Geschäftsbericht 2022

NORATIS

INVESTIERT IN WOHNEN

Konzernkennzahlen

(gemäß IFRS)

	2018*	2019	2020	2021	2022
Umsatzerlös (Mio. Euro)	56,1	76,0	28,7	73,6	85,6
EBIT (Mio. Euro)	15,6	15,8	8,2	19,4	12,5
EBT (Mio. Euro)	12,8	11,5	4,2	13,4	12,0
Konzernüberschuss (Mio. Euro)	9,3	8,3	2,8	9,5	8,3
Ergebnis pro Aktie (gewichtet, unverwässert, Euro)**	2,57	2,29	0,69	1,97	1,71
NAV pro Aktie (auf Basis Marktwerte, Euro)	-	19,60	22,80	30,16	28,79
Bilanzsumme (Mio. Euro)	214,1	260,7	367,6	446,6	494,0
Verkaufte Einheiten	294	339	86	299	279
Gekaufte Einheiten	893	955	1.045	1.145	615
Wohn- und Geschäftseinheiten	1.791	2.407	3.366	4.212	4.548
Mietfläche des Immobilienbestandes (gerundet, m²)	123.000	161.000	225.000	279.000	302.000

* Zahlen auf HGB-Basis

** 2018 auf Basis der Aktienzahl zum Jahresende (HGB), ab 2019 auf Basis gewichteter Aktienanzahl (IFRS)

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.

04	Vorwort
06	Interview
08	Über das Unternehmen
12	Das Immobilienportfolio
20	Die Noratis AG am Kapitalmarkt
24	Nachhaltigkeit ist Verpflichtung und Chance zugleich
27	Bericht des Aufsichtsrats
31	Konzernlagebericht
55	Konzernabschluss
61	Konzernanhang
116	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
121	Finanzkalender / Impressum / Kontakt

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2022 war von dem Krieg in der Ukraine und der durch diesen Konflikt ausgelösten Energiekrise, Lieferengpässen und deutlichen Veränderungen bei Rohstoffpreisen geprägt. Infolgedessen ist auch die Inflationsrate signifikant angestiegen und hat die Europäische Zentralbank dazu veranlasst, die Zinsen deutlich zu erhöhen. Dabei haben wir nach der langen Phase sehr niedriger Zinsen einen Anstieg gesehen, wie er in der Vergangenheit kaum zu finden war. In diesem Umfeld hat sich auch die Lage am Immobilienmarkt in Deutschland komplett verändert. Nach Jahren steigender Preise kam es in der zweiten Jahreshälfte zu einer deutlichen Beruhigung am Transaktionsmarkt, mit teilweise deutlich rückläufigen Preisen, je nach Segment, Lage und Ausstattung.

Die Noratis AG hat sich aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und Unsicherheit, was die weitere Entwicklung betrifft, dazu entschieden, zum Geschäftsjahresende keine weiteren Immobilien aus dem Umlaufvermögen ins Anlagevermögen umzubuchen. Wir hätten hierdurch vorhandene stille Reserven ergebniswirksam aufdecken können, was zu einem höheren Ergebnis geführt hätte. Angesichts der gestiegenen Zinsen und des volatilen Umfelds wollten wir aber die Flexibilität unseres Portfolios erhalten.

Bei der ursprünglichen Planung, beim Ergebnis gegenüber dem Vorjahr deutlich zuzulegen, hatten wir mit Ergebnisbeiträgen aus der Umbuchung kalkuliert, auf die wir jetzt bewusst verzichtet haben. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern, EBIT, lag 2022 bei 12,5 Mio. Euro, nach 19,4 Mio. Euro im Vorjahr. Das Ergebnis vor Steuern, EBT, betrug 12,0 Mio. Euro nach zuvor 13,4 Mio. Euro. Als Konzernergebnis weisen wir 8,3 Mio. Euro nach 9,5 Mio. Euro 2021 aus.

Einen positiven Ergebnisbeitrag erzielten wir durch die abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte. Aufgrund der gestiegenen Zinsen ist der Zeitwert zum Jahresende 2022 gestiegen und gemäß IFRS Rechnungslegung ergebniswirksam zu verbuchen. Hierbei handelt es sich um eine temporäre Größe, die sich im Zeitverlauf bis zum Auslauf der Sicherungsgeschäfte wieder ausgleichen wird.

Weiter ausgebaut werden konnte trotz des schwierigen Marktumfeldes das Immobilienportfolio. Insgesamt haben wir 2022 im Rahmen mehrerer Transaktionen 615 Einheiten erworben. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr, als wir 1.145 Einheiten eingekauft haben, ergibt sich durch das veränderte Marktumfeld, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte. Wir haben bewusst auf Zukäufe verzichtet, wenn uns die Preisvorstellungen der Verkäufer zu hoch erschienen. Unser Ziel ist es, weiter zu wachsen. Einen Zukauf tätigen wir aber nur, wenn wir aus der Transaktion auch einen Mehrwert für die Noratis AG sehen.

Verkauft haben wir 2022 insgesamt 279 Einheiten und damit nur etwas weniger als 2021, als es 299 Einheiten waren. Maßgeblich wurde der Verkaufserfolg von der Portfolioveräußerung Anfang des Jahres mit 242 Einheiten an einen institutionellen Anleger geprägt.

Durch die An- und Verkäufe des vergangenen Jahres lag der Immobilienbestand Ende 2022 bei 4.548 Einheiten, nach 4.212 Einheiten ein Jahr zuvor. Der deutliche Ausbau des Bestands sowie die aktive Arbeit mit den Immobilien im Rahmen unseres Asset Managements haben dazu geführt, dass wir unsere Mieteinnahmen 2022 auf 29,7 Mio. Euro steigern konnten. Ein Anstieg um 29 Prozent.

André Speth
CFO

Igor Christian Bugarski
CEO

Frühzeitig positioniert haben wir uns im Bereich ESG und im vergangenen Jahr entsprechend einen ersten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Wir wollen die Emissionen unseres Portfolios planmäßig schrittweise zurückführen und so einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Gleichzeitig bleiben wir natürlich unserer Verpflichtung treu, die Interessen sämtlicher Stakeholder bei unserer Geschäftsentwicklung im Blick zu haben.

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, ist der Kern unseres Geschäfts. Dies gilt auch für die energetische Weiterentwicklung des Immobilienbestands. So betrachten wir nicht nur die Investitionen, die für einzelne Maßnahmen notwendig sind und wie diese finanziert werden können. Sondern berücksichtigen auch kompensierende Faktoren, wie eine höhere Wohnqualität oder niedrigere Nebenkosten.

Aufgrund der im Markt bestehenden Herausforderungen, aber auch der sich abzeichnenden Chancen haben wir uns in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat dazu entschieden, der Hauptversammlung den Verzicht einer Dividendenzahlung für 2022 vorzuschlagen. Die so im Unternehmen verbleibenden Mittel stehen auch für mögliche Zukäufe zur Verfügung.

Die in einem herausfordernden Umfeld fundamental gute Weiterentwicklung der Noratis AG wäre ohne den Einsatz unserer Mitarbeitenden nicht möglich. Wir möchten uns hierfür beim gesamten Team sehr herzlich bedanken. Unser Dank gilt ebenso unseren Geschäftspartnern für die auch 2022 vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, möchten wir für das entgegengebrachte Vertrauen danken. Bleiben Sie uns gewogen.

Mit freundlichen Grüßen

Igor Christian Bugarski

André Speth

Interview

Die Noratis AG hat sich in einem herausfordernden Umfeld auch 2022 gut behauptet. Der Krieg in der Ukraine, deutlich steigende Rohstoffpreise und Lieferengpässe bei zahlreichen Produkten haben die Inflation merklich ansteigen lassen. Parallel hierzu haben sich auch die Zinsen erheblich erhöht, was Finanzierungen signifikant verteuert hat. Dies führte zu einem deutlich niedrigeren Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt einhergehend mit einer Preisberuhigung. In diesem Umfeld hat die Noratis AG ihren Immobilienbestand auf 4.548 Einheiten ausbauen und durch frühzeitige Absicherungen auf der Finanzierungsseite ein Konzernergebnis von 8,2 Mio. Euro ausweisen können. Im Interview erläutern Igor Christian Bugarski, CEO, und André Speth, CFO, die Geschäftsentwicklung 2022.

Die Noratis AG hat wie angekündigt den Immobilienbestand im Geschäftsjahr 2022 weiter ausgebaut. Wie hat sich das Marktumfeld aus Ihrer Sicht dargestellt?

Igor Christian Bugarski: Durch die gestiegenen Zinsen sind die Käufer, so wie die Noratis AG, nicht mehr bereit, die zuvor gesehenen Preise zu zahlen. Diese passen einfach nicht zu den derzeitigen Finanzierungskosten. Die Verkäufer aber waren bisher nur in Einzelfällen bereit, niedrigere Preise zu akzeptieren. Dies führte zu deutlich niedrigeren Transaktionszahlen am Markt. Dabei ist unser Marktsegment, kleinere Portfolios mit bis zu 500 Wohnungen, seit Jahren hinsichtlich der Transaktionszahlen weniger zyklisch, dennoch konnten wir uns der Entwicklung nicht vollständig entziehen. Wir sind jedoch zuversichtlich, dass wir auch zukünftig weiter attraktive Objekte einkaufen und unser Portfolio werthaltig ausbauen konnten.

Wie haben Sie auf die steigenden Zinsen reagiert?

André Speth: Da die Veräußerung von Objekten weiter Teil unseres Geschäftsmodells ist, binden wir in unsere Finanzierungen traditionell auch variabel verzinste Darlehen ein. Hierdurch können wir bei einer Objektveräußerung flexibel tilgen, ohne Vorfälligkeitsentschädigungen zahlen zu müssen. Zur Teilabsicherung der Zinsänderungsrisiken haben wir bereits in der Vergangenheit durch den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften in Form von CAPs vorgesorgt, die 2022 einen deutlich positiven Ergebnisbeitrag lieferten. Darüber hinaus haben wir in 2022 angesichts der hohen Volatilität der Zinsen auch Festzinsdarlehen abgeschlossen. Grundsätzlich finanzieren wir unsere Objekte aus einem Mix, der aus Eigenkapital, Bankdarlehen und den Mitteln aus den ausgegebenen Schuldverschreibungen besteht.

Tatsächlich haben Sie 2022 mit 279 verkauften Einheiten fast wieder den Vorjahreswert erreicht.

Igor Christian Bugarski: Hierzu hat vor allem unser Blockverkauf Anfang des Jahres 2022 beigetragen. Daneben haben wir aber auch einzelne Objekte im Rahmen einer Privatisierung veräußert. Mit den getätigten Verkäufen sind wir sehr zufrieden. Sie zeigen, wie erfolgreich wir Objekte weiterentwickeln und für Investoren attraktiv gestalten können. Daran wollen wir natürlich weiter anknüpfen.

Beim Ergebnis konnten Sie die Vorjahreswerte nicht wieder erreichen. Können Sie die Zahlen bitte kurz erläutern?

André Speth: Aus den genannten etwas geringeren Verkäufen resultierte auch ein etwas niedrigeres Veräußerungsergebnis. Zudem haben wir 2022 keine Umbuchung von Immobilien aus dem Umlaufvermögen ins Anlagevermögen vorgenommen, wodurch keine stillen Reserven ergebniswirksam gehoben wurden. Während wir 2021 rund 3,5 Mio. Euro Bewertungsergebnis bei den Immobilien hatten, haben wir stattdessen in Summe rund 2,5 Mio. Euro abgeschrieben. Signifikant gestiegen sind hingegen die Mieteinnahmen, die im Gesamtjahr rund 29,7 Mio. Euro betrugen. Zudem ist bei einem Vergleich der Zahlen zum Vorjahr noch zu beachten, dass wir durch unsere frühzeitige Zinsabsicherung 2022 einen positiven Ergebnisbeitrag aus den Derivaten erzielt haben. Insgesamt sind wir angesichts des Umfelds und unserer bewussten Entscheidung, keine Umbuchung von Immobilien ins Anlagevermögen vorzunehmen, mit den erreichten Ergebnissen 2022 noch zufrieden.

Das Thema Nachhaltigkeit durchzieht inzwischen den gesamten Immobilienmarkt. Was bedeutet das für die Noratis AG?

Igor Christian Bugarski: Wir haben uns hierauf schon frühzeitig vorbereitet. Einen umfassenden Überblick gewährt unser Nachhaltigkeitsbericht, der auf unserer Website veröffentlicht ist. Bereits beim Einkauf analysieren wir die Objekte auch unter dem Thema Nachhaltigkeit und bei der Bestandsentwicklung hat die energetische Verbesserung eines Objektes hohe Priorität. Wir gehen davon aus, dass der energetische Status der Objekte in Zukunft für die Mieterinnen und Mieter, aber auch bei Transaktionen, immer wichtiger werden wird. Entsprechend haben wir einen Plan aufgestellt, der für die kommenden Jahre deutlich niedrigere Emissionswerte des Bestands vorsieht. Wichtig ist dabei aber auch, dass der Wohnraum bezahlbar bleibt, zudem müssen sich die Investitionen natürlich auch wirtschaftlich rechnen.

Ihre Bilanz verfügt über erhebliche Bewertungsreserven. Können Sie das bitte kurz erläutern?

André Speth: Ende des Geschäftsjahres 2022 hatten wir Immobilien im Wert von 9,8 Mio. Euro bilanziell im Anlagevermögen. Bei diesen wird der gutachterlich ermittelte Wert in der Bilanz angesetzt und Veränderungen sind direkt ergebniswirksam. Mit rund 455 Mio. Euro war aber der weit überwiegende Teil der Immobilien in unserem Umlaufvermögen als kurzfristige Assets verbucht. Hier gilt, dass die gutachterlich ermittelten Zeitwerte nicht beim Bilanzansatz und auch nicht ergebniswirksam verbucht werden. Was sehr technisch klingt, hat jedoch einen bedeutenden Ergebniseffekt bei der Noratis AG, wie auch bei den Ergebnissen 2022 zu sehen ist. Denn auf Basis der gutachterlichen Werte schlummern in der Bilanz hierdurch insgesamt 71,4 Mio. Euro sogenannte stille Reserven, also Werterhöhungen, die bisher nicht als Gewinn realisiert wurden. Bei Berücksichtigung dieser Zahl lag der Net Asset Value, NAV, Ende 2022 bei 28,79 Euro je Aktie.

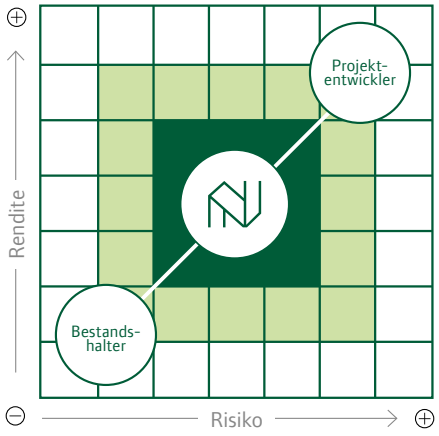
Über das Unternehmen

Die Noratis AG ist ein Immobilienunternehmen, das führend in der Bestandsentwicklung von Wohnobjekten in Deutschland ist. Im Fokus stehen dabei Immobilien, die in die Jahre gekommen sind und bei denen kaufmännisches und/oder technisches Entwicklungspotenzial besteht. Noratis entwickelt Bestandswohnungen so, dass bezahlbarer Wohnraum erhalten beziehungsweise geschaffen wird. Ziel ist, am jeweiligen Standort den Mieterinnen und Mietern ein attraktives Kosten-Nutzen-Verhältnis sowie ein Zuhause zu bieten, in dem sie gerne wohnen. Die Immobilien befinden sich in Sekundärlagen, beispielsweise in kleineren Städten ab einer Einwohnerzahl von 10.000 oder am Rande von Ballungsgebieten. Bei der behutsamen Aufwertung der jeweiligen Standorte und Objekte hat die Noratis AG die Interessen sämtlicher Stakeholder im Blick: die der Investoren, Mieterinnen und Mieter, Mitarbeitenden, Käufer und Verkäufer von Immobilien, Banken sowie Dienstleister. So positioniert sich die Noratis AG seit Jahren deutschlandweit als bevorzugter Partner bei der Entwicklung von Wohnimmobilien. Das Geschäftsmodell des Unternehmens ist von Nachhaltigkeit geprägt. Hinzukommt, dass bei jedem Projekt die Umsetzung von Nachhaltigkeitskriterien bereits beim Ankauf geprüft werden.

Durch die Positionierung als Bestandsentwickler profitiert die Noratis AG von stabilen, gut planbaren Umsätzen durch stete Mieteinnahmen, die mit den Renditepotenzialen der Projektentwicklung kombiniert werden. Diese Nischenposition zwischen klassischem Bestandshalter und Projektentwickler sorgt für ein höheres Renditepotenzial als es durch reine Bestandshaltung möglich wäre. Und durch die Entwicklung bereits vorhandener Objekte ist gleichzeitig das Risiko niedriger als bei der Projektentwicklung im Neubau, aufgrund vorhandener Mieteinnahmen.

Die Noratis AG entwickelt die Objekte behutsam, indem die Außenanlagen aufgewertet und die Immobilien sowohl optisch als auch technisch modernisiert werden. Hierbei spielen energetische Verbesserungen ebenfalls eine wichtige Rolle. Erklärtes Ziel der Noratis AG ist, die durchschnittlichen CO_2-Emissionen des Bestandsportfolios bis 2045 auf deutlich unter 10 kg CO_2e/m^2a zu senken.

Mit der Modernisierung der Objekte soll die Wohnqualität so gesteigert werden, dass die Mieterinnen und Mieter gerne nach Hause kommen und sich in ihrer Wohnungsumgebung wohlfühlen. In der Regel werden nur leerstehende Wohnungen renoviert, die nach Abschluss der Maßnahmen wieder der Vermietung zugeführt werden. Die vorhandenen Mieterinnen und Mieter haben die Wahl: Sie können in ihren bisher bewohnten



Wohnungen bleiben oder eine modernisierte Wohnung anmieten. Durch diese Vorgehensweise generiert die Noratis AG schon während der Modernisierungs-Phase stabile Mieteinnahmen aus dem Objekt; zudem steigt durch die behutsame Aufwertung der Immobilien und den damit vorhandenen Neuerungen die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter. Der von der Noratis verfolgte Ansatz zielt durch den Abbau von Leerständen auf eine nachhaltige Erhöhung der Mieteinnahmen.

Entwickelte Objekte verbleiben im Portfolio der Noratis AG oder werden über Blockverkäufe beziehungsweise Privatisierungen veräußert.

Die Noratis AG bilanziert nach der internationalen Rechnungslegung IFRS. Dies führt dazu, dass langfristig gehaltene Immobilien im Anlagevermögen zu bilanzieren sind. Für diese Objekte gilt, dass der Wertansatz regelmäßig gutachterlich zu ermitteln ist und Werterhöhungen entsprechend beim Ergebnis und Bilanzansatz zu berücksichtigen sind. Bei den im Umlaufvermögen gehaltenen Objekten gibt es nur dann eine bilanzielle und ergebniswirksame Anpassung, sofern der Marktwert niedriger als der Buchwert ist. Ist der Marktwert jedoch höher als der bilanzielle Wert, werden die Differenzen nicht buchhalterisch erfasst und führen zur Bildung sogenannter stiller Reserven. Ende 2022 hatte die Noratis AG Immobilien im Wert von 9,8 Mio. Euro im Anlagevermögen. Im Umlaufvermögen befanden sich Immobilien mit einem bilanziellen Wertansatz von rund 455 Mio. Euro. Die stillen Reserven beliefen sich dabei auf 71,4 Mio. Euro.

Mit der Merz Real Estate GmbH & Co. KG hat die Noratis AG einen Ankeraktionär an ihrer Seite, der den eingeschlagenen Wachstumskurs finanziell unterstützt. Noch bis Ende 2024 besteht eine Investoren- und Festbezugsvereinbarung, mit der die Merz Real Estate GmbH & Co. KG insgesamt bis zu 50 Mio. Euro Eigenkapital im Rahmen von Kapitalmaßnahmen zur Verfügung stellt.

Die Wertschöpfungskette

Die Noratis AG deckt die Kernbereiche ihrer Wertschöpfungskette durch qualifizierte Mitarbeitende inhouse ab. Hierzu gehören der Einkauf, die technische und kaufmännische Entwicklung, das Asset Management sowie der Vertrieb. Zum 31.12.2022 waren hierfür 73 Mitarbeitende bei der Noratis-Gruppe beschäftigt.

In den vergangenen Jahren konnte die Noratis AG über mehr als 35 Immobilienprojekte erfolgreich abschließen. Das hieraus gewonnene Know-how fließt in die Noratis-Plattform und kann so für weitere Immobilienprojekte genutzt werden. So kann die Noratis AG bereits beim Ankauf eine umfangreiche Abschätzung der Entwicklungspotenziale und Kosten erstellen. Dies ist die Basis für die effiziente und erfolgreiche Entwicklung des Immobilienportfolios.

Ankauf

2022 war der Immobilienmarkt von einem sich durch steigende Zinsen verändernden Marktumfeld geprägt. Während die gestiegenen Finanzierungskosten zu niedrigeren Preisvorstellungen bei den Käufern geführt haben, waren die Verkäufer oft nicht zu Preiszugeständnissen bereit. Das ist eine Entwicklung, wie sie auch in der Vergangenheit in ähnlichen Phasen zu beobachten war. Daraus resultierend war das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien in Deutschland rückläufig.

Die Noratis AG kauft vor allem im Bereich ab 20 bis mehrere hundert Einheiten an. Dieses Segment ist tendenziell weniger zyklisch, konnte sich aber dennoch der Entwicklung am Markt nicht vollständig entziehen. Insgesamt hat die Noratis AG 615 Einheiten 2022 angekauft. Im Vorjahr waren es 1.145 Einheiten.

Dabei ist der Noratis AG über das in den vergangenen Jahren stetig gewachsene, umfangreiche Netzwerk wieder eine sehr große Zahl an Objekten deutschlandweit angeboten worden. Im Rahmen eines effizienten Ankaufsprozesses, bei dem die Erfahrung aus den zahlreichen abgeschlossenen Transaktionen genutzt wird, identifiziert die Noratis AG die attraktivsten Objekte, die dann einer genauen Einzelprüfung unterzogen werden. Insgesamt wurden der Noratis AG 2022 Immobilien mit 114.000 Einheiten im Gesamtwert von rund 14,0 Milliarden Euro angeboten.

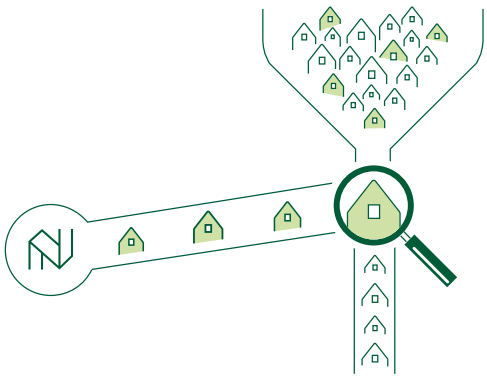
Durch die Zukäufe erschließt die Noratis AG deutschlandweit neue Standorte. Zudem werden aber auch gerne an bestehenden Standorten weitere Objekte erworben, wodurch sich

Synergien bei der Bewirtschaftung des Immobilienbestands ergeben. 2022 wurden unter anderem Objekte in Bayern, in der Metropolregion Rhein-Main, in Niedersachsen in Bückeburg sowie in Nordrhein-Westfalen in Remscheid und Essen erworben.

