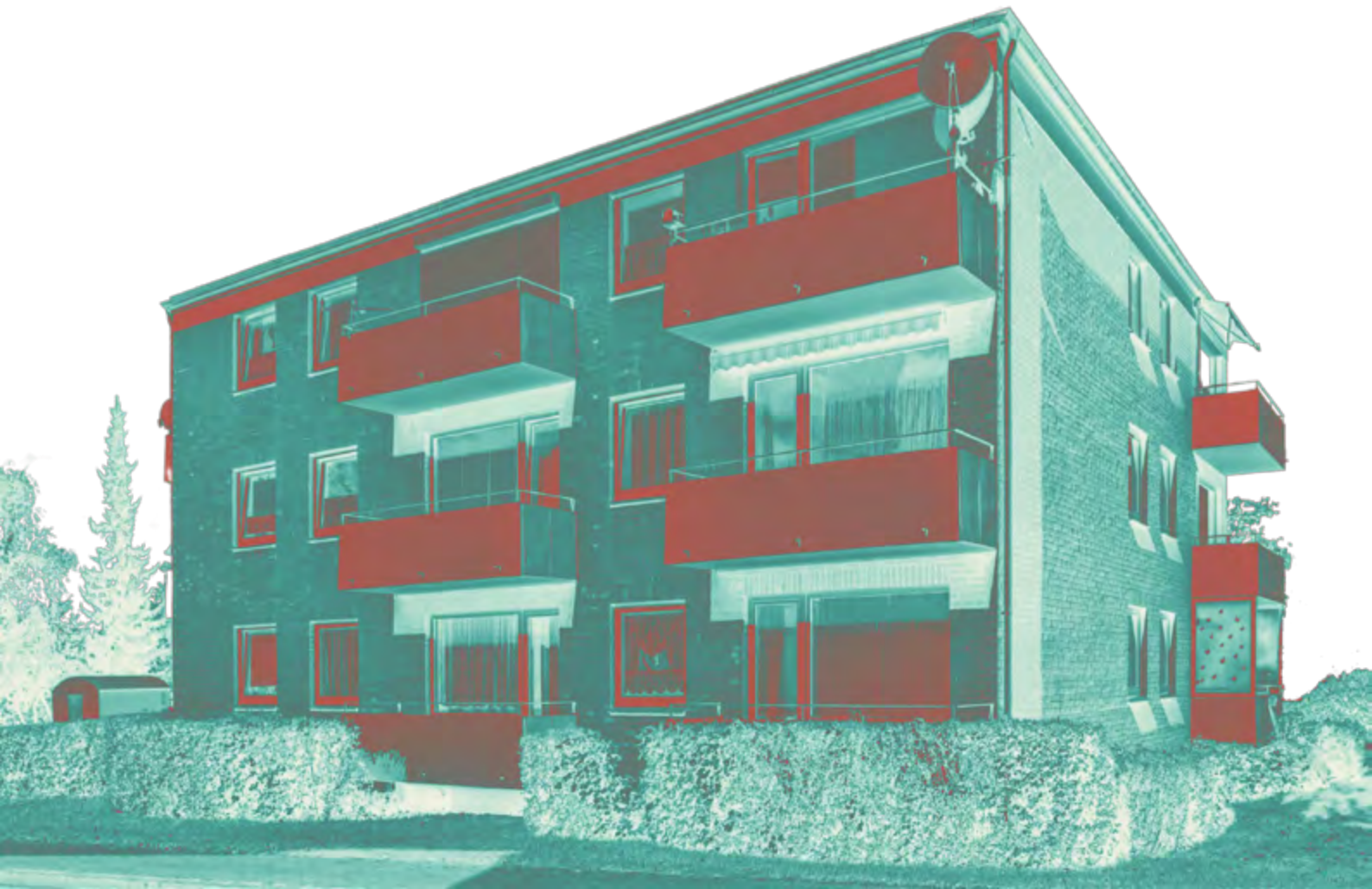
Nachhaltigkeitsbericht 2022

NORATIS

INVESTIERT IN WOHNEN



Wir übernehmen Verantwortung

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

Nachhaltigkeit ist Chance und Verpflichtung zugleich

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

04	Vorwort
06	Über das Unternehmen
08	Nachhaltige Entwicklung – Interview mit dem Vorstand
10	Grundwerte
11	Allgemeine Angaben
14	Stakeholder-Dialog und Wesentlichkeitsanalyse
19	Wesentliche Themen in fünf Handlungsfeldern:
19	Nachhaltige Unternehmensführung
24	Gesellschaft und Mensch
26	Umwelt- und Klimaschutz
32	Attraktiver Arbeitgeber
37	Lieferkette
38	Fallbeispiele
40	GRI Standards 2021 – Inhaltsindex
45	Über diesen Bericht / Impressum

2-22

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

seit mehr als 10 Jahren arbeitet die Noratis AG daran, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen sowie zu erhalten, um so den deutschen Wohnungsbestand und das Leben unserer Mieterinnen und Mieter nachhaltig zu verbessern. 2022 haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie fortgeschrieben und freuen uns Ihnen mit dieser Ausgabe den zweiten Nachhaltigkeitsbericht der Noratis AG vorzulegen. Wir haben uns nicht nur zukunftsfähig aufgestellt, sondern Nachhaltigkeit zur Priorität gemacht.

Das vergangene Geschäftsjahr war erneut von Herausforderungen geprägt: Der im Februar 2021 begonnene Krieg Russlands gegen die Ukraine hat weitreichende Folgen für Europa und die Welt. Die Aufnahme von Kriegsflüchtlingen, der Rohstoff- und Energiemangel und eine steigende Inflation sind nur einige der Konsequenzen, die auch die Noratis AG vor neue Aufgaben im Jahr 2022 gestellt haben.

Die Immobilienwirtschaft befindet sich in einem umfassenden Transformationsprozess, der noch lange nicht abgeschlossen ist und durch den Krieg eher noch an Komplexität gewonnen hat. Neben dem demografischen Wandel, der Klimakrise und den daraus resultierenden politischen Handlungsvorgaben kamen weitere Themen hinzu, die die Zukunft der Branche stark beeinflussen. So lernten wir auf schmerzhafte Weise, wie sehr Europa im allgemeinen und Deutschland im speziellen, von russischen Gaslieferungen abhängig war. Die Politik hatte vor den Zeichen der Zeit – weg von fossilen Brennstoffen hinzu erneuerbaren Energien und einem damit einhergehenden Ausbau der dafür benötigten Infrastruktur – zu lange die Augen verschlossen.

Für die Noratis AG als Bestandsentwickler, der sich seiner sozialen Verantwortung - bezahlbaren und attraktiven Wohnraum zu schaffen und zu erhalten - bewusst ist, ist der Auftrag in dieser Zeit noch klarer: ökologische, gesellschaftliche und auch politische Herausforderungen gilt es anzugehen und erfolgreich zu meistern.

Der Unternehmenssatz „Investiert in Wohnen" drückte schon immer unsere Haltung aus – er ist Versprechen und Positionierung zugleich. Gerade in gesellschaftlich schwierigen Zeiten, in denen es um Zusammenhalt innerhalb der Gemeinschaft geht, in Zeiten, in denen Deutschland bis 2045 die Netto-Null-Emission im Gebäudebestand als Ziel vorgegeben hat, gewinnt dieser Satz jedoch nochmal stärker an Bedeutung: Das Unternehmen stellt sich einer Aufgabe, die Chance und Herausforderung zugleich ist. Dabei sind wir uns der Verantwortung gegenüber all unseren Stakeholdern bewusst.

Der Satz „Investiert in Wohnen" steht jedoch für noch viel mehr: Er verbindet Innovation, Verantwortung und Nachhaltigkeit mit Blick auf unser aller Zukunft. Der Bestand aus den 1950er bis 1990er Jahren macht beinahe Zweidrittel des deutschen Wohnungsbestandes aus, und die CO_2-Emissionen dieser Bestandsbauten sind in der Regel hoch. Die Aufgabe für uns ist daher nicht nur, diese Gebäude wieder attraktiv zu machen und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und weiteren zu schaffen. Die Herausforderung ist vielmehr, die energetische Ertüchtigung dieser Bestände wirtschaftlich und zukunftsfähig umzusetzen; denn hier zeigt sich die soziale Dimension der klimapolitischen Anliegen – es müssen nachhaltige Lösungen zur Steigerung der Energieeffizienz der Heizwärmeversorgung und der Verringerung der umwelt- und klimaschädlichen Auswirkungen gefunden, umgesetzt und etabliert werden, die sich für alle Stakeholder rechnen.

André Speth
CFO

Igor Christian Bugarski
CEO

Ein Vorteil der Noratis AG ist jedoch, dass das Geschäftsmodell per se nachhaltig ist. Als deutschlandweit führender Bestandsentwickler von in die Jahre gekommenen Wohnimmobilien gehört der „Blick über den Tellerrand" zu unserem täglichen Arbeiten dazu. Unser Fokus auf das ressourcenschonende und nachhaltige Schaffen und Erhalten von bezahlbarem Wohnraum leistet bereits heute einen wichtigen Beitrag. Wir sind uns unserer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und verstehen die anstehenden Aufgaben vor allem als Chance und nehmen diese entsprechend an.

Dieser Bericht schreibt die erstmalige Bestandsaufnahme aus dem vergangenen Jahr fort und stellt allen interessierten Stakeholdern unseren umsetzungsorientierten Ansatz zum Management der für die Noratis AG wesentlichen Themen dar. Auf Basis unseres laufenden Austauschs mit allen Stakeholdern haben wir unseren Fokus auf die für uns wesentlichen Themen adjustiert und unser kennzahlenbasiertes Managementsystem weiter ausgebaut. Mit diesem strukturierten Vorgehen und der regelmäßigen Berichterstattung verfolgen wir konsequent den Prozess der kontinuierlichen Verbesserung und stellen unser Handeln immer wieder auf den Prüfstand.

Aufbauend auf den Erfolgen der vergangenen Jahre haben wir bei unserer Nachhaltigkeitsstrategie folgende konkrete Maßnahmen ergriffen, über die wir im Folgenden gerne berichten. Dabei sind robuste digitale Prozesse und die Entwicklung und Umsetzung innovativer Konzepte Teile des Handwerkszeugs, die im Tagesgeschäft von allen Mitarbeitenden über alle Hierarchie-Ebenen hinweg erfolgreich verankert werden. So haben wir zur Erschließung technischer Innovationen mit dem Fokus auf serielle Sanierung, Gebäudeautomation und Haustechnik im Sommer 2022 einen neuen Teilbereich im technischen Asset Management aufgebaut und mit entsprechendem Personal besetzt.

Nachhaltigkeit ist schon durch den Unternehmenszweck – dem Schaffen und Erhalten von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum – in der Geschäftsstrategie der Noratis AG verankert und wird als solider, verlässlicher und lösungsorientierter Partner für unsere Mieterinnen und Mieter, unsere Investoren und Geschäftspartner gelebt.

Wir bedanken uns bei allen unseren Mitarbeitenden für das Engagement und den täglichen Einsatz sowie bei allen Investoren und Geschäftspartnern für das uns entgegengebrachte Vertrauen und wünschen Ihnen nun viel Freude beim Lesen!

Igor Christian Bugarski

André Speth

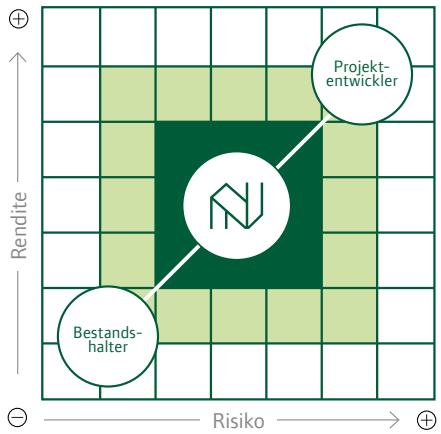
2-6

Über das Unternehmen

Die Noratis AG ist ein führender Bestandsentwickler von Wohnimmobilien in Deutschland. Geografisch fokussiert sich das Unternehmen dabei auf Objekte an attraktiven Sekundärstandorten in Deutschland ab einer Einwohnerzahl von 10.000 sowie auf Objekte in Randlagen von Ballungsgebieten. Die Liegenschaften weisen beim Ankauf oftmals technische und/oder kaufmännische Entwicklungspotenziale wie beispielsweise einen Renovierungsstau oder Leerstand auf. Auf Basis ihrer langjährigen Erfahrung wertet die Noratis AG die Wohnobjekte behutsam auf, sodass Potenziale gehoben werden können. Dabei schafft das Unternehmen einen spürbaren und nachhaltigen Mehrwert für alle Stakeholder: Investoren und Aktionäre, Mieterinnen und Mieter, Mitarbeitende, Käufer und Verkäufer von Immobilien, sowie Dienstleister. Ziel ist, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu bewahren und Mieterinnen und Mietern ein attraktives Kosten-Nutzen-Verhältnis zu bieten.

