilbereichen des 1. Bauabschnitts reibungslos, mit Fertigstellungstermin Ende Juni 2022. In diesem Zuge wurden auch alle Bäder der Wohnanlage modernisiert, so dass sich die Wohnsituation für die Mieter nach den geschilderten Einschränkungen zumindest im 1. Bauabschnitt deutlich zum Besseren gewendet hat. Derzeit erfolgt intern die Planung für den 2. Bauabschnitt inklusive aller Gewerbeeinheiten.

Umwelt- und Naturschutz

3-3

Der Umgang mit Wasser, Abwasser und Abfall nimmt eine immer größere Rolle ein. Dies betrifft die Frischwasserversorgung, die Abwasserentsorgung und die Kreislaufwirtschaft.

Ziel ist, sicherzustellen, dass von unseren Liegenschaften keine wesentlichen negativen Umwelteinflüsse ausgehen und dass der Umgang mit Altlasten und Schadstoffen verantwortungsvoll und sicher erfolgt. Im Rahmen unseres Ankaufprozesses wird jedes Grundstück grundsätzlich auf seine Altlastensituation hin geprüft. Sollte dabei eine Beeinträchtigung des Bodens oder des Grundwassers ermittelt werden, kann dies ein Ausschlussgrund für den Erwerb darstellen. Dies ist nicht zwingend, wenn das Risiko der Beeinträchtigung kalkulierbar erscheint. Bei den geplanten Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen wird eine Schadstofferkundung mit Hilfe externer Fachexpertise durchgeführt. Die Bauteile/Baumaterialien, die als belastet eingestuft wurden, werden im Rahmen der Maßnahmen ausgebaut und ordnungsgemäß entsorgt, wobei der Rückbau von schadstoffbelasteten Bauteilen unter Aufsicht erfolgt und dokumentiert wird.

306-1

Mülltrennungskonzepte für ein gutes Abfallmanagement und die Förderung von Recyclingprozessen spielen für uns im Betrieb und bei Modernisierungen eine Rolle, denn sie erlauben die Wiederverwertung wertvoller Ressourcen. Daher stellen wir die fachgerechte und ordnungsgemäße Entsorgung insbesondere bei Baumaßnahmen über eine lückenlose Dokumentation und die Überwachung der Maßnahmen sicher und erwarten dies auch von unseren Dienstleistern.

Die Erfassung der Mengen an Mieterabfällen ist nicht oder nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand zu leisten, da die lokalen Entsorger der Kommunen oder aus der Privatwirtschaft mit der Abfuhr beauftragt sind. Die Menge an Abfällen auf den Baustellen wird nicht erhoben, da die Abfälle aus Neubau und Modernisierung direkt von den beauftragten Unternehmen entsorgt werden.

303-1

Im Rahmen der Nebenkostenabrechnung werden der Frischwasserverbrauch und entsprechend die Abwassermengen erfasst. Der Frischwasserverbrauch im Unternehmen ist mit 56,43 m³ im Coronajahr 2020 (2019: 118,65 m³) vernachlässigbar im Verhältnis zum Frischwasserverbrauch durch die Mieter unserer Wohnungen mit 144.651 m³ im Jahr 2021. Daher ist eine unserer Maßnahmen, bei Badrenovierungen unsere Mietwohnungen mit entsprechend sparsamen Armaturen, Toilettenspülungen beziehungsweise Duschköpfen auszustatten. Im Berichtszeitraum wurden 167 Badrenovierungen umgesetzt.

Attraktiver Arbeitgeber – Stärkung des Employer Branding.

