

Noratis AG

Eschborn

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2022

und Lagebericht für das

Geschäftsjahr 2022

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

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

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
Bilanz zum 31. Dezember 2022.....	3
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022.....	5
Anhang für das Geschäftsjahr 2022	7
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022	26
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	53

Bilanz zum 31. Dezember 2022

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

A K T I V A

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	23.315,00	29.031,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbau	6.579.209,00	6.676.543,05
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>210.167,00</u>	<u>156.214,00</u>
	6.789.376,00	6.832.757,05
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	43.884.848,74	24.567.972,80
2. Beteiligungen	<u>12.250,00</u>	<u>12.250,00</u>
	43.897.098,74	24.580.222,80
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	155.784.745,26	152.580.929,18
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	783.272,06	725.666,72
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	22.270.749,25	58.796.814,34
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.266.424,70</u>	<u>676.428,48</u>
	26.320.446,01	60.198.909,54
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.970.242,95	4.218.532,29
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.052.923,35	1.415.322,73
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	<u>219.890,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>240.058.037,31</u>	<u>249.855.704,59</u>

P A S S I V A

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	4.818.027,00	4.818.027,00
II. Kapitalrücklage	52.185.911,39	52.185.911,39
III. Bilanzgewinn	<u>8.442.626,23</u>	<u>9.445.641,61</u>
	65.446.564,62	66.449.580,00
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	4.611,10	382.582,55
2. sonstige Rückstellungen	<u>1.515.552,00</u>	<u>1.524.752,00</u>
	1.520.163,10	1.907.334,55
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	40.408.219,20	40.412.569,45
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	120.184.412,92	131.797.784,93
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.158.696,66	778.544,93
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.531.900,68	7.800.925,95
5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>626.887,96</u>	<u>532.949,08</u>
	172.910.117,42	181.322.774,34
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>181.192,17</u>	<u>176.015,70</u>
	<u>240.058.037,31</u>	<u>249.855.704,59</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	14.813.056,08	30.119.565,30
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.203.816,08	-6.849.541,93
3. sonstige betriebliche Erträge	313.965,89	343.230,73
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3.677.555,39	-5.609.947,10
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-6.121.247,27	-4.991.354,97
	-9.798.802,66	-10.601.302,07
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-4.937.229,81	-4.462.115,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-700.814,70	-587.826,73
	-5.638.044,51	-5.049.942,33
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-232.746,96	-190.722,25
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.537.984,22	-3.320.458,34
8. Erträge aus Beteiligungen	5.000.000,00	0,00
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,30	0,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.314.985,28	3.192.786,90
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.977.847,46 (Vorjahr: EUR 3.189.431,54)		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-683.124,06	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.874.768,56	-4.699.323,99
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 792.476,81 (Vorjahr: EUR 446.032,18)		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	770.283,81	-927.933,64
14. Ergebnis nach Steuern	1.650.637,47	2.016.358,38
15. sonstige Steuern	-3.738,00	2.882,09
16. Jahresüberschuss	1.646.899,47	2.019.240,47
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	6.795.726,76	7.426.401,14
18. Bilanzgewinn	8.442.626,23	9.445.641,61

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

A. Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde unter Berücksichtigung der Vorschriften des HGB für Kapitalgesellschaften, der Regelungen des Aktiengesetzes sowie der Satzung vom 23. Juni 2022 aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft:

Firma:	Noratis AG
Sitz:	Eschborn
Registergericht:	Amtsgericht Frankfurt am Main
Registernummer:	HRB 108645

Die Aktien der Gesellschaft werden seit dem 30. Juni 2017 im Freiverkehr an der Wertpapierbörse Frankfurt und dort im Scale-Segment geführt. Die Noratis AG gilt somit nicht als „börsennotiert“ oder „kapitalmarktorientiert“ in Sinne des § 264d HGB.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss wurden im Wesentlichen die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beibehalten.

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (lineare Methode) vermindert. Die zugrunde gelegte Nutzungsdauer wurde nach sachgerechten Schätzungen ermittelt.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Es werden keine Eigenleistungen aktiviert, sondern ausschließlich Aufwendungen von Dritten.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Anlagegüter werden linear abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 800,00 sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt.

Bei den **Finanzanlagen** werden die Anteilsrechte grundsätzlich zu Anschaffungskosten angesetzt. Sofern eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt, wird der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Die Grundstücke und Immobilien der Gesellschaft werden im **Umlaufvermögen** bilanziert, sofern für die Objektankäufe Weiterveräußerungsabsicht besteht.

Sie werden unter den **zum Verkauf bestimmten Grundstücken** ausgewiesen. Bewertet sind Vorratsimmobilien mit ihren Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten zuzüglich der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Erneuerungs- und Modernisierungsaufwendungen zur Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit. Zinsen für Fremdkapital gemäß § 255 Abs. 3 HGB werden nicht aktiviert.

Bei Übergang der maßgeblichen mit dem Grundstückseigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer, was in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Grundstücken eintritt, werden die veräußerten Immobilien als Bestandsminderung und Abgang verbucht. Zu diesem Zeitpunkt erfolgt entsprechend der gewinnrealisierende Umsatzausweis.

Die Ermittlung etwaig ausnahmsweise niedrigerer beizulegender Werte erfolgt nach dem Grundsatz der verlustfreien Bewertung, wobei von den voraussichtlichen Verkaufspreisen Abschläge für noch anfallende Kosten vorgenommen werden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Wertberichtigungen Rechnung getragen. Sofern vorhanden, werden unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr abgezinst.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten das Geschäftsjahr und das Vorjahr betreffende noch nicht veranlagte Steuern.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen ungewisse Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d.h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Sofern vorhanden, werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr abgezinst. Hierunter werden auch alle voraussichtlichen Modernisierungsaufwendungen ausgewiesen, die nach realisiertem Verkauf noch von der Noratis AG zu erbringen sind.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt.

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte die Umgliederung von fertig entwickelten Immobilien vom Vorratsvermögen in das Sachanlagenvermögen, da bei diesen Immobilien keine Verkaufsabsicht mehr besteht. Diese Immobilien werden unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen unter der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ausgewiesen.