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

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



Das Unternehmen bilanziert nach dem internationalen Rechnungslegungsstandard IFRS und legt hiermit seinen zweiten Nachhaltigkeitsbericht vor, der jährlich fortgeführt wird und die Finanzberichterstattung um die Berichterstattung über die nichtfinanziellen Aspekte ergänzt. Bislang hatte die Noratis AG den gesamten Immobilienbestand im Umlaufvermögen bilanziert. Durch die weitergehende Ausrichtung auf die Bestandshaltung verbuchte die Noratis AG im Geschäftsjahr 2022 bilanziell einzelne Objekte im Anlagevermögen; der überwiegende Teil der Immobilien wird aber weiter im Umlaufvermögen gehalten (siehe Seite 13 des Geschäftsberichts 2022). Bei den im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilien werden die Wertzuwächse – wie bisher – erst bei der Veräußerung der Objekte ergebniswirksam. So lange entstehen aus den Wertsteigerungen sogenannte stille Reserven.

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

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

2-6 Die Wertschöpfungskette

Die Noratis AG deckt alle Kernaufgaben entlang der Wertschöpfungskette mit eigenem Personal ab: vom Einkauf der Immobilien über die technische und kaufmännische Entwicklung/Verwaltung der Liegenschaften bis hin zum Vertrieb.

Ankauf

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

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

Asset Management

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

Verkauf

Die Verkäufe der Noratis AG lagen im vergangenen Geschäftsjahr 2022 nahezu auf Vorjahresniveau. Es wurden insgesamt 279 Einheiten veräußert.

Weitere Informationen zum Geschäftsmodell, zum Asset Management und zum Immobilienportfolio finden sich im aktuellen Geschäftsbericht auf den Seiten 8 - 19.

Nachhaltige Entwicklung – Interview mit dem Vorstand

Mit ihrem zweiten Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2022 dokumentiert die Noratis AG ihre Entwicklung und stellt interessierten Stakeholdern die dafür notwendigen Informationen transparent zur Verfügung. Zum Themenbereich ESG (Umwelt/Environment, Gesellschaft/Social und Unternehmensführung/Governance) gilt eine entsprechende Berichtspflicht für große kapitalmarktorientierte Unternehmen bereits seit dem 01.01.2017.

Diese Verpflichtung wird mit der Europäischen Direktive zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen ausgeweitet und ab dem Geschäftsjahr 2025 auch für die Noratis AG verbindlich gelten. Der Vorstand hat deshalb entschieden, sich frühzeitig darauf vorzubereiten und über die nichtfinanziellen Aspekte transparent zu berichten. Im Interview sprechen Igor Christian Bugarski, CEO, und André Speth, CFO, über die Hintergründe, ihre Motivation und die Herausforderungen, die sich aus dem Themenbereich ESG für die Noratis ergeben.

Welche Bedeutung hat ESG für die Immobilienbranche?

Igor Christian Bugarski: Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche muss aus vielen Richtungen gedacht werden und ist grundsätzlich der richtige Ansatz, damit wir unseren nachfolgenden Generationen eine lebenswerte Welt erhalten und hinterlassen. Für die Immobilienbranche ist ESG Chance und Herausforderung zugleich: Chance sich neu zu positionieren und Herausforderung, den sozial verträglichen Weg zum Ziel - ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 - selbständig zu gestalten und dabei neue Wege zu beschreiten. Die Dekarbonisierung von Gebäuden ist wichtig und muss erfolgreich vorangetrieben werden; natürlich mit Unterstützung des Gesetzgebers. Allerdings gilt für uns auch bei der energetischen Sanierung grundsätzlich das Wirtschaftlichkeitsprinzip. Auch unsere Mieterinnen und Mieter können und wollen wir finanziell nicht überfordern.

Gutes Stichwort – was wünschen Sie sich seitens der Politik?

André Speth: Vor allem Verlässlichkeit. Der Gesetzgeber sollte für uns ein verlässlicher Partner sein. Dies betrifft einerseits die rechtlichen Anforderungen an die baulichen Qualitäten, aber andererseits auch die für die sozial verträgliche Transformation notwendige finanzielle Unterstützung. So ist die Förderlandschaft unübersichtlich und die Ausgestaltung der Mindestanforderungen an Bestandsgebäude noch unbestimmt, was dazu führt, dass für uns, die in langfristigen Investments denken, derzeit nachhaltige verbindliche Planungen kaum möglich sind. Die Denkweise, Nachhaltigkeit sei etwas, was es neu einzuführen gilt, ist meines Erachtens falsch. Nachhaltigkeit muss ganzheitlich und langfristig gedacht werden und die energetische Sanierung des Gebäudebestands sowie der Schritt zu erneuerbaren Heiztechnologien sind dabei wichtige Bausteine der langfristigen Werterhaltung, jedoch nicht die einzigen.

Werfen wir einen Blick auf die nachhaltige Immobilienentwicklung – wie ist hier der Stand?

Igor Christian Bugarski: Die nachhaltige Immobilienentwicklung findet statt – bei uns, wie auch bei anderen Unternehmen aus der Branche. Gerade im Neubau sind die Anforderungen seit längerem energetisch sinnvoll und gleichzeitig wirtschaftlich möglich. Stichwort thermische Hülle. Auch im Bereich effizienter regenerativer Heizsysteme hat sich vieles bewegt. Hier

hat aber der Gesetzgeber auch durch Vorgaben die Richtung gewiesen. Auf den Bestand bezogen muss man allerdings noch von einem schlafenden Riesen sprechen: wenn er aufwacht, kann energetisch unglaublich viel bewegt werden. Deshalb und vielleicht auch weil es in unserer Noratis-DNA liegt, arbeiten wir mit Herz und Kreativität intensiv an kosteneffizienten, innovativen Modernisierungskonzepten.

Sie beziehen sich gerade vor allem auf das E – Environmental. Wie sieht es in den zwei anderen Bereichen - Social und Governance - aus?

Igor Christian Bugarski: Der Fokus in Deutschland liegt mehr auf dem E des ESG-Dreiklangs. Das G (Governance) ist vor allem eine Frage der Kultur und der Ethik der Unternehmensführung und da stehen wir unumstößlich zu unseren Werten. Bei uns spielt jedoch auch das S eine tragende Rolle: Der soziale Aspekt des bezahlbaren Wohnens für Menschen mit niedrigeren und mittleren Einkommen war schon immer unser Steckenpferd. Hier haben wir als Noratis stets unsere Nische, unseren Ansatz des „Investiert in Wohnen", verortet. Und das wird auch weiterhin so bleiben. Durch die Energiekrise sind die Nebenkosten zum Teil nahe an die Kaltmiete gestiegen. Wohnen muss bezahlbar bleiben, sonst driftet die Gesellschaft noch weiter auseinander. Ungeachtet dessen ist klar, dass die kosteneffiziente Balance von einerseits der Reduzierung der Primärenergie zur Wärmeversorgung und andererseits dem Einsatz von erneuerbaren Energien der Schlüssel zur Klimaneutralität des deutschen Gebäudebestands ist. Hierfür benötigen wir eine ganzheitliche Strategie seitens des Gesetzgebers, die die Lebensrealität der Menschen berücksichtigt. Nicht auf dem Reißbrett geplant, sondern auch wirtschaftlich reell betrachtet.

Hierzu wird aber auch technisches Knowhow und Innovationen benötigt. Wo stehen wir da?

Igor Christian Bugarski: Generell sind Wissenschaft und Technologie im Bauwesen in der D-A-CH-Region vorhanden und können zum Wohl aller Menschen eingesetzt werden. Man muss sich nur anschauen, wie Hochhäuser gebaut werden. Da sind fantastische Leute am Werk, die Großartiges leisten. Was fehlt ist eine durchgängige, saubere Digitalisierung. Da sind andere Branchen deutlich besser aufgestellt. Natürlich darf man nicht vergessen, dass das Handwerk heute nur bis zu einem gewissen Punkt digitalisiert werden kann. Der Bau besteht zu einem großen Teil aus Handwerk und das ist wertvoll, aber dennoch können Technologien zur Arbeitsunterstützung weiter entwickelt werden. Einige Unternehmen setzen bereits Robotertechnik für ausgewählte Tätigkeiten ein.

Zum Schluss: Wie sieht es bei Ihren Projekten unter dem Gesichtspunkt ESG aktuell aus?

André Speth: Wir prüfen bei unseren Objekten bereits im Ankaufsprozess, wo sich nachhaltige, EU-Taxonomie-konforme Maßnahmen sinnvoll umsetzen lassen. Dies können energetische Einzelmaßnahmen sein oder eine Anbindung an vorhandene Wärmenetze, bis hin zu Komplettmodernisierungen. In Emden[1] beispielsweise werden wir in diesem Jahr alle Fenster tauschen, eine Einzelmaßnahme mit einem hohem Kosten-Nutzen-Verhältnis. Unsere Liegenschaften in Schwandorf[2] werden gerade an das örtliche Fernwärmenetz angebunden. Dazu erneuern wir auch dort die Fenster und erreichen dadurch in der Gesamtbetrachtung eine erhebliche Verbesserung der energetischen Performance. In Erlenbach am Main[3] modernisieren wir seit 2022 bis voraussichtlich 2025 unseren dortigen Bestand umfassend, insbesondere mit komplett neuen Heizungssystemen auf Basis von Luft-Wärme-Pumpen und neuen Fenstern. Davon erhoffen wir uns deutliche Einsparungen von Energie und CO_2. Und das ist erst der Anfang. Wir haben noch viel vor und blicken zuversichtlich in die Zukunft. Dabei haben wir bei allem, was wir machen, immer die Interessen aller unserer Stakeholder[4] im Blick.

1 Siehe dazu auch Seite 38, Fallbeispiel Einzelmaßnahmen in Emden
2 Siehe dazu auch Seite 38, Fallbeispiel Anschluss an das Fernwärmenetz in Schwandorf
3 Siehe dazu auch Seite 39, Fallbeispiel Energetische Großbaustelle in Erlenbach am Main
4 Investoren, Mieter, Mitarbeitenden, Käufer und Verkäufer von Immobilien, Banken sowie Dienstleister

Grundwerte

1. Wir übernehmen Verantwortung.

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

2. Wir denken langfristig.

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

3. Wir schaffen Mehrwert. Für alle.

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

4. Wir leben Verbindlichkeit.

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

5. Wir sind Partner.

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

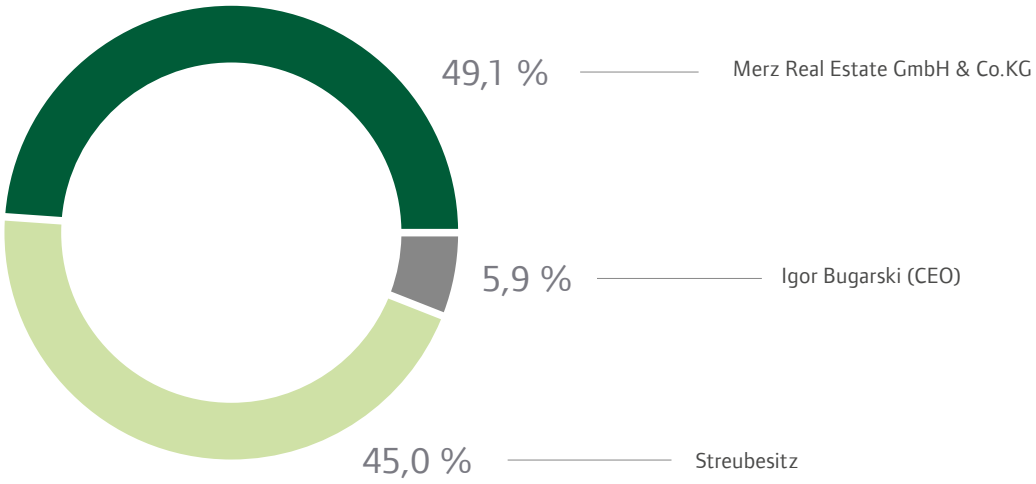
Allgemeine Angaben

Der Noratis-Konzern ist auf die Bestandsentwicklung und Bestandshaltung von Wohnimmobilien spezialisiert. Die im Scale Segment der Deutschen Börse notierte Noratis AG fungiert als Managementholding und Muttergesellschaft und erbringt in dieser Eigenschaft konzernübergreifend Aufgaben für die gesamte Unternehmensgruppe. Als Designated Sponsor fungierte ODDO BHF und sorgte durch verbindliche Geld- und Briefkurse auf Xetra für Liquidität in der Aktie. Die Noratis AG hat ihren Hauptsitz in Eschborn, Hauptstraße 129. 2-2