Nachhaltigkeit ist Chance und Verpflichtung zugleich

3-3

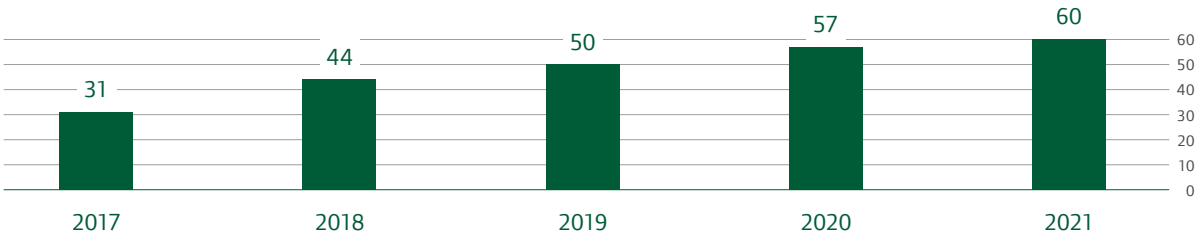
Unsere Mitarbeitenden sind tragender Bestandteil unseres Unternehmenserfolgs, und die Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens wird unter anderem durch ihre fachlichen Fähigkeiten und ihre Motivation bestimmt. Wir bieten ein förderndes und dynamisches Arbeitsumfeld, das von verantwortungsbewusstem Handeln und respektvollem Umgang miteinander geprägt ist, und stellen eine moderne und zukunftsgerichtete Arbeitsumgebung zur Verfügung.

Wir wollen als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen werden, sowohl intern als auch extern.

Unser Ziel ist die Gewinnung von neuen qualifizierten Mitarbeitenden und die Bindung und Weiterentwicklung der bestehenden Mitarbeitenden durch die Stärkung der Marke Noratis als Arbeitgeber.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war für die Noratis AG wirtschaftlich erfolgreich. Trotz der Covid-19-Pandemie ist unser Personalbestand gewachsen, wir konnten unsere Position als sicherer und zukunftsorientierter Arbeitgeber weiter festigen und mussten coronabedingt weder Kurzarbeit anordnen noch Kündigungen aussprechen.

Entwicklung der MA-Zahlen



Anzahl der Mitarbeitenden zum jeweiligen Stichtag 31.12. der Noratis AG, exklusive der Noratis West GmbH

Der Schutz unserer Mitarbeitenden hat für uns schon immer einen sehr hohen Stellenwert. Daher bieten wir im Rahmen unseres betrieblichen Gesundheitsmanagements umfangreiche Maßnahmen zur Förderung der Gesundheit an und setzen zur Gewährleistung der Sicherheit am Arbeitsplatz die erforderlichen Maßnahmen im Arbeitsschutz um.

Die wesentlichen Themen im Handlungsfeld „Attraktiver Arbeitgeber" sind für die Noratis AG „Beschäftigung und Arbeitgeber- und Arbeitnehmerverhältnis", „Diversität, Chancengleichheit und Diskriminierungsfreiheit", „Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz" und das Thema „Training und Weiterbildung".

2-7

Beschäftigung und Arbeitgeber- und Arbeitnehmerverhältnis

Wir pflegen eine Unternehmenskultur des offenen Austauschs und der kurzen Entscheidungswege. Unseren Mitarbeitenden geben wir regelmäßiges Feedback im Rahmen von mindestens zwei strukturierten Mitarbeitergesprächen im Jahr. Neue Kolleginnen und Kollegen werden im Rahmen unseres Onboarding-Prozesses in ihren Aufgabenbereich eingewiesen und bekommen nach der Einarbeitungszeit ebenfalls ein strukturiertes Feedback. Die Mitarbeitenden erhalten zusätzlich zu ihrem markt- und aufgabengerechten Festgehalt einen variablen Gehaltsanteil zur Teilhabe am gemeinsamen Unternehmenserfolg, der sich an gemeinsam festgelegten Zielen bemisst.

Ein wichtiger Fokus für die Noratis AG ist die Pflege der Unternehmenszugehörigkeit und des Teamgedankens, was durch gemeinsame Aktivitäten gezielt gestärkt wird. Unser Teamanspruch, auch als Ausbildungsbetrieb mit langjähriger Erfahrung, ist geprägt von Vertrauen, Miteinander, Transparenz und Eigenverantwortung. Als feste Institution gibt es den offenen Austausch des Vorstands mit Mitarbeitenden sowie mehrtägige, europaweite Ausflüge, mit einer bunten Mischung aus Action, Kultur und Genuss, zu denen alle Mitarbeitenden eingeladen werden. Bedauerlicherweise mussten die in der Covid-19-Pandemie geplanten Veranstaltungen abgesagt werden, die wir aber nun, das Jubiläum der Noratis AG zum Anlass nehmend, wieder aufnehmen, sofern es die Lage erlaubt.