Angaben zum Anteilsbesitz

Gesellschaft	Währung	Beteiligung %	Eigenkapital nach HGB 31.12.2022 in TEUR	Ergebnis nach HGB 2022 in TEUR
Noratis Domus GmbH, Eschborn	TEUR	100	19.403	-1.611
Noratis Habitat GmbH, Eschborn	TEUR	100	789	-878
Noratis Living GmbH, Eschborn	TEUR	94	2.963	317
Noratis Nordost GmbH, Eschborn	TEUR	94,9	528	53
Noratis West GmbH, Ratingen	TEUR	65	572	57
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	TEUR	100	31.807	6.861
Noratis Wohnwert GmbH, Eschborn	TEUR	100	20	-5
G+N Energieeffizienz GmbH, Magdeburg *)	TEUR	49	102	44

*) bei der G+N Energieeffizienz GmbH, Magdeburg, handelt sich um Werte aus dem vorläufigen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022.

Die **Noratis Domus GmbH**, Eschborn wurde im Juli 2021 mit einem Stammkapital von 25 TEUR neu gegründet. Mit Beschluss der Alleingesellschafterin von 10. Dezember 2021 wurde eine Einzahlung in Höhe von 1.000 TEUR in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr.4 HGB geleistet. Mit Beschluss vom 28. Dezember 2022 wurde eine weitere Einzahlung in Höhe von 20.000 TEUR in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr.4 HGB geleistet.

Vorräte

Bei den Vorräten handelt es sich um zum Weiterverkauf bestimmte Wohnobjekte und Grundstücke.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten verzinsliche Forderungen in Höhe von 22.150 TEUR (Vorjahr 58.715 TEUR), die innerhalb eines Jahres fällig sind. Die übrigen Forderungen betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 4.050 TEUR (Vorjahr 1.402 TEUR) sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Steuererstattungsansprüche in Höhe von 1.844 TEUR und Forderungen gegenüber Mietern aufgrund verauslagter Nebenkosten in Höhe von TEUR 1.252 TEUR (Vorjahr 19 TEUR bzw. 569 TEUR).

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der Posten enthält Abgrenzungen für Zinsabsicherungen (CAPs) in Höhe von 1.744 TEUR und im Zuge der aufgenommenen Darlehen geleistete Strukturierungsentgelte in Höhe von 270 TEUR (Vorjahr 985 TEUR bzw. 430 TEUR).

Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern ergeben sich aus steuerlichen Verlustvorträgen aus 2022 und enthalten keine Verrechnungen mit passiven latenten Steuern. Die Bewertung erfolgte mit dem allgemeinen Steuersatz in Höhe von 27,4 Prozent.

Gezeichnetes Kapital

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 beträgt das Grundkapital der Gesellschaft unverändert EUR 4.818.027,00.

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

Aktionäre	Geschäftssitz oder Wohnort	Anteil am gez. Kapital in EUR	Anteil in %	Anzahl Stimmen
Merz Real Estate GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	2.363.347,00	49,05	2.363.347
Igor Christian Bugarski	Neu-Isenburg	286.666,00	5,95	286.666
Übrige Aktionäre		2.168.014,00	45,00	2.168.014
		4.818.027,00	100,00	4.818.027*

*) auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)

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

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 beträgt die Kapitalrücklage wie im Vorjahr 52.185.911,39 EUR.

Im Rahmen des Mitarbeiteraktienprogramms wurden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 8.082 eigene Aktien erworben und auf die Mitarbeiter übertragen.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen personalbezogene Aufwendungen, Kosten für Abschluss- und Prüfkosten, Aufbewahrungskosten sowie noch ausstehende Rechnungen.

Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch Modernisierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt die Noratis AG die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung. Zum 31. Dezember 2022 sind dafür Rückstellungen in Höhe von 55 TEUR (Vorjahr 55 TEUR) passiviert.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt.

2022					
in TEUR	Restlaufzeit				Gesamt
Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon besichert	31.12.2022
Anleihe	408	40.000	0	0	40.408
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.515	65.882	28.787	115.117	120.184
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.159	0	0	0	1.159
Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	10.532	0	0	0	10.532
Sonstige Verbindlichkeiten	627	0	0	0	627
- davon aus Steuern	105	0	0	0	105
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	16	0	0	0	16

2021					
in TEUR	Restlaufzeit				Gesamt
Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon besichert	31.12.2021
Anleihe	413	30.000	10.000	0	40.413
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.055	88.944	26.799	113.281	131.798
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	778	0	0	0	778
Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	7.801	0	0	0	7.801
Sonstige Verbindlichkeiten	533	0	0	0	533
- davon aus Steuern	100	0	0	0	100
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	8	0	0	0	8

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 23. Oktober 2020 wurde der Ausgabe einer Unternehmensanleihe 2020/2025 mit einem Zinssatz von 5,50 Prozent im Volumen von bis zu 50.000 TEUR zugestimmt. Die Unternehmensanleihe der Noratis AG hat eine Laufzeit von 5 Jahren und ist in einer Stückelung von 1 TEUR verfügbar. Die Unternehmensanleihe wurde ab dem 11. November 2020 dem Kapitalmarkt angeboten.

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 sind für diese begebenen Anleihen Zinsen in Höhe von 226 TEUR (Vorjahr 229 TEUR) abgegrenzt.

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 30. Juli 2021 wurde der Ausgabe einer Unternehmensanleihe 2021/2027 mit einem Zinssatz von 4,75 Prozent im Volumen von bis zu 40.000 TEUR zugestimmt. Die Unternehmensanleihe der Noratis AG hat eine Laufzeit von 6 Jahren und ist in einer Stückelung von 100 TEUR verfügbar. Im Rahmen einer Privatplatzierung wurde im August 2021 ein Teilbetrag von 10.000 TEUR begeben.

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 sind für diese Anleihen Zinsen in Höhe von 182 TEUR (Vorjahr 183 TEUR) abgegrenzt.

Die besicherten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte sowie durch Abtretungen von Kaufpreisen und Mietforderungen gesichert.