Konzernstruktur

Die Noratis AG hält 100 Prozent der Geschäftsanteile an der im Geschäftsjahr 2015 gegründeten Noratis Wohnen GmbH und der im Juli 2018 gegründeten Noratis Habitat GmbH. An der im Juni 2017 erworbenen Noratis Living GmbH hält die Noratis AG 94 Prozent der Geschäftsanteile. An der im Januar 2020 gegründeten Noratis West GmbH hält die Noratis AG 65 Prozent der Geschäftsanteile und an der im Oktober 2020 gegründeten Noratis Nordost GmbH 94,9 Prozent. Im Juli 2021 wurden die Noratis Domus GmbH und im Dezember 2021 die Noratis Wohnwert GmbH mit einem Stammkapital von jeweils 25 TEUR gegründet. Die Noratis AG hält 100 Prozent der Anteile an beiden Gesellschaften. Mit Ausnahme der Noratis West GmbH (sechs Mitarbeitende) erfolgt das operative Geschäft ausschließlich durch die bei der Noratis AG angestellten Mitarbeitenden. Die Noratis AG hat sich mit 49 Prozent an der im Februar 2020 gegründeten G+N Energieeffizienz GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft wird nicht von der Noratis AG gesteuert und ist deshalb auch nicht in den Konzernabschluss einbezogen. 2-1

Anteilseignerstruktur Noratis AG zum 31.12.2022



Der Noratis-Konzern ist bundesweit tätig. Mit 73 Mitarbeitenden zum Stichtag 31.12.2022 (inklusive der sechs Mitarbeitenden der Noratis West GmbH) deckt das Team der Noratis AG die Kernaufgaben der gesamten Wertschöpfungskette durch eigene Mitarbeitende ab: Vom Einkauf über die kaufmännische und technische Entwicklung bis hin zum Verkauf. Die lokale Verwaltung mit Vermietung und Hausmeisterleistungen erfolgt durch die Mitarbeitenden von 21 beauftragten externen Hausverwaltungen.

Der aktuelle Immobilienbestand per 31. Dezember 2022 besteht aus 4.548 Einheiten mit einer Fläche von rund 302.000 m².

Entwicklung des Noratis Immobilienportfolios

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

Governance Struktur

2-9
2-10
2-11
2-13
2-18

Die Noratis AG wird durch den Vorstand geführt, der durch den Aufsichtsrat bestellt, kontrolliert und überwacht wird. Die Aufsichtsratsmitglieder werden durch die Anteilseigner bestimmt. Seit dem 1. Januar 2021 haben Herr Dr. Henning Schröer den Vorsitz sowie Herr Dr. Florian Stetter den stellvertretenden Vorsitz im Aufsichtsrat übernommen und diese Funktionen auch während des Geschäftsjahres 2022 ausgeübt. Zur weiteren Zusammensetzung des Aufsichtsrates siehe „Bericht des Aufsichtsrats der Noratis AG, Eschborn“, Geschäftsbericht 2022, Seite 27 - 30.

In seiner Sitzung am 29. November 2022, mit Wirkung ab dem 1. Januar 2023, wurde das bisherige Aufsichtsratsmitglied Herr Joachim von Bredow zum neuen Vorsitzenden gewählt. Herr Dr. Florian Stetter fungiert weiterhin als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender.

2-15

Zwischen der Merz Real Estate GmbH & Co. KG und der Noratis AG ist kein Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrag geschlossen und keine Eingliederung der Noratis AG beschlossen worden. Somit ist der Vorstand gemäß § 312 Abs. 1 AktG verpflichtet, einen Abhängigkeitsbericht aufzustellen. Im Berichtsjahr ergaben sich keine Rechtsgeschäfte zwischen der Merz Real Estate GmbH & Co. KG und der Noratis AG und berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr 2022 nicht vorgelegen.

2-15

Entsprechend der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Noratis AG ist jedes Mitglied des Aufsichtsrats dem Unternehmensinteresse verpflichtet und hat Interessenkonflikte, insbesondere solche, die aufgrund einer Beratungs- oder Organfunktion bei Kunden, Lieferanten, Kreditgebern oder sonstigen Geschäftspartnern entstehen können, dem Aufsichtsrat

gegenüber offenzulegen. Dies gilt auch im Falle der Bestellung zum Aufsichtsrat oder Beirat oder einer ähnlichen Position in einer anderen Gesellschaft. Im Berichtszeitraum wurden keine Interessenskonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber offengelegt.

2-12 2-14 2-16 2-17 Der Aufsichtsrat wird regelmäßig durch den Vorstand über die in diesem Bericht dargestellten wesentlichen Auswirkungen, die ergriffenen Maßnahmen und deren Wirkung unterrichtet. Im Falle, dass der Vorstand Kenntnis von kritischen Anliegen von Anspruchsgruppen erlangt, wird der Aufsichtsrat davon in Kenntnis gesetzt. Im Berichtszeitraum wurden keine kritischen Anliegen an die Noratis AG gerichtet.

2-19 2-20 Die Politik hinsichtlich der Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes ist im Geschäftsbericht 2022, Kapitel Konzernanhang, Nr. 7.9 beschrieben.

2-21 Die jährliche Gesamtvergütungsquote – jährliche Gesamtvergütung der höchstbezahlten Person der Organisation dividiert durch die durchschnittliche jährliche Gesamtvergütung aller anderen Mitarbeitenden ohne die höchste Gesamtvergütung – beträgt 7,1. In die Berechnung der Gesamtvergütungsquote wurden einbezogen: der Vorstand, die Festangestellten in Vollzeit, die Festangestellten in Teilzeit auf Vollzeit hochgerechnet, exklusive der Praktikanten, Aushilfen, und Auszubildenden. Stichtag der Berechnung war der 31.12.2022. Berücksichtigt wurden das jeweilige Bruttojahresgehalt hochgerechnet, unabhängig von der tatsächlichen Beschäftigungsdauer im Jahr 2022, inklusive des Grundgehalts, der Boni und etwaiger Sonderzahlungen, zuzüglich pauschal 8.000 Euro im Falle von zur privaten Nutzung zur Verfügung gestellter Firmenfahrzeuge.

Unsere Verbands- und Vereinsarbeit

2-28

Mitglied im
Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Mitglied im
IMMOEBS e.V., Wiesbaden

Mitglied der
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Mitglied im
Wirtschaftsrat der CDU e.V.

Mitglied des
Urban Land Institute, Europe

Mitglied im
BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
(BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.)

Stakeholder-Dialog und Wesentlichkeitsanalyse

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

2-29
3-1

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

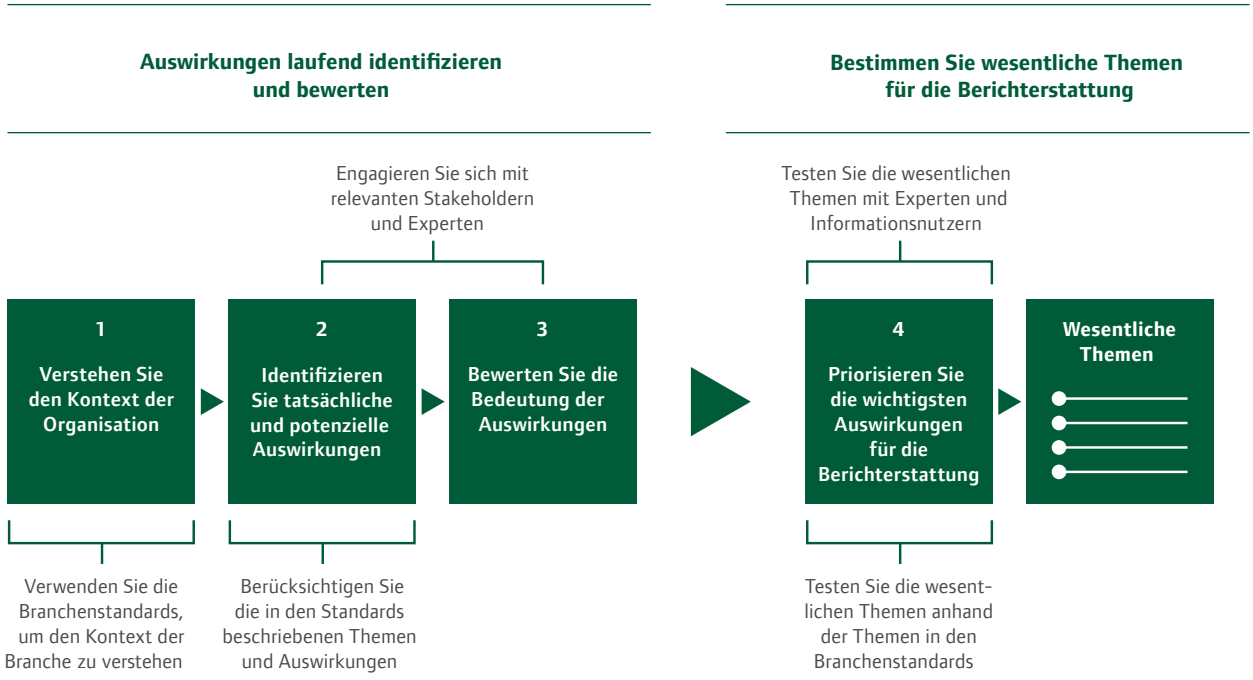
Geschäftsleitung und Fachbereichsleitungen sind durch Gremien- und Verbandsarbeit in Expertennetzwerken sowie im Netzwerk der Immobilienwirtschaft aktiv. Als verantwortlicher Arbeitgeber stehen wir mit unseren Mitarbeitenden in einem kontinuierlichen Dialog.

Ebenfalls kontinuierlich findet ein Austausch mit unseren Banken und Versicherungen zu wesentlichen Themen statt. Der Austausch mit den Investoren erfolgt strukturiert – sie werden in die strategischen Entscheidungen eingebunden und durch das Management regelmäßig über die aktuellen Entwicklungen informiert.

Die Kontakte zu Vertretern der Zivilgesellschaft im lokalen beziehungsweise regionalen Umfeld werden gepflegt. In diesen und weiteren täglichen Dialogprozessen nehmen wir eine deutliche Steigerung des Interesses an Themen der nachhaltigen Entwicklung im gesellschaftlichen wie unternehmensrelevanten Kontext wahr.

Ende 2020 haben wir unternehmensintern einen Prozess zur strukturierten nachhaltigen Entwicklung implementiert, der durch den Vorstand geführt wird. Im Austausch mit den Fachverantwortlichen und unter Einbindung externer Experten haben wir im Laufe des Jahres 2021 die aktuellen und potenziellen Auswirkungen im Nachhaltigkeitskontext im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse ermittelt und die Ergebnisse mit dem Aufsichtsrat diskutiert. Dem vierteiligen Prozess nach GRI 3 2021 folgend, lag zunächst das Augenmerk auf der Etablierung des Verständnisses des Unternehmenskontextes in Bezug zu den gesellschaftlichen, ökonomischen, ökologischen und die Menschenrechte betreffenden Handlungsfeldern.

Die wirtschaftlichen, umweltbezogenen und gesellschaftlichen beziehungsweise sozialen Auswirkungen der Noratis AG wurden sowohl hinsichtlich der potenziellen oder realen Auswirkung („insight-out“) als auch hinsichtlich ihrer Relevanz der Einschätzung der Stakeholder als Einwirkung auf das Geschäftsmodell der Noratis AG („outside-in“) betrachtet, positiv wie negativ, und deren Bedeutung bewertet. Die Bewertung wurden strukturiert in persönlichen Gesprächen mit allen fachverantwortlichen Mitarbeitenden und dem Vorstand erfasst und mit externen Ansprechpartnern abgeglichen. Dabei wurden vorselektierte Aspekte mit ihren Auswirkungen zunächst intensiv besprochen und nachfolgend auf einer Skala von 0 (nicht relevant) bis 10 (sehr hoch) evaluiert. Bei der Beurteilung der Einwirkung auf die Noratis AG wurde der jeweilige Handlungsbedarf aus Sicht des Unternehmens diskutiert, auch um konkrete Anstöße zu erfassen und um valide ein nachfolgendes Ranking der wesentlichen Themen vornehmen zu können.