Die Noratis AG bevorzugt Objekte, die in die Jahre gekommen sind und bei denen kaufmännisch oder technisch Entwicklungspotenzial vorhanden ist oder Modernisierungsbedarf besteht. Hierzu gehören Werkswohnungen und Siedlungsbauten, aber auch Quartiere. Voraussetzung für einen Ankauf ist, dass die Objekt- und Standortanalyse sowohl die Immobilie als auch die Lage als attraktiv bewerten.

Noratis erwirbt dabei gerne Objekte in Städten ab 10.000 Einwohnern oder am Rande von Ballungsgebieten, den sogenannten Speckgürteln, in B- und C-Lagen. Die Immobilien werden wertschaffend aufgewertet, sodass bezahlbarer Wohnraum geschaffen beziehungsweise erhalten wird. Noratis kombiniert dabei stabile Einnahmen aus der Vermietung mit attraktiven Renditen aus der Objektentwicklung.

In der Region Rhein/Ruhr ist die Noratis AG des Weiteren über ihre Tochtergesellschaft Noratis West GmbH tätig. Sie erwirbt auch kleinere Objekte und Portfolios von bis zu rund fünf Millionen Euro pro Transaktion. Zudem kauft die Noratis AG auch in der Nähe des Firmensitzes, im Rhein-Main-Gebiet, vereinzelt kleinere Objekte, wenn diese über ein attraktives Renditepotenzial verfügen.



Asset Management

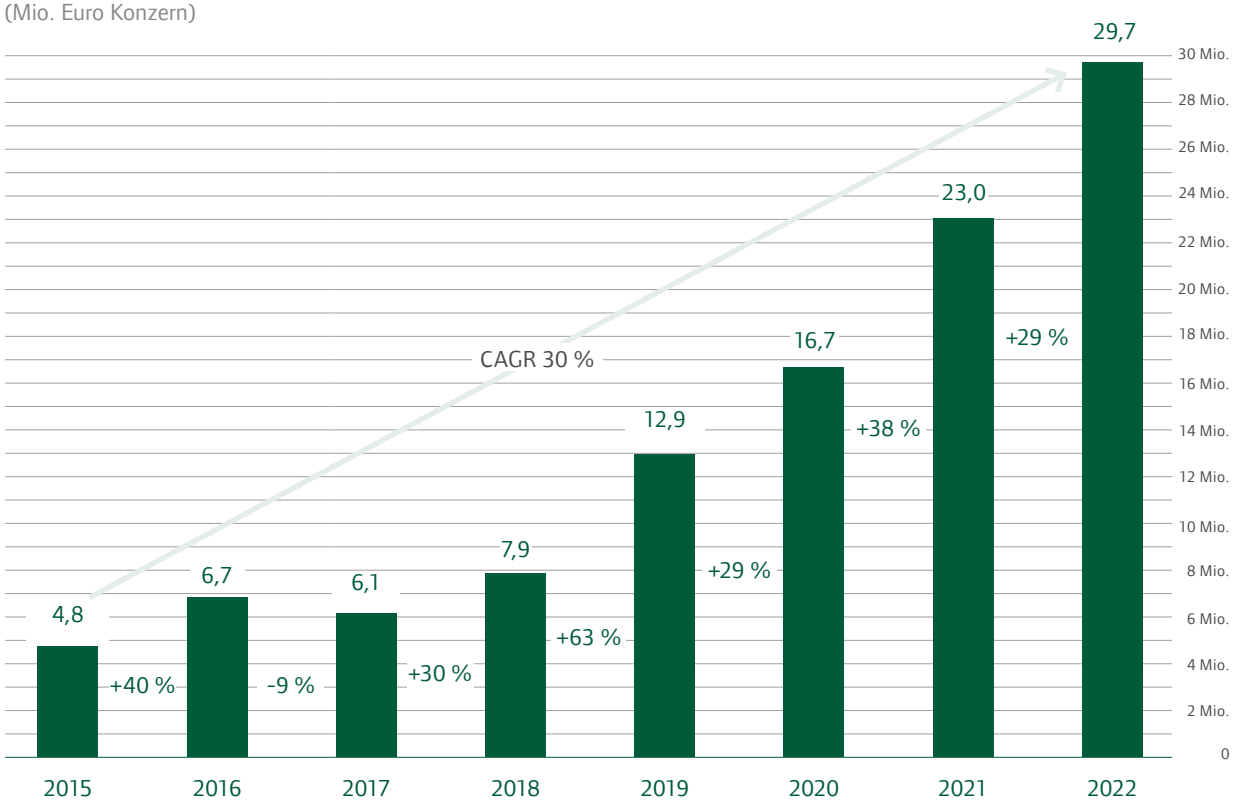
Als Bestandsentwickler ist die wertschaffende Arbeit mit den Immobilien integraler Bestandteil des Geschäftsmodells der Noratis AG. Bereits beim Erwerb der Objekte führt die Noratis AG eine Einschätzung möglicher Investitionsmaßnahmen durch. Hierbei wird auf die Erfahrungswerte der zahlreichen erfolgreich abgeschlossenen Immobilienprojekte zurückgegriffen, wodurch die Noratis Plattform zuverlässig Entwicklungspotenziale und Kosten aufzeigt. Bei dieser Einschätzung erfolgt auch eine energetische Prüfung. Das langfristige Ziel des Unternehmens ist, die CO_2-Emissionen auf das Bestandsportfolio gesehen - bis 2045 auf deutlich unter 10 kg CO_2e/m²a zu senken.

Im Rahmen des Asset Managements werden die Immobilien so weiterentwickelt, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen beziehungsweise erhalten wird. Die Noratis AG strebt dabei an, vor Ort das beste Angebot unter Preis-Leistungs-Gesichtspunkten zu bieten und den Menschen attraktiven Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen bereitzustellen. Hierzu gehört auch, dass die Mieterinnen und Mieter gerne nach Hause kommen und in ihren Wohnungen leben. Dies sichert eine hohe Nachfrage nach entwickeltem und bezahlbarem Wohnraum und sorgt für stabile Mieterträge.

Neben der Erneuerung der Außenanlagen, beispielsweise durch eine bessere Ausleuchtung der Zuwegung sowie durch Abstellplätze für Fahrräder, erfolgt regelmäßig auch eine optische Aufwertung der Fassaden und Eingangsbereiche. Technische Anpassungen und Umsetzung insbesondere energetischer Maßnahmen runden das Spektrum der Objektaufwertungen ab. Die Noratis AG modernisiert in der Regel nur Wohnungen, die zu diesem Zeitpunkt nicht vermietet sind und führt diese anschließend wieder dem Mietmarkt zu. So können die vorhandenen Mieterinnen und Mieter in ihren Wohnungen bleiben, was die Akzeptanz der Arbeiten bei den bestehenden Mieterinnen und Mietern erhöht und zu stetigen Mieteinnahmen, auch während der Weiterentwicklung der Objekte, führt.

Durch das erfolgreiche Asset Management sowie den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios sind die Mieteinnahmen 2022 auf rund 29,7 Mio. Euro gestiegen. Im Vorjahr waren es 23,0 Mio. Euro. Damit konnten die Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr um 29 Prozent gesteigert werden.

Entwicklung der Bruttomieterlöse*
(Mio. Euro Konzern)



* 2015 - 2018: Zahlen auf HGB-Basis, 2019 - 2022: Zahlen auf IFRS-Basis

Verkauf

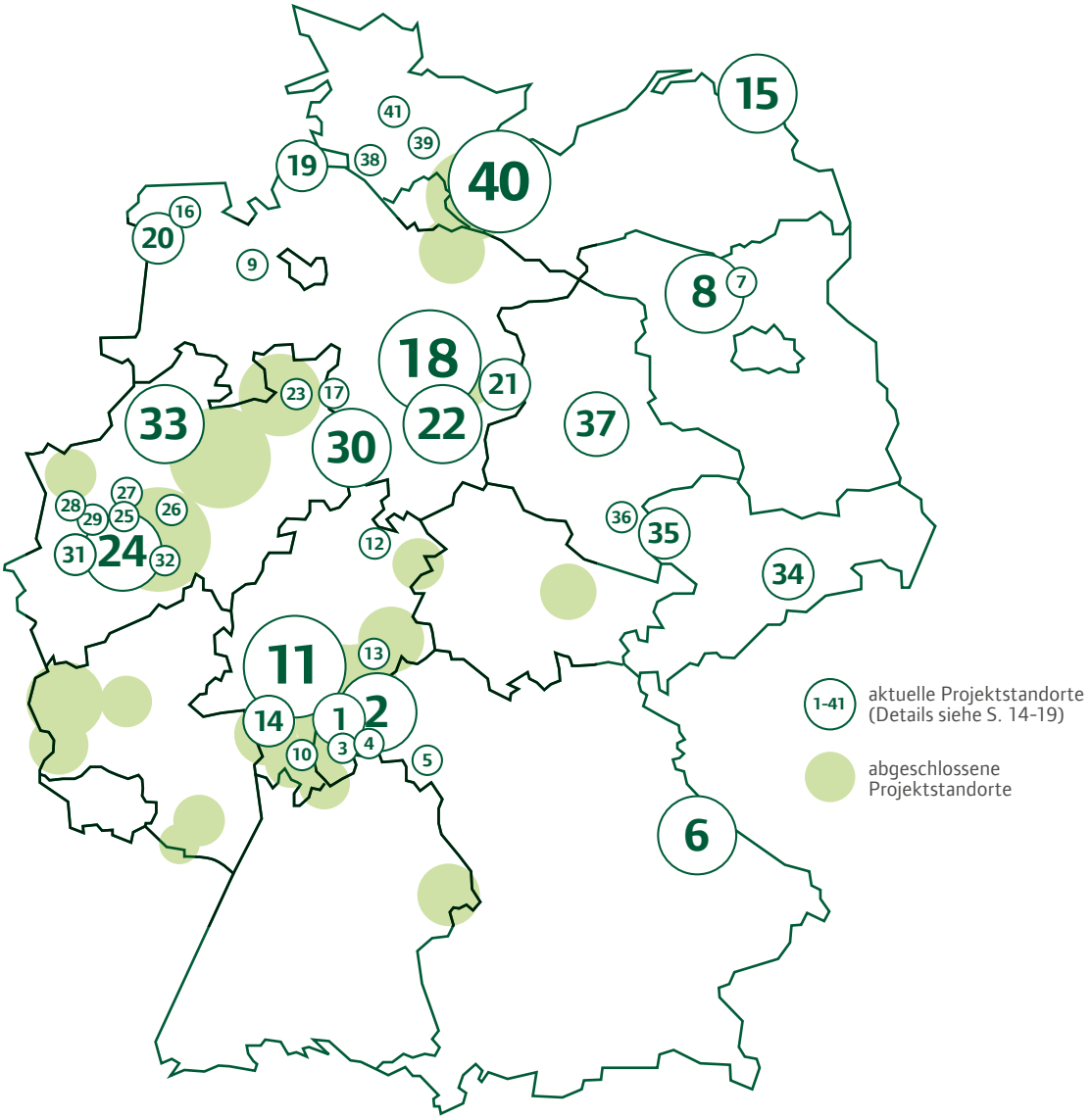
Die Noratis AG hat 2022 insgesamt 279 Einheiten verkauft. Damit wurde der Vorjahreswert von 299 Einheiten nur geringfügig unterschritten. Die Verkaufsaktivitäten wurden maßgeblich geprägt vom Blockverkauf des Portfolios in Münster am Jahresanfang, bei dem 242 Einheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 19.200 m² veräußert wurden. Käufer war ein langfristig orientierter institutioneller Investor. Darüber hinaus hat die Noratis AG im Geschäftsjahr kleinere Blockverkäufe über insgesamt 28 Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen mit Objekten in Mönchengladbach, Tönisvorst und Castrop getätigt. Hinzu kamen einzelne Objektverkäufe im Rahmen einer Privatisierung.

Noratis entscheidet im Einzelfall, ob eine Veräußerung im Rahmen eines Blockverkaufs oder einer Privatisierung erfolgt. So werden neben institutionellen Anlegern auch Mieterinnen und Mieter für die Eigennutzung, Selbstnutzer oder Kapitalanleger beim Verkauf einzelner Wohnungen angesprochen.

Anzahl verkaufte Einheiten seit 2015

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
249	593	587	294	339	86	299	279

Das Immobilienportfolio



Die Noratis AG investiert als Bestandsentwickler deutschlandweit in Wohnimmobilien. Bei einigen wenigen Objekten gibt es ergänzend Einzelhandelsgeschäfte im Erdgeschoss. Einige Wohneinheiten werden zudem von Pflegeeinrichtungen genutzt, die das Konzept „betreutes Wohnen" anbieten. Der weit überwiegende Teil jedoch sind Wohnungen, die von Mieterinnen und Mietern genutzt werden, denen bezahlbares Wohnen mit guter Wohnqualität angeboten werden soll.

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Noratis AG wie geplant ihren Immobilienbestand weiter ausgebaut. Angekauft wurden insgesamt 615 Einheiten in 9 Transaktionen. Gegenüber dem Vorjahr, als 1.145 Einheiten gekauft wurden, ergibt sich damit ein Ankaufs-Rückgang aufgrund des geänderten Marktumfelds.

Verkauft wurden im Berichtszeitraum insgesamt 279 Einheiten, nach 299 Einheiten im Vorjahr. Die größte Veräußerung war dabei ein Blockverkauf zum Jahresanfang 2022, bei dem 242 Einheiten an einen institutionellen Investor verkauft wurden.

Durch die getätigten Transaktionen ist der Immobilienbestand auf 4.548 Einheiten zum Jahresende 2022 gestiegen. Ein Jahr zuvor waren es 4.212 Einheiten. Davon waren 4.496 Einheiten Wohnungen mit einer Gesamtmietfläche von 289.000 m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag damit Ende 2022 bei 64 m². Des Weiteren wurden 52 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtmietfläche von 13.000 m² gehalten.

Mit den getätigten Zukäufen 2022 hat die Noratis AG ihre Immobilienbestände in Bayern, Brandenburg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen ausgebaut. Durch den Erwerb weiterer Wohnungen an einem bereits erschlossenen Standort kann die Noratis AG Synergien bei der Bewirtschaftung heben.

Neben dem Ausbau der Immobilienbestände an bestehenden Standorten investiert die Noratis AG regelmäßig deutschlandweit auch an neuen Standorten. Insgesamt verteilte sich das Immobilienportfolio Ende 2022 auf 48 Standorte.

Über ihre Tochtergesellschaft Noratis West GmbH, die auf kleinere Transaktionen bis zu fünf Millionen Euro in der Metropolregion Rhein-Ruhr fokussiert ist, wurden 2022 insgesamt 63 Einheiten angekauft. Verkauft wurden im Berichtszeitraum 28 Einheiten.

Die Immobilien der Noratis AG wurden Ende 2022 mit 457 Mio. Euro zum weit überwiegenden Teil als kurzfristige Vermögenswerte gehalten. Bei diesen Immobilien führen Wertsteigerungen, die gutachterlich ermittelt werden, nicht zu höheren Wertansätzen und einem Ergebnisbeitrag. Stattdessen entstehen hierdurch in der Bilanz stille Reserven. Diese beliefen sich Ende 2022 auf 71,4 Mio. Euro. Als langfristige Vermögenswerte wurden Ende 2022 Immobilien über 9,8 Mio. Euro gehalten.

Entwicklung des Noratis Immobilienportfolios

		31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Gesamtbestand		3.366	4.212	4.548
Wohneinheiten		3.327	4.156	4.496
Wohnfläche	m²	215.000	267.600	289.000
Durchschnittsgröße der Wohnungen	m²	65	64	64
Gewerbeeinheiten		39	56	52
Gewerbefläche	m²	10.000	11.700	13.000

1

Standort	Elsenfeld am Main
Ankauf	März 2022
Einheiten	95
Mietfläche	6.200 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

2

Standort	Erlenbach am Main
Ankauf	November 2020
Einheiten	197
Mietfläche	11.300 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

3

Standort	Klingenberg am Main
Ankauf	März 2022
Einheiten	21
Mietfläche	1.300 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

4

Standort	Obernburg am Main
Ankauf	März 2022
Einheiten	44
Mietfläche	3.200 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

5

Standort	Ochsenfurt am Main
Ankauf	März 2022
Einheiten	39
Mietfläche	1.900 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

6

Standort	Raum Cham / Oberpfalz
Ankauf	Dezember 2020
Einheiten	150
Mietfläche	10.300 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

7

Standort	Gransee
Ankauf	Mai 2022
Einheiten	24
Mietfläche	1.700 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

8

Standort	Neuruppin
Ankauf	Dezember 2019 - Februar 2021
Einheiten	195
Mietfläche	15.100 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

9

Standort	Bremen
Ankauf	August 2021
Einheiten	60
Mietfläche	3.700 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

10

Standort	Bensheim
Ankauf	Juli 2020 - Dezember 2021
Einheiten	68
Mietfläche	4.300 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

11

Standort	Frankfurt am Main
Ankauf	August 2018 - Dezember 2019
Einheiten	415
Mietfläche	27.600 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf / Privatisierung

12

Standort	Kassel
Ankauf	März 2019
Einheiten	36
Mietfläche	2.400 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

13

Standort	Niederrodenbach
Ankauf	August 2021
Einheiten	10
Mietfläche	700 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

14

Standort	Rüsselsheim
Ankauf	Juli 2020
Einheiten	83
Mietfläche	8.300 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

15

Standort	Rügen
Ankauf	März 2017
Einheiten	142
Mietfläche	8.900 m²
Vertriebsweg	----------

16

Standort	Aurich
Ankauf	November 2021
Einheiten	95
Mietfläche	5.600 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

17

Standort	Bückeburg
Ankauf	September 2022
Einheiten	204
Mietfläche	13.900 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

18

Standort	Celle
Ankauf	Juni 2018 - Dezember 2020
Einheiten	399
Mietfläche	28.300 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

19

Standort	Cuxhaven
Ankauf	November 2020
Einheiten	66
Mietfläche	3.400 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

20

Standort	Emden
Ankauf	April 2020
Einheiten	79
Mietfläche	3.800 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

21

Standort	Königslutter
Ankauf	Juni 2018
Einheiten	93
Mietfläche	5.500 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

22

Standort	Wolfenbüttel
Ankauf	Oktober 2020
Einheiten	118
Mietfläche	8.900 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

23

Standort	Bielefeld
Ankauf	Dezember 2021
Einheiten	147
Mietfläche	8.800 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

24

Standort	Noratis West
Ankauf	August 2020 - Juli 2022
Einheiten	205
Mietfläche	13.000 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

25

Standort	Essen
Ankauf	August 2022
Einheiten	8
Mietfläche	600 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

26

Standort	Gelsenkirchen
Ankauf	Juli 2021
Einheiten	151
Mietfläche	8.700 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

27

Standort	Gladbeck
Ankauf	Mai 2017
Einheiten	32
Mietfläche	3.400 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

28

Standort	Kamp-Lintfort
Ankauf	August 2022
Einheiten	76
Mietfläche	5.000 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

29

Standort	Krefeld
Ankauf	Dezember 2019
Einheiten	48
Mietfläche	3.200 m²
Vertriebsweg	Privatisierung

30

Standort	Lügde
Ankauf	November 2020
Einheiten	200
Mietfläche	14.600 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

31

Standort	Ratingen
Ankauf	Dezember 2018
Einheiten	156
Mietfläche	11.000 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

32

Standort	Remscheid
Ankauf	August 2022
Einheiten	41
Mietfläche	3.000 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

33

Standort	Steinfurt
Ankauf	August 2019
Einheiten	111
Mietfläche	6.200 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

34

Standort	Freital
Ankauf	Februar 2019
Einheiten	93
Mietfläche	8.900 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

35

Standort	Leipzig
Ankauf	Dezember 2019 - Juni 2020
Einheiten	92
Mietfläche	5.100 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

36

Standort	Halle
Ankauf	Juni 2020
Einheiten	19
Mietfläche	1.000 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

37

Standort	Magdeburg
Ankauf	Dezember 2019
Einheiten	149
Mietfläche	8.900 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

38

Standort	Lägerdorf
Ankauf	Dezember 2021
Einheiten	48
Mietfläche	2.700 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

39

Standort	Neumünster
Ankauf	Dezember 2021
Einheiten	60
Mietfläche	3.600 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

40

Standort	Ratzeburg
Ankauf	November 2017
Einheiten	229
Mietfläche	13.700 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

41

Standort	Rendsburg
Ankauf	Dezember 2021
Einheiten	40
Mietfläche	3.100 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

Gesamt 4.548 Einheiten, davon 52 Gewerbeeinheiten

Anmerkung: Abweichungen bei den Mietflächen kommen durch Rundungen zustande.

Die Noratis AG am Kapitalmarkt in 2022

Aktienkurs

Die Aktie der Noratis AG konnte sich fast das gesamte erste Halbjahr 2022 der allgemeinen negativen Entwicklung an den Aktienmärkten entziehen und tendierte zunächst seitwärts. Am 10. Februar ist das Jahres-Hoch von 21,00 Euro erreicht worden. Die positive Entwicklung des Aktienkurses dürften Meldungen zur guten Geschäftsentwicklung im Jahr 2021 und der Dividendenvorschlag von 0,55 Euro je Aktie unterstützt haben. Ab Ende Juni setzte dann eine stetige Abwärtsentwicklung ein. Das Jahres-Tief wurde am 21. November bei einem Preis von 10,90 Euro erreicht. Die Aktie ging zum Jahresultimo bei einem Xetra-Schlusskurs von 11,60 Euro aus dem Handel.

Noratis-Aktie in 2022 (Xetra)

Schlusskurs am 30.12.2021 (letzter Handelstag 2021)	19,55 Euro
Schlusskurs am 30.12.2022 (letzter Handelstag 2022)	11,60 Euro
Jahres-Hoch am 10.02.2022	21,00 Euro
Jahres-Tief am 21.11.2022	10,90 Euro

Die internationalen Aktienmärkte entwickelten sich angesichts vieler Unsicherheitsfaktoren wie dem Krieg Russlands gegen die Ukraine und einer rekordhohen Inflation durchgehend negativ. Der deutsche Aktienindex DAX verlor im Jahr 2022 rund 12,4 Prozent. Bei börsennotierten deutschen Immobilienwerten war die negative Entwicklung noch deutlich stärker ausgeprägt. Hier machte sich das geänderte Umfeld am Immobilienmarkt im Zuge der deutlich gestiegenen Zinsen erheblich bemerkbar. Der FTSE EPRA Nareit Germany-Index, der börsennotierte Immobiliengesellschaften in Deutschland umfasst, stürzte 2022 um rund 55,4 Prozent ab.

Börsenumsätze

Auf Xetra, dem elektronischen Handelssystem der Deutschen Börse, wurden im Jahr 2022 börsentäglich durchschnittlich 2.003 Noratis-Aktien gehandelt. An allen Börsenplätzen zusammen belief sich der tägliche Börsenhandel der Noratis-Aktien im Schnitt auf rund 3.698 Aktien. Damit machte der Handel auf Xetra rund 52 Prozent des gesamten täglichen Handels der Noratis-Aktie aus.

Als Designated Sponsor fungierte ODDO BHF und sorgte durch verbindliche Geld- und Briefkurse auf Xetra für Liquidität in der Aktie.

Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung der Noratis AG fand am 23. Juni 2022 als rein virtuelle Veranstaltung statt. Alle Tagesordnungspunkte sind mit mindestens 96,4 Prozent der auf der Hauptversammlung vertretenen Stimmen verabschiedet worden. Herr Joachim von Bredow wurde zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats gewählt. Dem Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,55 Euro je Aktie wurde zugestimmt.