Haftungsverhältnisse

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Wohnen GmbH** gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit der Kreditverhältnisse für Objektfinanzierungen sowohl Patronatserklärungen abgegeben als auch Bürgschaften übernommen. In den Patronatserklärungen wird eine ausreichende finanzielle Ausstattung der Noratis Wohnen GmbH zugesichert, um die Verpflichtungen aus den Kreditverträgen erfüllen zu können. Zum 31. Dezember 2022 beträgt das seitens der Noratis Wohnen GmbH hierzu in Anspruch genommene Darlehensvolumen 74.331 TEUR (Vorjahr 89.744 TEUR).

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung ist mit keiner Inanspruchnahme aus diesen Patronatserklärungen zu rechnen, da die Tochtergesellschaft ihren Verpflichtungen aus den Kreditverträgen nachgekommen ist.

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Habitat GmbH** gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für die Objektfinanzierung eine Patronatserklärung dergestalt abgegeben, dass die Noratis Habitat GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus dem Kreditvertrag nachkommen kann. Zum 31. Dezember 2022 beträgt das seitens der Noratis Habitat GmbH hierzu in Anspruch genommene Darlehensvolumen 57.308 TEUR (Vorjahr 48.723 TEUR).

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung ist mit keiner Inanspruchnahme aus diesen Patronatserklärungen zu rechnen, da die Tochtergesellschaft ihren Verpflichtungen aus den Kreditverträgen nachgekommen ist.

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis West GmbH** gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit der Kreditverhältnisse für die Objektfinanzierungen selbstschuldnerische und gemeinschaftliche Bürgschaften in Höhe von 5.325 TEUR (Vorjahr 3.921 TEUR) übernommen. Zum 31. Dezember 2022 beträgt das seitens der Noratis West GmbH hierzu insgesamt in Anspruch genommene Darlehensvolumen 13.759 TEUR (Vorjahr 9.499 TEUR).

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung ist mit keiner Inanspruchnahme aus diesen Bürgschaften zu rechnen, da die Tochtergesellschaft ihren Verpflichtungen aus den Kreditverträgen nachgekommen ist.

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Nordost GmbH** gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für Objektfinanzierungen Patronatserklärungen dergestalt abgegeben, dass die Noratis Nordost GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus den Kreditverträgen nachkommen kann. Zum 31. Dezember 2022 beträgt das seitens der Noratis Nordost GmbH hierzu in Anspruch genommene Darlehensvolumen 2.940 TEUR (Vorjahr 2.940 TEUR).

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung ist mit keiner Inanspruchnahme aus diesen Patronatserklärungen zu rechnen, da die Tochtergesellschaft ihren Verpflichtungen aus den Kreditverträgen nachgekommen ist.

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Domus GmbH** gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit der Kreditverhältnisse für die Objektfinanzierungen selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von 67.390 TEUR (Vorjahr 11.464 TEUR) übernommen. Zum 31. Dezember 2022 beträgt das seitens der Noratis Domus GmbH hierzu insgesamt in Anspruch genommene Darlehensvolumen 72.958 TEUR (Vorjahr 13.050 TEUR).

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung ist mit keiner Inanspruchnahme aus diesen selbstschuldnerischen Bürgschaften zu rechnen, da die Tochtergesellschaft ihren Verpflichtungen aus den Kreditverträgen nachgekommen ist.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 1.011 TEUR (Vorjahr 656 TEUR) und betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen.

Die Miet- und Leasingverträge enden zwischen 2023 und 2028.

Derivative Finanzinstrumente

Um möglichen Zinssteigerungen vorzubeugen, hat die Gesellschaft im Zusammenhang mit den Darlehensaufnahmen vorsorglich mehrere Zinsbegrenzungen (CAPs) für einen Betrag in Höhe von 192.850 TEUR (Vorjahr 175.987 TEUR) vereinbart. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 beträgt der beizulegende Zeitwert der Zinsbegrenzungen 10.582 TEUR (Vorjahr 862 TEUR).

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen wurden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

	2022		2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	3	0,0	17.091	56,7
Mieterlöse	12.310	83,1	11.363	37,7
Geschäftsbesorgung	2.500	16,9	1.666	5,5
Summe	14.813	100,0	30.120	100,0

Alle Umsatzerlöse wurden im Inland erzielt.

Die Verkaufserlöse umfassen den für den **Verkauf der Immobilien** des Vorratsvermögens in Rechnung gestellten Betrag. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden erst dann gewinnrealisierend und als Umsatz erfasst, 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. Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch Modernisierungsarbeiten ausstehen, werden diese durch den Ansatz einer Rückstellung berücksichtigt.

Erlöse aus Mieterträgen werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst. Die Mieterträge werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Sie enthalten auch die vereinnahmten Mietnebenkosten. Die entsprechenden Aufwendungen werden im Materialaufwand ausgewiesen.

Die **Erlöse aus Geschäftsbesorgung** betreffen ausschließlich die mit den Tochtergesellschaften bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge.

Bestandsveränderungen

Die unter der Bestandsveränderung erfassten Zugänge von Immobilien entsprechen den im Materialaufwand verbuchten Kosten des Ankaufs (Kaufpreise sowie Kaufpreisnebenkosten) der zur Veräußerung bestimmten Handelsimmobilien und der darauf entfallenden aktivierten Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX). Diese erhöhen den Bestand an Vorratsimmobilien. Abgänge von Immobilien aus Immobilienverkäufen werden als Bestandsminderungen ausgewiesen. Für die Vorratsimmobilien wurden zum Bilanzstichtag von einem unabhängigen Gutachter die Marktwerte ermittelt. Das führte im Geschäftsjahr 2022 bei einzelnen Immobilien zu einem Abwertungsbedarf von insgesamt von 474 TEUR. Bei entsprechender Entwicklung der Marktwerte führt dies in der Zukunft zu Wertaufholungen.

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Zugänge von Immobilien und CAPEX	3.678	5.610
Abgänge von Immobilien	0	-12.460
Abwertungen	-474	0
Summe	3.204	-6.850

Im Vorjahr sind in den Abgängen Immobilien in Höhe von 6.667 TEUR enthalten, die von den Vorratsimmobilien in das Sachanlagevermögen umgegliedert wurden.