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

Die folgenden Rahmensysteme im Nachhaltigkeitskontext wurden als Grundlage für die Auswahl der Themen genutzt:

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

Die auf Seite 18 aufgelisteten Themen wurden berücksichtigt, diskutiert und deren Aus- bzw. Einwirkung eingeschätzt. Eingebunden in die Bewertung wurden die Fachbereichsleitungen, Mitarbeitende, Vertreter von Finanzinstituten, der Vorstand und Mitglieder des Aufsichtsrates.

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

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

Liste der wesentlichen Themen in fünf Handlungsfeldern:

3-2

Nachhaltige Unternehmensführung

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

Gesellschaft und Mensch

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

Umwelt- und Klimaschutz

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

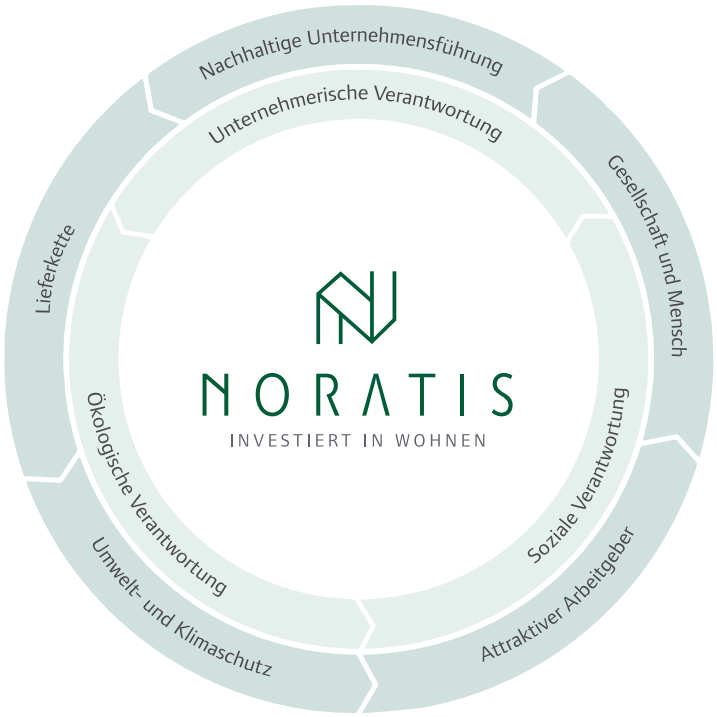
Attraktiver Arbeitgeber

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

Lieferkette

- **Verlässlicher und vertrauenswürdiger Partner**

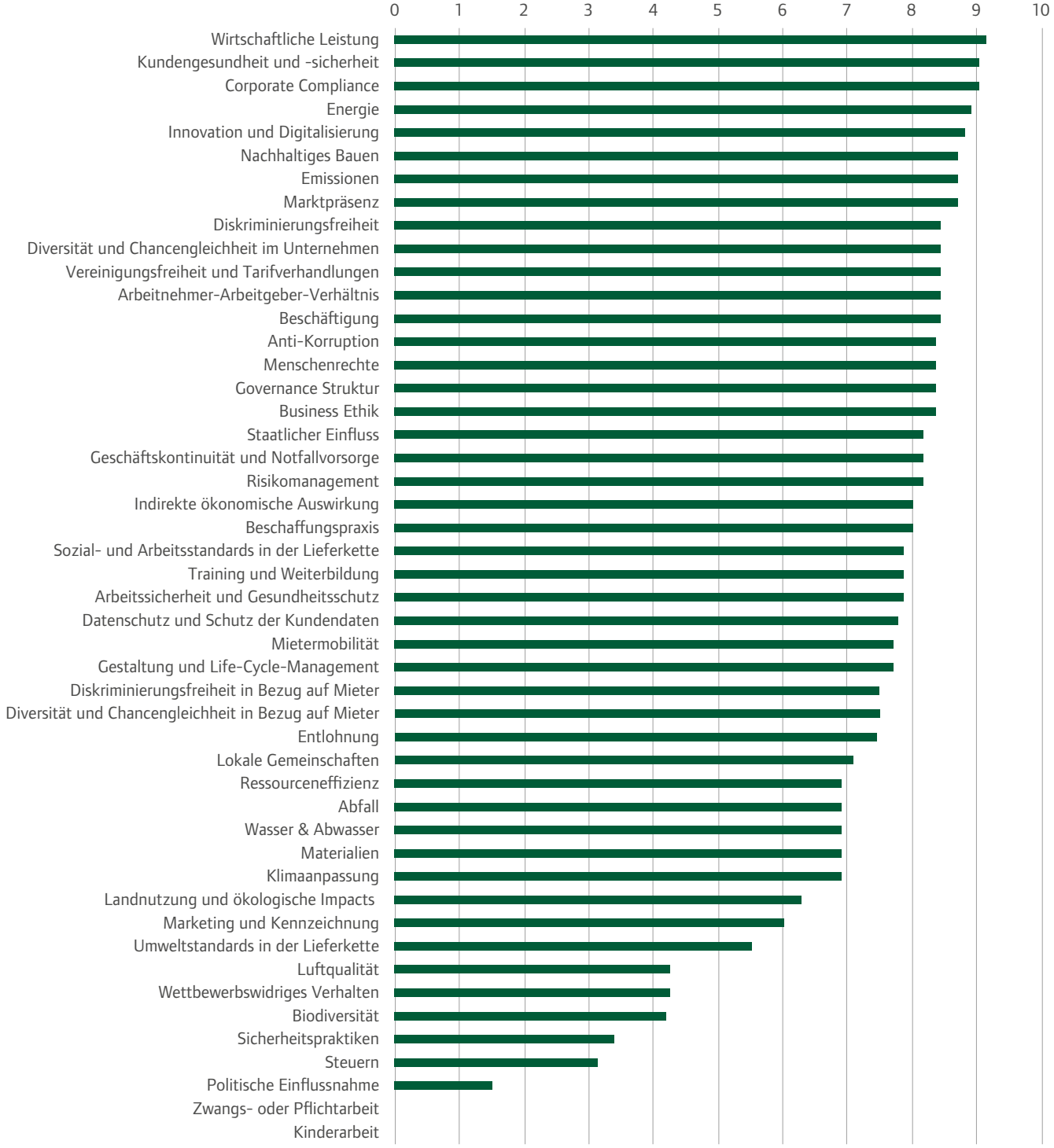
Handlungsfelder der Noratis AG



Anfang 2023 wurde im Rahmen des jährlichen Reviews durch den Vorstand der Noratis AG die berücksichtigten Themen auf ihre Aktualität und Vollständigkeit hin geprüft. Es wurden keine Themen gestrichen. Das Thema „Attraktiver und bezahlbarer Wohnraum", bisher auch als Teil der „Wirtschaftlichen Leistung" betrachtet, wurde als eigenes Thema ergänzt und mit 8,7 bewertet. Weiterhin wurden folgende Anpassungen der Einschätzung der Bedeutung vorgenommen:

- **Wirtschaftliche Leistung: die Änderung des Zinsumfeldes führt zu einem stärkeren Fokus auf die Rentabilität, dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit den absehbaren Anforderungen an die energetische Sanierung des Bestandes. Die Bewertung wurde von 8,7 auf 9,2 angehoben.**
- **Energie: Aufgrund der Energiepreissteigerungen, der Diskussionen um die Versorgungssicherheit mit der Vorbereitung auf eine drohende Gasmangellage und der Verschiebung der Zahlungsströme durch Vorkasse auf Seiten der Noratis AG und der nachgelagerten Nebenkostenabrechnung sowie der Zunahme der Gefahr des Zahlungsausfalls von Mieterinnen und Mietern aufgrund der gestiegenen Lebenshaltungskosten wurde die Bedeutung von 8,7 auf 8,9 angehoben.**
- **Innovation und Digitalisierung: Aufgrund der Zunahme der Änderungsgeschwindigkeit in den Anforderungen an die Digitalisierung der Prozesse zur Effizienzsteigerung wurde die Signifikanz von 8,5 auf 8,8 angehoben.**
- **Nachhaltiges Bauen: Das Thema hat in Zusammenhang mit dem Thema Energieeffizienz für die Noratis AG deutlich an Bedeutung gewonnen, so dass die Signifikanz von 6,8 auf 8,7 angehoben wurde.**

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



Nachhaltige Unternehmensführung – Unser Anspruch

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

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

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

Als agiles und innovatives Unternehmen, das offen für Veränderungen ist und die Chancen der Digitalisierung proaktiv nutzt, versteht die Noratis die Transformation und den Strukturwandel als Chance. Das Ziel ist, durch den Einsatz neuer Technologien, das Aufbrechen von Systemen und deren Datensilos sowie der Entwicklung eines digitalen Mindsets das Unternehmen zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Unmittelbar damit verbunden ist der Wandel der Unternehmenskultur. Das ist eine nachhaltige Veränderung, die vor allem die Mitarbeitenden maßgeblich beeinflusst.

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

Langfristiger Erfolg

3-3

Vielerorts, vor allem in Ballungsgebieten, ist bezahlbarer Wohnraum ein knappes Gut, und der Bedarf an attraktivem Wohnraum steigt nach wie vor. Nicht zuletzt hat sich die Situation am Immobilienmarkt im vergangenen Jahr weiter verschärft. 400.000 Wohnungen sollen laut Bundesregierung jährlich neu gebaut werden. Wie im Jahr zuvor wurde im Jahr 2022 dieses Ziel erneut deutlich verfehlt. Gestiegene Baupreise, Materialmangel und Zinsanstieg führten zur Stagnation der Wohnungs-Fertigstellungen. Dem steht ein Bestand an in die Jahre gekommener Immobilien mit veralteter Technik, hohem Leerstand oder angespanntem Wohnklima gegenüber. Dieser Herausforderung stellt sich die Noratis AG im Kern ihrer Wertschöpfung und erkennt und realisiert die vorhandenen Potenziale, um bundesweit bezahlbaren, attraktiven Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

Dies entspricht im Wesentlichen den aktuellen Empfehlungen des Umweltbundesamts und der Kommission Nachhaltiges Bauen am Umweltbundesamt (KNBau) zur umwelt-, klima- und ressourcenschonenden und gleichzeitig klimaangepassten, gesundheits- und sozialverträglichen Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Denn die wichtigste Stellschraube für mehr Umweltschutz beim Wohnraumbau ist, dass der vorhandene Gebäudebestand wo immer möglich erhalten bleibt oder sinnvoll umgebaut und umgenutzt wird. Klimaemissionen und unnötig hohe Rohstoffverbräuche lassen sich so am einfachsten vermeiden.

So denkt die Noratis nachhaltig, denn wer in Bestandsimmobilien investiert, investiert in langfristige Werte. Daher setzt das Unternehmen auf sinnvolle und vor allem nachhaltige Ver-

besserungen seiner Objekte. Jede Maßnahme trägt dabei zur Stärkung der drei zentralen Erfolgsfaktoren einer bestehenden Wohnimmobilie bei: der Verbesserung des Wohnklimas im Sinne der ganzheitlichen Verbesserung der Lebensqualität im Quartier, der technischen oder energetischen Aufwertung sowie der Verlängerung der Lebensdauer des Objekts bis weit über die Haltedauer hinaus.

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

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

Wesentliche Kennzahlen umfassen hierbei die realisierten Verkaufserlöse, das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) sowie das Vorsteuerergebnis (EBT). Darüber hinaus werden der Loan to Value (LTV) beziehungsweise Net Loan to Value (Net LTV), die Eigenkapitalquote, das Zinssicherungsvolumen (Hedging) sowie der Net Asset Value (NAV) auf Basis von Marktwerten der Immobilien des Konzerns überwacht. Durch das regelmäßige Reporting dieser Kennzahlen kann der Vorstand die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns immer aktuell beurteilen und bei negativer Entwicklung entsprechende Maßnahmen zur Gegensteuerung ableiten. Im Zuge der Integration der in diesem Bericht betrachteten wesentlichen Themen in die Konzernsteuerung und in das Risikomanagement werden zukünftig weitere nichtfinanzielle, erfolgsbedingende Leistungsindikatoren berücksichtigt werden.