401-1

Der Personalbestand der Noratis AG ist entsprechend dem gestiegenen Immobilienbestand von 57 Mitarbeitenden im Jahr 2020 auf 60 weiter ausgebaut worden und reflektiert das Wachstum der Gesellschaft. Für 2022 ist geplant, den Personalbestand, abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Nettozuwachs des Immobilienportfolios, weiter auszubauen.

405-1

Zusammensetzung der Mitarbeitenden

Jahr	2020	2021
Mitarbeitende (gesamt, Stichtag 31.12.2021)	57	60
davon		
Weiblich (w)	24	24
Männlich (m)	33	36
Festangestellt	57	60
Befristet angestellt	0	0
Vollzeit beschäftigt (w/m)	39(12/27)	44(15/29)
Teilzeit beschäftigt (w/m)	11(9/2)	7(6/1)
Freie Mitarbeitende (w/m)	1(1/0)	3(1/2)
Durchschnittsalter (jüngste/älteste Mitarbeitende)	42(21/67)	41(22/68)
Anzahl Aufsichtsratsmitglieder[1] (w/m)	5(0/5)	5(0/5)
Anzahl Vorstandsmitglieder (w/m)	2(0/2)	2(0/2)
Anteil Frauen 2. Führungsebene	66,7 %	25,0 %
Anteil Frauen 3. Führungsebene	12,5 %	37,5 %

Erfassung erfolgt quartalsweise nach HGB. Es werden alle im Unternehmen tätigen Mitarbeitenden erfasst, exklusive Vorstandsmitglieder, ruhende Arbeitsverhältnisse (z.B. wegen Elternzeit), Auszubildende sowie Praktikanten/Praktikantinnen.

[1] Zur Zusammensetzung des Aufsichtsrates siehe Seite 114 des Geschäftsberichts.

Der Fachkräftemangel in der Branche erfordert eine Überarbeitung unserer Personalstrategie. Im Fokus steht für uns die langfristige Bindung und Entwicklung unserer Mitarbeitenden, da das Engagement und Fachwissen sowie die Zusammenarbeit im Team wesentliche Voraussetzungen dafür sind, die gesetzten Ziele erfolgreich umzusetzen. Als Anreiz für eine langfristige Bindung besteht ein Programm für Belegschaftsaktien, bei dem die Mitarbeitenden und Führungskräfte der Noratis AG das Wahlrecht haben, einen Teil ihrer Vergütung in Aktien zu Vorzugskonditionen zu investieren. Basis hierfür bildet jeweils ein auf das jeweilige Geschäftsjahr begrenztes freiwilliges Angebot, ohne die Festlegung von Leistungs- und Dienstzeitbedingungen.

401-2

Flexibles Arbeiten mit der Einführung von Kernarbeitszeiten und mindestens einem Tag mobiles Arbeiten pro Woche für die Funktionen, in denen dies organisatorisch möglich ist, wurde als neue Firmen-Policy eingeführt, um die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben zu stärken. Auch das Konzept „Führen in Teilzeit" findet bei der Noratis AG Anwendung. Weiterhin wurden die Gehaltsstrukturen analysiert, Karrierepfade entwickelt und entsprechende Anpassungen in die Wege geleitet. Die strukturierte Personal- und Führungskräfteentwicklung zur Etablierung eines unternehmensweiten Führungsverständnisses ist ein weiterer Schwerpunkt unserer Personalarbeit. Wir führen derzeit unsere erste strukturierte Mitarbeiterumfrage zu den Themen Arbeitsplatz, Mitarbeiterzufriedenheit und Benefits durch. Die Noratis AG ist ein außertarifliches Unternehmen und die Mitarbeitenden sind betrieblich nicht organisiert.

2-30

Eine Herausforderung ist, in einem durch Fachkräftemangel geprägten und stark wettbewerbsgetriebenen Arbeitsmarktumfeld geeignete Mitarbeitende für das Unternehmen zu gewinnen. Auch hier bieten wir unseren Mitarbeitenden an, sich über ein „Mitarbeitende werben Mitarbeitende"-Programm einzubringen. Darüber hinaus haben wir unseren öffentlichen Auftritt zum Thema „Karriere bei Noratis" ausgebaut und arbeiten aktiv an der Stärkung der Marke Noratis als Arbeitgeber. Dies ist auch eine Folge der gestiegenen Fluktuation, die im Berichtszeitraum 14,5 % betrug, im Vergleich zu 5,9 % im Jahr 2020.