Materialaufwand

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigte Materialaufwand enthält die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (Kosten des Ankaufs und CAPEX-Maßnahmen), noch ausstehende CAPEX-Maßnahmen für bereits veräußerte Liegenschaften sowie die umlagefähigen und nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten der Immobilien.

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.678	5.610
Umlagefähige Nebenkosten	4.037	3.339
Nicht umlagefähige Nebenkosten	2.084	1.652
Summe	9.799	10.601

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Rechts- und Beratungskosten sowie Fremdleistungen	1.113	980
Raum- und Fahrzeugkosten sowie Versicherungen	647	478
Werbekosten	330	428
Forderungsrisiken	192	215
Vertriebskosten	139	182
Kosten der Kapitalerhöhung und der Begebung der Anleihe	0	365
Übrige Betriebskosten	1.117	672
Summe	3.538	3.320

Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte eine Abwertung der Anteile an der Noratis Living GmbH in Höhe von 683 TEUR.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Durch die nur teilweise steuerbaren Erträge aus Beteiligungen ergab sich ein steuerlicher Ertrag von 770 TEUR. Davon wurden 550 TEUR auf das Vorjahr rückgetragen und 220 TEUR als latente Steuerforderung ausgewiesen. Im Vorjahr betrug der Steueraufwand 928 TEUR.

Bilanzgewinn

Der Jahresüberschuss beträgt 1.647 TEUR. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von 9.446 TEUR abzüglich einer Ausschüttung in Höhe von 2.650 TEUR ergibt sich somit ein Bilanzgewinn zum Ende des Geschäftsjahres in Höhe von 8.443 TEUR.

E. Sonstige Angaben

Eventualschulden

Es liegen keine Erkenntnisse über zu berichtende Ereignisse vor.

Vorstand

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 Vorstand ist einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen (§181 Alt. 2 BGB).

Auf die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstandes wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Dr. Henning Schröer
Geschäftsführer der fidubonum GmbH & Co. KG, Königstein am Taunus
Aufsichtsratsvorsitzender bis zum 31.12.2022
Aufsichtsratsmitglied seit 2020
- Dr. Florian Stetter
Vorstandsvorsitzender der RockHedge AssetManagement AG, Krefeld
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 2021
Aufsichtsratsmitglied seit 2018
- Joachim von Bredow
Geschäftsführer der Merz Immobilien Management GmbH, Frankfurt am Main
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

Die Aufsichtsratsstätigkeiten werden mit 150 TEUR vergütet. Für offene Beträge wurde eine Rückstellung zum 31. Dezember 2022 gebildet.

Mitarbeiter

Während des Geschäftsjahres wurden im Durchschnitt 63 Mitarbeiter (Vorjahr 59) beschäftigt. Im Asset Management und Technik wurden 40 (Vorjahr 34), im Transaction Management wurden 5 (Vorjahr 10) und in der Verwaltung wurden 18 (Vorjahr 15) Mitarbeiter beschäftigt.

Abschlussprüferhonorar

Das für das Geschäftsjahr vom Abschlussprüfer für Abschlussprüfungsleistungen berechnete Gesamthonorar beträgt 61 TEUR, für sonstige Beratungsleistungen wurden 31 TEUR in Rechnung gestellt.

Ausschüttungssperre

Der Gesamtbetrag, der gemäß § 285 Nr. 28 HGB in Verbindung mit § 268 Abs. 8 HGB der Ausschüttungssperre unterliegt, beträgt EUR 219.890,00 und betrifft ausschließlich aktivierte latente Steuern auf Verlustvorträge.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Hauptversammlung der Noratis AG wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2022 keine Dividende an die Aktionäre auszuschütten.

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nicht ergeben.

Eschborn, den 11. Mai 2023

Noratis AG

Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstandes

André Speth
Vorstand

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2022

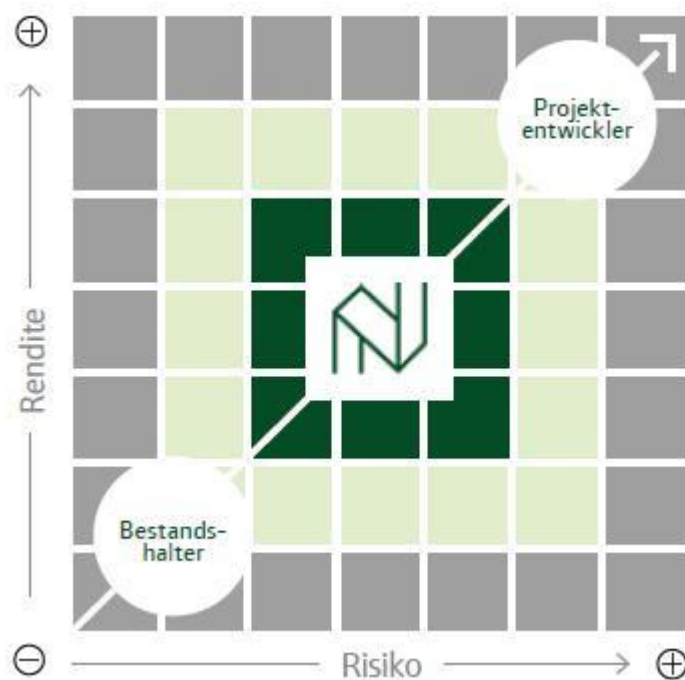
	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERTE	
	1. Jan. 2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2022 EUR	1. Jan. 2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2022 EUR	31. Dez. 2022 EUR	31. Dez. 2021 EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE										
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	147.036,91	9.478,35	0,00	156.515,26	118.005,91	15.194,35	0,00	133.200,26	23.315,00	29.031,00
	<u>147.036,91</u>	<u>9.478,35</u>	<u>0,00</u>	<u>156.515,26</u>	<u>118.005,91</u>	<u>15.194,35</u>	<u>0,00</u>	<u>133.200,26</u>	<u>23.315,00</u>	<u>29.031,00</u>
II. SACHANLAGEN										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbau	6.683.916,79	0,00	0,00	6.683.916,79	7.373,74	97.334,05	0,00	104.707,79	6.579.209,00	6.676.543,05
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	768.993,95	174.171,56	6.926,08	936.239,43	612.779,95	120.218,56	6.926,08	726.072,43	210.167,00	156.214,00
	<u>7.452.910,74</u>	<u>174.171,56</u>	<u>6.926,08</u>	<u>7.620.156,22</u>	<u>620.153,69</u>	<u>217.552,61</u>	<u>6.926,08</u>	<u>830.780,22</u>	<u>6.789.376,00</u>	<u>6.832.757,05</u>
III. FINANZANLAGEN										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.654.612,16	20.000.000,00	86.639,36	44.567.972,80	86.639,36	683.124,06	86.639,36	683.124,06	43.884.848,74	24.567.972,80
2. Beteiligungen	12.250,00	0,00	0,00	12.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.250,00	12.250,00
	<u>24.666.862,16</u>	<u>20.000.000,00</u>	<u>86.639,36</u>	<u>44.580.222,80</u>	<u>86.639,36</u>	<u>683.124,06</u>	<u>86.639,36</u>	<u>683.124,06</u>	<u>43.897.098,74</u>	<u>24.580.222,80</u>
	<u><u>32.266.809,81</u></u>	<u><u>20.183.649,91</u></u>	<u><u>93.565,44</u></u>	<u><u>52.356.894,28</u></u>	<u><u>824.798,96</u></u>	<u><u>915.871,02</u></u>	<u><u>93.565,44</u></u>	<u><u>1.647.104,54</u></u>	<u><u>50.709.789,74</u></u>	<u><u>31.442.010,85</u></u>