Um Risiken frühzeitig zu identifizieren und gegebenenfalls angemessene Vorsorgemaßnahmen zu initiieren, ist ein systematisches Risikomanagement fester Bestandteil der Unternehmenssteuerung. Im Rahmen der Ableitung der wesentlichen Themen für diesen Nachhaltigkeitsbericht wurde eine SWOT-Analyse zu den identifizierten wesentlichen Themen durchgeführt, und die Erkenntnisse daraus nutzt die Noratis zur kontinuierlichen Verbesserung ihrer Aufbau- und Ablauforganisation. Auf diese Weise folgt das Unternehmen mit seinen Managementprozessen dem Grundprinzip „Prävention vor Reaktion“. Weitere Informationen zum Risikomanagement finden sich im Chancen- und Risikobericht des Geschäftsberichts 2022 ab Seite 44.

201-1 Die direkte wirtschaftliche Leistung und die finanziellen Ergebnisse des Konzerns für das Geschäftsjahr 2022 sind ausführlich im Geschäftsbericht 2022 dargelegt. Die Aufschlüsselung der Erträge findet sich unter Punkt 6.1 - 6.4 auf den Seiten 93 - 95 und die Erläuterung der Aufwendungen unter Punkt 6.5 - 6.10 auf den Seiten 95 - 97 im Anhang zum Geschäftsbericht 2022.

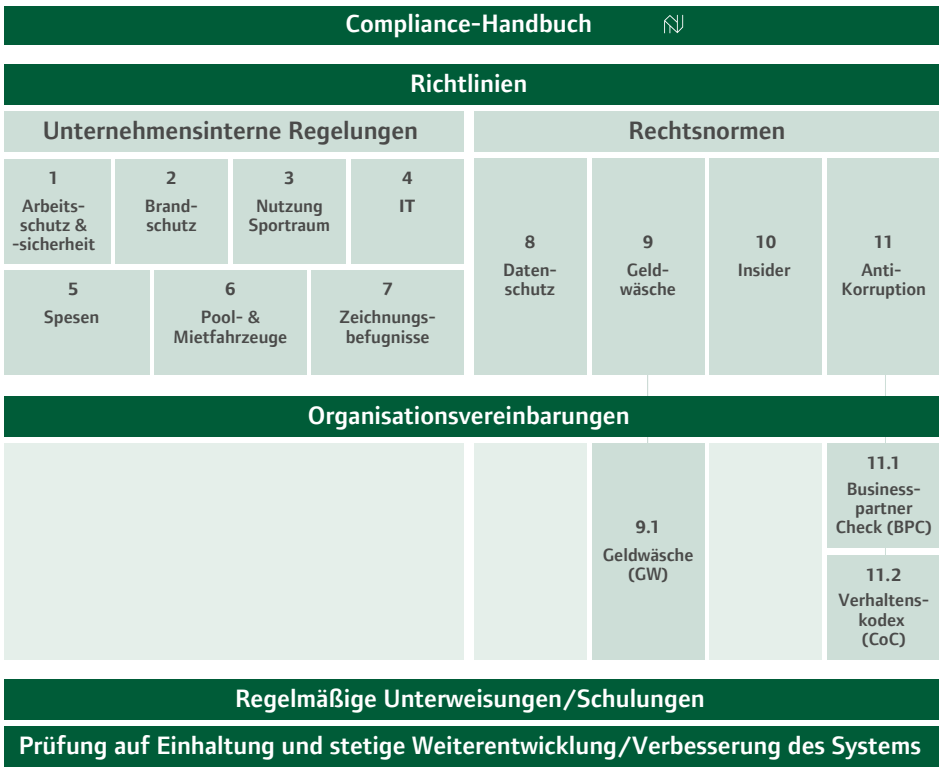
3-3 Governance, Geschäftsethik und Compliance

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

Die Noratis AG handelt auf der Basis der festgelegten Noratis Grundwerte (siehe „Grundwerte“ auf Seite 10) und stellt die Einhaltung der gesetzlichen, untergesetzlichen und unternehmensinternen Regelungen durch das Compliance Management System sicher. Dafür hat die Noratis AG einen Verhaltenskodex etabliert, der auf allgemein anerkannten sozialen, ethischen und ökologischen Standards, wie etwa den Leitsätzen für multinationale Unternehmen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) und den Arbeit- und Sozialstandards der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), basiert. Es ist das erklärte Ziel, gemeinsam mit den Vertrags- und Geschäftspartnern die dort formulierten Verhaltensregeln und die darin enthaltenen Grundsätze umzusetzen. Die weitere interne Ausgestaltung der die Compliance betreffenden Themen sind in Richtlinien verbindlich geregelt und die Mitarbeitenden werden regelmäßig dazu geschult.

Das Unternehmen passt den Schulungsplan fortlaufend an neue Entwicklungen an und bildet so seine Mitarbeitenden kontinuierlich zu bestehenden und neuen Compliance-Anforderungen und -Richtlinien weiter beziehungsweise beugen Fehlverhalten vor.

Noratis Compliance-Management-System



2-27 Im Berichtszeitraum gab es ein Ordnungswidrigkeitsverfahren gegenüber der Noratis AG, das Brandschutzmängel einer Großgarage in Ratingen betraf. Nach Mängelbeseitigung durch die Noratis AG wurde das Verfahren ohne weitere Forderungen beziehungsweise Bußgeld eingestellt. Darüber hinaus sind der Noratis AG keine wesentlichen Verstöße gegen Gesetze und Vorschriften während des Berichtszeitraums bekannt.

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

Um die Meinungen, Wünsche und Prioritäten der Mieterinnen und Mieter systematisch zu erfassen und die daraus gewonnenen Ergebnisse in die Planung einzubeziehen, führt die Noratis AG regelmäßig Mieterumfragen durch. Auf die Anonymität bei der Durchführung wird dabei besonders geachtet. Die Mieterumfrage erfolgt über einen externen Online-Anbieter, um die Akzeptanz sowie die Teilnahme an der Mieterumfrage zu fördern. Die Mieterinnen und Mieter können dabei entscheiden, ob sie online teilnehmen oder die Umfrage als physischen Fragebogen ausfüllen wollen. Durch das System – die Verwendung zufälliger unique-links in Kombination mit einer standardisierten Ansprache – wird sichergestellt, dass Rückschlüsse auf die Identität der teilnehmenden Mieterinnen und Mieter, on- wie offline, ausgeschlossen sind. Auch werden keine personenbezogenen Daten wie beispielsweise IP-Adressen seitens des Online-Anbieters gespeichert. Das Ziel ist, die größten Herausforderungen in den Liegenschaften zu identifizieren und die Zusammenarbeit mit der Noratis, den eingesetzten Hausverwaltungen und den beauftragten Dienstleistern zu überprüfen und gegebenenfalls zu optimieren.

Im vergangenen Geschäftsjahr sind an drei Standorten Mieterumfragen durchgeführt worden: Roding, Königslutter und Wolfenbüttel. Die Umfragen werden in der Regel objektweise im zweijährigen Turnus wiederholt.

3-3 Innovation und Digitalisierung

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

Im Berichtsjahr 2022 wurde erstmalig eine IT-Vision unter dem Motto „Agil, Transparent und Innovativ" erarbeitet. Themenbereiche waren Vision und Ausrichtung, Führung und Kommunikation, Erfolgskontrolle, Technologietrends, Change-Management und Business Value. Von der IT-Vision zur Wertschöpfung abgeleitet hat die Noratis AG eine IT-Roadmap mit IT-Projekten eingeführt. Entwicklung und Umsetzung dieser IT-Roadmap dient als Fundament zur Optimierung der eigenen Geschäftsprozesse. Ziel ist, die vollständige, cloudbasierte Digitalisierung der Wertschöpfungskette im Unternehmen abzubilden.

Auszug aktueller IT-Projekte:

- **Weiterentwicklung des elektronischen Rechnungsworkflows bei Rechnungseingang, -prüfung, -freigabe und -buchung**
- **Implementierung eines Real Estate DMS (Dokumentenmanagement-System) für intelligente Datenräume**
- **Etablierung von SaaS-Anwendungen (laufend)**
  - **Applikation für Wohnungsrenovierungen zur Effizienzsteigerung und Transparenz im Renovierungsmanagement**
  - **Applikation für digitales Kostenmanagement in Bauprojekten**
- **Durchführung interner Workshops zur Optimierung der Stammdatenqualität (laufend)**
- **IT-Steuerungsmodell bzw. –Logik vordefiniert (laufend)**
- **Einführung einer BIM-Software zur Digitalisierung von Bestandsplänen (laufend)**

Den Fortschritt in der Digitalisierung der Geschäftsprozesse, der Verknüpfung der Datenquellen und deren Analyse erfasst die Noratis AG durch die regelmäßige Bewertung und Nachverfolgung der gesetzten Ziele des Digitalisierungsprojektes. Aus Sicht des Unternehmens ist eine nachhaltige Entwicklung ohne digitale Lösungen und die dahinterstehenden Datenmodelle nicht realisierbar. Dies betrifft alle drei Themenbereiche: die Umwelt, die Gesellschaft und die gute Unternehmensführung (ESG).

Zur Erreichung der EU-Umweltziele für die Themen „Klimaschutz", „Anpassung an den Klimawandel" und den „Umwelt- und Naturschutz" bedarf es digitaler Lösungen in der Wohnungswirtschaft. Dies geht von der automatisierten Erfassung von Energieverbräuchen in Echtzeit über die effiziente Lebenszyklusbetrachtung und -analyse von Baumaterialien und Bauteilen bis hin zur Erfassung von Abfallmengen und Wasserverbräuchen. Dafür braucht es vereinheitlichte Datenmodelle, Kennziffern und Systeme. Auch im Themenbereich Gesellschaft können digitale Lösungen bei der Prüfung von Mindeststandards im Bereich Arbeitnehmerschutz, Menschenrechte und Korruptionsbekämpfung durch Datenbanken und digital unterstützte Reviewprozesse helfen. Im Themenkreis Governance sind digitale Lösungen und Datenmodelle wichtige Hilfsmittel im Rahmen des Risikomanagements, der Berichterstattung und der Geschäftsorganisation.

Im Rahmen der Digitalisierung der Geschäftsprozesse baut die Noratis daher systematisch ihr ESG-Datenmanagement weiter aus.

Vor dem Hintergrund komplexer Herausforderungen in der Immobilienwirtschaft sind innovative Ideen und unternehmerisches Denken und Handeln besonders wichtig. Die Noratis AG befasst sich intensiv mit neuen Ansätzen, digitalen Produkten, konkreten Produktinnovationen und Geschäftsmodellen für die Vereinbarkeit von bezahlbarem Wohnraum und der Erreichung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045. Für die Erschließung technischer Innovationen mit dem Fokus auf unter anderem serielle Sanierung, Gebäudeautomation und Haustechnik hat die Noratis im Sommer 2022 einen neuen Teilbereich im technischen Asset Management aufgebaut und bereits mit entsprechendem Personal besetzt. Ziel ist, die Effizienzsteigerung der internen Fachabteilungen und die Entwicklung neuer, innovativer Geschäftsfelder.

3-3 Datenschutz und Informationssicherheit

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

Darüber hinaus hat die Noratis weitere Maßnahmen entwickelt, darunter die Umsetzung einer IT-Richtlinie zu den Themen Datenschutz und Informationssicherheit sowie die Etablierung eines Systems zum Schutz und zur Sicherung der unternehmensbezogenen Daten. Zum Datenschutz und zur Informationssicherheit führt das Unternehmen regelmäßige Schulungen für seine Mitarbeitenden durch. Im Berichtszeitraum wurden keine Verstöße gegen die geltenden Datenschutzregelungen festgestellt.

Im vergangenen Geschäftsjahr 2022 hat die Noratis zwei Online-Schulungen gemeinsam mit der Deutschen Datenschutz Akademie durchgeführt: Cyber Security 2022 und Grundlagen des Datenschutzes 2022. Beide Schulungen sind für alle Mitarbeitenden der Noratis AG verpflichtend gewesen.