Analystencoverage

SMC und Metzler haben die Noratis-Aktie im Jahr 2022 gecovert und diese durchgehend zum Kauf empfohlen. Zuletzt haben beide Research-Häuser die Aktie im Oktober analysiert. Metzler hat dabei ein Kursziel von 19,60 Euro genannt. SMC setzte das Kursziel bei 23,30 Euro. Darüber hinaus hat Pareto die Noratis-Aktie zum Kauf empfohlen.

Research-Gesellschaft	letztes Update 2022	Empfehlung	Kursziel
Metzler	14.10.2022	Kaufen	19,60 Euro
SMC	06.10.2022	Kaufen	23,30 Euro

Investor Relations-Aktivitäten

Die Noratis AG ist seit 2017 im Scale-Segment der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und muss damit besondere Transparenzpflichten erfüllen. Im Rahmen ihrer proaktiven Investor Relations-Aktivitäten wird der transparente und stete Austausch mit institutionellen Investoren und Privatanlegern gepflegt. Die Finanzcommunity wird über Halbjahres- und Jahresberichte sowie Ad-hoc- und Pressemitteilungen regelmäßig über die Unternehmensentwicklung informiert.

Aufgrund einer zunehmenden Besserung der Lage im Hinblick auf die Corona-Pandemie konnten Treffen mit Investoren, Analysten und Journalisten auch wieder persönlich stattfinden. So wurde ein Mix aus virtuellen und analogen Formaten realisiert, unter anderem hat die Noratis AG an mehreren Konferenzen wie dem Eigenkapitalforum teilgenommen.

Auf der Firmenhomepage https://noratis.de finden Anleger in der Investor-Relations-Rubrik relevante Informationen zur Geschäftsentwicklung und zum Unternehmen.

Weitere Informationen

ISIN/WKN/Börsenkürzel	DE000A2E4MK4 / A2E4MK / NUVA
Art der Aktien	4.818.027 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2022	rund 56 Mio. Euro
Grundkapital	4.818.027 Euro
Erstnotiz	30. Juni 2017
Handelssegment	Scale
Designated Sponsor	ODDO BHF

Anleihe

Die Noratis AG hat zwei börsennotierte Anleihen ausstehend. Die erste Unternehmensanleihe 2020/25 (WKN: A3H2TV, ISIN: DE000A3H2TV6) wurde im November 2020 emittiert und verfügt über einen Zinskupon von 5,50 Prozent. Die zufließenden Mittel wurden für den weiteren Ausbau des wachsenden Bestands an Wohnimmobilien aufgenommen. Der Schlusskurs der Anleihe betrug zum Jahresende am 30. Dezember 2022 in Frankfurt 96,50 Prozent.

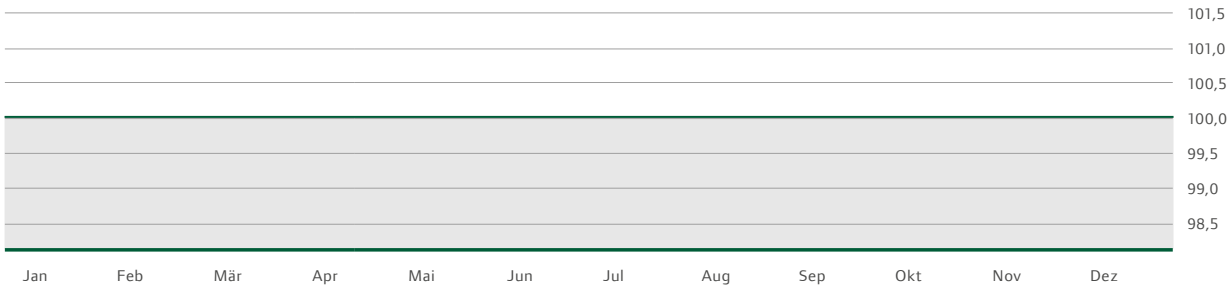
Noratis Anleihe 2020/2025 (Frankfurt)

Weitere Informationen

WKN/ISIN	A3H2TV/ DE000A3H2TV6
Emissionsvolumen (EUR)	30 Mio. Euro, bis zu 50 Mio. Euro insgesamt
Stückelung (EUR)	1.000 Euro
Laufzeit	5 Jahre (bis 11. November 2025)
Zinskupon	5,5 Prozent
Ausgabepreis	100,00 Prozent des Nominalbetrags je Teilschuldverschreibung
Rückzahlungsbetrag (%)	100,00
Zinszahlung	jährlich
Erste Zinszahlung	11.11.2021
Fälligkeit	11.11.2025
Notierung	Quotation Board (Freiverkehr) der Börse Frankfurt
Zahlstelle	Quirin Privatbank
Verwendungszweck	Ausbau des Immobilienportfolios

Die zweite Unternehmensanleihe der Noratis AG wurde im August 2021 im Rahmen einer Privatplatzierung begeben. Die unbesicherte Anleihe 2021/2027 (WKN: A3E5WP, ISIN: DE000A3E5WP8) mit einem Zinskupon in Höhe von 4,75 Prozent p.a. wurde vollständig von einer deutschen Versicherung gezeichnet. Die Anleihe wurde emittiert für den weiteren Ausbau des Portfolios und für die Refinanzierung bereits getätigter Ankäufe. Der Schlusskurs der Anleihe betrug zum Jahresultimo in Frankfurt 100,00 Prozent.

Noratis Anleihe 2021/2027 (Frankfurt)



Weitere Informationen

WKN/ISIN	A3E5WP/ DE000A3E5WP8
Emissionsvolumen (EUR)	10 Mio. Euro, bis zu 40 Mio. Euro insgesamt
Stückelung (EUR)	100.000 Euro
Laufzeit	6 Jahre (bis 13. August 2027)
Zinskupon	4,75 Prozent
Ausgabepreis	100,00 % des Nominalbetrags je Teilschuldverschreibung
Rückzahlungsbetrag (%)	100,00
Zinszahlung	jährlich
Erste Zinszahlung	13.08.2022
Fälligkeit	13.08.2027
Notierung	Quotation Board (Freiverkehr) der Börse Frankfurt
Zahlstelle	Quirin Privatbank
Verwendungszweck	Ausbau des Immobilienportfolios

Nachhaltigkeit ist Verpflichtung und Chance zugleich

Unsere Verantwortung gegenüber Gesellschaft, Umwelt und unseren Stakeholdern* ist für uns als Noratis selbstverständlich und fester Bestandteil unserer Unternehmenskultur. Als Bestandsentwickler von in die Jahre gekommenen Wohnimmobilien leben wir bereits das Prinzip der Nachhaltigkeit, da wir ressourcenschonend bezahlbaren Wohnraum erhalten beziehungsweise schaffen. Wir handeln dabei ökologisch und sozial bewusst und schaffen so einen Mehrwert für Gesellschaft, Umwelt und alle Stakeholder. Wir verstehen ESG als Chance und integrieren nachhaltiges Denken und Handeln in unsere Geschäftsprozesse, um einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Bilanz zu leisten und uns auch gleichzeitig für die Zukunft wettbewerbsfähig aufzustellen und die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens langfristig zu sichern.

Dafür haben wir fünf Handlungsfelder definiert und uns klare Ziele gesetzt:

Nachhaltige Unternehmensführung – Unser Anspruch.

Das Prinzip der Nachhaltigkeit, der langfristigen Sicherung des unternehmerischen Erfolgs unter Berücksichtigung der wesentlichen sozialen und ökologischen Aspekte, ist in der 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, versteht die Noratis die Transformation und den Strukturwandel als Chance. Das Ziel ist, durch den Einsatz neuer Technologien, das Aufbrechen von Systemen und deren Datensilos sowie der Entwicklung eines digitalen Mindsets das Unternehmen zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Unmittelbar damit verbunden ist der Wandel der Unternehmenskultur. Das ist eine nachhaltige Veränderung, die vor allem die Mitarbeitenden maßgeblich beeinflusst.

Gesellschaft und Mensch – Verantwortung übernehmen.

Als Eigentümer und Vermieter von bezahlbaren Wohnungen haben wir eine soziale Verpflichtung gegenüber unseren Mieterinnen und Mietern sowie 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 Mieterinnen und Mieter und sonstiger 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.

* Investoren, Mieterinnen und Mieter, Mitarbeitenden, Käufer und Verkäufer von Immobilien, Banken sowie Dienstleister

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".

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 durch energetische Modernisierung und den Einsatz effizienterer Energieerzeugung sowie den Einsatz regenerativer Energie unter einer Kosten-Nutzen-Betrachtung bis 2045 auf deutlich unter 10 kg CO_2e/m^2a zu reduzieren. Dafür haben wir das Energie- und Sanierungsmanagement weiter ausgebaut 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-Förderungen über ein entsprechendes Fördermittelmanagement berücksichtigen.

Attraktiver Arbeitgeber – Stärkung des Employer Branding.

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.

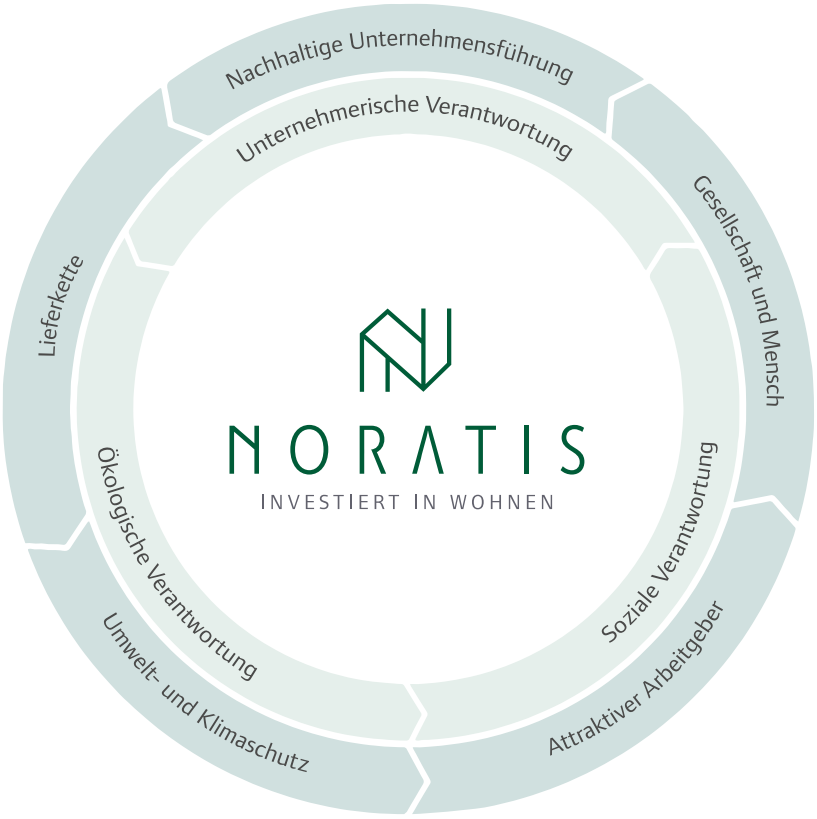
Unser Ziel ist die Gewinnung von neuen qualifizierten Mitarbeitenden und die Bindung und Weiterentwicklung der bestehenden Mitarbeitenden durch die Stärkung der Marke Noratis als Arbeitgeber.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war für die Noratis AG wirtschaftlich erfolgreich. Trotz der schwierigen Marktlage ist unser Personalbestand gewachsen, wir konnten unsere Position als sicherer und zukunftsorientierter Arbeitgeber weiter festigen.

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.

Handlungsfelder der Noratis AG



Bericht des Aufsichtsrats der Noratis AG, Eschborn

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2022 der Noratis AG war geprägt von den allgemeinen geopolitischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen. Die Zinswende sowie deren Auswirkungen auf den Transaktionsmarkt, aber auch die Energiekrise, die den Druck auf den bereits begonnenen Transformationsprozess der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden zusätzlich verstärkt hat, haben die Noratis AG als Bestandsentwickler vor neue Herausforderungen gestellt.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022, welches am 31. Dezember 2022 endete, die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben sorgfältig und in vollem Umfang wahrgenommen. Entsprechend den Regelungen des Aktiengesetzes hat der Aufsichtsrat den Vorstand bei seiner Tätigkeit überwacht und regelmäßig beraten.

Überwachungs- und Beratungstätigkeit des Aufsichtsrats

Sämtliche wesentlichen Entscheidungen, die für die Gesellschaft von grundlegender Bedeutung waren, wurden unter Einbeziehung des Aufsichtsrats getroffen. Die Einbeziehung erfolgte stets zeitnah und unmittelbar, so dass der Aufsichtsrat seine Überwachungstätigkeit uneingeschränkt ausüben konnte.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat sowohl mündlich als auch schriftlich regelmäßig und umfassend. Vor dem Hintergrund des geänderten Marktumfelds lag der Schwerpunkt insbesondere auf der Unternehmensplanung, welche neben der Ertrags- und Vermögenslage auch die Finanz-, Investitions- und Personalplanung umfasste, sowie auf der Geschäftsentwicklung. Weiter stand die Strategie der Gesellschaft und des Konzerns im Mittelpunkt der Informationen des Vorstands an den Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat war jederzeit in der Lage, Berichte und Beschlussvorlagen, die ihm vom Vorstand vorgelegt wurden, eingehend zu prüfen, sie kritisch zu diskutieren und eigene Anregungen vorzustellen. Es bestand für den Aufsichtsrat jederzeit ausreichend Gelegenheit, alle für die Gesellschaft bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Grundlage der Vorstandsberichte ausführlich zu erörtern und einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen. Der Aufsichtsrat überwachte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 zudem den Prozess der Rechnungslegung, die Maßnahmen für das Risikomanagement, das interne Kontrollsystem sowie die Compliance der Gesellschaft.

Zwischen dem Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrats, insbesondere auch dem Aufsichtsratsvorsitzenden, erfolgte ein regelmäßiger Austausch. Die Beteiligten standen neben den turnusmäßigen Sitzungen des Aufsichtsrats auch außerhalb dieser Sitzungen in engen und regelmäßigen Kontakt. Gegenstand dieser Gespräche waren sowohl aktuelle Entwicklungen als auch alle wesentlichen Geschäftsvorfälle. Zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Vorstand fanden zudem fortlaufend und regelmäßig bilaterale Gespräche statt. Auch hier lag der Schwerpunkt der Gespräche insbesondere auf der strategischen Ausrichtung des Unternehmens sowie den aktuellen Herausforderungen, denen sich die Gesellschaft zu stellen hat.

Dem Aufsichtsrat wurden sämtliche Angelegenheiten, die laut Geschäftsordnung seiner Zustimmung bedurften, vom Vorstand zur Entscheidung vorgelegt. Die ihm zur Entscheidung vorgelegten Vorgänge wurden vom Aufsichtsrat behandelt und intensiv geprüft. Dabei beriet er sich mit dem Vorstand eingehend. Prüfungsmaßstab bei diesen Beratungen war immer eine Abwägung von Nutzen und Risiken sowie mögliche damit einhergehende Auswirkungen des Vorgangs auf die Gesellschaft.

Sitzungen des Aufsichtsrats und Schwerpunkte der Tätigkeit

Im Geschäftsjahr 2022 traf sich der Aufsichtsrat insgesamt zu sechs Sitzungen, die alle als Präsenzsitzungen abgehalten wurden. Die Anwesenheitsquote von Vorstand und Aufsichtsrat lag bei 100 Prozent. Es waren sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats bei allen Sitzungen vollzählig anwesend.

In den Beratungen des Aufsichtsrats standen die folgenden Themen im Mittelpunkt:

- die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns
- die Finanz- und Liquiditätssituation
- die künftige Portfolioentwicklung
- die kurz- und mittelfristige Liquiditäts-, Finanz-, Investitions- und Personalplanung
- die Anpassung und Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie

Neben der Erörterung der vergangenen und künftigen Geschäftsentwicklung wurde im Aufsichtsrat regelmäßig die strategische Weiterentwicklung des Geschäftsmodells der Gesellschaft diskutiert. In seinen Sitzungen, Beratungen und Gesprächen mit dem Vorstand begleitete der Aufsichtsrat diese Themen während des gesamten Geschäftsjahres intensiv.

Neben den Beschlüssen in den Präsenzsitzungen fasste der Aufsichtsrat insgesamt neun Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren. Die Beschlüsse betrafen schwerpunktmäßig die Durchführung von Immobilientransaktionen sowie gemäß der Geschäftsordnung erforderliche Budgetfreigaben gegenüber dem Vorstand. Insbesondere hat der Vorstand, auf Anregung und unter Zustimmung des Aufsichtsrats, in Bezug auf die strategische Weiterentwicklung des Geschäftsmodells auch eine auf die Immobilienwirtschaft spezialisierte Unternehmensberatung beauftragt. Zum Gegenstand des erteilten Auftrags gehört eine Überprüfung der kurz- und mittelfristigen Unternehmensplanung sowie die Möglichkeit der Adjustierung des Geschäftsmodells hin zur Stärkung des Bestandportfolios und zur Fokussierung der Entwicklungssparte auf ESG-Konformität. In die zum Zeitpunkt der Vorlage dieses Berichts noch andauernde Würdigung der von der Unternehmensberatung vorgelegten Ergebnisse ist der Aufsichtsrat involviert.

Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Während des Geschäftsjahres 2022 haben sich keine Veränderungen im Vorstand geben.

Im Berichtszeitraum kam es zu einer personellen Veränderung in der Zusammensetzung des Aufsichtsrats: Mit Ablauf der Hauptversammlung am 23. Juni 2022 endete das Mandat des langjährigen Mitglieds des Aufsichtsrats, Herrn Henrik von Paepcke. Die Hauptversammlung wählte am 23. Juni 2022 Herrn Joachim von Bredow als neues Mitglied des Aufsichtsrats. In seiner Sitzung am 29. November 2022 wählte der Aufsichtsrat Herrn Joachim von Bredow mit Wirkung ab dem 1. Januar 2023 als neuen Aufsichtsratsvorsitzenden.

Der Aufsichtsrat und die Gesellschaft bedanken sich bei Herrn Henrik von Paepcke, der seit der Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft im Jahre 2017 dem Aufsichtsrat angehörte, für seine Mitwirkung und sein Engagement zum Wohle der Gesellschaft. Weiter bedanken sich der Aufsichtsrat und die Gesellschaft bei Herrn Dr. Henning Schröer, der das Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden bis zum 31. Dezember 2022 innehatte, für die von ihm übernommene Leitung des Aufsichtsrats. Herr Dr. Henning Schröer bleibt der Gesellschaft sowie dem Aufsichtsrat auch weiterhin als Aufsichtsratsmitglied erhalten.

Angaben zu anderen Mitgliedschaften in Kontrollorganen

Joachim von Bredow	Es bestehen keine Mitgliedschaften in anderen Kontrollorganen. (ab 23. Juni 2022)
Dr. Florian Stetter	
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten	• Deutsche Wohnen SE, Berlin (stellvertretender Vorsitzender) • Historie & Wert Aktiengesellschaft, Wuppertal (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen	• C&P Immobilien AG, Graz, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats) • Intelliway Services AD, Sofia, Bulgarien (Mitglied des Verwaltungsrats)
Michael Nick	
Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen	• Merz Pharma GmbH & Co KGaA, Frankfurt am Main (Mitglied des Gesellschafterrats) • Merz Immobilien Management GmbH, Frankfurt am Main (Mitglied des Beirats) • carpe diem Gesellschaft für den Betrieb von Sozialleistungen mbH, Wermelskirchen (Vorsitzender des Beirats)
Dr. Henning Schröer	Es bestehen keine Mitgliedschaften in anderen Kontrollorganen.
Christof Scholl	Es bestehen keine Mitgliedschaften in anderen Kontrollorganen.
Hendrik von Paepcke	Es bestehen keine Mitgliedschaften in anderen Kontrollorganen. (bis 23. Juni 2022)

Jahres- und Konzernabschluss, Abschlussprüfung, Abhängigkeitsbericht

Die RGT Treuhand Revisionsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 sowie den Lagebericht und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Abschlussunterlagen - Jahresabschluss und Lagebericht der Gesellschaft sowie Konzernabschluss und Konzernlagebericht und Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG - zum Geschäftsjahr 2022, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden dem Aufsichtsrat jeweils rechtzeitig zur Einsicht ausgehändigt. Der Aufsichtsrat hat die Vorlagen des Vorstands und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers seinerseits, insbesondere mit Blick auf die Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit, geprüft.

Der Abschlussprüfer der Gesellschaft berichtete dem Aufsichtsrat in der Bilanzsitzung am 11. Mai 2023 über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung und stand den Mitgliedern des Aufsichtsrats für Fragen zur Verfügung. Der Aufsichtsrat besprach die genannten Vorlagen und die Feststellungen des Abschlussprüfers ausführlich mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand. Auch nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung erhob der Aufsichtsrat gegen den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022 keine Einwendungen und stimmte dem Ergebnis der Abschlussprüfung zu. In Hinblick auf das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem teilte der Aufsichtsrat die Einschätzung des Abschlussprüfers, dass das interne Kontroll- und das Risikomanagementsystem auf Konzernebene bezogen auf den Rechnungslegungsprozess keine wesentlichen Schwächen aufweist. Der Aufsichtsrat billigte den vom Vorstand aufgestellten Jahres- sowie Konzernabschluss. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Für das Geschäftsjahr 2022 hat der Vorstand gemäß § 312 AktG einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt. Der Abschlussprüfer hat den Bericht geprüft und den folgenden Bestätigungsvermerk gemäß § 313 Abs. 3 AktG erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen."

In seiner Sitzung am 11. Mai 2023 hat der Aufsichtsrat den Abhängigkeitsbericht sowie den dazugehörigen Prüfungsbericht des Abschlussprüfers eigenständig geprüft und ausführlich erörtert. Nach Abschluss dieser Prüfung hat der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung des Abhängigkeitsberichts durch den Abschlussprüfer zugestimmt und nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht und gegen die darin enthaltene Schlusserklärung des Vorstands erhoben.

Der Aufsichtsrat schloss sich den im Lagebericht des Vorstands jeweils gegebenen Einschätzungen zur Geschäftssituation und zum Ausblick sowie dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns, der vorsieht, den Bilanzgewinn der Noratis AG auf neue Rechnung vorzutragen, an.

Der Aufsichtsrat spricht allen Mitarbeitenden der Noratis AG und den Mitgliedern des Vorstands für ihre Leistungen, ihr Engagement und ihre Loyalität im Geschäftsjahr 2022 seinen Dank aus. Durch ihren Einsatz haben sie ganz wesentlich zum Erfolg und zur positiven Geschäftsentwicklung des Unternehmens beigetragen.

Eschborn, den 11. Mai 2023

Für den Aufsichtsrat der Noratis AG

Joachim von Bredow
Vorsitzender

Konzernlagebericht

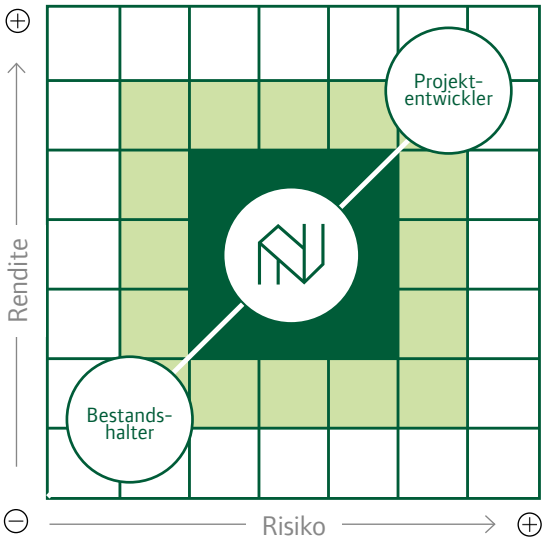
zum 31. Dezember 2022

32	**1** Grundlagen des Konzerns
34	**2** Wirtschaftliche Lage
44	**3** Chancen- und Risikobericht
52	**4** Prognosebericht
53	**5** Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
53	**6** Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

1 Grundlagen des Konzerns

1.1. Überblick

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



Der Noratis-Konzern ist bundesweit tätig. Im Fokus sind Wohnimmobilien, die über Entwicklungspotenzial verfügen. Hierzu zählen meist Werkswohnungen, Quartiere oder Siedlungen aus den 1950er bis 1970er Jahren. Dabei investiert der Konzern bevorzugt in Sekundärlagen, also in Städten ab 10.000 Einwohnern oder am Rande von Ballungsgebieten.