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Überblick

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



Die Noratis AG ist bundesweit tätig. Im Fokus sind Wohnimmobilien, die über Entwicklungspotential verfügen. Hierzu zählen meist Werkwohnungen, Quartiere oder Siedlungen aus den 1950er bis 1970er Jahren. Dabei investiert die Gesellschaft bevorzugt in Sekundärlagen, also in Städten ab 10.000 Einwohnern oder am Rande von Ballungsgebieten.

Die erworbenen Immobilien werden so aufgewertet, dass sie für Mieter mit kleinen oder mittleren Einkommen ein ansprechendes Preis-Leistungs-Verhältnis bieten. So schafft und erhält die Noratis AG 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 das Anlagevermögen erfolgen.

Mit den durchschnittlich 63 Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2022 deckt die Noratis AG die Kernaufgaben der gesamten Wertschöpfungskette durch eigene Mitarbeiter ab: Vom Einkauf, über die kaufmännische und technische Entwicklung, bis hin zum Verkauf. Durch dieses interne Know-how, das vorhandene Netzwerk in der Branche und die Erfahrung aus den bisher realisierten Projekten kann die Gesellschaft schnell und flexibel auf sich bietende Marktopportunitäten reagieren.

1.2. Strategie

Die Strategie der Noratis AG 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 bei den Vorratsimmobilien und dem Aufbau eines Anlagebestandes von Immobilien zur langfristigen Vermietung stetig gesteigert werden.

1.3. Unternehmenssteuerung

Das unternehmensweite Planungs- und Steuerungssystem ist auf die Strategie der Gesellschaft 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 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 Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine 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 Mitarbeitern verblieb trotz der unsicheren politischen und wirtschaftlichen Lage infolge des Ukraine-Krieges auf einem hohen Niveau. Die Anzahl gemeldeter Arbeitsstellen lag mit rd. 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 kann. 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 Nachhaltigkeitsverpflichtungen 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 des Ukraine-Krieges und der dadurch bedingten Veränderungen am Immobilienmarkt haben sich im Geschäftsjahr 2022 der Noratis AG 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.

Die Noratis AG hatte im Jahr 2022 plangemäß keine Umsätze aus dem Verkauf von Immobilien, diese wurden vor allem beim Tochterunternehmen Noratis Wohnen GmbH realisiert. 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. Die Noratis AG verwaltet und entwickelt neben den eigenen Immobilien auch die der Tochterunternehmen Noratis Domus GmbH, Noratis Habitat GmbH, Noratis Nordost GmbH und Noratis Wohnen GmbH.

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 großen Teil durch die abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte in Form von CAP-Vereinbarungen kompensiert werden.

Im Geschäftsjahr wurde mit Gesellschafterbeschluss vom Dezember 2022 ein Betrag in Höhe von 5,0 Mio. EUR von der Noratis Living GmbH an die Gesellschaft unter Verrechnung mit den Verbindlichkeiten ausgeschüttet.

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

Zukäufe

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Bayern	Elsfeld 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	

Die Immobilien in Bayern, Brandenburg und Niedersachsen sowie in Essen, Kamp-Lintfort und Remscheid wurden von der Tochtergesellschaft Noratis Domus GmbH erworben, an der die Noratis AG 100 Prozent der Gesellschaftsanteile hält. Die restlichen Immobilien wurden von der Noratis West GmbH angekauft. Die Noratis AG hält 65 Prozent der Gesellschaftsanteile.

Verkäufe

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
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	

Von den 279 Einheiten wurden 251 durch die Noratis Wohnen GmbH und die restlichen 28 Einheiten von der Noratis West GmbH verkauft.

Da alle An- und Verkäufe durch Tochterunternehmen der Noratis AG erfolgten, beträgt der Immobilienbestand der Gesellschaft wie im Vorjahr 1.813 Einheiten. Im Konzern stieg die Anzahl der Einheiten von 4.212 im Vorjahr auf 4.548 Einheiten zum Geschäftsjahresende.

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

2.4. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Umsatz von 14,8 Mio. EUR erwirtschaftet. Das entspricht einem Rückgang um 15,3 Mio. EUR, der ausschließlich auf den Verzicht von Verkäufen zurückzuführen ist. Alle Immobilienveräußerungen fanden im Geschäftsjahr 2022 bei den Tochtergesellschaften statt.