401-1

Die Hausverwaltung der Liegenschaften wird lokal durch 19 externe Dienstleister erbracht, deren Mitarbeitende im Auftrag der Noratis AG die Hausmeistertätigkeiten und Vermietungsleistungen erfüllen und erste Ansprechpersonen für die Mieterinnen und Mieter vor Ort sind. Die Einhaltung der geltenden Sozialstandards durch die lokalen Hausverwaltungen gegenüber ihren Mitarbeitenden werden durch einen verpflichtenden Code of Conduct geregelt, der Vertragsbestandteil ist.

2-8

Diversität, Chancengleichheit und Diskriminierungsfreiheit

3-3

Wir stellen sicher, dass es gegenüber unseren Mitarbeitenden, Kunden, Dienstleistern und Mieterinnen und Mietern zu keiner Diskriminierung oder unzulässiger Ungleichbehandlung aufgrund von Geschlecht, Rasse, ethnischer Herkunft, Religion, Weltanschauung, Behinderung, Alter und sexueller Identität durch uns oder durch von uns beauftragte Dritte kommt. Der Umgang miteinander ist geprägt von unseren Grundwerten, die wir in unserer Grundwerteerklärung festgelegt haben.

405-1

Aufgrund der Größe des Vorstands von zwei Personen hat der Aufsichtsrat keine Zielgröße für einen Frauenanteil festgelegt. Der Frauenanteil auf der zweiten Ebene beträgt 25 % (2021). Darüber hinaus ist die Diversität unserer Mitarbeitenden ein Spiegelbild der Gesellschaft. Nicht eine Quote, sondern die Fachkompetenz entscheidet über eine Einstellung bei der Noratis AG. So wurde die Quote von 5 % für Schwerbehinderte beziehungsweise Gleichgestellte im Berichtszeitraum leider nicht vollständig erfüllt, da sich kein Bewerber beziehungsweise Bewerberin mit entsprechenden fachlichen Qualifikationen finden ließ.

Wir pflegen eine Kultur der Diversität; unsere jüngsten Mitarbeitenden sind Anfang zwanzig und die ältesten Ende sechzig, mit einem Frauenanteil von 40 % (2021), und schätzen die Vielfalt unserer Mieterschaft. Im Berichtszeitraum sind keine Vorkommnisse hinsichtlich Diskriminierung oder eine Verletzung der Chancengleichheit im Unternehmen oder im Umgang mit Mieterinnen oder Mietern bekannt geworden. Das gilt bereits seit Firmengründung. Ansprechpartner für Themen der Diversität, Chancengleichheit und Diskriminierungsfreiheit ist der Vorstand.

Arbeitssicherheit & Gesundheitsschutz

3-3
307-1
403-1
403-8
403-3
403-6

Um sicheres und gesundes Arbeiten zu gewährleisten, sind die Themen Arbeitssicherheit und Gesundheit in der Kultur und in den Abläufen fest integriert. Die entsprechenden Ressourcen werden hierfür zur Verfügung gestellt. Regelungen, die für alle Mitarbeiter verbindlich sind, Informationen und Empfehlungen sind in unserer Richtlinie Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit niedergelegt. Die rechtlichen Anforderungen stellen wir mit Hilfe externer Dienstleister und eines beauftragten Betriebsarztes sicher und bieten unseren Mitarbeitenden über die gesetzlichen Verpflichtungen hinaus umfangreiche gesundheitsfördernde Leistungen an: von der Grippeschutzimpfung über regelmäßige arbeitsmedizinische Untersuchungen bis hin zur Verfügungstellung eines Fitnessraumes inklusive Dusche in den Büroräumlichkeiten.