Die erworbenen Immobilien werden so aufgewertet, dass sie für Mieterinnen und Mieter mit kleinen oder mittleren Einkommen ein ansprechendes Preis-Leistungs-Verhältnis bieten. So schafft und erhält der Noratis-Konzern attraktiven, bezahlbaren Wohnraum. Bis zur Veräußerung im Einzel- beziehungsweise Blockverkauf werden die Immobilien im Vorratsvermögen gehalten und entwickelt. Die aus den Veräußerungen zufließenden Mittel werden primär wieder in den Ankauf von Immobilien investiert. Nach festgelegten, objektiven Kriterien kann nach dem Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen auch die Entscheidung für eine Bestandshaltung der jeweiligen Immobilie mit langfristiger Vermietungsabsicht und somit aufgrund der geänderten Verwendungsabsicht die Umgliederung in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgen.

Mit den durchschnittlich 69 Mitarbeitenden im Geschäftsjahr 2022 deckt das Team des Noratis-Konzerns die Kernaufgaben der gesamten Wertschöpfungskette durch eigene Mitarbeitende ab: Vom Einkauf, über die kaufmännische und technische Entwicklung, bis hin zum Verkauf. Durch dieses interne Know-how, das vorhandene Netzwerk in der Branche und die Erfahrung aus den bisher realisierten Projekten kann die Gruppe schnell und flexibel auf sich bietende Marktopportunitäten reagieren.

1.2. Strategie

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

1.3. Konzernstruktur

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

Die Noratis AG hält 100 Prozent der Geschäftsanteile an der im Geschäftsjahr 2015 gegründeten Noratis Wohnen GmbH und der im Juli 2018 gegründeten Noratis Habitat GmbH.

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

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

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

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

1.4. Unternehmenssteuerung

Das konzernweite Planungs- und Steuerungssystem ist auf die Strategie der Gruppe ausgerichtet und dementsprechend aufgebaut. Die operativen Steuerungsgrößen für den Vorstand umfassen insbesondere das realisierte Einkaufs- und Verkaufsvolumen, die plangemäße Realisierung der Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Budgets sowie die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Portfolios.

Wesentliche Kennzahlen umfassen hierbei die realisierten Verkaufserlöse, das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) sowie das Vorsteuerergebnis (EBT). Darüber hinaus werden der Loan to Value (LTV) beziehungsweise Net Loan to Value (Net LTV), die Eigenkapitalquote, das Zinssicherungsvolumen (Hedging) sowie der Net Asset Value (NAV) auf Basis von Marktwerten der Immobilien des Konzerns überwacht. Durch das regelmäßige Reporting dieser Kennzahlen kann der Vorstand die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft immer aktuell beurteilen und bei negativer Entwicklung entsprechende Maßnahmen zur Gegensteuerung ableiten.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft wuchs im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts preisbereinigt um 1,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Damit fiel das Wachstum des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) etwas schwächer als im Jahr 2021 aus, als es noch 2,8 Prozent betragen hatte. Neben der an Dynamik verlierenden Corona-Pandemie und globalen Lieferengpässen traten neue Krisen wie der Ukrainekonflikt und als Folge davon die Energiekrise und hohe Inflation auf. Das verarbeitende Gewerbe konnte nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts aufgrund der hohen Energiepreise und Lieferkettenprobleme nur einen geringfügigen Zuwachs der Bruttowertschöpfung um 0,2 Prozent verzeichnen. Die Bruttowertschöpfung des Baugewerbes schrumpfte im Vergleich zum Vorjahr um 2,3 Prozent. Der ifo-Geschäftsklimaindex, der die Stimmung in der deutschen Wirtschaft misst, ist im Dezember mit einem Wert von 88,6 Punkten erstmals seit sechs Monaten wieder gestiegen.

Die Erwerbstätigkeit erreichte 2022 nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes den höchsten Stand seit der deutschen Wiedervereinigung im Jahr 1990. Die Anzahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland belief sich auf 45,6 Millionen Menschen. Somit konnten nicht nur die Rückgänge der Erwerbstätigenzahl aus den von der Corona-Pandemie geprägten Vorjahren überwunden, sondern auch das Erwerbstätigenniveau aus dem Vor-Corona-Jahr 2019 mit einem Zuwachs von 0,6 Prozent übertroffen werden. Der Erwerbstätigen-Zuwachs, der im Vergleich zum Vorjahr 1,3 Prozent beträgt, wurde laut dem Statistischen Bundesamt vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und eine höhere Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung getrieben. Insbesondere die Anzahl der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 Prozent. Die Bundesagentur für Arbeit konnte für das Jahr 2022 einen Rückgang der Arbeitslosenquote um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 Prozent vermelden. Auch die Nachfrage nach neuen Mitarbeitenden verblieb trotz der unsicheren politischen und wirtschaftlichen Lage infolge des Ukraine-Krieges auf einem hohen Niveau. Die Anzahl gemeldeter Arbeitsstellen lag mit rund 845.000 im Jahresdurchschnitt 2022 um 139.000 höher als im Vorjahr.

2.2. Lage des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes

Laut dem Statistischen Bundesamt sind im vierten Quartal 2022 die Preise für Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 3,6 Prozent gesunken. Dies war der erste Rückgang gegenüber einem Vorjahresquartal seit 2010. Damit hat sich die starke Preisdynamik am deutschen Wohnimmobilienmarkt deutlich abgeschwächt. Im gesamten Jahr 2022 war trotz des Rückgangs im letzten Quartal ein Anstieg von 5,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

Dahingegen hat die Inflation im Jahr 2022 deutlich zugelegt. Die Verbraucherpreise lagen im Durchschnitt um rund 8 Prozent höher als im Vorjahr. Die Inflation wurde vor allem durch höhere Energie- und Nahrungsmittelpreise angefacht, die insbesondere durch den Ukraine-Krieg in die Höhe getrieben wurden. Die Nettokaltmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr im Jahresschnitt jedoch nur um 1,8 Prozent.

Das schwierige Marktumfeld mit gestiegenen Zinsen und einer hohen Inflation hinterließ deutliche Spuren am Markt für Wohnimmobilien. So wurde nach Berechnungen von Savills Research im Jahr 2022 bei Wohnimmobilien ein Transaktionsvolumen von 12,3 Mrd. Euro erreicht, was einem Rückgang um

77 Prozent im Vergleich zum Jahr 2021 entspricht. Nur einzelne Wohnimmobiliensegmente wie Studierenden- und Mikrowohnanlagen oder geförderte Wohnungen verzeichneten eine nach wie vor hohe Nachfrage unter Investoren.

Die Zinswende führte zu einem Auseinanderdriften der Erwartungen von Eigentümern und Investoren. Im Hinblick auf die unterschiedlichen Käufergruppen waren besonders offene Spezialfonds und sonstige Fonds- und Assetmanager mit einem Volumenanteil von 29 Prozent beziehungsweise 18 Prozent am Markt aktiv. Private-Equity-Fonds und Offene Publikumsfonds, die jeweils einen Anteil von rund 10 Prozent ausmachten, nutzten nach Einschätzung von Savills Research die gedämpfte Nachfrage, um ihr Portfolio systematisch aufzustocken.

Laut BNP Paribas Real Estate ergab sich 2022 bei der Verteilung des Investitionsvolumens ein ungewohntes Bild. Die höchste Aktivität war nicht wie sonst bei Bestandsportfolios zu verzeichnen – diese machten nunmehr einen Anteil von rund 27 Prozent aus – sondern bei Einzelobjekten aus dem Bestand. Letztere wiesen ein Rekordvolumen von 3,5 Mrd. Euro und einen Umsatzanteil von gleichfalls 27 Prozent auf. Im Hinblick auf die Standorte wurde ein wesentlicher Teil der Transaktionen in den sieben größten deutschen Städten realisiert.

Die Anzahl der Baugenehmigungen (sowohl für Neubau- als auch Bestandsgebäude) im Jahr 2022 lag laut dem Statistischen Bundesamt mit 354.400 genehmigten Wohnungen um 6,9 Prozent unter dem Vorjahr. Die negative Entwicklung hat sich in der zweiten Jahreshälfte verstärkt und dürfte vor allem der Unsicherheit hinsichtlich der zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen, dem Materialmangel und den damit einhergehenden hohen Kosten für Baumaterialien sowie dem Fachkräftemangel am Bau geschuldet sein.

Im Jahr 2022 gab es eine Reihe von Gesetzesänderungen im Immobiliensektor, die auch teilweise Wohnimmobilien betrafen. So wurde die staatliche Förderung für Neubauten mit dem KfW-Effizienzhausstandard 55 ab Februar eingestellt. Zukünftig wird eine Förderung erst ab einem KfW-Effizienzhausstandard 40 möglich sein. Mit Baden-Württemberg hat das erste Bundesland eine Solarpflicht eingeführt, die Eigentümer von Neubau-Wohngebäuden und Bestands-Wohngebäuden (hier im Falle einer umfangreichen Dachsanierung) dazu verpflichtet, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu installieren. Weitere Bundesländer haben für das Jahr 2023 ähnliche Vorgaben beschlossen.

Die Reform des Mietspiegelrechts ist im Juli 2022 in Kraft getreten. Durch einheitliche Regeln für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel soll eine rechtssichere Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete geschaffen werden.

Für 2023 erwartet Savills Research, dass der Wohninvestmentmarkt wieder etwas an Dynamik gewinnen, aber nicht mehr an das Niveau vor der Zinswende anknüpfen wird. Es wird sogar von einer „neuen Phase“ am Wohnimmobilienmarkt gesprochen.

Aufkommende Risiken in Form von weiteren staatlichen Regulierungen und die zunehmend erforderlich werdenden energetischen Sanierungen bei Bestandsimmobilien aufgrund von Nachhaltigkeitspflichten verschlechtern die Attraktivität für Investoren im Vergleich zu Anleihen. Dies werde zukünftig zu geringeren Transaktionsvolumina am deutschen Wohnimmobilienmarkt führen.

Die aktuell besten Chancen am Wohnimmobilienmarkt sieht Savills Research aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen und der Erfüllung sozialer Nachhaltigkeit bei geförderten Wohnungen.

2.3. Geschäftsverlauf

Die Turbulenzen aufgrund der Corona-Krise und dem Ukraine-Krieg und der dadurch bedingten Veränderungen am Immobilienmarkt haben sich auf das Geschäftsjahr 2022 der Noratis-Gruppe erst im 4. Quartal spürbar ausgewirkt. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist deutlich gesunken. Insbesondere die steigenden Zinsen und das Risiko von weiteren staatlichen Regulierungen im Rahmen der energetischen Sanierung führten im Jahr 2022 zu einem deutlichen Rückgang des Transaktionsvolumens im Wohnimmobiliensegment.

Im Noratis-Konzern sind die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien im Geschäftsjahr 2022 trotz der rückläufigen Nachfrage um 10,5 Prozent auf 55,9 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Weiterhin wurden notarielle Verkaufsverträge in Höhe von 15,7 Mio. EUR mit Nutzen-Lasten-Wechsel in 2023 abgeschlossen. Die pandemiebedingten Mietausfälle beziehungsweise Risiken aus Mietforderungen blieben gering und waren für den Geschäftsverlauf nach wie vor von untergeordneter Bedeutung.

Der Personalbestand wurde bedingt durch den Ausbau des Immobilienvermögens und der steigenden umwelttechnischen Anforderungen hauptsächlich im Bereich Asset Management und Technik erhöht.

Der Immobilienbestand konnte strategiekonform von 4.212 Einheiten im Vorjahr auf 4.548 Einheiten zum Geschäftsjahresende erhöht werden. Der Netto-Wertzuwachs des Immobilienbestandes betrug 30,6 Mio. EUR beziehungsweise 7,2 Prozent. Die Mieteinnahmen sind im Geschäftsjahr 2022 um 29,0 Prozent auf 29,7 Mio. EUR gestiegen. Daran hatten auch die Zukäufe aus 2021 einen großen Anteil, die im Vorjahr nur anteilig in den Mieterlösen enthalten sind.

Im Vorjahr wurden durch die Entscheidung für eine Bestandshaltung von Immobilien mit langfristiger Vermietungsabsicht und dem damit verbundenen Ausweis von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ein Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung von 3,5 Mio. EUR erzielt. Im Geschäftsjahr 2022 ergab sich für diese Immobilien ein Rückgang des Fair-Value um 0,4 Mio. EUR.

Der Marktwert der Vorratsimmobilien wird jährlich von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelt. Zum Bilanzstichtag ergab sich daraus ein Abwertungsbedarf von 2,1 Mio. EUR. Das ist vor allem auf die Nebenkosten von neu erworbenen Immobilien zurückzuführen. Bei der weiteren Entwicklung und der damit verbundenen Wertsteigerung der Immobilien kann dies in der Zukunft zu entsprechenden Wertaufholungen führen.

Der größte Teil der Objektfinanzierungen ist auf der Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen. Deshalb wirkt sich das gestiegene Zinsniveau direkt auf das Ergebnis aus. Die Zinssteigerungen haben sich vor allem im 4. Quartal des Geschäftsjahres bemerkbar gemacht, konnten aber zu einem Teil durch die abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte in Form von CAP-Vereinbarungen kompensiert werden.

Insgesamt ist das EBIT im Geschäftsjahr 2022 durch höhere Personalkosten, die Wertminderung bei Vorratsimmobilien und gestiegene sonstige betriebliche Aufwendungen um 6,9 Mio. EUR auf 12,5 Mio. EUR zurückgegangen. Dahingegen ist das EBT vor allem durch die Finanzerträge aus den gestiegenen Marktwerten der Zinssicherungsgeschäfte nur um 1,4 Mio. EUR auf 12,0 Mio. EUR gesunken.

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

Der von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelte Marktwert der Immobilien im Vorratsvermögen beträgt zum 31. Dezember 2022 rund 515 Mio. EUR und liegt damit um 71 Mio. EUR über dem aktuellen Buchwert von 444 Mio. EUR. Der Unterschied zum ausgewiesenen Wert des Umlaufvermögens von 455 Mio. EUR ergibt sich durch den Abzug von Anzahlungen und aktivierten Erbpachtverträgen. Unter Berücksichtigung dieser stillen Reserven abzüglich der Ertragsteuer von aktuell 27,4 Prozent beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft rund 139 Mio. EUR, was einem NAV pro Aktie von 28,79 EUR entspricht und zu einer Eigenkapitalquote von circa 25 Prozent führt.

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

Zukäufe

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Objektstrategie
Bayern	Elsenfeld am Main	95	Blockverkauf
Bayern	Klingenberg am Main	21	Blockverkauf
Bayern	Obernburg am Main	44	Blockverkauf
Bayern	Ochsenfurt am Main	39	Blockverkauf
Brandenburg	Gransee	24	Blockverkauf
Niedersachsen	Bückeburg	204	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Essen	8	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Hagen	29	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Herne	11	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Kamp-Lintfort	76	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Mönchengladbach	5	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Remscheid	41	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Wesel	18	Blockverkauf
Gesamt		**615**	

Verkäufe

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Objektstrategie
Bayern	Raum Cham / Oberpfalz	1	Blockverkauf
Niedersachsen	Braunschweig	8	Privatisierung
Nordrhein-Westfalen	Castrop	8	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Mönchengladbach	10	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Münster	242	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Tönisvorst	10	Blockverkauf
Gesamt		**279**	

Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe betrug zum Geschäftsjahresende 4.548 Einheiten, verteilt auf folgende Standorte:

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Objektstrategie
Bayern	Elsenfeld am Main	95	Blockverkauf
Bayern	Erlenbach am Main	197	Blockverkauf
Bayern	Klingenberg am Main	21	Blockverkauf
Bayern	Obernburg am Main	44	Blockverkauf
Bayern	Ochsenfurt am Main	39	Blockverkauf
Bayern	Raum Cham / Oberpfalz	160	Blockverkauf
Brandenburg	Gransee	24	Blockverkauf
Brandenburg	Neuruppin	195	Blockverkauf
Bremen	Bremen	60	Blockverkauf
Hessen	Bensheim	68	Blockverkauf
Hessen	Frankfurt am Main	415	Blockverkauf/ Privatisierung
Hessen	Kassel	36	Blockverkauf
Hessen	Niederrodenbach	10	Blockverkauf
Hessen	Rüsselsheim	83	Blockverkauf
Mecklenburg-Vorpommern	Rügen	142	---
Niedersachsen	Aurich	95	Blockverkauf
Niedersachsen	Bückeburg	204	Blockverkauf
Niedersachsen	Celle	399	Blockverkauf
Niedersachsen	Cuxhaven	66	Blockverkauf
Niedersachsen	Emden	79	Blockverkauf
Niedersachsen	Königslutter	93	Blockverkauf
Niedersachsen	Wolfenbüttel	118	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Bielefeld	147	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Bottrop	22	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Duisburg	61	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Essen	8	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gelsenkirchen	151	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gladbeck	32	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Hagen	59	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Herne	11	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Kamp-Lintfort	76	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Krefeld	48	Privatisierung
Nordrhein-Westfalen	Lügde	200	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Mönchengladbach	5	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Oberhausen	15	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Ratingen	156	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Remscheid	41	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Solingen	14	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Steinfurt	111	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Wesel	18	Blockverkauf
Sachsen	Freital	93	Blockverkauf
Sachsen	Leipzig	92	Blockverkauf
Sachsen-Anhalt	Halle	19	Blockverkauf
Sachsen-Anhalt	Magdeburg	149	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Lägerdorf	48	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Neumünster	60	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Ratzeburg	229	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Rendsburg	40	Blockverkauf
Gesamt		**4.548**	

Insgesamt konnte der Immobilienbestand zum Jahresende 2022 mit 4.548 Einheiten (Vorjahr 4.212) und einem Bilanzvolumen von 464,7 Mio. EUR (Vorjahr 434,4 Mio. EUR) hinsichtlich beider Kennzahlen gesteigert werden. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind darin enthalten.

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

2.4. Ertragslage

Die Konzerngesamtergebnisrechnung der Noratis-Gruppe hat sich im Geschäftsjahr 2022 gegenüber 2021 wie folgt entwickelt:

Mio. EUR	Geschäftsjahr 2022	Geschäftsjahr 2021
Verkaufte Einheiten	279	299
Umsatzerlöse Gesamt	**85,6**	**73,6**
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	55,9	50,6
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-45,7	-39,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	**10,2**	**11,4**
Erlöse aus der Vermietung	29,7	23,0
Aufwendungen aus der Vermietung	-15,3	-10,4
Ergebnis aus der Vermietung	**14,4**	**12,6**
Sonstige betriebliche Erträge	0,5	0,4
Zwischenergebnis	**25,1**	**24,4**
Personalaufwand	-5,9	-5,3
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	3,5
Wertminderung Vorratsimmobilien	-2,1	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen	-4,2	-3,3
EBIT	**12,5**	**19,3**
Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen	-0,5	-5,9
EBT	**12,0**	**13,4**
Ertragsteuer	-3,7	-3,9
Konzernergebnis	**8,3**	**9,5**

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Konzernumsatz von 85,6 Mio. EUR erwirtschaftet. Das entspricht einer Steigerung von 12,0 Mio. EUR beziehungsweise 16,3 Prozent.

Die Mieterlöse stiegen um 29,0 Prozent auf insgesamt 29,7 Mio. EUR an. Darin enthalten sind die Mietnebenkosten von 10,5 Mio. EUR. Diese sind aufgrund der gestiegenen Energiekosten überproportional um 43,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. An der Zunahme der Mieterlöse hatten auch die Zukäufe aus 2021 einen großen Anteil, die im Vorjahr nur anteilig enthalten sind.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse ging von 22,5 Prozent auf 18,3 Prozent zurück und liegt im Rahmen der normalen Schwankungsbreite.

Beim Ergebnis aus der Vermietung bezogen auf die Mieterlöse ist die Marge von 54,8 Prozent im Vorjahr auf 48,5 Prozent gesunken. Diese ist generell geringeren Schwankungen unterworfen und hängt im Wesentlichen von der Höhe des Mietzinses (größtenteils verbunden mit Lage und Zustand der Immobilie) sowie dem Leerstand ab.

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

Der Anstieg bei den Personalaufwendungen um 0,6 Mio. EUR auf 5,9 Mio. EUR ist im Wesentlichen dem Ausbau des Personals im Bereich Asset Management und Technik aufgrund des höheren Immobilienbestandes und der steigenden umwelttechnischen Anforderungen geschuldet.

Der Fair-Value der Immobilien wird jährlich von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelt. Daraus ergab sich eine aufwandswirksame Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von 0,4 Mio. Bei den Vorratsimmobilien wurde aufgrund dieser Marktwerte eine Abwertung in Höhe von 2,1 Mio. EUR erfasst, die großteils auf die Nebenkosten der neu erworbenen Immobilien zurückzuführen sind.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 Mio. EUR auf 4,2 Mio. EUR gestiegen und vor allem auf die Zunahme bei den Rechts- und Beratungskosten, den Fremdleistungen, der Risikovorsorge von Mietforderungen sowie den Reise- und Bewirtungskosten zurückzuführen.

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) ist im Geschäftsjahr 2022 durch höhere Personalkosten, die Wertminderung bei Vorratsimmobilien und gestiegene sonstige betriebliche Aufwendungen um 6,8 Mio. EUR auf 12,5 Mio. EUR zurückgegangen.

Der größte Teil der Objektfinanzierungen ist auf der Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen. Deshalb wirkt sich das gestiegene Zinsniveau direkt auf das Ergebnis aus. Die Zinssteigerungen haben sich vor allem im 4. Quartal des Geschäftsjahres bemerkbar gemacht, konnten aber zu einem Teil durch Zinssicherungsgeschäfte in Form von CAP-Vereinbarungen kompensiert werden. Weiterhin haben sich die Finanzerträge aus den deutlich gestiegenen Marktwerten für die Zinsabsicherungen positiv ausgewirkt. Trotz der höheren Finanzverbindlichkeiten und dem gestiegenen Zinsniveau sank deshalb der Netto-Finanzaufwand (Zinsaufwand abzüglich Zinsertrag) um 5,4 Mio. EUR auf 0,5 Mio. EUR.

Der Noratis-Konzern erzielte ein Ergebnis vor Steuern von 12,0 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Rückgang von 1,4 Mio. EUR und ist im Wesentlichen auf das geringere EBIT und den gesunkenen Netto-Finanzaufwand zurückzuführen.

2.5. Finanzlage

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

Mio. EUR	Geschäftsjahr 2022	Geschäftsjahr 2021
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-33,0	-70,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0,1	-0,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	35,4	47,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	2,5	-22,3
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	8,7	31,0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	11,2	8,7

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Der negative Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ist, wie im Vorjahr, primär auf den Nettozukauf von Vorratsimmobilien zurückzuführen. Weiterhin war der Kaufpreis eines in 2021 erworbenen Immobilienportfolios erst im Geschäftsjahr 2022 zu leisten.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Zahlungen für neu erworbene Sachanlagegüter und erhaltene Zinserträge in Höhe von jeweils 0,2 Mio. EUR.