Die Mieterlöse stiegen um 8,3 Prozent auf insgesamt 12,3 Mio. EUR an. Darin enthalten sind die Mietnebenkosten von 4,0 Mio. EUR. Diese sind aufgrund der gestiegenen Energiekosten überproportional um 10,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Durch den deutlichen Zuwachs des Netto-Bestandes an Immobilien bei den Tochtergesellschaften ergeben sich Erlöse aus der Geschäftsbesorgung für die Tochtergesellschaften in Höhe von 2,5 Mio. EUR (Vorjahr 1,7 Mio. EUR).

Der Anstieg der Immobilienvorräte um 2,1 Prozent auf 155,8 Mio. EUR ergibt sich ausschließlich aus laufenden Verbesserungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten vor allem Erträge aus der Verrechnung von Sachbezügen.

Der Anstieg bei den Personalaufwendungen um 0,6 Mio. EUR auf 5,6 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. Die Noratis AG erbringt im Rahmen der Geschäftsbesorgungsverträge Dienstleistungen für die Tochtergesellschaften, vor allem im Bereich des Asset Management, der Technik und der Verwaltung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Mio. EUR auf 3,5 Mio. EUR gestiegen und vor allem auf die höheren Rechts- und Beratungskosten zurückzuführen.

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) ist im Wesentlichen durch den Verzicht auf Verkäufe von Immobilien um 5,3 Mio. EUR auf minus 0,9 Mio. EUR zurückgegangen.

Die Noratis AG stellt den Tochterunternehmen den Eigenanteil für die Finanzierung der Immobilien zur Verfügung. Durch die An- und Verkäufe von Vorratsimmobilien bei den Tochterunternehmen wurde im Durchschnitt weniger Liquidität benötigt. Das führte zu einem Rückgang von Netto-Zinserträgen (Zinsertrag abzüglich Zinsaufwand) aus Intercompany-Darlehen um 0,5 Mio. EUR auf 2,2 Mio. EUR.

Der Netto-Zinsaufwand ohne Intercompany-Darlehen ist im Geschäftsjahr 2022 um 0,5 Mio. EUR auf 4,7 Mio. EUR gestiegen. Die wesentlichen Effekte ergeben sich aus im Vorjahr nur anteilig enthaltenen Zinsen der Anleihe in Höhe von 10,0 Mio. EUR und der Kosten für eine im Jahr 2022 neu abgeschlossene Zinsabsicherung. Die höheren Zinsaufwendungen für die Finanzierung der Vorratsimmobilien konnten durch die Erträge aus den Zinssicherungsgeschäften in Form von CAP-Vereinbarungen kompensiert werden.

Insgesamt hat sich der Netto-Finanzaufwand von 1,5 Mio. im Vorjahr auf 2,6 Mio. EUR im Geschäftsjahr erhöht.

Das Tochterunternehmen Noratis Living GmbH hat im Geschäftsjahr eine Ausschüttung in Höhe von 5,0 Mio. EUR an die Noratis AG getätigt, die direkt mit den Verbindlichkeiten verrechnet wurde.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde auf den bestehenden Beteiligungsbuchwert des Tochterunternehmens Noratis Living GmbH eine Abwertung von 0,7 Mio. EUR vorgenommen.

Die Noratis AG erzielte ein Ergebnis vor Steuern von 0,9 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang um 2,1 Mio. EUR und ist vor allem auf den die fehlenden Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien, die insgesamt höheren Zinsaufwendungen und dem Beteiligungsertrag zurückzuführen.

2.5. Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 3,9 Prozent auf 240,1 Mio. EUR gesunken. Der Rückgang der Aktivseite ist primär auf die geringeren Forderungen gegen verbundene Unternehmen zurückzuführen. Gegenläufig wirkte sich der Anstieg bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen, den Vorratsimmobilien und den sonstigen Vermögensgegenständen aus. Auf der Passivseite ist der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der wesentliche Treiber.

Der Anstieg bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen ist vor allem auf die Kapitalerhöhung bei der Noratis Domus GmbH zurückzuführen. Aufgrund der hohen Immobilienkäufe in 2022 wurde das Eigenkapital um 20,0 Mio. EUR gestärkt.

Die Noratis AG hält 49 Prozent an der in 2020 gegründeten G+N Energieeffizienz GmbH mit Sitz in Magdeburg. Der Bilanzausweis erfolgt in der Position Beteiligungen.

Durch die laufenden Entwicklungsmaßnahmen stiegen die Immobilienvorräte um 2,1 Prozent auf 155,8 Mio. an. Im Geschäftsjahr 2022 gab es keine An- oder Verkäufe von Immobilien.

Die Noratis AG stellt den Tochterunternehmen den Eigenanteil für die Finanzierung der Immobilien zur Verfügung. Durch neue Finanzierungen und Verkäufe von Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2022 konnten die Tochterunternehmen die Intercompany-Darlehen reduzieren.

Die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich vor allem durch den Anstieg der Forderungen an die Mieter aus verauslagten Mietnebenkosten und von Forderungen an das Finanzamt aus Steuererstattungen.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital durch das im Geschäftsjahr 2022 realisierte Ergebnis. Gegenläufig wirkte sich die Dividendenzahlung in Höhe von 2,6 Mio. EUR aus. Insgesamt verringerte sich das Eigenkapital um 1,0 Mio. EUR beziehungsweise 1,5 Prozent auf 65,4 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch die Tilgung eines unbesicherten Darlehens in Höhe von 13,5 Mio. EUR zurückgegangen. Die Erhöhung laufender grundpfandrechtlich gesicherter Kredite zur Finanzierung der Entwicklung der Vorratsimmobilien wurde durch die vereinbarten Tilgungsraten teilweise kompensiert. Insgesamt ergab sich ein Rückgang um 11,6 Mio. EUR auf 120,2 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen zum größten Teil aus grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen sowie Krediten und zu einem geringen Anteil aus ungesicherten Darlehen. Die grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen und Kredite sind projektspezifische Darlehen, deren Laufzeit sich in der Regel an der jeweils vorgesehenen Projektlaufzeit orientiert und die bei Bedarf verlängert werden. Die Rückführung erfolgt primär über Verkaufserlöse. Die Darlehen sind als EURIBOR-Darlehen strukturiert und darüber hinaus teilweise auch über Derivate zinsgesichert, wobei es sich dabei ausschließlich um CAPs handelt. Das zum Jahresende ungesicherten Darlehensvolumen besteht aus einem Darlehen, dem keine Immobilienfinanzierung zu Grunde liegen. Ende 2022 betrug das Volumen an ungesicherten Darlehen und Kontokorrentlinien 5,0 Mio. EUR (Vorjahr 18,5 Mio. EUR).