403-7

Wir sorgen für moderne ergonomische Arbeitsplätze mit höhenverstellbaren Schreibtischen, stellen kostenfrei Obst, Getränke und Aufmerksamkeiten im Büro zur Verfügung und ermöglichen monatlich eine Massage am Arbeitsplatz. Wir führen routinemäßige Sicherheitsbeurteilungen durch unseren arbeitsmedizinischen Dienst durch, schulen Erst- und Brandschutzhelfer und bieten regelmäßig ein Fahrsicherheitstraining an. Die Krankenquote als krankheitsbedingte Ausfalltage per Soll-Arbeitszeit betrug im Berichtszeitraum 2,14 % (2021). Im Berichtszeitraum kam es zu keinen meldepflichtigen arbeitsbedingten Verletzungen, Unfällen oder arbeitsbedingten Erkrankungen im Unternehmen und es sind der Noratis AG keine entsprechenden Vorfälle bei Dienstleistern oder Beauftragten beziehungsweise auf Baustellen der Noratis AG bekannt.

403-2
403-3
403-4
403-5
403-10

Training & Weiterbildung

3-3

Die Noratis AG ist ein Ausbildungsbetrieb der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main.

404-2

Darüber hinaus bieten wir unseren Beschäftigten vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen und beruflichen Weiterentwicklung. Diese umfassen die Möglichkeiten der individuellen Weiterbildung in Abstimmung mit den Zielen der Noratis AG, regelmäßige Trainings zu aktuellen Themen bis hin zum Fahrsicherheitstraining oder der Ausbildung zum Erst- und Brandschutzhelfer.

Der Bedarf an Mitarbeitenden mit einer fundierten immobilienwirtschaftlichen oder ingenieurswissenschaftlichen Ausbildung ist weiter zunehmend. Aufgrund dessen ist das duale Studium für die Noratis AG eine gute Alternative zum klassischen Ausbildungsberuf als Immobilienkauffrau beziehungsweise -mann. Daher haben wir diesbezüglich einen Kooperationsvertrag mit der TH Aschaffenburg geschlossen und arbeiten mit der IU Internationale Hochschule am Standort Frankfurt zusammen. Eine Studentin hat bereits die Ausbildung abgeschlossen und wurde übernommen, drei weitere Kandidaten beziehungsweise Kandidatinnen befinden sich in laufenden Programmen. Darüber hinaus bieten wir Praktikumsangebote für Schülerinnen und Schüler sowie Studentinnen und Studenten ingenieurwissenschaftlicher und kaufmännischer Fachrichtungen an und beschäftigen derzeit fünf Werksstudentinnen und -studenten.

Lieferkette – Verantwortungsvoller und verlässlicher Partner.

Die Noratis AG ist der verantwortlichen Beschaffung von Material und Leistungen verpflichtet und hat den Anspruch, potenzielle Umweltbelastungen und Arbeitsbedingungen, die nach nationalen und internationalen Standards unzulässig sind, in der Lieferkette zu vermeiden. Ein Hauptaugenmerk ist dabei die Achtung und Förderung der Menschenrechte in der Erstellung und zur Verfügungstellung von Gütern und Dienstleistungen durch unsere Vertragspartner sowie deren Zulieferer und Nachunternehmer. Dabei sind wir uns darüber bewusst, dass die Einhaltung der Arbeits- und Sozialstandards, beispielsweise auf Baustellen und auch in der direkten Lieferkette, unter dem Gesichtspunkt der Menschenrechte eine Herausforderung darstellen kann. Daher ist das Thema „Lieferkette" nicht nur aus Risikosicht für die eigene Reputation ein für die Noratis AG wesentliches Thema.

Lieferkette

3-3

Unser Ziel ist, bei der Beschaffung unserer Produkte und Dienstleistungen Effizienzen zu nutzen und sicherzustellen, dass unsere Anforderungen und Erwartungen an die vorgegebenen Umwelt- und Sozialstandards erfüllt werden. Diese Anforderungen umfassen die Grundsätze, sich zu gesetzeskonformem Handeln und zur Einhaltung der Gesetze und Vorgaben zu verpflichten und in allen Aspekten der Geschäftstätigkeit Fairness, Transparenz und Integrität walten zu lassen. Darüber hinaus fordert die Noratis AG die zwingende Einhaltung der nationalen und internationalen Vorschriften zum Schutz der Menschenrechte, die Einhaltung der jeweils anwendbaren gesetzlichen Arbeitsnormen und Vorgaben für Sicherheit und Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz sowie die bestimmungsgemäße Umsetzung der gesetzlichen Umweltschutzanforderungen sowie der international anerkannten Standards des betrieblichen Umweltschutzes.