Der Rückgang des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit um 12,5 Mio. EUR ergibt sich im Wesentlichen aus der Begebung einer Anleihe von 10 Mio. EUR im Vorjahr. Weiterhin stiegen im Geschäftsjahr die Zinszahlungen und Zahlungen für den Erwerb von Derivaten um 3,2 Mio. EUR auf 9,2 Mio. EUR.

Der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2022 von 11,2 Mio. EUR (Vorjahr 8,7 Mio. EUR) soll primär zum Ankauf weiterer Immobilienportfolios verwendet werden.

Die Noratis-Gruppe verfügt zum 31. Dezember 2022 über ungenutzte Kontokorrentlinien in Höhe von 15,6 Mio. EUR (Vorjahr 2,1 Mio. EUR). Der Konzern hat im abgelaufenen Geschäftsjahr alle finanziellen Verpflichtungen termingerecht erfüllt und der Vorstand geht davon aus, dass auch in 2023 alle Zahlungen vertragskonform erfüllt werden können.

2.6. Vermögenslage

Zusammenfassung der Konzernbilanz:

	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Aktiva	**494,0**	**100,0**	**446,6**	**100,0**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9,8	2,0	10,2	2,3
Anlagevermögen	1,1	0,2	0,9	0,2
Finanzielle Vermögenswerte	9,5	1,9	0,9	0,2
Langfristige Vermögenswerte	**20,4**	**4,1**	**12,0**	**2,7**
Vorratsimmobilien	454,8	92,1	424,2	95,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1,6	0,3	1,1	0,2
Finanzielle und sonstige Vermögenswerte	6,0	1,2	0,6	0,1
Zahlungsmittel	11,2	2,3	8,7	1,9
Kurzfristige Vermögenswerte	**473,6**	**95,9**	**434,6**	**97,3**
Passiva	**494,0**	**100,0**	**446,6**	**100,0**
Eigenkapital	**86,9**	**17,6**	**81,3**	**18,2**
Anleihe	39,3	8,0	39,1	8,8
Finanzverbindlichkeiten und Rückstellungen	330,1	66,8	218,8	49,0
Latente Steuerschulden	2,1	0,4	0,6	0,1
Langfristige Verbindlichkeiten	**371,5**	**75,2**	**258,5**	**57,9**
Anleihe und Finanzverbindlichkeiten	29,6	6,0	87,9	19,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2,1	0,4	15,5	3,5
Vertragsverbindlichkeiten, Steuerschulden, Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	3,9	0,8	3,4	0,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	**35,6**	**7,2**	**106,8**	**23,9**

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 10,6 Prozent auf 494,0 Mio. EUR erhöht. Der Anstieg auf der Aktivseite ist primär auf die Zukäufe und Investitionen in Vorratsimmobilien und auf die gestiegenen Marktwerte der Derivate zurückzuführen. Auf der Passivseite ist die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der wesentliche Treiber. Gegenläufig wirkte sich der Rückgang bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus. Im Vorjahr wurde ein Immobilienportfolio erworben, bei dem die Zahlung erst im Geschäftsjahr 2022 fällig war.

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

Gemäß dem IFRS-Leasingstandard werden Nutzungsrechte für gemietete Büroräume und den Fuhrpark aktiviert. Im Gegenzug erfolgte der Ausweis einer Leasingverbindlichkeit in gleicher Höhe in der Position Finanzverbindlichkeiten. Die Nutzungsrechte werden über die Dauer der Vertragslaufzeit abgeschrieben. Zum 31. Dezember 2022 sind Nutzungsrechte für Büroräume in Höhe von 0,6 Mio. EUR (Vorjahr 0,5 Mio. EUR) und für den Fuhrpark in Höhe von 0,2 Mio. EUR (Vorjahr 0,1 Mio. EUR) aktiviert.

Die finanziellen Vermögenswerte enthalten primär Absicherungen für Zinssteigerungen. Durch den deutlichen Anstieg des Zinsniveaus im Geschäftsjahr 2022 sind auch die Zeitwerte für diese Absicherungen um 8,4 Mio. EUR gestiegen.

Durch die Nettozukäufe im Geschäftsjahr haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 30,6 Mio. EUR auf 454,8 Mio. EUR zum 31. Dezember 2022 erhöht. Darin enthalten sind Nutzungsrechte von 9,4 Mio. EUR (Vorjahr 5,3 Mio. EUR) aus Erbpachten, die gemäß dem IFRS-Leasingstandard analog zum Anlagevermögen zu bilanzieren sind. Die vom Noratis-Konzern gehaltenen Immobilien werden überwiegend im Vorratsvermögen ausgewiesen.

Durch das Ergebnis des Geschäftsjahres und der sich gegenläufig auswirkenden Dividendenzahlung in Höhe von 2,7 Mio. EUR ergibt sich insgesamt eine Verbesserung des Eigenkapitals um 5,6 Mio. EUR beziehungsweise 6,8 Prozent auf 86,9 Mio. EUR.

Der deutliche Anstieg der Finanzverbindlichkeiten ergibt sich vor allem aus der Finanzierung von neu erworbenen Immobilien, insbesondere der Liegenschaften in Bückeburg, Kamp-Lintfort, Remscheid und einem Portfolio in Unterfranken. Die Veränderung bei den kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf die Verlängerung der Finanzierung von einem Immobilienportfolio zurückzuführen.

Die latenten Steuerschulden von 2,1 Mio. EUR (Vorjahr 0,6 EUR) ergeben sich in Höhe von 2,4 Mio. EUR aus Zinssicherungsgeschäften, in Höhe von 0,9 Mio. EUR aus der unterschiedlichen Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Anlageimmobilien) sowie in Höhe von 0,2 Mio. EUR aus Finanzverbindlichkeiten und der Leasingbewertung. Die latenten Steueransprüche aus steuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von 1,4 Mio. EUR (Vorjahr 0,6 Mio. EUR), die mit den Steuerschulden aus zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können, wurden mit den latenten Steuerschulden saldiert.

Im Vorjahr war in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ein Wert von 14,2 Mio. EUR für den Kaufpreis von Vorratsimmobilien enthalten, der erst im Geschäftsjahr 2022 fällig wurde.

Bei den Vertragsverbindlichkeiten erhöhten sich die Verpflichtungen aus Betriebskostenvorauszahlungen und Erwerberabrechnungen um 0,4 Mio. EUR. Die Steuerschulden wurden durch Zahlung von 4,2 Mio. EUR Ertragsteuer für das Vorjahr um insgesamt 0,2 Mio. EUR vermindert. Der Anstieg bei den sonstigen Verbindlichkeiten ergibt sich vor allem aus der Zunahme von Mieterguthaben.

3. Chancen- und Risikobericht

3.1 Risikobericht

Risikomanagement

Die Unternehmensführung ist für die angemessene Umsetzung und Implementierung des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Um potenzielle Risiken zu identifizieren, werden kontinuierlich neben der gesamtwirtschaftlichen Situation insbesondere auch immobilien- und finanzwirtschaftliche Entwicklungen beobachtet.

Da Risiken unvermeidbarer Bestandteil jedes unternehmerischen Handelns sind, gilt in der Noratis-Gruppe der Grundsatz, dass bei allen Geschäften die Chancen und Risiken transparent dargestellt werden müssen. Alle Führungskräfte sind sich der potenziellen Risiken bewusst und arbeiten permanent mit der Unternehmensführung darauf hin, potenzielle Risiken so früh wie möglich zu identifizieren beziehungsweise bekannte Risiken idealerweise bereits im Vorfeld zu vermeiden oder zu minimieren. Dabei soll stets die Möglichkeit gewahrt werden, zum Teil bereits besprochene Gegenmaßnahmen ergreifen zu können, um mögliche wirtschaftliche Schäden abzuwenden oder zumindest zu minimieren. Hierzu wurde eine Risikomatrix erstellt, die Risiken beschreibt, evaluiert und ursachenbezogene sowie wirkungsbezogene Maßnahmen definiert. Die Risikomatrix wird in regelmäßigen Abständen mit den Führungskräften diskutiert und aktualisiert.

Auf operativer Ebene ist entlang der Wertschöpfungskette, vom Einkauf, dem Asset Management inklusive der technischen Entwicklung bis hin zum Vertrieb, das Risikobewusstsein bei den Mitarbeitenden beziehungsweise die adäquate Risikoberücksichtigung in den Prozessen fest verankert und Teil des Tagesgeschäfts. Jede größere Ankaufsentscheidung wird nach eingehender Due Diligence einschließlich Analyse der Standorte und Marktgegebenheiten einstimmig vom Vorstand und in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat getroffen.

Regelmäßige Jour Fixes mit dem Asset Management, der technischen Abteilung sowie dem Vertrieb unter Führung des Vorstands dienen der effektiven Überwachung aller Aktivitäten in Bezug auf den Immobilienbestand - im Wesentlichen Objektstrategie, Vermietung, Mängel, Investitionen, Budgets - sowie geplanter Veräußerungen von Immobilien beziehungsweise Portfolios. Dabei werden auch die Zielerreichungsgrade geprüft und nachgehalten, sowohl finanziell als auch zeitlich. Mögliche Abweichungen, die sich negativ auf das Geschäft auswirken, werden so frühzeitig erkannt.

Die Arbeitsabläufe im Konzern sind detailliert durch Organisationsvereinbarungen geregelt. Das Organisationshandbuch wird stetig erweitert und optimiert. Jede Organisationsvereinbarung wird durch die beteiligten Stellen im Unternehmen geprüft und vom Vorstand freigegeben. Zur Sicherung der reibungslosen Arbeitsabläufe innerhalb der Gruppe sind die Verantwortlichkeiten entlang der Wertschöpfungskette genau definiert. So gibt es eine klare Beschreibung von Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten.

Für sämtliche bedeutenden Verträge und Dokumente gibt es im Unternehmen verbindliche Standards, um rechtliche Risiken zu vermeiden. Alle Ankaufs- und Verkaufsverträge sowie Teilungserklärungen werden im Einzelfall auf Übereinstimmung mit den Standards geprüft, sämtliche Besonderheiten mit der Geschäftsleitung abgestimmt.

Auswirkungen der Corona-Pandemie

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind weiterhin spürbar, haben jedoch deutlich nachgelassen. Im täglichen Umgang macht sich eine gewisse Routine bemerkbar und es gibt kaum noch Einschränkungen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen sind inzwischen weitestgehend überwunden und der Vorstand erwartet aus der Corona-Pandemie in der Zukunft keine wesentlichen Risiken mehr für das Geschäft.

Auswirkungen des Ukraine-Kriegs / Zinswende

Durch den Krieg in der Ukraine ist die Abhängigkeit Europas und vor allem Deutschlands von Energieträgern aus Russland sehr deutlich geworden. Die dadurch ausgelöste Energiekriese mit drastisch gestiegenen Energiekosten sind nach wie vor spürbar. Ein Rückgang der Energieträger auf das Preisniveau vor dem Ukraine-Krieg ist unwahrscheinlich. Die aktuelle politische Führung sieht in der Energiekriese auch die Chance, den Ausbau alternativer Energien zu beschleunigen. Für den Konzern ergeben sich aus den Folgen des Ukraine-Kriegs Risiken aus der Vorfinanzierung von Mietnebenkosten beziehungsweise das damit verbundene höhere Ausfallrisiko bei Mietforderungen. Diese werden jedoch – wie auch schon bei der Corona-Pandemie – bisher als nicht wesentlich angesehen. Dagegen hat die hohe Inflation und die damit einhergehende Steigerung des Zinsniveaus einen deutlich höheren Einfluss auf die Immobilienwirtschaft und damit auch auf die Noratis-Gruppe. Der Konzern geht davon aus, dass der durchschnittliche 3-Monats-Euribor für das restliche Geschäftsjahr 2023 bei 3,0 bis 3,5 Prozent liegen wird und deshalb die Zinskosten deutlich über dem Geschäftsjahr 2022 liegen. Davon kann jedoch ein Teil über die Zinsabsicherungen abgefangen werden. Das hohe Zinsniveau hat zudem einen Einfluss auf die zukünftigen Verkaufspreise. Die höheren Zinskosten müssen von den Investoren mit Abschlägen bei den Kaufpreisen kompensiert werden.

Regulatorische und politische Risiken

Der Noratis-Konzern ist, wie alle Unternehmen der Immobilienbranche, allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Solche Regelungen können unter anderem das Mietrecht, beispielsweise Mietpreisbremse, Restriktionen durch Sanierungsgebiete oder öffentliche Förderung etc., Baurecht, Arbeitsrecht, Umweltrecht oder Steuerrecht betreffen.

Der Eintritt solcher Risiken hat meist zur Folge, dass zusätzliche Kosten entstehen oder Mieten nicht wie geplant entwickelt werden können und somit die angestrebte Mietrendite eines Projekts leidet, was sich negativ auf den Marktwert beziehungsweise den kalkulierten Verkaufspreis auswirkt. Gegebenenfalls können geplante Modernisierungsmaßnahmen nicht oder nicht im gewünschten Umfang beziehungsweise Zeitraum umgesetzt werden, was sich ebenfalls negativ auf die zu erwartende Rendite auswirkt. Darüber hinaus könnten regulatorische Änderungen dazu führen, dass an einzelnen Standorten die Möglichkeit des Einzelverkaufs von Wohnungen teilweise oder vollständig eingeschränkt wird.

Da die Unternehmenstätigkeit des Konzerns ausschließlich auf Deutschland beschränkt ist und insbesondere Änderungen von Verordnungen und Gesetzen durch Veröffentlichung rechtzeitig bekannt gemacht werden, kann sich die Gruppe im Normalfall auf solche Veränderungen rechtzeitig einstellen.

Die aktuelle politische Führung sieht in der aktuellen Energiekriese auch die Chance den Ausbau alternativer Energien zu beschleunigen und will zukünftig Öl- und Gasheizungen verbieten. Unabhängig von den zeitlichen Übergangsfristen wird die Entwicklung hin zu erneuerbaren Energien nicht mehr aufzu-

halten sein. Derzeit gibt es noch erhebliche Unsicherheiten über die Finanzierung der damit verbundenen Kosten. Eine Weitergabe an die Mieterinnen und Mieter wird sicherlich nicht in voller Höhe möglich sein. Auch von Seiten der Politik sind die bisher angekündigten Unterstützungen durch beispielsweise Zuschüsse nicht ausreichend. Größere Unsicherheiten bestehen ferner im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Handwerkerkapazitäten und Produkten sowie die Netzinfrastruktur, um die gesteckten Klimaziele zu erreichen.

Als Standard nachhaltiger Anlagen hat sich die Begrifflichkeit „ESG" (Environmental, Social & Governance) etabliert. Diese drei Buchstaben beschreiben drei nachhaltigkeitsbezogene Verantwortungsbereiche von Unternehmen im Hinblick auf Umwelt, Soziales und verantwortungsvolle Unternehmensführung.

Vor allem der Energieverbrauch und Wärmeversorgung sowie die Erzeugung von Strom und Wärme in Liegenschaften sind ein wesentliches Wertkriterium für Immobilien geworden. Gerade im Bereich der Bestandsimmobilien wird die energetische Ertüchtigung von Gebäuden eine zentrale Rolle spielen. Dazu kommt neben der Finanzierung auch die technische Umsetzung, die im Gegensatz zu Neubauten noch viel Entwicklungsbedarf hat. Die Noratis-Gruppe sieht in diesen Herausforderungen auch große Chancen für den zukünftigen Erfolg des Konzerns als Bestandsentwickler.

Leistungswirtschaftliche Risiken

a) Risiken beim Ankauf von Immobilien

Der Erfolg des Geschäftsmodells des Noratis-Konzerns beruht im Wesentlichen auf dem Ankauf von geeigneten Wohnimmobilien mit Entwicklungspotenzial und dem Ziel, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern. In diesem Zusammenhang bestehen bauliche, rechtliche und wirtschaftliche Risiken, sollten sich die getroffenen Einschätzungen im Rahmen des Ankaufs als falsch erweisen. Insbesondere falsche Einschätzungen hinsichtlich Objekt- und Standortattraktivität, Mietentwicklungspotenzial, Entwicklungskosten, Bausubstanz, Altlasten, sonstige Belastungen, Veräußerungsfähigkeit und des notwendigen Zeitaufwands zur Umsetzung der Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie der notwendigen Kapazität der Mitarbeitenden können sich negativ auf die Finanz- und Ertragslage der Gruppe auswirken.

Diese Risiken werden durch eine umfassende Due Diligence im Rahmen des Ankaufsprozesses adressiert. Darüber hinaus sind die Finanzierungen in der Regel derart ausgestaltet, dass die Objekte auch mittelfristig im Bestand gehalten werden können und dabei noch Überschüsse erwirtschaften. Durch die aktuelle Entwicklung mit sich schnell ändernden Rahmenbedingungen und Anforderungen verbleibt jedoch immer ein Restrisiko. Vor allem ein weiterer Anstieg der Zinsen kann dazu führen, dass die Einnahmen einzelner Objekte den Kapitaldienst nicht mehr in Gänze abdecken können.

b) Risiken bei der Entwicklung von Immobilien

Es bestehen Entwicklungsrisiken für die Gruppe sollten die tatsächlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen die im Vorfeld kalkulierten Kosten für die jeweiligen Maßnahmen übersteigen. Darüber hinaus ist der Konzern bei der Durchführung der Arbeiten teilweise auch auf die Mitarbeit und Zustimmung von Behörden, Mieterinnen und Mietern sowie Anwohnerinnen und Anwohnern angewiesen. Dies kann zu Verzögerungen, zusätzlichen Kosten oder sogar dazu führen, dass die Maßnahmen nicht oder nicht im gewünschten Umfang durchgeführt werden können.

Durch das stark fokussierte Geschäftsmodell auf Bestandswohnimmobilien einfachen und mittleren Standards sind die Modernisierungsmaßnahmen zum großen Teil wiederkehrend, was zu relativ hoher Kosten- und Planungssicherheit führt. Darüber hinaus sind die durchzuführenden Arbeiten im Vergleich zu beispielsweise Neubauten oft weniger komplex und risikobehaftet und führen auch typischerweise nicht zu einer Reduktion der Mieten.

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

c) Risiken beim Vertrieb von Immobilien

Der Konzern nutzt zur Veräußerung der entwickelten Immobilien zwei Vertriebswege, die Einzelprivatisierung und den Block-/Portfolioverkauf. Für beide Vertriebswege bestehen grundsätzlich Absatz- und Vertriebsrisiken, sollte sich die Bereitschaft von Käufern zum Erwerb der Immobilien ändern und die Immobilien nicht oder nicht im geplanten Umfang zu den veranschlagten Konditionen oder innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußert werden können. Diese Risiken können direkt im Zusammenhang mit der Immobilie beziehungsweise dem Standort stehen, wie falsche Standorteinschätzung, Verschlechterung des Standorts, Rückgang der Mieten, Leerstände, bauliche Probleme oder aber durch allgemeine wirtschaftliche und konjunkturelle Änderungen bedingt sein.

Ein wichtiger Faktor ist die Finanzierungsfähigkeit am Markt und das allgemeine Zinsumfeld. Steigende Zinsen haben einen negativen Einfluss auf die erzielbaren Verkaufspreise, da die dadurch entstehenden zusätzlichen Kosten von den Investoren grundsätzlich mit Abschlägen bei den Kaufpreisen kompensiert werden. Mehr und mehr ist auch der energetische Zustand der Immobilie ein wesentliches Kriterium, das in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen wird.

Die Gesellschaft begegnet diesen Risiken beziehungsweise versucht diese zu minimieren. Das erfolgt durch stetige Marktbeobachtung, Kontaktpflege und der Möglichkeit bei nicht erfolgreicher Vermarktung über die Bestandshaltung eine geringere, aber positive Rendite zu erwirtschaften.

Vermietungsrisiken

Mietausfälle aufgrund größerer Leerstände oder durch Bonitätsrisiken bei Mieterinnen und Mietern haben negative Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns. Insofern kommt einer Überwachung der Vermietungssituation große Bedeutung zu.

Der Vermietungsstand wird anhand von standardisierten monatlichen Mietreports durch das Asset Management regelmäßig und zeitnah überwacht.

Darüber hinaus ist das Reporting von Leerständen, Kündigungen, Neuvermietungen sowie erforderliche Maßnahmen zur Herstellung der Vermietbarkeit leerer Wohnungen ständiger Besprechungspunkt in den bereits zuvor angesprochenen Jour Fixes. Ebenso überwacht und verfolgt das Asset Management die Forderungsklärung von Mietrückständen auf monatlicher Basis.

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

a) Liquiditätsrisiken

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

Zur Finanzierung von Objektankäufen benötigt der Konzern für die grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen auch Eigenkapital oder eigenkapitalähnliche Mittel in nicht unerheblicher Höhe. Typischerweise werden diese Mittel entweder durch die Aufnahme von neuen unbesicherten Verbindlichkeiten oder durch freie Liquidität aus Veräußerungen zur Verfügung gestellt, da die Verkaufspreise im Normalfall höher sind als die Rückzahlungsverpflichtungen der Darlehen. Diese unbesicherten Verbindlichkeiten sind nicht projektspezifisch und müssen bei Bedarf verlängert oder auch refinanziert werden.

Die Laufzeiten der grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen orientieren sich an den geplanten Projektlaufzeiten, wobei der Großteil der Darlehensrückführung durch den Verkauf der Objekte erfolgt. Sofern die geplante Projektlaufzeit überschritten wird, ist der Konzern meistens entweder auf eine Anschlussfinanzierung des bereits finanzierenden Kreditinstituts oder einer neuen Bank angewiesen.

Die Gruppe adressiert diese Finanzierungsrisiken durch adäquate Liquiditätsplanungsinstrumente sowie kontinuierlichen Dialog mit den jeweiligen Finanzierungspartnern. Im Rahmen der Liquiditätsplanung werden die laufenden Geschäftsvorgänge nach Fälligkeiten von Zahlungseingängen und -ausgängen geplant und überwacht. Es erfolgt eine regelmäßige Information der laufenden Liquiditätssituation an den Vorstand. Darüber hinaus verfügt der Noratis-Konzern über Kontokorrentlinien und nicht in Anspruch genommene Darlehen im Volumen von 15,6 Mio. EUR zur kurzfristigen Überbrückung von Liquiditätsengpässen, von denen am 31. Dezember 2022 noch 15,6 Mio. EUR zur Verfügung standen.

b) Zinsänderungsrisiken

Der größte Teil der Objektfinanzierungen ist auf der Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen. Um die variablen Finanzierungen innerhalb des Konzerns gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern, sind separate Cap-Vereinbarungen mit Kreditinstituten für den überwiegenden Teil der variablen Finanzierungen abgeschlossen worden. Trotz dieser Zinssicherungsgeschäfte ist der Konzern Zinsänderungsrisiken ausgesetzt, da die Sicherungsgeschäfte nicht das gesamte variable Finanzierungsvolumen abdecken und die Zinssteigerung bis zur Erreichung der jeweils vereinbarten Cap-Höhe zu Lasten des Noratis-Konzerns geht.