Gesellschaft und Mensch – Verantwortung übernehmen

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

Als Eigentümer und Vermieter von bezahlbaren Wohnungen hat die Noratis eine soziale Verpflichtung gegenüber ihren Mieterinnen und Mietern sowie der Gesellschaft, die sie aktiv wahrnimmt. Gesundheit und Sicherheit sind dabei besonders schützenswerte Güter. Die Noratis ist sich ihrer Betreiberverantwortung sehr bewusst und ergreift die erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen, um Gefahren oder Nachteile für die Gesundheit und Sicherheit ihrer Mieterinnen und Mieter und sonstiger Dritter zu vermeiden oder zu verringern. Dabei investiert das Unternehmen insbesondere in die Aufwertung von in die Jahre gekommenen Werkswohnungen, Quartieren und Siedlungen in Mittel- und Kleinstädten sowie in Randlagen von Ballungsgebieten, also in die Bestände, die im Allgemeinen eher nicht im Fokus stehen.

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

Unterstützung erhält die Noratis AG dabei von der Merz Beteiligungs GmbH, der Muttergesellschaft des Anker-Aktionärs Merz Real Estate: Die Gesellschaft stellte der Noratis AG 50.000 Euro für Ersteinrichtungen zur Verfügung. „Durch die großzügige Finanzzusage der Merz Beteiligungs GmbH haben wir die Möglichkeit, die Wohnungen bedarfsgerecht für die Geflüchteten auszustatten“, fügt CEO Bugarski hinzu. Im Jahr 2022 konnten 22 Wohnungen für Geflüchtete aus der Ukraine zur Verfügung gestellt werden.

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

Gesundheit und Sicherheit der Mieterinnen und Mieter

3-3
416-1
416-2

Der Schutz der Gesundheit und die Sicherheit der Mieterinnen und Mieter ist die oberste Verantwortung der Noratis AG. Dafür ergreift das Unternehmen die erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen und stellt die Betriebs- und Verkehrssicherheit durch regelmäßige Inspektionen und die Beseitigung identifizierter Defizite sicher. Die Durchführung und Dokumentation der regelmäßigen Inspektionen erfolgen durch die von der Noratis beauftragten Hausverwaltungen vor Ort sowie den Asset Managern. Die Noratis veranlasst umgehend die Beseitigung von identifizierten Defiziten.

Im Berichtszeitraum wurde die Sanierung der Leitungsstränge der Trinkwasserversorgung in einer Wohnanlage im Stadtteil Ginnheim in Frankfurt am Main aufgrund eines Legionellenbefalls abgeschlossen. Die Sanierungsmaßnahmen wurden in engster Abstimmung mit dem zuständigen Gesundheitsamt der Stadt Frankfurt am Main durchgeführt. Mit viel Engagement und Anteilnahme wurde für jede Mieterin und jeden Mieter eine individuelle Lösung für die Zeit der Sanierung abgestimmt: von der Bereitstellung von Ersatzwohnungen über die Unterbringung im Hotel bis hin zur Ausgabe mobiler WCs und Heizkörper. Ob durch

den Befall des Trinkwassers mit Legionellen oder durch die darin nachweislich erhöhten Bleiwerte Mieterinnen und Mieter tatsächlich gesundheitlich beeinträchtigt wurden, ist der Noratis AG nicht bekannt. Weiterhin wurde in einem Haus der Wohnanlage im Stadtteil Ginnheim in Frankfurt am Main Lamellenfenster im Treppenhaus zur Absturzsicherung unter Beachtung des Brandschutzes verbaut. Dies erfolgte ebenfalls in enger Abstimmung mit der Stadt Frankfurt am Main und dem Brandschützer.

Der Noratis AG sind keine weiteren Vorfälle im Berichtszeitraum bekannt geworden, bei denen es zu einer Gefährdung der Gesundheit und Sicherheit der Mieterinnen und Mieter gekommen ist.

Attraktiver und bezahlbarer Wohnraum

3-3 Die Verantwortung gegenüber Gesellschaft, Umwelt und Mieterinnen und Mietern, Selbstnutzern und Investoren ist für die Noratis AG seit 20 Jahren selbstverständlich und fester Bestandteil der Unternehmenskultur. Als Bestandsentwickler von in die Jahre gekommenen Wohnimmobilien lebt das Unternehmen bereits das Prinzip der Nachhaltigkeit, da es ressourcenschonend bezahlbaren Wohnraum erhält und schafft. Die Noratis handelt dabei ökologisch und sozial bewusst und schafft so einen Mehrwert für alle Stakeholder. Zur energetischen Modernisierung werden die entsprechenden Mittel der Förderlandschaft genutzt und das Unternehmen ist dabei, über eine Standardisierung und Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes – unter Berücksichtigung des Lebenszyklus-Ansatzes – seine Effizienz zu steigern, um die Belastung der Mieterinnen und Mieter möglichst gering zu halten. Die durchschnittliche Miete in den Beständen betrug im Jahr 2022 ca. 6,40 Euro/m² im Monat (2021: ca. 6,10 Euro/m² im Monat). Eine Mietpreisbindung des sozialen Wohnungsbaus liegt bei folgenden Objekten vor: Ginnheim (Frankfurt am Main): 356 WE, Ratingen: 156 WE, Lügde (Kreis Lippe): 45 WE, Rödelheim (Frankfurt am Main): 6 WE und Erlenbach am Main: 51 WE. Die Anzahl der mietpreisgebundenen Wohnungen im Portfolio beläuft sich zum Stichtag 31.12.2022 entsprechend auf 614 Wohneinheiten (wie auch in 2021). Dies entspricht einem Anteil von etwa 13,65 Prozent am Gesamtportfolio, bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten.

Eigener Indikator

Eigener Indikator

Beitrag zur Quartiersentwicklung

3-3 Die Bestände der Noratis AG sind jeweils Teil eines Quartiers beziehungsweise haben in sich bereits einen Quartier-Charakter. Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes erfolgt daher im Verbund mit der Umgebung und unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen. Dabei handelt die Noratis ökologisch und sozial bewusst und schafft so einen Mehrwert, auch im städtebaulichen Kontext. In nicht wenigen Fällen trägt das Unternehmen durch die bauliche Aufwertung und seine Vermietungspolitik zu einer ausgewogenen sozialen Struktur und zur sozialen Stabilisierung bei. Eine Kennzahl wird in diesem Fall nicht erhoben.

Mietermobilität

3-3 Ein wichtiges Thema für die zukünftige Entwicklung der Bestände der Noratis AG ist die sich wandelnde Mietermobilität, die unter anderem durch die in der Gesellschaft zunehmende Elektromobilität, die Nutzung von Sharing-Angeboten und die digitale Vernetzung der Verkehrsangebote zunehmend komplexer wird. Ziel ist, die bestmögliche Förderung der Elektromobilität der Mieterinnen und Mieter unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten zu ermöglichen. Dafür beginnt die Noratis AG bei einzelnen Objekten, die vorhandene Infrastruktur und deren Potenziale zu erfassen, plant die Entwicklung einer Mietermobilitätsstrategie und berücksichtigt Mobilitätskonzepte bei der Entwicklung des Quartiers. Dies umfasst auch die Evaluierung von Mobilitätspartnerschaften. In diesem Feld steht das Unternehmen allerdings erst am Anfang der Entwicklung. Selbst bietet die Noratis AG bisher keine E-Lade-Infrastruktur bei den Liegenschaften an.

Eigener Indikator

Im Berichtszeitraum hat die Noratis für den Standort Freital ein Konzept zur Errichtung von zehn Ladestationen für das E-Auto erstellt und am Standort Magdeburg im Zuge der Parkplatzsanierung die Vorrichtungen für E-Ladestationen geschaffen.

Umwelt- und Klimaschutz – CO_2-Fußabdruck senken

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

Energieeffizienz und Klimaschutz

3-3 Die Umsetzung der Ziele aus dem Pariser Klimaschutzabkommen im Gebäudebestand ist die große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft. Der Hebel liegt hierbei in der Reduktion des Energieverbrauchs der Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnungen und im Einsatz von regenerativen Energien.

Ziel ist, die CO_2-Intensität unseres Bestandes durch energetische Modernisierung und den Einsatz effizienterer Energieerzeugung sowie den Einsatz regenerativer Energie unter einer Kosten-Nutzen-Betrachtung bis 2045 auf deutlich unter 10 kg CO_2e/m²a zu reduzieren. Dafür haben wir das Energie- und Sanierungsmanagement weiter ausgebaut und berücksichtigen die absehbaren Aufwendungen der Modernisierung bereits im Ankaufsprozess.

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

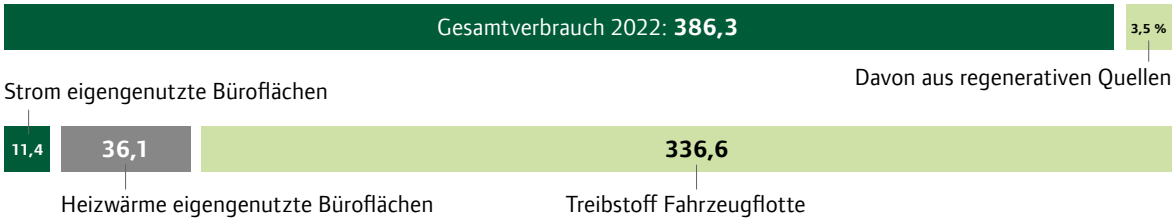
Die Noratis AG erfasst regelmäßig ihren Energieverbrauch, die direkten und indirekten CO_2-Emissionen sowie den durch die Mieterinnen und Mieter verursachten Energieverbrauch bei der Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnungen und die damit verbundenen CO_2-Emissionen.

Die mit dem Energieverbrauch durch die Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnungen verbundenen CO_2-Emissionen ermitteln wir mit dem CO_2-Tool „decarb-RE" als spezifische CO_2e-Emissionen (bezogen auf die Wohnfläche) im Jahr in kg CO_2e/m². Die berechnete spezifische CO_2e-Emission im Berichtszeitraum lag bei 47,2 kg CO_2e/m2a (2021: 40,1 kg CO_2e/m²a). Die Steigerung der spezifischen CO_2e-Emissionen um 18 Prozent ist im Wesentlichen auf die Berücksichtigung der im Durchschnitt energetisch schlechteren Gebäude der Noratis West bei der Berechnung, die im vorherigen Berichtszeitraum noch nicht Teil der Berechnung waren, da sich die Strukturen zum Aufbau der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren noch im Aufbau befunden hatten.

301-1 **Energieverbrauch des Unternehmens [1)]**

Der interne Energieverbrauch der Noratis betrug im Jahr 2022 386,3 MWh (2021: 288,4 MWh). Dies beinhaltet den Stromverbrauch für die eigengenutzten Büroflächen [2)] von 13,6 MWh (2021: 11,1 MWh), die Heizwärme für die Büroflächen 36,1 MWh/a (2020: 19,0 MWh/a) und den Treibstoffverbrauch für die Fahrzeugflotte 336,6 MWh (2021: 242,5 MWh), davon stammten im Jahr 2021 insgesamt 3,5 Prozent aus regenerativen Quellen (2021: 2,3 Prozent). Der Mehrverbrauch an Energie von rechnerisch 103,6 MWh ist im Wesentlichen auf die Wiederzunahme des Reiseverkehrs nach der Covid 19 Pandemie zurückzuführen (+ 94,1 MWh).

Aufteilung Energieverbrauch in MWh/a

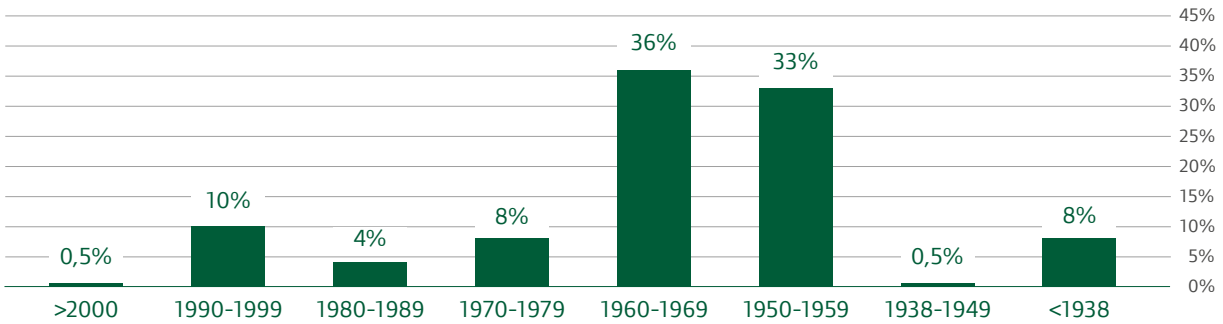


Energetische Betrachtung des Portfolios

Zum Stichtag 31.12.2022 umfasste der Immobilienbestand 4.548 Wohneinheiten in 295 Gebäuden, nach 4.212 Einheiten in 273 Gebäuden Ende 2021. Dies entspricht einer Zunahme um 8 in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten.