Diese Anforderungen und Erwartungen adressieren wir gezielt mit einem Verhaltenskodex für unsere Dienstleister und Lieferanten an unsere Lieferanten und Geschäftspartner und verpflichten diese vertraglich, sich an diese Vorgaben zu halten, was wir, sofern verhältnismäßig möglich, stichprobenhaft prüfen. Dieser Ansatz ist auf Gegenseitigkeit gebaut, denn wir verstehen unsere Geschäftsbeziehungen als Partnerschaften und handeln so, als würde von ihnen der Erfolg unseres Unternehmens abhängen. Denn das tut er auch.

Im Rahmen der Umorganisation der Beschaffung hin zu einer Zentralisierung schließen wir rahmenvertragliche Lieferverträge mit Herstellern und verpflichten die ausführenden Unternehmen, diese zu nutzen. Dabei berücksichtigen wir gezielt Lieferanten aus der Region und kompensieren die ausführenden Unternehmen für den Wegfall der freien Materialwahl. Allerdings kommt es durch den Krieg in der Ukraine zu Lieferengpässen bei Produkten, die auf Rohstoffen oder Vorprodukten aus diesem Land basieren, so dass unsere Strategie der bevorzugten lokalen Beschaffung derzeit bei einzelnen Bauprodukten nicht einzuhalten ist, wenn bei Qualität, Verfügbarkeit und Preis keine Abstriche gemacht werden sollen.

Ein Beispiel dafür sind Keramik- und Sanitärprodukte, deren deutsche Produzenten auf Tonlieferungen aus der Ukraine angewiesen waren und daher im Moment nicht liefern können. Hier mussten wir zur Sicherung der Verfügbarkeit zwischenzeitlich auf Produkte aus dem arabischen Raum umstellen. Sobald die Verfügbarkeit wieder gegeben sein wird, werden wir den Bezug von Baumaterialien wieder auf Produkte aus der Region umstellen. Allerdings deutet sich bereits an, dass sich auch die Produkte aus dem arabischen Raum verknappen, sich weitere Lieferketten verändern und sich ein übergreifender Mangel an Baustoffen ergibt, einhergehend mit den entsprechenden wirtschaftlichen Auswirkungen.

GRI Standards 2021 – Inhaltsindex

	Angabe		Seite	Kommentar
GRI 1: Grundlagen 2021				
	1	Grundlagen	43	
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021				
Die Organisation und ihre Berichterstattung	2-1	Details	15, 43	
	2-2	Betriebsstätten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation enthalten sind	15	
	2-3	Berichtszeitraum, Berichtszyklus und Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	43	
	2-4	Neudarstellung von Informationen	43	Erstbericht
	2-5	Externe Prüfung	43	
Aktivitäten und Beziehungen	2-6	Aktivitäten, Wertschöpfung und Geschäftsbeziehungen	10	
	2-7	Mitarbeitende	35	
	2-8	Mitarbeitende, die keine Angestellten sind	36	
Unternehmensführung	2-9	Führungsstruktur	16	
	2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans	16	
	2-11	Vorsitz des höchsten Leitungsorgans	16	
	2-12	Rolle des höchsten Leitungsorgans bei der Beaufsichtigung des Managements der Auswirkungen	17	
	2-13	Delegation der Verantwortlichkeiten für das Management der Auswirkungen	16	
	2-14	Rolle des höchsten Leitungsorgans beim Nachhaltigkeitsreporting	16	
	2-15	Interessenskonflikte zwischen Leitungsorganen	16, 17	
	2-16	Kommunikation zu kritischen Angelegenheiten	17	
	2-17	Kollektives Wissen des höchsten Leitungsorgans	17	
	2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Leitungsorgans	16	
	2-19	Vergütungspolitik	17	
	2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	17	
	2-21	Jährliche Gesamtvergütungsquote	17	
Strategien, Standards und Verhaltensnormen	2-22	Erklärung zur Strategie zur nachhaltigen Entwicklung	8	
	2-23	Verpflichtungen aus Richtlinien	22	
	2-24	Umsetzung der Verpflichtungen aus Richtlinien	22	
	2-25	Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen	22	
	2-26	Mechanismen für die Inanspruchnahme von Beratung und das Äußern von Bedenken	23	
	2-27	Compliance mit Gesetzen und Regulierungen	22,23	
	2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Initiativen	17	
Einbindung von Stakeholdern	2-29	Ansatz für die Einbeziehung von Stakeholdern	18	
	2-30	Kollektivvereinbarungen	36	