Die Konzernleitung beobachtet die Entwicklung der kurz- und langfristigen Zinsen kontinuierlich und steht dazu auch mit den finanzierenden Kreditinstituten in engem Kontakt. Durch die kurzfristige und deutliche Erhöhung des Zinsniveaus wird im Geschäftsjahr 2023 trotz Zinsabsicherungen nur ein Teil der Zinserhöhungen kompensiert werden. Weiterhin führen steigende Zinsen generell zu niedrigeren Preisen beim Verkauf der Vorratsimmobilien und haben damit auch einen negativen Effekt auf die Verkaufsmargen.

c) Finanzierungsrisiken

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

Aus der Investoren- und Festbezugsvereinbarung mit dem Ankeraktionär Merz Real Estate GmbH & Co. KG über ursprünglich 50 Mio. EUR kann der Konzern noch rund 36 Mio. EUR abrufen und somit durch eine höhere Eigenfinanzierung die Abhängigkeit von Fremdmitteln reduzieren.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge und Kontokorrentlinien im Volumen von 29 Mio. EUR, bei denen von Seiten der Bank Kreditvorgaben im Hinblick auf eine einzuhaltende Kapitaldienstfähigkeit, Eigenkapitalrelation, einen Net LTV Covenant sowie einen einzuhaltenden Zinsdeckungsgrad bestehen. Bei Verletzen dieser Kreditvorgaben kann es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen kommen. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 wurden alle Auflagen aus Kreditverträgen eingehalten, so dass keine vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen bestanden.

d) Ausfallrisiken

Grundsätzlich bestehen außer Mietausfallrisiken keine weiteren Risiken aus Forderungsausfällen. Immobilienverkäufe werden ausschließlich über notarielle Kaufverträge abgewickelt, der Besitzübergang setzt die vollständige und vorbehaltslose Zahlung des Kaufpreises durch den Käufer voraus, ebenso die Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Diese wird ausschließlich nach Feststellung des Zahlungseingangs in der Buchhaltung durch das Asset Management oder die Rechtsabteilung an den amtierenden Notar veranlasst.

Käuferseitige Nichterfüllung des Kaufvertrages führt nach den Regelungen der Standard-Kaufverträge zwangsläufig zur Rückabwicklung des Vertrages.

Marktbezogene Risiken

Die Gruppe erwirbt deutschlandweit Bestandswohnimmobilien mit dem Ziel, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern beziehungsweise langfristig in den Bestand zu überführen. Insofern ist der Konzern maßgeblich von der Entwicklung des Markts und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig, auf die der Konzern keinen Einfluss hat. Hierzu gehören etwa das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Immobilien in bestimmten Lagen und Preisklassen, die steuerlichen Rahmenbedingungen, die Entwicklung des lokalen Arbeitsmarkts, die Zinsentwicklung, die Materialverfügbarkeit, die gesamtwirtschaftliche konjunkturelle Entwicklung sowie daraus resultierende zyklische Schwankungen des Wohnimmobilienmarktes.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland, Europa oder der Welt auch der für die Gruppe relevante Wohnimmobilienmarkt beeinflusst werden könnte und sich dies negativ auf die Entwicklung des Konzerns auswirkt. Das gilt insbesondere für den weiteren Verlauf des Ukraine-Krieges, durch den die Inflation und damit auch das Zinsniveau deutlich angestiegen sind. Diese Zinssteigerungen haben in der Wohnungswirtschaft in 2022 zu einer deutlich geringeren Anzahl von Transaktionen und Preisrückgängen geführt. Zusätzlich steigen durch staatliche Regulierungen im Bereich der energetischen Sanierungen die Risiken für Investoren. Nichtsdestotrotz wird davon ausgegangen, dass der Bedarf an Wohnraum in Deutschland in den nächsten Jahren unter anderem aufgrund nicht erfüllter Neubauziele der Regierung sehr hoch sein wird. Auch der Transaktionsmarkt wird wieder an Dynamik gewinnen, kann aber voraussichtlich nicht mehr so schnell das Niveau vor der Zinswende erreichen.

Durch die geänderten Rahmenbedingungen, insbesondere die gestiegenen Zinsen und der damit verbundenen Zurückhaltung auf dem Transaktionsmarkt bestehen Risiken aus der Bewertung des Bestandes von Vorratsimmobilien, die in Zukunft zu einem Abwertungsbedarf führen können.

Es sind keine Risiken zu erkennen, die zu einer Gefährdung des Noratis-Konzerns führen, sofern die Inflation nicht wieder stark an Dynamik gewinnt, das Zinsniveau deutlich ansteigt und eine Verschärfung der Energiekrise ausbleibt.

Rechtliche Risiken

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

Risikokonzentration

Da der Konzern neben kleinen Transaktionen auch auf, im Verhältnis zum bestehenden Portfolio, größere Transaktionen abzielt, kann es zur Risikokonzentration im Hinblick auf ein Portfolio oder einen Standort kommen. Insbesondere wenn in diesem Zusammenhang die genannten leistungswirtschaftlichen Risiken zum Tragen kommen und die Erwartungen nicht erfüllt werden, kann sich das negativ auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

3.2. Chancen der zukünftigen Entwicklung

In Deutschland hat sich der Immobilienmarkt im Vergleich zum Vorjahr deutlich verändert. Das stark gestiegene Zinsniveau hat zu hohen Rückgängen auf dem Transaktionsmarkt geführt und die Preise negativ beeinflusst. Das Niveau vor der Zinswende wird in den nächsten Jahren kaum mehr zu erreichen sein.

Durch steigende staatliche Regulierungen im energetischen Bereich ergibt sich in der Zukunft ein enormer Bedarf an Maßnahmen zur Wärmedämmung und Wärmeversorgung um den CO_2-Ausstoß zu reduzieren. Die Mehrheit der Bestandsimmobilien liegt bei der Energieeffizienz weit unter den heute üblichen Standards bei Neubauten. Gerade hier liegen die Chancen für Bestandsentwickler, die über das entsprechende Know-how verfügen. Die Nachfrage nach sanierten Immobilien mit einer guten Energieeffizienz wird aufgrund der Klimaziele, aber auch wegen der Kosten für Energie erheblich zunehmen.

Der Konzern kann sich durch das Know-how bei der Sanierung und Entwicklung von Immobilien besser auf die Nachfrage nach Immobilien mit entsprechenden Mindeststandards einstellen und damit Vorteile generieren.

Auf der Einkaufsseite liegen die Wettbewerbsvorteile des Konzerns in der Kombination von bevorzugten Losgrößen, Standorten und Objektzuständen. Die Gruppe ist flexibel, was die Anzahl der zu erwerbenden Einheiten betrifft und hat sich über die Jahre eine große Erfahrung im Bereich der Sanierung von Bestandsimmobilien aufgebaut.

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

Der Fokus auf Siedlungsbauten, Werkswohnungen oder Quartiere hat darüber hinaus den Vorteil, dass durch relativ geringen Aufwand und standardisierte Maßnahmen die Entwicklung aufgrund der hohen Homogenität dieser Liegenschaften, beispielsweise standardisierte Grundrisse, effizient, kostengünstig und mit hoher Kostensicherheit durchgeführt werden kann.

Die Gruppe besetzt mit ihrem Geschäftsmodell eine attraktive Nische zwischen Bestandshaltern und Projektentwicklern. Durch laufende Mieteinnahmen hat der Konzern stabile Mieterträge, von denen auch Bestandshalter profitieren. Die Entwicklungsmaßnahmen und zeitnahe Veräußerung hingegen wirken sich positiv auf die Rendite aus, ohne dabei den Projektentwicklungsrisiken eines Neubaus ausgesetzt zu sein.

Insofern ist die Noratis-Gruppe mit ihrem Geschäftsmodell als Immobilien-Bestandsentwickler sehr gut aufgestellt, um die Chancen auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv zu nutzen und mögliche Risiken zu minimieren. Gerade die Erfahrung im Bereich der Sanierung bietet für die Zukunft gute Chancen für stabile Erträge und ein weiteres organisches Wachstum des Konzerns.

3.3 Gesamteinschätzung Risiko- und Chancenbericht

Unter Voraussetzung eines funktionierenden Transaktionsmarktes und keinen weiteren längerfristigen EURIBOR-Steigerungen auf über 5 Prozent sowie Verwerfungen auf dem Energiemarkt sind dem Vorstand der Noratis-Gruppe nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf den Konzern auswirken könnten. Die Geschäftsleitung ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen des Immobilienmarktes in Deutschland auch in Zukunft in weiteres Wachstum umsetzen zu können, ohne dabei unvertretbare Risiken einzugehen.

Die Auswirkungen der Zinssteigerung sind inzwischen deutlich spürbar und haben zu einem starken Rückgang der Transaktionen auf dem Immobilienmarkt geführt. In der Vergangenheit wurde die hohe Nachfrage vor allem von Kapital getrieben, das Alternativen für festverzinsliche Wertpapiere suchte. Im Laufe des Jahres 2023 wird wieder etwas mehr Dynamik auf dem Wohninvestmentmarkt erwartet. Eine Zunahme auf das Niveau vor der Zinswende ist jedoch unwahrscheinlich. Um die Klimaziele im Gebäudesektor zu erreichen, wird zukünftig die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien ein wesentlicher Faktor sein. Dadurch steigen auch die Risiken im Hinblick auf die hierfür entstehenden Kosten und weiterer staatlicher Regulierungsmaßnahmen. Grundsätzlich ist der Bedarf an Wohnungen weiter angestiegen, durch Bevölkerungswachstum sowie steigendem Flächenbedarf und stetig verfehlter Ziele für die Errichtung von neuen Wohnungen. Die in den kommenden Jahren zu erwartende Sanierungswelle schafft vielfältige Potenziale für Bestandsentwickler und die Geschäftsführung sieht darin auch gute Zukunftschancen für den Konzern.

4. Prognosebericht

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft hat im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes preisbereinigt um 1,8 Prozent zugenommen. Das ist etwas schwächer als im Vorjahr, aber angesichts der neuen Krisen wie dem Krieg Russlands gegen die Ukraine und als Folge davon die Energiekriese und hohe Inflation nicht überraschend.

Der Immobilienmarkt hat durch die mit der Inflation einhergehende deutliche Steigerung des Zinsniveaus erstmals seit Jahren einen starken Rückgang der Transaktionen und erste Preisrückgänge zu verzeichnen. Die Preisvorstellungen von Verkäufer und Käufer sind auseinandergedriftet. Während viele Käufer einen Rückgang der Preise erwartet haben, ist der Großteil der Eigentümer noch nicht bereit dazu, Preisabschläge zu akzeptieren. Der Markt befindet sich in einer Findungsphase, die auch im vierten Quartal 2022 noch nicht beendet war.

Unabhängig davon hat die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter zugenommen. Zudem können sich viele Haushalte aufgrund der gestiegenen Zinsen keinen Eigenheimerwerb mehr leisten und bleiben Mieterinnen und Mieter. Es kann davon ausgegangen werden, dass die ohnehin schon niedrigen Leerstandsquoten weiter fallen und die Mieten weiterhin steigen. Vor allem in Ballungszentren besteht nach wie vor ein hoher Bedarf, der durch die zu geringe Anzahl neu fertig gestellter Wohnungen kaum gemindert wird. Damit ergeben sich weiterhin gute Chancen für den Verkauf von sanierten Immobilien, die ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis bieten.

Der Krieg in der Ukraine hat die Abhängigkeit Deutschlands und Europas von Energieträgern aus Russland durch die jüngsten Preiserhöhungen deutlich gemacht. Die Notwendigkeit für die energetische Sanierung von Bestandswohnungen ist damit weiterhin sehr hoch und es wird mit einer Sanierungswelle in den nächsten Jahren gerechnet. Der Vorstand der Noratis möchte dies als Chance nutzen und die Kompetenzen in diesem Bereich weiter ausbauen und damit auch die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens weiter verbessern.

Die Umwälzungen auf dem Immobilienmarkt werden sich im neuen Geschäftsjahr 2023 deutlich stärker auf den Konzern auswirken.

Durch das hohe Zinsniveau werden die Verkaufspreise für Immobilien zurückgehen und damit auch die Margen von bereits akquirierten Immobilien entsprechend gemindert. Hinzu kommt das deutlich höhere Zinsniveau, das sich im Geschäftsjahr 2022 jedoch nur im letzten Quartal bemerkbar gemacht hat. Die Zinsabsicherungen des Konzerns können nur einen Teil dieser Mehrkosten abfangen. Zusätzlich ergeben sich negative Effekte aus der laufzeitbedingten Veränderung des Fair-Value der Derivate (Zinssicherungsgeschäfte), die im Geschäftsjahr 2022 noch einen positiven Ergebnisbeitrag geleistet haben.

Der Vorstand der Noratis-Gruppe geht – unter der Voraussetzung, dass sich der 3-Monats-Euribor bei einem Wert von 3,0 bis 3,5 Prozent einpendelt - von einem negativen Ergebnis vor Steuern aus. Durch niedrigere Verkaufserlöse in Verbindung mit gesunkenen Margen und in etwa gleichbleibenden Mieterträgen wird das EBIT zwar unter dem Wert des Geschäftsjahres 2022 liegen, aber nicht wesentlich schlechter ausfallen. Aufgrund der stark gestiegenen Zinskosten in Verbindung mit dem laufzeitbedingten Rückgang des Fair-Value bei den Derivaten wird das EBT jedoch deutlich negativ werden.

Hinsichtlich nicht-finanzieller Leistungsindikatoren ist weiterhin vorgesehen, den Bekanntheitsgrad des Konzerns am Markt weiter zu steigern und sich als zuverlässiger Transaktionspartner im Wohnimmobilienmarkt zu etablieren. Darüber hinaus möchte sich der Konzern im Hinblick auf das Thema ESG entsprechend positionieren und seine nachhaltige Strategie weiterentwickeln.

Der Personalbestand ist im abgelaufenen Geschäftsjahr entsprechend dem gestiegenen Immobilienbestand weiter ausgebaut worden und reflektiert das bisherige Wachstum der Noratis-Gruppe. In 2023 wird von einem schwachen Transaktionsmarkt ausgegangen und damit einhergehend wird auch nicht mit einer Fortsetzung des Personalwachstums gerechnet. Abhängig von der Entwicklung der Immobilienbestände ist für 2023 vorgesehen, weiterhin qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen. Im Fokus stehen dabei weiterhin die langfristige Bindung und Entwicklung von Mitarbeitenden, da das Engagement und Fachwissen sowie die Zusammenarbeit der Mitarbeitenden wesentliche Voraussetzung dafür sind, die gesetzten Ziele erfolgreich umzusetzen.

5. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Das Kontrollsystem im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess ergibt sich aus der zentralen Organisation des Rechnungswesens der Konzernmuttergesellschaft Noratis AG. Die Abschlüsse des Konzerns werden durch eigene Mitarbeitende erstellt, unterstützt durch externe Dienstleister, insbesondere was steuerliche Themen sowie die Personalabrechnung betrifft. Auch die Mietenbuchhaltung wird durch eigene Mitarbeitende zur Kontrolle der externen Hausverwaltungen durchgeführt.

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

6. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr 2022 nicht vorgelegen.

Eschborn, den 11. Mai 2023

Noratis AG

Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstands

André Speth
Vorstand

BENSHEIM

Konzernabschluss

zum 31. Dezember 2022

56	Konzernbilanz
58	Konzerngesamtergebnisrechnung
59	Konzernkapitalflussrechnung
60	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

in TEUR	Anhang-Nr.	31.12.2022	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.1	9.840	10.200
Sachanlagen	5.2	1.060	842
Immaterielle Vermögenswerte	5.2	23	29
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	2.3 / 5.3	43	29
Andere finanzielle Vermögenswerte	5.4	9.451	862
Latente Steueransprüche	5.12	4	1
Langfristige Vermögenswerte		**20.421**	**11.963**
Vorratsimmobilien	5.5	454.812	424.180
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.6	1.603	1.086
Finanzielle Vermögenswerte	5.4	1.179	49
Sonstige Vermögenswerte	5.7	4.838	553
Zahlungsmittel	5.8	11.159	8.724
Kurzfristige Vermögenswerte		**473.591**	**434.592**
Bilanzsumme		**494.012**	**446.555**

PASSIVA

in TEUR	Anhang-Nr.	31.12.2022	31.12.2021
Gezeichnetes Kapital	5.9	4.818	4.818
Kapitalrücklage	5.9	51.774	51.817
Gewinnrücklagen	5.9	29.820	24.238
Eigenkapital der Anteilseigner der Noratis AG		**86.412**	**80.873**
Nicht beherrschende Anteile	2.4	445	423
Eigenkapital		**86.857**	**81.296**
Sonstige Rückstellungen	5.10	67	61
Anleihe	5.11	39.314	39.135
Finanzverbindlichkeiten	5.11	330.077	218.722
Latente Steuerschulden	5.12	2.089	563
Langfristige Schulden		**371.547**	**258.481**
Sonstige Rückstellungen	5.10	140	149
Anleihe	5.11	408	413
Finanzverbindlichkeiten	5.11	29.224	87.456
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.092	15.519
Steuerschulden	5.13	440	603
Vertragsverbindlichkeiten	5.14	606	231
Sonstige Verbindlichkeiten	5.15	2.698	2.407
Kurzfristige Schulden		**35.608**	**106.778**
Bilanzsumme		**494.012**	**446.555**

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhang-Nr.	2022	2021
Umsatzerlöse Gesamt		**85.606**	**73.598**
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	6.1	55.919	50.590
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		-45.706	-39.193
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	6.2	**10.213**	**11.397**
Erlöse aus der Vermietung	6.1	29.687	23.008
Aufwendungen aus der Vermietung		-15.292	-10.391
Ergebnis aus der Vermietung	6.3	**14.395**	**12.617**
Sonstige betriebliche Erträge	6.4	495	436
Zwischenergebnis		**25.103**	**24.450**
Personalaufwand	6.5	-5.910	-5.322
Abschreibungen	6.6	-483	-460
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.1	-360	3.532
Wertminderung Vorratsimmobilien	5.5	-2.097	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-3.754	-2.836
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)		**12.499**	**19.364**
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	2.3 / 5.3	15	17
Finanzerträge	6.8	8.747	505
Finanzierungsaufwendungen	6.9	-9.272	-6.458
Ergebnis vor Steuern (EBT)		**11.989**	**13.428**
Ertragsteuern	6.10	-3.713	-3.892
Konzernergebnis		**8.276**	**9.536**
davon entfällt auf:			
- Anteilseigner des Mutterunternehmens		8.232	9.472
- nicht beherrschende Anteile		44	64

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

Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	Anhang-Nr.	2022	2021
Konzernergebnis		8.276	9.536
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	5.1	360	-3.532
Abschreibungen	6.6. / 7.3	483	460
Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		0	4
Veränderung der Vorratsimmobilien	5.5	-28.675	-96.316
Wertminderung / Wertzuschreibung von Vorratsimmobilien	5.5	2.097	0
Zunahme / Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-3.323	-531
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen		-12.621	14.123
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	2.3 / 5.3	-15	-17
Finanzierungsaufwendungen / Finanzerträge	6.8 / 6.9	525	5.953
Ertragsteueraufwand / -ertrag	6.10	3.713	3.892
Ertragsteuerzahlungen		-4.166	-3.953
Anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	6.5	35	86
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge		282	191
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		**-33.029**	**-70.104**
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	5.2	-184	-110
Erhaltene Zinsen		236	6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**52**	**-104**
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	5.11	91.065	83.629
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	5.11	-42.975	-36.126
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	5.11	0	10.000
Transaktionskosten aus der Begebung von Anleihen und Finanzkrediten	5.11	-467	-918
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	7.3	-305	-230
Rückkauf eigener Aktien	5.9	-157	-91
Einzahlungen aus dem Verkauf eigener Aktien	5.9	78	45
Auszahlungen aus dem Erwerb von Derivaten		-1.310	-275
Gezahlte Zinsen		-7.846	-5.704
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	5.9	-2.650	-2.409
Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	5.9	-21	-21
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**35.412**	**47.900**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		**2.435**	**-22.308**
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		8.724	31.032
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		**11.159**	**8.724**

Siehe Erläuterung in Anhang-Nr. 7.2.

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Rücklage für eigene Anteile	Gewinn-rücklagen	Konzernge-sellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherr-schende Anteile	Konzern-eigen-kapital
Stand zum 01.01.2021	**4.818**	**51.777**	**0**	**17.189**	**73.784**	**476**	**74.260**
Konzerngesamtergebnis				9.472	9.472	64	9.536
Veränderung nicht beherrschende Anteile				-15	-15	-96	-111
Erwerb eigener Aktien		-86	-5		-91		**-91**
Veräußerung eigener Aktien		1			1		1
Aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente		126	5		131		131
Dividendenzahlung				-2.409	-2.409	-21	-2.430
Stand zum 31.12.2021	**4.818**	**51.817**	**0**	**24.238**	**80.873**	**423**	**81.296**
Stand zum 01.01.2022	**4.818**	**51.817**	**0**	**24.238**	**80.873**	**423**	**81.296**
Konzerngesamtergebnis				8.232	8.232	44	8.276
Erwerb eigener Aktien		-149	-8		-157		-157
Aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente		106	8		114		114
Dividendenzahlung				-2.650	-2.650	-21	-2.671
Stand zum 31.12.2022	**4.818**	**51.774**	**0**	**29.820**	**86.412**	**445**	**86.857**

Hinsichtlich den nicht beherrschenden Anteilen wird auf Anhang-Nr. 2.4 verwiesen. Die Erläuterungen zu allen übrigen Positionen sind in Anhang-Nr. 5.9 zu finden.

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2022

62	1	Informationen zum Unternehmen
62	2	Zusammensetzung des Konzerns
65	3	Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
80	4	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen
82	5	Erläuterungen zur Konzernbilanz
93	6	Erläuterungen zur Konzern-gesamtergebnisrechnung
98	7	Ergänzende Angaben

1 Informationen zum Unternehmen

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

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

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

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

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

Der Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Ergänzend wurden die nach § 315e HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften beachtet. Er wurde durch Beschluss des Vorstands am 11. Mai 2023 zur Veröffentlichung freigegeben.

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

2 Zusammensetzung des Konzerns

2.1 Verzeichnis der Tochterunternehmen

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

	Eigenkapitalanteil in %	
Gesellschaft	**2022**	**2021**
Noratis Domus GmbH, Eschborn	100	100
Noratis Habitat GmbH, Eschborn	100	100
Noratis Living GmbH, Eschborn	94	94
Noratis Nordost GmbH, Eschborn	94,9	94,9
Noratis West GmbH, Ratingen	65	65
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	100	100
Noratis Wohnwert GmbH, Eschborn	100	100

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

2.2 Neugründung von Tochterunternehmen

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

2.3 Anteile an einem assoziierten Unternehmen

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

2.4 Nicht beherrschende Anteile

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen zum 31. Dezember 2022 und zum 31. Dezember 2021 dargestellt:

	31. Dezember 2022		
Werte in TEUR	**Noratis Living GmbH**	**Noratis Nordost GmbH**	**Noratis West GmbH**
Nicht beherrschende Anteile	6,0 %	5,1%	35,0 %
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	2	16
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	3.052	3.494	17.055
Summe der langfristigen Schulden	3	2.941	13.155
Summe der kurzfristigen Schulden	86	27	3.344
Umsatzerlöse	0	249	4.162
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	317	53	57
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnen	296	50	37
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	21	3	20
Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit	5.154	129	-5.192
Cashflows aus der Investitionstätigkeit	0	0	-1
Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit	-5.021	-114	5.301
Nettoerhöhung (Nettoabnahme) der Zahlungsmittel	133	15	108

	31. Dezember 2021		
Werte in TEUR	Noratis Living GmbH	Noratis Nordost GmbH	Noratis West GmbH
Nicht beherrschende Anteile	6,0 %	5,1 %	35,0 %
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	14	24
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	7.847	3.470	11.135
Summe der langfristigen Schulden	2	2.941	9.075
Summe der kurzfristigen Schulden	177	68	1.569
Umsatzerlöse	0	160	2.214
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	321	-9	125
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnen	300	-8	81
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	21	-1	44
Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit	-644	-3.270	-6.415
Cashflows aus der Investitionstätigkeit	0	-6	-23
Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit	-21	2.923	6.317
Nettoerhöhung (Nettoabnahme) der Zahlungsmittel	-665	-353	-121

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

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

Werte in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Noratis Living GmbH	218	218
Noratis Nordost GmbH	27	24
Noratis West GmbH	200	180
Summe	**445**	**423**

3 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.1. Grundlagen der Aufstellung des Abschlusses

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

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

Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine und als Folge davon die Energiekrise und hohe Inflation hatten bisher nur eine begrenzte Auswirkung auf das operative Geschäft der Noratis-Gruppe. Die steigenden Zinskosten führten jedoch zu einem spürbaren Rückgang auf dem Transaktionsmarkt im vierten Quartal 2022. Der Bedarf an Wohnungen wird in den nächsten Jahren hoch bleiben und damit wird auch der Transaktionsmarkt wieder an Dynamik gewinnen. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind dagegen kaum mehr wahrnehmbar und im täglichen Umgang macht sich auch eine gewisse Routine bemerkbar.