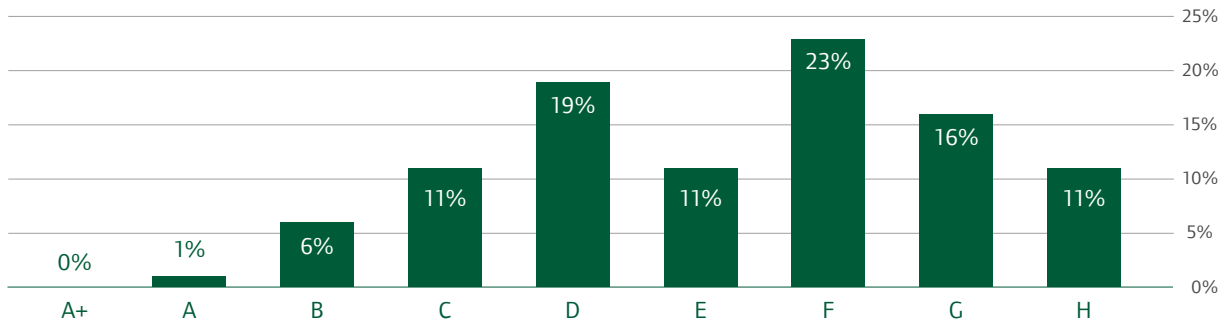
Aus energetischer Sicht ist das Immobilienportfolio heterogen zusammengesetzt, mit einem Schwerpunkt auf Gebäuden aus den Baujahren 1960-1969 (36 Prozent, 2021: 42 Prozent). Dem entsprechend ist auch der energetische Zustand der Gebäude unterschiedlich: 27 Prozent der Gebäude des Portfolios haben eine Energieeffizienz der Klassen „G" beziehungsweise „H" (2021: 15 Prozent) und 34 Prozent der Gebäude des Portfolios haben eine Energieeffizienz der Klassen „E" beziehungsweise „F" (2021: 39 Prozent). Eine gesetzliche Pflicht zur energetischen Modernisierung dieser Gebäude kann in Zukunft erwartet werden. 302-3

Struktur des Portfolios zum Stichtag 31.12.2022 nach Baualtersklassen [3)]



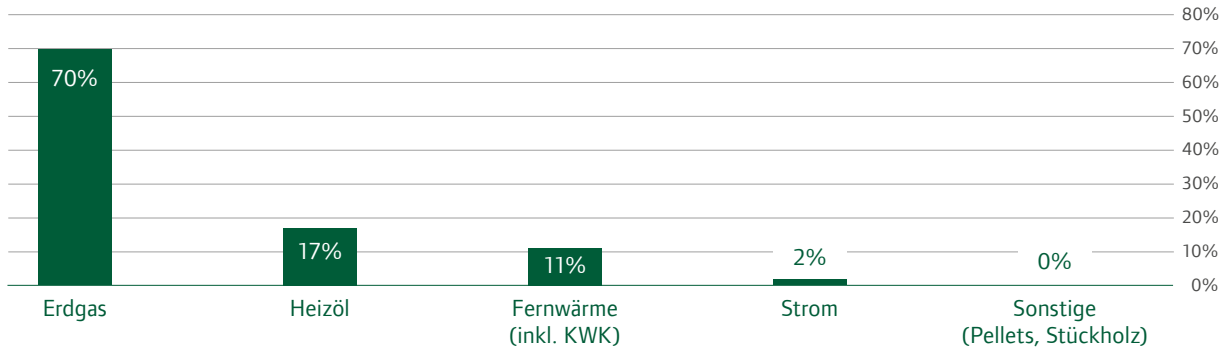
1) Im Unterschied zum Vorjahresbericht beinhaltet der Energieverbrauch des Unternehmens den Energieverbrauch der Noratis AG sowie den Energieverbrauch der Noratis West GmbH, die Vorjahresverbräuche wurden entsprechend nachkalkuliert.
2) Da die Abrechnungen des Wärmeverbrauchs für das Berichtsjahr 2022 zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses noch nicht vorliegen, wurde als Näherung der Vorjahresverbrauch angesetzt.
3) Erfasst wurden 294 Gebäude.

Struktur des Portfolios zum Stichtag 31.12.2022 nach Energieeffizienzklassen



Die Wärmeversorgung, in Bezug zur Nutzfläche, erfolgt zu 70 Prozent mit Erdgas (2021: 58 Prozent), zu 11 Prozent mit Fernwärme (2021: 28 Prozent) und zu 17 Prozent mit Heizöl (2021: 13 Prozent). Die Wärmeversorgung durch Ölheizungen betrifft 49 Gebäude (2021: 45). Bei 16 (2021: 32) dieser Gebäude sind die Ölheizungen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen kurzfristig zu tauschen, davon sind 11 (2021: 28) bereits budgetiert und die Maßnahmen zur Umstellung wurden eingeleitet. Die darüber hinaus noch ausstehenden Maßnahmen wurden im Laufe des Jahres 2022 angestoßen.

Struktur des Portfolios zum Stichtag 31.12.2022 nach Energieträger



CO_2-Footprint

305-1 Die CO_2-Emissionen der Unternehmensgruppe werden nach
305-2 dem „Greenhouse Gas Protocol" erfasst und berichtet. Unter Scope 1, den direkten Emissionen, fällt der Kraftstoffverbrauch der Fahrzeugflotte. Scope 2 umfasst die CO_2-Emissionen, die mit eingekaufter Energie für die eigene Nutzung verbunden sind. Darunter fallen die CO_2-Emissionen aus dem

Stromverbrauch und der Wärmebezug für unsere angemieteten Büroflächen. Da die Abrechnungen für den Strom- und Wärmebezug im Berichtszeitraum für unsere angemieteten Büroflächen zum Redaktionsschluss noch nicht vorlagen, werden für die Emissionsbetrachtung phasenverschoben jeweils der Vorjahresverbrauch für Strom und Wärme angesetzt. Die Berechnungen von Scope 1 und 2 erfolgten mit GEMIS 5.0.

305-3 Scope 3 umfasst die indirekten, mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Emissionen. Unter Scope 3 werden die CO_2-Emissionen des Endenergieverbrauchs des Wohnungsbestands berichtet, die den mit Abstand größten Anteil der CO_2-Bilanz darstellen. Die weiteren Scope 3 Kategorien werden derzeit noch nicht erfasst.

Die Noratis AG hat mittels des Berechnungstools „decarb-RE" eine generische Abschätzung der CO_2-Emissionen für die Endenergie der Heizwärmeversorgung auf Portfolioebene zum Stichtag 31.12.2022 durchgeführt. Die Abschätzung basiert auf statistischen Vergleichsdaten. Eingeflossen sind das jeweilige Baualter der Gebäude, der jeweilige Energieträger, die Informationen aus dem jeweiligen Energieausweis und weitere Faktoren zum baulichen Zustand mit dem Ergebnis, dass rechnerisch die CO_2e-Emissionen ca. 13,7 Tsd. Tonnen CO_2e /a (2021: 9,7) betragen. Dies entspricht einem spezifischen Wert von ca. 47,2 kg CO_2e m² Bezugsfläche/a (2021: 40,1). Im 305-4
Vergleich zum Bundesdurchschnitt für den mehrgeschossigen Wohnungsbau von ca. 35 kg CO_2 /m² Nutzfläche/a [3) 4)] liegt der Wert für das Portfolio der Noratis AG etwa 35 Prozent (2021: 15 Prozent) über dem Bundesdurchschnitt von 2020.

CO_2eq-Emissionen in Tonnen [5)]

		2021	2022
305-1 305-2	**Scope 1 Emissionen** Emissionen durch den Kraftstoffverbrauch der Fahrzeugflotte	71,6	103,3
305-3	**Scope 2 Emissionen** Emissionen durch Stromverbrauch und Wärmebezug für die angemieteten Büroflächen		
	Marktbezogen	11,6	12,6
	Standortbezogen	13,3	14,7
	Scope 3 Emissionen Abgeschätzte CO_2-Emissionen des Endenergieverbrauchs der Wärmeversorgung des Wohnungsbestands	9.700	13.700

305-5 Die aktualisierte Szenarioanalyse auf Portfolioebene mit dem Berechnungstool zur Erreichung der europäischen Klimaschutzziele zeigt den Reduktionspfad der CO_2e-Emissionen von derzeit 47,2 kg CO_2e /m²a (2021: 40,1 kg CO_2e /m²a) auf 7,5 kg CO_2e /m²a bis zum Jahr 2045. Dabei betrachtet die Szenarioanalyse die technisch möglichen Sanierungsmaßnahmen. Unser Ziel ist daher, die CO_2-Emissionen durch die entsprechenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen auf unter 7,5 kg CO_2e /m²a im Durchschnitt über das Bestandsportfolio der Noratis AG hinweg bis zum Jahr 2045 zu bringen.

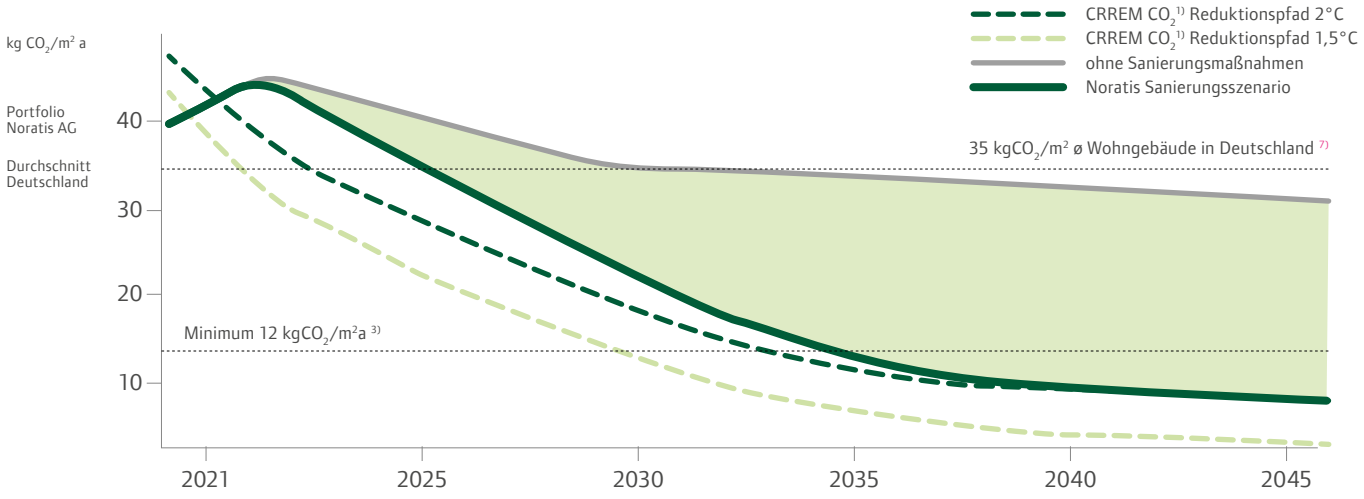
Allerdings zeigen die Ergebnisse der Analyse, dass die Modernisierung, wie sie aktuell betrieben wird, nicht ausreichen wird, das angestrebte Ziel zu erreichen. Erst die Kombination aus höherer Energieeffizienz, einem deutlich erhöhten Anteil erneuerbarer Energien bei der Energieversorgung sowie der Weiterentwicklung innovativer Technologien zur dezentralen Energieerzeugung und -speicherung in Quartieren, führt zu einem nachhaltigen Klimapfad. Diese Herausforderungen bestehen für den überwiegenden Teil der Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft.