	Angabe		Seite	Kommentar
GRI 3: Wesentliche Themen 2021 nach Handlungsfeldern				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	**3-1**	Prozess zur Bestimmung der wesentlichen Themen	18-21	
	3-2	Liste der wesentlichen Themen	21	
Handlungsfeld Nachhaltige Unternehmensführung				
Governance, Geschäftsethik & Compliance				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	**3-3**	Managementansatz	22	
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016	**205-1**	Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden		alle
	205-2	Prozentsatz der Angestellten, die eine Schulung zu Anti-Korruption erhalten haben		alle
GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016	**406-1**	Anzahl gemeldeter Diskrimierungsvorfälle		keine
GRI 407: Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen 2016	**407-1**	Betriebsstätten und Lieferanten, bei denen das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen bedroht sein könnte		keine
GRI 408: Kinderarbeit 2016	**408-1**	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit		keine
GRI 409: Zwangs- oder Pflichtarbeit 2016	**409-1**	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Zwangs- oder Pflichtarbeit		keine
Langfristiger Erfolg				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	**3-3**	Managementansatz	24	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	**201-1**	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	24	
	201-4	Finanzielle Unterstützung durch öffentliche Hand		keine
Innovation und Digitalisierung				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	**3-3**	Managementansatz	25	
Datenschutz und Informationssicherheit				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	**3-3**	Managementansatz	25	
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	**418-1**	Anzahl der begründeten Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten		keine
Handlungsfeld Gesellschaft und Kunden				
Gesundheit und Sicherheit der Mieter				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	**3-3**	Managementansatz	26	
GRI 416: Kundengesundheit und sicherheit	**416-1**	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	26	
	416-2	Verstöße im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit	26	
Attraktiver & bezahlbarer Wohnraum				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	**3-3**	Managementansatz	26	
		Durchschnittsmiete	27	Eigener Indikator
		Anteil der mietpreisgebundenen Wohnungen	27	Eigener Indikator

	Angabe		Seite	Kommentar
Beitrag zur Quartiersentwicklung				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	**3-3**	Managementansatz	27	Kein Indikator
Mietermobilität				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	**3-3**	Managementansatz	27	
		Anzahl der e-Ladepunkte	27	Eigener Indikator

Handlungsfeld Umwelt und Klimaschutz

Energieeffizienz und Klimaschutz				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	**3-3**	Managementansatz	28	
GRI 302: Energie 2016	**302-1**	Energieverbrauch	28	
	302-3	Energieintensität	29	Energie-effizienz der Gebäude
GRI 302: Emissionen 2016	**305-1**	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	30, 31	
	305-2	Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)	30, 31	
	305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	30	
	305-4	Intensität der THG-Emissionen	31	
	305-5	Senkung der THG-Emissionen	31	
Nachhaltiges Bauen und Betreiben				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	**3-3**	Managementansatz	32	
GRI 301: Materialien 2016	**301-1**	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	32	Wird derzeit noch nicht erfasst
	301-2	Eingesetzte recycelte Ausgangsstoffe	32	Wird derzeit noch nicht erfasst
Umwelt & Naturschutz				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	**3-3**	Managementansatz	33	
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	**303-1**	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	33	
GRI 306: Abfall 2020	**306-1**	Anfallender Abfall und erhebliche abfallbezogene Auswirkungen	33	