3.2. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Noratis AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2022. Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Zusammenfassung wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

3.3.1 Klassifizierung in kurzfristig und langfristig

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

Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn

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

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn

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

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

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

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

3.3.2 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

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

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

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

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

erfolgt.

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

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

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

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

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

3.3.3 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

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

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

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

3.3.4 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

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

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

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien

Bei Immobilienverkäufen erfolgt die Gewinnrealisierung, wenn die maßgeblichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind. Dies tritt in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Grundstücken ein. Für verbleibende Restverpflichtungen aus zugesagten Modernisierungsmaßnahmen wird eine Vertragsverbindlichkeit für die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen erfasst.

Erlöse aus Betriebskosten im Rahmen der Vermietung von Immobilien

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

3.3.5 Erlöse aus Leasingverhältnissen

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

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

3.3.6 Aufwendungen

Aufwendungen werden erfasst, sobald diese wirtschaftlich verursacht worden sind.

3.3.7 Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen

Die Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen des Konzerns umfassen:

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

Derivate werden im Konzern nicht als Sicherungsinstrument designiert.

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

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

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

3.3.8 Steuern

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

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

Tatsächliche Ertragsteuern

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

Latente Steuern

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.9 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

3.3.10 Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Sachanlagen

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

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

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

Immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

Standardsoftware:	3 Jahre
Sonstige Software:	5 – 7 Jahre

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

3.3.11 Leasingverhältnisse

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

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

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

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

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

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen:

- feste Zahlungen, einschließlich de facto festen Zahlungen,
- variable Leasingzahlungen, die an einen Index oder (Zins-)Satz gekoppelt sind, erstmalig bewertet anhand des am Bereitstellungsdatum gültigen Indexes beziehungsweise (Zins-) Satzes,
- Beträge, die aufgrund einer Restwertgarantie voraussichtlich zu zahlen sind, und
- den Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben, Leasingzahlungen für eine Verlängerungsoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben, sowie Strafzahlungen für eine vorzeitige Kündigung des Leasingverhältnisses, es sei denn, der Konzern ist hinreichend sicher, nicht vorzeitig zu kündigen.

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

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

Kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse von geringem Wert

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

3.3.12 Finanzinstrumente

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

Finanzielle Vermögenswerte

Erstmaliger Ansatz und Bewertung

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

Klassifizierung und Folgebewertung

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

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

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

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

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

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

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

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

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

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

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

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

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

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

Ausbuchung

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

Klassifizierung, Folgebewertung und Gewinne und Verluste

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

Für die Folgebewertung werden finanzielle Verbindlichkeiten in zwei Kategorien klassifiziert:

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

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Darlehen und Unternehmensanleihen)

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

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

Ausbuchung

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

Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

3.3.13 Vorräte

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

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

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

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

3.3.14 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

3.3.15 Eigene Anteile

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

3.3.16 Rückstellungen

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

3.3.17 Anteilsbasierte Vergütung

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

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

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

3.4. Neue Standards oder Änderungen, die erstmals 2022 anzuwenden sind

		Stichtag Anwendungspflicht
Diverse Standards	Jährliche Verbesserungen an den IFRS Standards 2018 - 2020	01.01.2022
IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022
IFRS 16	COVID-19-bezogene Mieterleichterungen	31.08.2022
IAS 16	Sachanlagen – Erträge vor der geplanten Nutzung	01.01.2022
IAS 37	Belastende Verträge	01.01.2022

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

3.5. Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

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

		Stichtag Anwendungspflicht
IFRS 16	Leasingverbindlichkeit bei einem Sale-and-lease back	01.01.2024
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2024
IAS 1	Angabe von Rechnungslegungsmethoden	01.01.2023
IAS 8	Definition von Schätzungen	01.01.2023
IAS 12	Latente Steuern auf bestimmte Transaktionen	01.01.2023

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

4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

4.1. Ermessensentscheidungen

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

Leasingverhältnisse – der Konzern als Leasingnehmer:

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

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

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

4.2. Schätzungen und Annahmen

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

Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen:

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

Der erweiterte Kündigungsschutz für Mietrückstände aufgrund von Einkommensverlusten durch die Corona-Pandemie und dem Ukrainekrieg wurde bei der Schätzung der Verlustraten mit einbezogen. Die durchschnittliche Ausfallrate bezogen auf die Mieterlöse für die Jahre 2020 bis 2022 beträgt 1,4 Prozent. Die Ausfallrate ist von 1,6 Prozent im Jahr 2020 auf 1,2 Prozent im Jahr 2021 zurückgegangen und im Jahr 2022 auf 1,5 Prozent angestiegen. Insgesamt sind die Risiken aus Mietforderungen für den Konzern jedoch von untergeordneter Bedeutung.

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

Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:

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

Ansatzfähigkeit latenter Steueransprüche:

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

Rückstellungen:

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

5 Erläuterungen zur Konzernbilanz

5.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Überleitung des Buchwertes

Werte in TEUR	2022	2021
Stand 1. Januar	10.200	0
Zugänge	0	0
Umgliederungen aus den Vorratsimmobilien	0	6.668
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-360	3.532
Summe	**9.840**	**10.200**

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

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

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

Im Gewinn oder Verlust erfasste Beträge

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

Die Mieteinnahmen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrugen im Geschäftsjahr 809 TEUR (Vorjahr 754 TEUR) und sind in den Erlösen aus der Vermietung enthalten. Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betrugen 539 TEUR im Geschäftsjahr (Vorjahr 343 TEUR) und sind in den Aufwendungen für Vermietung erfasst.

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

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

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

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

Bewertungsparameter	Einheit	2022	2021
Verwaltungskosten	EUR / Mieteinheit pro Jahr	326	318
Marktmiete	EUR / qm pro Monat	6,54	6,54
Diskontierungszinssatz	Prozent	5,3	5,5
Kapitalisierungszinssatz	Prozent	5,3	5,5
Leerstandsquote	Prozent	7,1	5,7

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

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

Geschäftsjahr					
Diskontierungszinssatz	**5,6 %**	**+0,3 %**	**5,3 %**	**-0,3 %**	**5,0 %**
Veränderung in TEUR	9.320	-520	9.840	600	10.440
Mieterträge		**- 5,0 %**		**+ 5,0 %**	
Veränderung in TEUR	9.200	-640	9.840	650	10.490
Leerstand		**+ 50,0 %**		**- 50,0 %**	
Veränderung in TEUR	9.710	-130	9.840	150	9.990

Vorjahr					
Diskontierungszinssatz	**5,8 %**	**+0,3 %**	**5,5 %**	**-0,3 %**	**5,2 %**
Veränderung in TEUR	9.700	-500	10.200	700	10.900
Mieterträge		**- 5,0 %**		**+ 5,0 %**	
Veränderung in TEUR	9.600	-600	10.200	700	10.900
Leerstand		**+ 50,0 %**		**- 50,0 %**	
Veränderung in TEUR	10.100	-100	10.200	200	10.400

5.2 Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

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

Nutzungsrechte Leasing

Werte in TEUR	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	636	536
Nutzungsrechte Fuhrpark	188	113
Summe	**824**	**649**

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

Die Entwicklung der Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte ist im Konzernanlagespiegel (Anlage I) aufgeführt.

5.3 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Der Konzern hat sich mit 49 Prozent an der im Februar 2020 gegründeten G+N Energieeffizienz GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft wird nicht von der Noratis gesteuert und ist deshalb auch nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Der Buchwert erhöhte sich im Geschäftsjahr durch die anteiligen Gewinne auf 43 TEUR.

5.4 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Derivate	10.582	862
Übrige finanzielle Vermögenswerte	48	49
Summe	**10.630**	**911**
davon langfristig	9.451	862
davon kurzfristig	1.179	49

Um mögliche Zinssteigerungen abzusichern, hat der Konzern zur Absicherung des Zinsrisikos aus Finanzverbindlichkeiten Zinsbegrenzungen (CAPs) abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2022 beträgt der insgesamt abgesicherte Wert 192,9 Mio. EUR, wovon 20,0 Mio. EUR im Geschäftsjahr neu hinzukamen und 3,1 Mio. EUR ausgelaufen sind.

Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinssicherungsgeschäfte nur mit Banken guter Bonität abgeschlossen wurden. Die Restlaufzeiten betragen für einen Sicherungswert von 72,0 Mio. EUR bis zu einem Jahr und einem Sicherungswert von 120,9 Mio. EUR zwischen 1 und 5 Jahren.

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

5.5 Vorratsimmobilien

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

Auch im Geschäftsjahr 2022 wurde weiterhin in den Ausbau der Vorratsimmobilien investiert. Insgesamt sind 615 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Ankaufspreis inklusive Nebenkosten von 60,2 Mio. EUR neu hinzugekommen. Der Bestand zum 31. Dezember 2022 beträgt 4.548 Einheiten, davon sind 52 Gewerbeeinheiten.

Zusammensetzung der Immobilienbestände:

Werte in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Vorratsimmobilien	444.207	418.090
Nutzungsrechte aus Erbbauverträgen	9.364	5.309
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien	1.241	781
Summe	**454.812**	**424.180**

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

In 2022 beliefen sich die in den Umsatzkosten als Aufwand erfassten Vorräte auf 45.685 TEUR (Vorjahr 39.188 TEUR).

Für die Vorratsimmobilien wurden zum Bilanzstichtag von einem unabhängigen Gutachter die Marktwerte ermittelt. Das führte bei einzelnen Immobilien zu einem Abwertungsbedarf von insgesamt 2.097 TEUR. Bei entsprechender Entwicklung der Marktwerte führt dies in der Zukunft zu Wertaufholungen. Die Vorratsimmobilien dienen fast ausschließlich als Sicherheiten für die Finanzschulden, siehe Anhang-Nr. 5.11.

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

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

Der von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelte Marktwert der Immobilien beträgt zum 31. Dezember 2022 rund 515 Mio. EUR und liegt damit um 71 Mio. EUR über dem aktuellen Buchwert ohne Nutzungsrechte und geleistete Anzahlungen von 444 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung dieser stillen Reserven abzüglich der Ertragsteuer von aktuell 27,4 Prozent beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft rund 139 Mio. EUR, was einem NAV pro Aktie von 28,79 EUR entspricht und zu einer Eigenkapitalquote von circa 25 Prozent führt.

5.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Werte in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.603	1.086
davon aus der Vermietung	1.577	1.056
davon aus der Veräußerung von Immobilien	26	30

Im Geschäftsjahr wurden die Risikovorsorge um 394 TEUR auf 942 TEUR erhöht.

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

Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien sind grundsätzlich sofort fällig und unverzinslich. Zum 31. Dezember 2022 sind insgesamt noch 26 TEUR aus einem Einbehalt für noch ausstehende baurechtliche Genehmigungen offen.

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

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

	31.12.2022		
Werte in TEUR	**Brutto-forderung**	**Wert-berichtigung**	**Netto-forderung**
Nicht fällig	298	0	298
Fällig seit mehr als 30 Tagen	223	0	223
Fällig seit mehr als 60 Tagen	95	10	85
Fällig seit mehr als 90 Tagen	48	12	36
Fällig seit mehr als 120 Tagen	58	14	44
Fällig seit mehr als 150 Tagen	108	27	81
Fällig seit mehr als 180 Tagen	1.715	879	836
Summe	**2.545**	**942**	**1.603**

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

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

Werte in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Stand 1. Januar	548	370
Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste	394	178
Stand am 31. Dezember	**942**	**548**

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

5.7 Sonstige Vermögenswerte

Werte in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus der Umsatzsteuer	4	19
Forderungen aus Steuervorauszahlungen	1.845	32
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	2.755	453
Rechnungsabgrenzungsposten	67	0
Übrige sonstige Forderungen	167	49
Summe	**4.838**	**553**

5.8 Zahlungsmittel

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend kurzfristig fällige Bankguthaben.

Darüber hinaus verfügt der Konzern zum 31. Dezember 2022 über Kontokorrentlinien von 15,6 Mio. EUR, von denen noch 15,6 Mio. EUR zur Verfügung stehen. Im Vorjahr waren vom gleichen Kreditvolumen noch 2,1 Mio. EUR verfügbar.

5.9 Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Gezeichnetes Kapital:

Am 31. Dezember 2022 betrug das Grundkapital der Noratis AG wie im Vorjahr 4.818.027,00 EUR. Der Nennwert pro Stammaktie beträgt 1,00 EUR. Daraus ergeben sich 4.818.027 Stück ausgegebene und vollständig eingezahlte Stammaktien. Die Stammaktionäre haben ein Recht auf die jeweils beschlossene Dividende sowie auf eine Stimme je Aktie bei den Hauptversammlungen des Unternehmens.

Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft stellt sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

Aktionäre	Anteil am gez. Kapital in EUR	Anteil in %
Merz Real Estate GmbH & Co. KG	2.363.347,00	49,05
Igor Christian Bugarski	286.666,00	5,95
Übrige Aktionäre	2.168.014,00	45,00
Summe	**4.818.027,00**	**100,00**

Genehmigtes Kapital:

Der Vorstand der Noratis AG ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2021 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. Juni 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 2.409.013,00 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2021/I).

Bedingtes Kapital:

Der Vorstand der Noratis AG ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Juni 2022 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 22. Juni 2027 um bis zu 2.168.112,00 EUR im Rahmen der Ausgabe von Schuldverschreibungen mit Options- beziehungsweise Wandlungsrechten zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2022/I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur bis zur Höhe der geltend gemachten Options- beziehungsweise Wandlungsrechte durchgeführt.

Kapitalrücklage:

Im Rahmen des Aktienprogramms für Mitarbeitende ergab sich einerseits eine Minderung durch Ausübung der Aktienoptionen aus dem Vorjahr und andererseits eine Erhöhung durch die Gewährung von neuen Aktienoptionen im Geschäftsjahr. Insgesamt erhöhte sich die Kapitalrücklage dadurch um 43.544,18 EUR.

Von den im Vorjahr 2021 gewährten 8.082 Aktienoptionen wurden 8.082 im Geschäftsjahr 2022 ausgeübt. Der durchschnittliche Ausübungspreis lag bei 10,02 EUR pro Aktie, der gewichtete durchschnittliche Aktienkurs am Tag der Ausübung lag bei 19,50 EUR pro Aktie.

Für das Jahr 2022 sind im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 4.868 Aktienoptionen gewährt worden, die am Bilanzstichtag in voller Höhe ausstehen und für die eine sehr geringe Volatilität erwartet wird. Die Aktienoptionen wurden mit 50 Prozent des Aktienkurses am Tag der Gewährung (50 Prozent von 14,50 EUR) bewertet und in die Kapitalrücklage eingestellt (35 TEUR). Die Ausübung der Aktienoptionen ist im Januar 2023 möglich. Die Ausübungspreise liegen in einer Bandbreite zwischen 6 und 7 EUR.

Gewinnrücklagen:

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

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte die Ausschüttung in Form einer Dividende für das Geschäftsjahr 2021 von 2.650 TEUR (0,55 EUR je Aktie) an die Aktionäre der Gesellschaft. Für das Geschäftsjahr 2022 wird der Hauptversammlung der Noratis AG vorgeschlagen, keine Dividende auszuschütten.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 21 TEUR in Form einer Garantiedividende an die Minderheitsgesellschafter der Noratis Living GmbH ausgeschüttet. Der Dividendenanspruch für 2022 in Höhe von 21 TEUR ist in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten enthalten.

5.10 Sonstige Rückstellungen

Werte in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Archivierungsrückstellung	67	61
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	140	149
Summe	**207**	**210**

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

Es werden Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen von 140 TEUR innerhalb eines Jahres erwartet (Vorjahr 149 TEUR).

Die Entwicklung ist im Konzernrückstellungsspiegel (Anlage II) aufgeführt.

5.11 Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihe

Werte in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Anleihe	39.722	39.548
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	348.663	300.102
Finanzverbindlichkeiten aus der Leasingfinanzierung	10.305	6.045
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	333	31
Summe	**399.023**	**345.726**

Die Anleiheverbindlichkeiten im Geschäftsjahr 2022 setzten sich aus der Unternehmensanleihe 2020 von 30.000 TEUR (IFRS-Buchwert 29.615 TEUR) mit einer jährlichen Verzinsung von 5,5 Prozent und der Unternehmensanleihe 2021 von 10.000 TEUR (IFRS-Buchwert 9.699 TEUR) und einer jährlichen Verzinsung von 4,75 Prozent zusammen. Darin enthalten sind aufgelaufene Zinsen von 408 TEUR. Im Vorjahresbetrag sind Zinsverbindlichkeiten von 413 TEUR enthalten.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich im Wesentlichen durch neue Kredite für die Finanzierungen von neu erworbenen Immobilien um 91.065 TEUR. Davon waren 6.747 TEUR aus der Erhöhung laufender Kredite für Modernisierungsmaßnahmen. Im Rahmen der Neufinanzierung fielen 669 TEUR Kreditgebühren an. Gegenläufig wirkten sich die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen von 42.975 TEUR aus.

Bis auf ein unbesichertes Schuldscheindarlehen von 5.000 TEUR sind alle Kredite durch Grundschulden auf den finanzierten Immobilien abgesichert.

Restlaufzeit der Unternehmensanleihe

Werte in TEUR	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
31. Dezember 2022	408	39.314	0	**39.722**
31. Dezember 2021	413	29.491	9.644	**39.548**

Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten gegen Kreditinstitute

Werte in TEUR	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
31. Dezember 2022	28.510	229.438	90.715	**348.663**
31. Dezember 2021	87.192	142.148	70.762	**300.102**

Restlaufzeiten der Leasingverbindlichkeiten

Werte in TEUR	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
31. Dezember 2022	381	735	9.189	**10.305**
31. Dezember 2021	233	519	5.293	**6.045**

Alle sonstigen Finanzverbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

5.12 Latente Steueransprüche und Steuerschulden

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

	31.12.2022		31.12.2021	
Werte in TEUR	Latente Steuer-ansprüche	Latente Steuer-schulden	Latente Steuer-ansprüche	Latente Steuer-schulden
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	896	-	968
Sachanlagen und Leasingverbindlichkeiten	7	-	7	-
Derivate	-	2.421	34	-
Vorräte und Leasing-verbindlichkeiten	25	-	17	-
Finanzverbindlichkeiten	-	167	-	224
Verlustvorträge	1.367	-	572	-
Verrechnung	-1.395	-1.395	-629	-629
Bilanzausweis	**4**	**2.089**	**1**	**563**

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

Werte in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Ergebniswirksam	-1.523	-960
Eigenkapital	0	0
Summe	**-1.523**	**-960**

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

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

5.13 Steuerschulden

Die Steuerschulden enthalten Verpflichtungen aus der Körperschaftsteuer von 182 TEUR (Vorjahr 248 TEUR) und aus der Gewerbesteuer von 258 TEUR (Vorjahr 355 TEUR).

5.14 Vertragsverbindlichkeiten

Werte in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Verpflichtungen aus Verkaufsverträgen	67	151
Betriebskostenvorauszahlungen und -abrechnungen	539	80
Summe	**606**	**231**

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

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

Der zum 31. Dezember 2021 in den Vertragsverbindlichkeiten enthaltene Betrag von 108 TEUR wurde im Geschäftsjahr 2022 unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst (Vorjahr 76 TEUR).

Alle Vertragsverbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

5.15 Sonstige Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitenden	1.044	1.098
Verbindlichkeiten gegenüber Mieterinnen und Mietern	1.172	1.044
Verbindlichkeiten gegenüber dem Aufsichtsrat	87	113
Verbindlichkeiten aus der Lohnsteuer und Sozialversicherung	124	112
Übrige Verbindlichkeiten	271	40
Summe	**2.698**	**2.407**

6 Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

6.1 Umsatzerlöse

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

Werte in TEUR	2022	2021
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	55.919	50.590
Mieterlöse Wohnobjekte	28.598	22.085
Mieterlöse Gewerbeobjekte	1.089	923
Summe	**85.606**	**73.598**

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

In den Mieterlösen sind Erlöse für Vorjahre aus Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 518 TEUR enthalten (Vorjahr 0 TEUR).

6.2 Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Die Verkaufserlöse fielen im Geschäftsjahr plangemäß etwas höher als im Vorjahr aus. Trotz höherer Umsatzerlöse aus Immobilienverkäufen ist der Bestand an Vorratsimmobilien jedoch angestiegen.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse ging von 22,5 Prozent auf 18,3 Prozent zurück und ist im Rahmen der normalen Schwankungsbreite. Im Geschäftsjahr wurden 279 und im Vorjahr 299 Wohn- und Geschäftseinheiten verkauft.

6.3 Ergebnis aus der Vermietung

Werte in TEUR	2022	2021
Nettokaltmieten	19.194	15.712
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	10.493	7.296
Umlagefähige Nebenkosten	-10.493	-7.296
Instandhaltungsaufwand	-2.634	-2.277
Sonstige nicht umlagefähige Aufwendungen	-2.165	-818
Summe	**14.395**	**12.617**

Die Steigerung der Nettokaltmieten um 22,2 Prozent ist im Wesentlichen auf die deutliche Steigerung der Vorratsimmobilien in 2021 zurückzuführen. Diese waren im Vorjahr nur anteilig enthalten. Weiterhin sind im Geschäftsjahr die Vorauszahlungen für Nebenkosten höher ausgefallen.

6.4 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von 495 TEUR (Vorjahr 436 TEUR) sind Erträge für nicht benötigte Vertragsverbindlichkeiten aus dem Verkauf von Immobilien von 108 TEUR (Vorjahr 76 TEUR), verrechnete Sachbezüge von TEUR 221 (Vorjahr 198 TEUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 30 TEUR (Vorjahr 3 TEUR) und übrige Erträge von 136 TEUR (Vorjahr 159 TEUR) enthalten.

6.5 Personalaufwand

Werte in TEUR	2022	2021
Löhne und Gehälter	5.126	4.598
Soziale Abgaben	749	638
Anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	35	86
Summe	**5.910**	**5.322**

Der höhere Personalaufwand ist vor allem dem Ausbau des Personals im Bereich Asset Management und Technik aufgrund des höheren Bestandes an Vorratsimmobilien geschuldet. Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 69 Mitarbeitende (Vorjahr 63), verteilt auf folgende Abteilungen:

	2022	2021
Asset Management und Technik	46	38
Transaction Management	5	10
Verwaltung	18	15
Summe	**69**	**63**

6.6 Abschreibungen

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

Werte in TEUR	2022	2021
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	198	152
Nutzungsrechte Fuhrpark	92	74
Zwischensumme	**290**	**226**
Nutzungsrechte Erbpacht	46	35
Abschreibungsaufwand Leasing	**336**	**261**

Die Nutzungsrechte Erbpacht sind in den Vorratsimmobilien enthalten.