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

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

Auf operativer Ebene ist entlang der Wertschöpfungskette, vom Einkauf, dem Asset Management inklusive der technischen Entwicklung bis hin zum Vertrieb, das Risikobewusstsein bei den Mitarbeitern beziehungsweise die adäquate Risikoberücksichtigung in den Prozessen fest verankert und Teil des Tagesgeschäfts. Jede größere Ankaufentscheidung 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 in der Gesellschaft 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 Gesellschaft 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.

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 Energiekrise mit drastisch gestiegenen Energiekosten ist nach wie vor spürbar. Ein Rückgang der Energieträger auf das Preisniveau vor dem Ukraine-Krieg ist unwahrscheinlich. Die aktuelle politische Führung sieht in der Energiekrise auch die Chance, den Ausbau alternativer Energien zu beschleunigen. Für die Noratis AG 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 AG. Die Gesellschaft 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 Großteil über die Zinsabsicherungen abgefangen werden. Das hohe Zinsniveau hat zudem einen Einfluss auf die zukünftigen Verkaufspreise. Die höheren Zinskosten werden in der Regel von den Investoren mit Abschlägen bei den Kaufpreisen kompensiert.

Regulatorische und politische Risiken

Die Noratis AG 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 Unternehmens ausschließlich auf Deutschland beschränkt ist und insbesondere Änderungen von Verordnungen und Gesetzen durch Veröffentlichung rechtzeitig bekannt gemacht werden, kann sich die Gesellschaft im Normalfall auf solche Veränderungen rechtzeitig einstellen.

Die aktuelle politische Führung sieht in der Energiekrise 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 aufzuhalten sein.

Derzeit gibt es noch erhebliche Unsicherheiten über die Finanzierung der damit verbundenen Kosten. Eine Weitergabe an die 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 die Wärmedämmung und Wärmeversorgung sowie die damit einhergehenden niedrigen Energiekosten werden zukünftig ein wesentliches Kriterium für den Wert von Immobilien sein. Gerade im Bereich der Bestandsimmobilien wird die energetische Erhöhung 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 AG sieht in diesen Herausforderungen auch große Chancen für den zukünftigen Erfolg des Unternehmens als Bestandsentwickler.

Leistungswirtschaftliche Risiken

a) Risiken beim Ankauf von Immobilien

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

Diese Risiken werden durch eine umfassende Due Diligence im Rahmen des Ankaufprozesses 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 gewisses 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

Für die Noratis AG ergeben sich Entwicklungsrisiken bei der Überschreitung der im Vorfeld kalkulierten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Darüber hinaus ist die Gesellschaft bei der Durchführung der Arbeiten teilweise auch auf die Mitarbeit und Zustimmung von Behörden, Mietern und Anwohnern angewiesen. Dies kann zu Verzögerungen, zusätzlichen Kosten oder sogar dazu führen, dass die Maßnahmen nicht oder nicht im gewünschten Umfang durchgeführt werden können.

Durch das stark fokussierte Geschäftsmodell auf Bestandswohnimmobilien einfachen und mittleren Standards sind die Modernisierungsmaßnahmen zum großen Teil standardisiert, was zu relativ hoher Kosten- und Planungssicherheit führt. Darüber hinaus sind die durchzuführenden Arbeiten im Vergleich zu beispielsweise Neubauten 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

Die Gesellschaft 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 Mietern haben negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Noratis AG. Insofern kommt einer Überwachung der Vermietungssituation große Bedeutung zu.

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

Darüber hinaus ist das Reporting von Leerständen, Kündigungen, Neuvermietungen sowie erforderliche Maßnahmen zur Herstellung der Vermietbarkeit leerer Wohnungen ständiger Besprechungspunkt in den bereits zuvor angesprochenen Jour Fixes.

Ebenso überwacht und verfolgt das Asset Management die Forderungsklä rung von Mietrückständen auf monatlicher Basis.

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

a) Liquiditätsrisiken

Die Liquidität steht im besonderen Fokus der Unternehmenssteuerung, um unter anderem den täglichen Zahlungsverpflichtungen rechtzeitig nachkommen zu können. Insbesondere durch die durchgeführten Blockverkäufe beziehungsweise -ankäufe kommt es in der Regel im Laufe des Jahres zu größeren Schwankungen der Liquidität. Im Rahmen der Intercompany-Darlehen haben auch die An- und Verkäufe bei den Tochterunternehmen einen direkten Einfluss auf die Liquidität der Noratis AG.

Zur Finanzierung von Objektankäufen benötigt die Gesellschaft 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 die Noratis AG entweder auf eine Anschlussfinanzierung des bereits finanzierenden Kreditinstituts oder einer neuen Bank angewiesen.

Das Unternehmen adressiert diese Finanzierungsrisiken durch adäquate Liquiditätsplanungsinstrumente sowie einem 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 die Gesellschaft 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 gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern, sind separate CAP-Vereinbarungen mit Kreditinstituten für den größten Teil der variablen Finanzierungen abgeschlossen worden. Trotz dieser Zinssicherungsgeschäfte ist die Noratis AG Zinsänderungsrisiken ausgesetzt, da die Sicherungsgeschäfte nicht das gesamte variable Finanzierungsvolumen abdecken und die Zinssteigerung bis zur Erreichung der jeweils vereinbarten CAP-Höhe zu Lasten der Gesellschaft geht.