Handlungsfeld Attraktiver Arbeitgeber

Beschäftigung und Arbeitgeber- und Arbeitnehmerverhältnis				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	**3-3**	Managementansatz	34	
GRI 401: Beschäftigung 2016	**401-1**	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	35, 36	
	401-2	Betriebliche Leistungen	36	
Diversität, Chancengleichheit & Diskriminierungsfreiheit				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	**3-3**	Managementansatz	36	
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	**405-1**	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	35, 36	
GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016	**406-1**	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Maßnahmen		keine

	Angabe		Seite	Kommentar
Arbeitssicherheit & Gesundheitsschutz				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	**3-3**	Managementansatz	37	
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018	**403-1**	Managementansatz zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	37	
	403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	37	Teil der gesetzlichen Anforderung, keine Vorfälle
	403-3	Arbeitsmedizinische Dienste	37	
	403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	37	gesetzlich geregelt
	403-5	Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	37	
	403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	37	
	403-7	Vermeidung und Abmilderung von Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	37	
	403-8	Mitarbeiter, die von einem Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind	37	alle, gesetzlich geregelt
	403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen		keine
	403-10	Arbeitsbedingte Erkrankungen	37	keine
Training & Weiterbildung				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	**3-3**	Managementansatz	37	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	**404-1**	Durchschnittliche Stundenzahl Trainings & Fortbildungen pro Mitarbeitenden		wird nicht erfasst
	404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenz der Mitarbeitenden	37	
	404-3	Prozentsatz der Angestellten mit regelmäßiger Leistungsbeurteilung		100%
Handlungsfeld Lieferkette				
Verlässlicher und vertrauenswürdiger Partner				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	**3-3**	Managementansatz	38	

Über diesen Bericht / Impressum

2-1 Herausgeber:

Noratis AG
Hauptstraße 129
65760 Eschborn
Deutschland

Telefon +49 (0)69 – 170 77 68-20
Telefax +49 (0)69 – 170 77 68-24

E-Mail info@noratis.de
Internet www.noratis.de

Die Online-Version dieses Berichts finden Sie unter:
https://noratis.de/wp-content/uploads/2022/06/D_01_Noratis_NB_2021_ONLINE_GESCHUETZT.pdf

2-3 Kontakt:

Fragen bezüglich dieses Berichtes und der Nachhaltigkeitsstrategie richten Sie bitte entweder schriftlich an:
verantwortung@noratis.de
oder kontaktieren sie
Jennifer Zilling, Referentin CEO
Telefon +49 (0)69 – 170 77 68-20

Text, Konzept, Gestaltung und Realisation:
RKDS Partners, Frankfurt, Basel, Essen
www.rkds-partners.com

Kugelfisch Kommunikation GmbH, Essen
www.kugelfisch.ruhr

Bildmaterial: Noratis AG

Hinweise:

2-4 Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Sustainability Reporting Standards 2021 erstellt. Die Berichterstattung folgt den in GRI 1 2021 "Foundation" beschriebenen Prinzipien. Der vorliegende Bericht ist der erste der Noratis AG und wird im jährlichen Berichtzyklus zukünftig fortgeführt. 1

Eine Übersicht der behandelten GRI-Angaben findet sich auf den Seiten 39-42.

Berichtszeitraum ist das Geschäftsjahr 2021. Die Angaben beziehen sich, soweit nicht explizit anders erwähnt, auf das Kalenderjahr 2021.

Externe Begleitung:

Die Berichtserstellung und die damit verbundenen internen Prozesse zur Wesentlichkeitsanalyse, zur Nachhaltigkeitsstrategie, zum Managementansatz und zur Datengenerierung wurden durch Sebastian Reich Consult GmbH / RKDS Partners begleitet. Eine externe Prüfung erfolgte nicht. 2-5

Redaktionelle Hinweise:

Redaktionsschluss für diesen Bericht war der 31. Mai 2022.

Systemgrenzen:

Für die Finanzkennzahlen gilt der Konsolidierungskreis der Noratis AG. Bei den weiteren Kennzahlen wurde in Abweichung zum Geschäftsbericht die Tochtergesellschaft Noratis West GmbH nicht berücksichtigt, da die Kennzahlenerfassung noch im Aufbau befindlich ist.

Noratis AG
Hauptstraße 129
65760 Eschborn
Deutschland

Telefon +49 (0)69 – 170 77 68-20
Telefax +49 (0)69 – 170 77 68-24