6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Werte in TEUR	2022	2021
Rechts- und Beratungskosten	898	631
Fremdleistungen	526	420
Wertminderungsaufwendungen	437	303
Werbung und Investor Relations	358	437
Versicherungen und Gebühren	232	213
Reisekosten und Bewirtung	220	55
Fuhrpark	191	159
Personalnebenkosten	186	120
Instandhaltung	172	102
Bürobedarf und Kommunikation	154	107
Mietnebenkosten und Reinigung	108	74
Übrige Betriebskosten	272	215
Summe	**3.754**	**2.836**

In den Wertminderungsaufwendungen sind 154 TEUR (Vorjahr 96 TEUR) aus Verträgen mit Kunden enthalten.

6.8 Finanzerträge

Die Finanzerträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2022	2021
Zeitwertsteigerung der derivativen Finanzinstrumente	8.410	499
Zinserträge aus derivativen Finanzinstrumenten	337	0
Sonstige Zinserträge	0	6
Summe	**8.747**	**505**

Um mögliche Zinssteigerungen abzusichern, hat der Konzern Zinsbegrenzungen (CAPs) abgeschlossen. Derivate werden grundsätzlich nicht als Sicherungsinstrumente designiert und zu Marktwerten (FVTPL) bewertet. Durch die stark gestiegenen Zinsen haben sich auch die Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente erhöht. Zusätzlich wurden aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus im 4. Quartal 2022 Zinserträge aus den Sicherungsinstrumenten realisiert. Siehe dazu auch Anhang-Nr. 5.4.

6.9 Finanzierungsaufwendungen

Die Finanzierungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2022	2021
Laufende Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten	6.831	4.319
Zinsen aus der Anleihe	2.299	2.006
Zinsaufwand aus der Leasingfinanzierung	142	133
Summe	**9.272**	**6.458**

Ein wesentlicher Treiber für den gestiegenen Zinsaufwand waren die höheren Finanzverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr. Weiterhin ergibt sich ein zusätzlicher Zinsaufwand aus dem Anstieg beim Drei-Monats-Euribor, der als Referenzzinssatz für den überwiegenden Teil der Immobilienkredite vereinbart ist.

6.10 Ertragsteueraufwand

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

Werte in TEUR	2022	2021
Laufender Ertragsteueraufwand	2.138	2.945
Ertragsteueranpassungen für Vorjahre	52	-13
Latenter Steueraufwand/-ertrag	1.523	960
Summe	**3.713**	**3.892**

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

Im Geschäftsjahr und im Vorjahr wurden keine latenten Steuern direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

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

Werte in TEUR	2022	2021
Ergebnis vor Steuer	11.989	13.428
Erwartete Ertragsteuern	3.285	3.679
Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen	376	226
Ertragsteuern, die Vorperioden betreffen	52	-13
Ertragsteueraufwand	**3.713**	**3.892**

7 Ergänzende Angaben

7.1 Ergebnis je Aktie

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

	2022	2021
Konzernergebnis in TEUR		
Ergebnis ohne Minderheiten - unverwässert	8.232	9.472
Ergebnis ohne Minderheiten - verwässert	8.232	9.472

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

	31.12.2022	31.12.2021
Anzahl der Aktien in tausend Stück		
Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	4.818	4.818
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien - unverwässert	4.818	4.818
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien - verwässert	4.818	4.818
Ergebnis je Aktie in Euro		
Ungewichtet - unverwässert	1,71	1,97
Gewichtet - unverwässert	1,71	1,97
Gewichtet - verwässert	1,71	1,97

7.2 Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung

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

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ist mit -33,0 Mio. EUR negativ (Vorjahr -70,1 Mio. EUR) und war maßgeblich durch den planmäßigen weiteren Aufbau des Bestandes an Immobilien geprägt. Die Immobilienbestände veränderten sich im Wesentlichen durch Investitionen in neue Liegenschaften und durch Verkäufe um 30,6 Mio. EUR (Vorjahr: 90,7 Mio. EUR). Dies führte im Berichtsjahr zu Netto-Zahlungsabflüssen in Höhe von 28,7 Mio. EUR (Vorjahr: 82,1 Mio. EUR).

Entwicklung der Vorratsimmobilien

Werte in TEUR	2022	2021
Bestand zum 1. Januar	424.180	333.508
Zahlungsmittelwirksame Veränderung	28.674	82.050
Nicht zahlungsmittelwirksame Veränderung	1.958	8.622
Bestand zum 31. Dezember	**454.812**	**424.180**

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet Zahlungen für neu erworbene Sachanlagegüter und erhaltenen Zinserträge in Höhe von jeweils 0,2 Mio. EUR.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf 35,4 Mio. EUR (Vorjahr 47,9 Mio. EUR) und beinhaltet vor allem Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 43,0 Mio. EUR (Vorjahr 36,1 Mio. EUR) und Zinszahlungen in Höhe von 7,8 Mio. EUR (Vorjahr 5,7 Mio. EUR). Dem gegenüber stehen Mittelzuflüsse aus Kreditfinanzierungen in Höhe von 91,1 Mio. EUR (Vorjahr 83,6 Mio. EUR). Im Vorjahr 2021 gab es noch einen Mittelzufluss aus der Begebung einer Anleihe in Höhe von 10,0 Mio. EUR. Dividendenzahlungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens führten in 2022 zu einem Mittelabfluss in Höhe von 2,7 Mio. EUR (Vorjahr 2,4 Mio. EUR).

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich um 2,4 Mio. EUR auf 11,2 Mio. EUR.

Gemäß IAS 7 sind nachfolgend die Überleitungsrechnungen der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit des Noratis-Konzerns vom 31. Dezember 2021 bis zum 31. Dezember 2022 sowie vom 31. Dezember 2020 bis zum 31. Dezember 2021 dargestellt:

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

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

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

7.3 Leasingverhältnisse

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

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

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

Werte in TEUR	Grundstücke und Gebäude	Fuhrpark	Erbbau-verträge	Gesamt
Stand 1. Januar 2021	637	120	4.285	5.042
Zugänge	51	71	1.059	1.181
Abgänge	0	4	0	4
Abschreibungsaufwand	152	74	35	261
Stand 31. Dezember 2021	**536**	**113**	**5.309**	**5.958**
Zugänge	298	167	4.100	4.565
Abgänge	0	0	0	0
Abschreibungsaufwand	198	92	46	336
Stand 31. Dezember 2022	**636**	**188**	**9.364**	**10.187**

Folgende Beträge wurden im Rahmen der Leasingverhältnisse erfolgswirksam erfasst:

Werte in TEUR	2022	2021
Abschreibungsaufwand für die Nutzungsrechte	336	261
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	142	133
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	15	15
Aufwand für Leasingverhältnisse mit geringem Wert	78	25
Summe	**571**	**434**

Die Zahlungsmittelabflüsse des Konzerns für Leasingverhältnisse betrugen im Geschäftsjahr 540 TEUR und im Vorjahr 403 TEUR.

Mindestleasingzahlungen aus Leasingverträgen

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

Zum 31. Dezember 2022 bestanden Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen in Höhe von:

Werte in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
bis 1 Jahr	6.103	5.313
1 bis 2 Jahre	805	831
2 bis 3 Jahre	719	687
3 bis 4 Jahre	682	618
4 bis 5 Jahre	412	564
über 5 Jahre	1.692	2.075

7.4 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

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

7.4.1 Klassen und Bewertungskategorien

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

		31. Dezember 2021				
Werte in TEUR	Anhang-Nr.	Beizulegender Zeitwert ergebnis-wirksam	Finanzielle Vermögens-werte zu fortgeführten Anschaffungs-kosten	Sonstige finanzielle Verbind-lichkeiten	**Gesamt**	Beizu-legender Zeitwert
AKTIVA						
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	**5.3**		29		29	
Derivate	**5.4**	862			862	862
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**5.6**		1.086		1.086	
Finanzielle Vermögenswerte	**5.4**		49		49	
Zahlungsmittel			8.724		8.724	
Summe finanzielle Vermögenswerte		**862**	**9.888**	**---**	**10.750**	**862**
PASSIVA						
Finanzverbind-lichkeiten	**5.11**			306.178	306.178	
Anleihe	**5.11**			39.548	39.548	41.493
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				15.519	15.519	
Sonstige Verbindlichkeiten	**5.15**			2.407	2.407	
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		**---**	**---**	**363.652**	**363.652**	**41.493**

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

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

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

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

Der beizulegende Zeitwert der Anleihe 2020 mit einem Nennwert von 30 Mio. EUR wurde mit dem Xetra-Schlusskurs zum 30. Dezember 2022 zuzüglich aufgelaufener Zinsen ermittelt und entspricht somit Stufe I der Fair-Value-Kategorie. Die Ausgabe der Anleihe 2021 mit einem Nennwert von 10 Mio. EUR erfolgte im Rahmen einer Privatplatzierung. Der beizulegende Zeitwert wurde deshalb in Höhe des Nennwertes zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen angesetzt.

7.4.2 Finanzielle Risiken

Der Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Liquiditätsrisiken. Der größte Teil der Objektfinanzierungen ist auf der Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen. Mittel- beziehungsweise längerfristige Engagements sind teilweise über separate Cap-Vereinbarungen mit Kreditinstituten gegen Änderungsrisiken gesichert. Zum Bilanzstichtag beträgt der Absicherungswert 193 Mio. EUR.

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

Der Drei-Monats-Euribor lag im Januar 2022 noch bei -0,5 Prozent, ist jedoch im 2. Halbjahr deutlich angestiegen und lag im Dezember 2022 bei +2,1 Prozent. Im 1. Quartal 2023 ist er weiter auf 3,0 Prozent gestiegen. Daraus ergeben sich in der Zukunft deutlich höhere Zinsbelastungen. Ein Teil der Zinskosten kann jedoch über die Cap-Vereinbarungen abgefangen werden. Durch die meist quartalsweise Anpassung der Zinssätze ergibt sich für das 1. Quartal 2023 ein Drei-Monats-Euribor von rund 2,2 Prozent. Der Konzern geht davon aus, dass der durchschnittliche 3-Monats-Euribor für das restliche Geschäftsjahr 2023 bei 3,0 bis 3,5 Prozent liegen wird.

Bei einem durchschnittlichen Drei-Monats-Euribor von 3,0 Prozent bedeutet das für den Konzern auf Basis des Kredit- und Anleihevolumens vom 31. Dezember 2022 einen Zinsaufwand pro Jahr von ca. 15,6 Mio. EUR für das Geschäftsjahr 2023.

Da Derivate bei der Noratis grundsätzlich nicht als Sicherungsinstrumente designiert und damit zu Marktwerten (FVTPL) bewertet werden, kommen noch die Zeitwertverluste aus den CAP-Absicherungen hinzu, die aufgrund der kürzer werdenden Restlaufzeit das Geschäftsjahr 2023 mit rund 4,5 Mio. EUR belasten. Ein steigendes Zinsniveau würde diesen Wert allerdings verringern.

Bei einem Anstieg des Drei-Monats-Euribor auf durchschnittlich 3,25 beziehungsweise 3,5 Prozent würde sich ein Zinsmehraufwand bei den Immobilienkrediten mit variabler Zinsvereinbarung von etwa 0,5 beziehungsweise 1,1 Mio. EUR ergeben. Bei einem Rückgang auf 2,75 Prozent ergibt sich eine Reduzierung um rund 0,5 Mio. EUR.

Ein Teil der Zinssteigerung kann durch die CAP-Absicherungen kompensiert werden. Bei einem Drei-Monats-Euibor von durchschnittlich 3,0 Prozent ergibt sich ein Zinsertrag von etwa 3,9 Mio. EUR, bei 3,25 Prozent von etwa 4,2 Mio. EUR und bei 3,5 Prozent von etwa 4,6 Mio. EUR. Bei einem Rückgang auf 2,75 Prozent liegt der Ertrag bei circa 3,6 Mio. EUR.

Außer bei Mietforderungen bestehen keine weiteren Risiken aus Forderungsausfällen. Immobilienverkäufe werden ausschließlich über notarielle Kaufverträge abgewickelt, der Besitzübergang setzt die vollständige und vorbehaltslose Zahlung des Kaufpreises durch den Käufer voraus, ebenso die Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Diese wird ausschließlich nach Feststellung des Zahlungseingangs in der Buchhaltung durch das Asset Management oder die Rechtsabteilung an den amtierenden Notar veranlasst.

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

Für die Beschreibung des Risikomanagementsystems wird auf Abschnitt 3 im Konzernlagebericht verwiesen. Das maximale Ausfallrisiko für Forderungen aus Mieten liegt in Höhe des bilanziell ausgewiesenen Buchwertes von 1.577 TEUR (Vorjahr 1.056 TEUR) und für Forderungen aus Veräußerungserlösen bei 26 TEUR (Vorjahr 30 TEUR).

7.4.3 Liquiditätsrisiko

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

	31. Dezember 2022					
Werte in TEUR	Buchwert	Summe Mittelabflüsse	Mittelabfluss bis 1 Jahr	Mittelabfluss 1 bis 3 Jahre	Mittelabfluss 3 bis 5 Jahre	Mittelabfluss über 5 Jahre
Mittelabflüsse Finanzverbindlichkeiten und Anleihe	403.814	461.687	67.655	153.737	147.857	92.438

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

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

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

Der Anteil der Rückführungen aus geplanten Verkäufen von Handelsimmobilien in den Finanzverbindlichkeiten beläuft sich im Geschäftsjahr 2023 auf etwa 24.500 TEUR. Unter Berücksichtigung von Zinszahlungen und Regeltilgungen werden 2023 insgesamt Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von 67.655 TEUR erwartet.

Für die Deckung der erwarteten Zahlungsmittelabflüsse verfügt der Konzern stichtagsbezogen über liquide Mittel in Höhe von 11.159 TEUR (Vorperiode 8.724 TEUR) und freie Kreditlinien in Höhe von 15.600 TEUR (Vorperiode 2.083 TEUR). Zusätzlich stehen geschätzte Kaufpreiszahlungen aus der geplanten Veräußerung der Immobilien von mindestens 45.000 TEUR und liquidierbare Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.603 TEUR zur Verfügung.

7.4.4 Kapitalmanagement

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

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

Die Eigenkapitalquote betrug im Geschäftsjahr 17,6 Prozent (Vorjahr 18,2 Prozent). Unter Berücksichtigung der stillen Reserven der Vorratsimmobilien auf Basis von Marktwerten abzüglich Ertragsteuern von 27,4 Prozent beträgt die Eigenkapitalquote rund 25 Prozent.

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

Werte in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Finanzschulden	359.301	306.178
Anleihe	39.722	39.548
Abzüglich Zahlungsmittel	-11.159	-8.724
	387.864	337.002
Immobilien (Bilanzwerte)	464.652	434.380
Immobilien (Marktwerte)	535.975	522.524
Loan-to-Value Ratio (Bilanzwerte)	83,5 %	77,6 %
Loan-to-Value Ratio (Marktwerte)	72,4 %	64,5 %

7.4.5 Financial Covenants

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge und Kreditlinien über insgesamt 29,2 Mio. EUR, bei denen Financial Covenants einzuhalten sind (Kapitaldienstfähigkeit, Eigenkapitalrelation, Net LTV Covenant Zinsdeckungsgrad). Bei einer Verletzung dieser Vorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Möglichen Vertragsverletzungen bei den Financial Covenants wird durch eine regelmäßige entsprechende Überwachung begegnet, so dass ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert wird.

Wesentliche Financial Covenants zum Bilanzstichtag:

- Net LTV (Loan to Value) von unter 75 Prozent der Marktwerte der Immobilien des Konzerns.
- Kapitaldienstfähigkeit der Noratis AG von mindestens 6,75 Prozent der Finanzverbindlichkeiten bezogen auf das EBIT inklusive der Gewinnvorträge.
- Mindestens 15 Prozent Eigenkapital der Noratis AG zur Bilanzsumme abzüglich Zahlungsmittel und ein EBITDA von mindestens 150 Prozent der Netto-Finanzaufwendungen.

Sämtliche Financial Covenants wurden während der Berichtsperiode erfüllt.

7.5 Segmentberichterstattung

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

7.6 Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Werte in TEUR	2022	2021
Abschlussprüfungsleistungen	61	55
Sonstige Beratungsleistungen	31	53
Summe	**92**	**108**

7.7 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2022 einen Kaufvertrag für Vorratsimmobilien abgeschlossen, bei denen der Wechsel von Nutzen und Lasten erst in 2023 erfolgen wird. Der Gesamtbetrag der Kaufverpflichtungen zum 31. Dezember 2022 beträgt 1,1 Mio. EUR.

7.8 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Nahestehende Personen

Zu den nahestehenden Personen zählen der Vorstand und der Aufsichtsrat der Noratis AG. Im Geschäftsjahr 2022 gab es keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

Nahestehende Unternehmen

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

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

7.9 Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

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

Werte in TEUR	2022	2021
Erfolgsunabhängige Vergütung	727	747
Erfolgsabhängige Vergütung kurzfristig	203	182
Erfolgsabhängige Vergütung langfristig	203	182
Summe	**1.133**	**1.111**

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

Der Vorstand der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

Igor Christian Bugarski, Dipl.- Bauingenieur
Vorsitzender des Vorstands (Chief Executive Officer, CEO)

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

Der Aufsichtsrat der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

Dr. Henning Schröer
Geschäftsführer der fidubonum GmbH & Co. KG, Königstein im Taunus
Aufsichtsratsvorsitzender bis zum 31.12.2022
Aufsichtsratsmitglied seit 2020

Dr. Florian Stetter
Vorstandsvorsitzender der RockHedge Asset Management AG, Krefeld
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 2021
Aufsichtsratsmitglied seit 2018

Joachim von Bredow
Geschäftsführer der Merz Immobilien Management GmbH
Aufsichtsratsmitglied seit dem 23.06.2022
Aufsichtsratsvorsitzender ab dem 01.01.2023

Michael Nick
Geschäftsführender Gesellschafter der Merz Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main
Aufsichtsratsmitglied seit 2020

Hendrik von Paepcke
Geschäftsführer der APOprojekt GmbH, Hamburg
Aufsichtsratsmitglied von 2017 bis zum 23.06.2022

Christof K. Scholl
Direktor Investment der NAI apollo Group, Frankfurt am Main
Aufsichtsratsmitglied seit 2018

Eschborn, den 11. Mai 2023

Noratis AG

Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstands

André Speth
Vorstand

RÜGEN

Konzernanlagespiegel zum 31. Dezember 2022

Werte in TEUR	Anschaffungskosten			
	Stand 01.01.2022	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2022
I. Immaterielle Vermögenswerte				
1. Software und sonstige immaterielle Vermögenswerte	147	9	0	156
Summe	**147**	**9**	**0**	**156**
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	993	298	0	1.291
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.004	342	152	1.194
Summe	**1.997**	**640**	**152**	**2.485**
Anlagevermögen	**2.144**	**649**	**152**	**2.641**

Konzernanlagespiegel zum 31. Dezember 2021

Werte in TEUR	Anschaffungskosten			
	Stand 01.01.2021	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2021
I. Immaterielle Vermögenswerte				
1. Software und sonstige immaterielle Vermögenswerte	118	30	1	147
Summe	**118**	**30**	**1**	**147**
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	942	51	0	993
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.048	152	196	1.004
Summe	**1.990**	**203**	**196**	**1.997**
Anlagevermögen	**2.108**	**233**	**197**	**2.144**

Abschreibungen				Buchwerte
Stand 01.01.2022	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2022	31.12.2022
118	15	0	133	23
118	**15**	**0**	**133**	**23**
448	198	0	646	645
707	224	152	779	415
1.155	**422**	**152**	**1.425**	**1.060**
1.273	**437**	**152**	**1.558**	**1.083**

Abschreibungen				Buchwerte
Stand 01.01.2021	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2021	31.12.2021
90	29	1	118	29
90	**29**	**1**	**118**	**29**
296	152	0	448	545
655	244	192	707	297
951	**396**	**192**	**1.155**	**842**
1.041	**425**	**193**	**1.273**	**871**

Konzernrückstellungsspiegel zum 31. Dezember 2022

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

Konzernrückstellungsspiegel zum 31. Dezember 2021

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

RATZEBURG

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Noratis AG, Eschborn

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Noratis AG, Eschborn, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Noratis AG, Eschborn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

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

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen beziehungsweise das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 11. Mai 2023

RGT TREUHAND
Revisionsgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

RGT TREUHAND REVISIONSGESELLSCHAFT MBH * FRANKFURT * WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT SIEGEL

Jürgen Lohr
Wirtschaftsprüfer

Frank Jockers
Wirtschaftsprüfer

IFRS	International Financial Reporting Standards (Internationale Rechnungslegung)
HGB	Handelsgesetzbuch (Nationale Rechnungslegung)
NAV	Net Asset Value (Nettoinventarwert)
EBITDA	Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)
EBIT	Earnings before Interest and Taxes (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)
EBT	Earnings before Taxes (Vorsteuerergebnis)
LTV	Loan to Value (Verhältnis des Kreditbetrags zum Verkehrswert einer Immobilie)
WKN	Wertpapierkennnummer
ISIN	International Securities Identification Number (Internationale Wertpapierkennnummer)
FVTPL	Fair Value through Profit & Loss (Marktwerte mit Wertänderung im Gewinn und Verlust)

Finanzkalender

Mai 2023	**Geschäftsbericht 2022**
19. Juli 2023	**Ordentliche Hauptversammlung**
13. August 2023	**Jährliche Zinszahlung für 4.75 % Anleihe 2021/2026**
30. September 2023	**Halbjahresbericht 2023**
04.–06. Oktober 2023	**EXPO REAL in München**
11. November 2023	**Jährliche Zinszahlung für 5,5 % Anleihe 2020/2025**
27.–29. November 2023	**Eigenkapitalforum in Frankfurt/Main**
31. Dezember 2023	**Geschäftsjahresende 2023**

Impressum

Herausgeber:
Noratis AG
Hauptstraße 129
65760 Eschborn
Deutschland

www.noratis.de

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

Inhaltliche Konzeption / Text:
edicto GmbH, Frankfurt

Realisation:
edicto GmbH, Frankfurt

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen und Projektionen die auf den gegenwärtigen Erwartungen, Einschätzungen und Prognosen der Geschäftsleitung der Noratis AG und anderen derzeit verfügbaren Informationen beruhen. Sie beinhalten verschiedene bekannte wie auch unbekannte Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Entwicklung oder die Leistungen wesentlich von den in diesen zukunftsgerichteten Aussagen zum Ausdruck gebrachten oder implizierten Einschätzungen abweichen und damit deren Eintritt jeweils unsicher ist. Insbesondere die Begriffe „davon ausgehen“, „annehmen“, „einschätzen“, „erwarten“, „beabsichtigen“, „können“, „planen“, „projizieren“, „sollte“ und vergleichbare Ausdrücke dienen dazu, zukunftsbezogene Aussagen zu kennzeichnen. Für den tatsächlichen Eintritt von zukunftsbezogenen Aussagen, insbesondere von diesen zugrundeliegenden Prognosen und Planungswerten über wirtschaftliche, währungsbezogene, technische, wettbewerbsbezogene und sonstige wichtige Faktoren kann keine Gewähr geleistet werden. Die Noratis AG hat nicht die Absicht, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren und lehnt jede Verantwortung für derartige Aktualisierungen ab.

NORATIS

Noratis AG
Hauptstraße 129
65760 Eschborn
Deutschland

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