Die Geschäftsleitung beobachtet die Entwicklung der kurz- und langfristigen Zinsen kontinuierlich und steht dazu auch mit den finanzierenden Kreditinstituten in engem Kontakt. Die kurzfristige und deutliche Erhöhung des Zinsniveaus kann im Geschäftsjahr 2023 bei der Noratis AG zum Großteil durch die Zinsabsicherungen abgefangen werden. Steigende Zinsen führen jedoch 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 die Gesellschaft auf Fremdmittel zu angemessenen Konditionen angewiesen. Es bestehen Finanzierungsrisiken für die Gesellschaft, sofern sich aufgrund unternehmensbezogener oder externer Faktoren die Bereitschaft zur Vergabe von Fremdmitteln ändert oder erschwert. Auch können sich die Bedingungen, zu denen die Noratis AG Fremdmittel aufnimmt, verschlechtern und sich so negativ auf die Finanzlage auswirken. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnte die Gesellschaft gezwungen sein, Immobiliensicherheiten zu verwerten. Solche Notverkäufe können zu erheblichen finanziellen Nachteilen der Noratis AG führen.

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

In der Noratis AG bestehen Kreditverträge und Kontokorrentlinien im Volumen von 29 Mio. EUR, bei denen von Seiten der Bank Kreditvorgaben im Hinblick auf eine einzuhalten- de 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 vorbehaltlose Zahlung des Kaufpreises durch den Käufer voraus, ebenso die Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Diese wird ausschließlich nach Feststellung des Zahlungseingangs in der Buchhaltung durch das Asset Management oder die Rechtsabteilung an den amtierenden Notar veranlasst.

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

Marktbezogene Risiken

Die Noratis AG erwirbt deutschlandweit Bestandswohnimmobilien mit dem Ziel, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern beziehungsweise langfristig in den Bestand zu überführen. Insofern ist das Unternehmen maßgeblich von der Entwicklung des Markts und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig, auf die das Unternehmen 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 Gesellschaft relevante Wohnimmobilienmarkt beeinflusst werden könnte und sich dies negativ auf die Entwicklung der Noratis AG 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 der Noratis AG 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 das Unternehmen angemessene Rückstellungen gebildet.

Risikokonzentration

Da die Gesellschaft 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 der Noratis AG 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 CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Die Mehrheit der Bestandsimmobilien ist 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 auch in Zukunft hoch bleiben oder sogar noch zunehmen.

Die Noratis AG 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 der Gesellschaft in der Kombination von bevorzugten Losgrößen, Standorten und Objektzuständen. Die Gesellschaft 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 Gesellschaft Lagen in Randgebieten von Ballungszentren, sogenannten Sekundärstandorten, und Städten mit grundsätzlich stabiler demographischer Entwicklung sowie Objekte mit technischem und kaufmännischem Entwicklungspotential, die im Gegensatz zu erstklassigen Lagen geringerem Wettbewerb ausgesetzt sind. Hinzu kommt, dass Preise in Randlagen weniger volatil sind und viele Käufer vor den notwendigen Modernisierungsmaßnahmen zurückschrecken.

Die Noratis AG hingegen ist durch eigenes Technikpersonal auf die Entwicklung dieser Immobilien spezialisiert und kann auf eine Vielzahl von erfolgreich durchgeführten Projektentwicklungen zurückblicken.

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

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

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

3.3. Gesamteinschätzung Risiko- und Chancenbericht

Unter Voraussetzung eines funktionierenden Transaktionsmarktes und keinen weiteren massiven Zinssteigerungen sowie Verwerfungen auf dem Energiemarkt sind dem Vorstand der Noratis AG nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf das Unternehmen 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 am 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 staatlichen 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 Potentiale für Bestandsentwickler und die Geschäftsführung sieht darin auch gute Zukunftschancen für die Noratis AG.

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 Energiekrise und die 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 Mieter. Es kann davon ausgegangen werden, dass die ohnehin schon niedrigen Leerstandquoten 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 AG möchte dies als Chance nutzen und die Kompetenzen in diesem Bereich weiter ausbauen und damit auch die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens weiter verbessern.

Trotz der gerade stattfindenden Umwälzungen auf dem Immobilienmarkt geht die Geschäftsführung der Noratis AG für 2023 von einer weiterhin positiven Entwicklung der Gesellschaft aus.

Die Noratis AG hat durch die bereits notariell beurkundeten Verkäufe mit Nutzen-Lasten-Wechsel in 2023 auch wieder Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien, so dass für das Geschäftsjahr 2023 mit einem positiven EBIT gerechnet wird. Die Zinssteigerungen können zum Großteil durch die Zinssicherungen abgefangen werden, allerdings werden die Dividendenerlöse deutlich zurückgehen und somit wird das EBT etwas niedriger ausfallen als im Geschäftsjahr 2022.

Hinsichtlich nicht-finanzieller Leistungsindikatoren ist weiterhin vorgesehen, den Bekanntheitsgrad der Gesellschaft am Markt weiter zu steigern und sich als zuverlässiger Partner am Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien zu etablieren. Darüber hinaus möchte sich das Unternehmen im Hinblick auf das Thema ESG entsprechend positionieren und seine nachhaltige Strategie weiterentwickeln.

Der Personalbestand ist im abgelaufenen Geschäftsjahr entsprechend dem gestiegenen Immobilienbestand bei der Noratis AG beziehungsweise bei den Tochtergesellschaften weiter ausgebaut worden und reflektiert das bisherige Wachstum der Gesellschaft und der Tochterunternehmen. 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 Mitarbeiter zu gewinnen. Im Fokus stehen dabei weiterhin die langfristige Bindung und Entwicklung von Mitarbeitern, da das Engagement und Fachwissen sowie die gute Zusammenarbeit der Mitarbeiter wesentliche Voraussetzung dafür sind, die gesetzten Ziele erfolgreich umzusetzen.

5. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

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

Auf monatlicher Basis werden ausführliche Management-Reports auf 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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Noratis AG, Eschborn

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Noratis AG, Eschborn, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Jahresabschlusses und Lageberichts 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 Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht 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

Jürgen Lohr

Wirtschaftsprüfer

Julia Schmidt

Wirtschaftsprüferin