3) dena Deutsche Energie-Agentur (2019): dena-Gebäudereport Kompakt 2019 – Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand. online (zuletzt geprüft 26.02.2023): https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2019/dena-GEBAEUDEREPORT_KOMPAKT_2019.pdf

4) Bienert, S. (2020): Wissenschaftliche Plausibilitätsprüfung bzgl. der errechneten öffentlichen Förderungslücke zur Erreichung der Klimaziele durch energetische Sanierungen im Mietwohnungsbau, Auftraggeber: Deutscher Mieterbund e.V. (DMB) Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) und Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), online (zuletzt geprüft 26.02.2023): https://www.gdw.de/media/2020/06/studie_prof.-dr.-sven-bienert_oeffentliche-foerderungsluecke-klimaziele-mietwohnungsbau_2020.pdf]

5) Nachkalkuliert

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



Nachhaltiges Bauen und Betreiben

3-3 Nachhaltiges Bauen und Betreiben ist mehr als Klimaschutz. Die Bewirtschaftung und die Modernisierung verbrauchen in erheblichem Maße Ressourcen und Energie. Immobilien binden langfristig Kapital und werden über einen langen Zeitraum genutzt. Hinzu kommt der Aufwand für Rückbau und Recycling. Daher ist die Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus ausschlaggebend. Dafür optimieren wir den wirtschaftlichen Aufwand, den soziale Nutzen und die ökologische Wirkung und prüfen diese auf ihr Zusammenwirken hin.

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

Bei der Beschaffung von Materialien und Bauprodukten für die Bestandsbewirtschaftung und die Modernisierung verfolgen wir das Ziel, unsere Kompetenz weiter strukturiert auszubauen und Nachhaltigkeitskriterien systematisch einzubeziehen. Dafür entwickeln wir unserer Standards fort und sind dabei, den Einkauf von Material und Leistungen zu vereinheitlichen. Durch die Ausbildung unseres Leiter Technik zum Auditor für Nachhaltiges Bauen (DGNB-Auditor) tragen wir zum Aufbau des internen Know-hows bei.

Die strukturierte Erfassung der beschafften Menge und Art der Materialien und Bauprodukte zur Auswertung unter Nachhaltigkeitskriterien befindet sich im Aufbau. 301-1 301-2

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

2) CO_2 Tool: Analysewerkzeug zur Top-down Simulation von CO2 Entwicklungspfaden für ein Immobilienportfolio basierend auf einem Algorithmus mit Erfahrungswerten.

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

Umwelt- und Naturschutz

3-3 Der Umgang mit Wasser, Abwasser und Abfall nimmt eine große Rolle ein. Dies betrifft die Frischwasserversorgung, die Abwasserentsorgung und die Kreislaufwirtschaft. Ziel ist, sicherzustellen, dass von unseren Liegenschaften keine wesentlichen negativen Umwelteinflüsse ausgehen und dass der Umgang mit Altlasten und Schadstoffen verantwortungsvoll und sicher erfolgt. Im Rahmen unseres Ankaufprozesses wird jedes Grundstück grundsätzlich auf seine Altlastensituation hin geprüft. Sollte dabei eine Beeinträchtigung des Bodens oder des Grundwassers ermittelt werden, kann dies ein Ausschlussgrund für den Erwerb darstellen. Dies ist nicht zwingend, wenn das Risiko der Beeinträchtigung kalkulierbar erscheint. Bei den geplanten Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen wird eine Schadstofferkundung mit Hilfe externer Fachexpertise durchgeführt. Die Bauteile/Baumaterialien, die als belastet eingestuft wurden, werden im Rahmen der Maßnahmen ausgebaut und ordnungsgemäß entsorgt, wobei der Rückbau von schadstoffbelasteten Bauteilen unter Aufsicht erfolgt und dokumentiert wird.

306-1 Mülltrennungskonzepte für ein gutes Abfallmanagement und die Förderung von Recyclingprozessen spielen für uns im Betrieb und bei Modernisierungen eine Rolle, denn sie erlauben die Wiederverwertung wertvoller Ressourcen. Daher stellen wir die fachgerechte und ordnungsgemäße Entsorgung insbesondere bei Baumaßnahmen über eine lückenlose Dokumentation und die Überwachung der Maßnahmen sicher und erwarten dies auch von unseren Dienstleistern.

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

303-1 Im Rahmen der Nebenkostenabrechnung werden der Frischwasserverbrauch und entsprechend die Abwassermengen erfasst. Der Frischwasserverbrauch im Unternehmen ist mit 73,0 m³ in 2021 (2020: 56,43 m³) vernachlässigbar im Verhältnis zum Frischwasserverbrauch durch die Mieter unserer Wohnungen mit 231.111 m³ im Jahr 2022 (2021: 144.651 m³). Daher ist eine unserer Maßnahmen, bei Badrenovierungen unsere Mietwohnungen mit entsprechend sparsamen Armaturen, Toilettenspülungen beziehungsweise Duschköpfen auszustatten. Im Berichtszeitraum wurden 253 Badrenovierungen (2021: 167) umgesetzt.

Attraktiver Arbeitgeber – Stärkung des Employer Branding

Nachhaltigkeit ist Chance und Verpflichtung zugleich

3-3 Unsere Mitarbeitenden sind tragender Bestandteil unseres Unternehmenserfolgs, und die Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens wird unter anderem durch ihre fachlichen Fähigkeiten und ihre Motivation bestimmt. Wir bieten ein förderndes und dynamisches Arbeitsumfeld, das von verantwortungsbewusstem Handeln und respektvollem Umgang miteinander geprägt ist, und stellen eine moderne und zukunftsgerichtete Arbeitsumgebung zur Verfügung.

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

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

Hierzu sind mehrere Maßnahmen erarbeitet und erfolgreich durchgeführt worden:

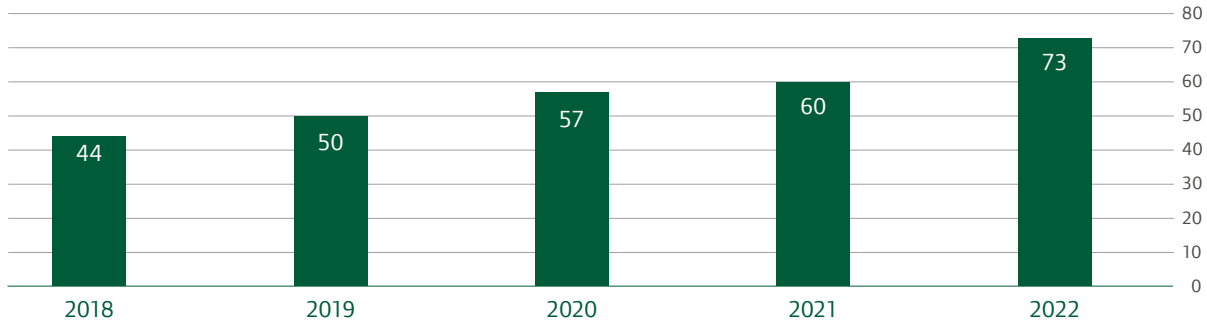
Zum einen ist der Hashtag #TeamNoratis entstanden. Dieser steht nicht nur für das Zusammengehörigkeitsgefühl innerhalb der Mitarbeitenden, sondern zeigt auch, dass das Unternehmen alle Aufgaben entlang der Wertschöpfungskette abteilungsübergreifend als Team abbildet. Der Hashtag dient dem Wiedererkennungswert und wird daher regelmäßig eingesetzt. So findet er Anwendung auf Social Media, vornehmlich im Jobnetzwerk "LinkedIn", und wird bei Jobausschreibungen ebenfalls erfolgreich genutzt.

Weiterhin sind zwei moderne, kurzweilige Recruiting-Videos entstanden: Eine Asset Managerin sowie ein Technischer Projektleiter geben Einblick in ihren Joballtag. Die hier entstandenen Videos wurden den Stellenausschreibungen beigefügt, um potenziellen Mitarbeitenden einen ersten Einblick in den Arbeitsalltag bei der Noratis zu geben.

Zum anderen ist im Zuge des Employer Brandings auch ein Online-Advertorial bei der Immobilien Zeitung (IZ) gelauncht worden. An dieser Stelle haben wir eine Vorreiterrolle als das erste Immobilienunternehmen, das ein Online-Advertorial bei der Immobilien Zeitung (IZ) gebucht hat. Daraus haben sich für uns viele Vorteile ergeben: Das Advertorial ist 12 Monate online vor der Bezahlschranke, zwei Wochen ist der Teaser auf das Advertorial im Tagesnewsletter IZaktuell, zwei Wochen ist der Teaser auf der IZ-Webseite, 13 Wochen gibt es einen Targeting Banner auf der IZ-Webseite und weitere drei Wochen gibt es eine Wort-Bild-Anzeige im Tagesnewsletter der IZaktuell. Innerhalb der ersten zwei Wochen ist das Advertorial 556 Mal aufgerufen worden. Die Verweil-/Lesedauer lag durchschnittlich bei 3:26 Minuten, was hervorragend ist. Die übliche Verweildauer bei einem Advertorial liegt bei 1:00 bis 1:30 Minuten. Die Videos sind 73 Mal gestartet worden. Über den Teaser im Newsletter sind weitere 179 Seitenaufrufe generiert worden. Die Resonanz bei der Banner-Werbung war ebenfalls hoch – bereits in den ersten zwei Tagen gab es mehr als 850 Ad-Requests.

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

Entwicklung Mitarbeiter Zahlen



Anzahl der Mitarbeitenden zum Stichtag 31.12. der Noratis AG [1)]

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

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

Beschäftigung und Arbeitgeber- und Arbeitnehmerverhältnis

2-7 Wir pflegen eine Unternehmenskultur des offenen Austauschs und der kurzen Entscheidungswege. Unseren Mitarbeitenden geben wir regelmäßiges Feedback im Rahmen von mindestens zwei strukturierten Mitarbeitergesprächen im Jahr. Neue Kolleginnen und Kollegen werden im Rahmen unseres Onboarding-Prozesses in ihre Aufgabenbereiche eingewiesen und bekommen nach der Einarbeitungszeit ebenfalls ein strukturiertes Feedback. Ein großer Teil der Mitarbeitenden erhält zusätzlich zum markt- und aufgabengerechten Festgehalt einen variablen Gehaltsanteil zur Teilhabe am gemeinsamen Unternehmenserfolg, der sich an gemeinsam festgelegten Zielen bemisst.

Die Noratis AG hat 2022 erneut eine Mitarbeiterumfrage durchgeführt. Ziel ist, nicht nur ein Stimmungsbild innerhalb der Organisation zu erhalten, sondern auch Handlungs- und Spannungsfelder zu identifizieren. Die aus der Umfrage gewonnenen Erkenntnisse dienen der zielgerichteten Verbesserung des Arbeitsumfelds. Geplant ist, die Umfrage jährlich zu wiederholen, um Entwicklungen ablesen zu können.

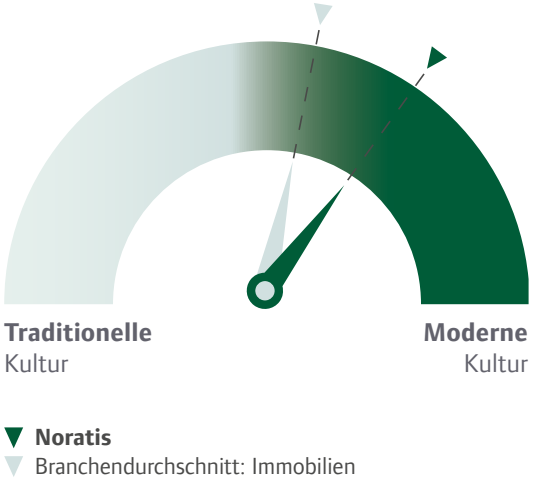
Abgefragt wurden verschiedene Bereiche rund um das Arbeitgeber- und Arbeitnehmerverhältnis. Insgesamt haben 60 von 72 Mitarbeitenden an der Umfrage teilgenommen und haben 2.103 Antworten abgegeben. Im Durchschnitt haben die Mitarbeitenden das Unternehmen mit der Note 1,8 bewertet, bei einer Notenskala von 1 bis 4. Besonders hervorgehoben wurden von den Mitarbeitenden das erfolgversprechende Geschäftsmodell sowie die damit verbundenen Aufgaben, das positive Arbeitsklima inklusive Zusammenhalt der Kollegen und die überwiegende Zufriedenheit mit der eigenen Tätigkeit.

Im Einzelnen sind die Arbeitsbedingungen auf einer Notenskala von 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft) mit durchschnittlich 1,9 bewertet worden. Die Arbeitsorganisation mit 2,0, die Tätigkeit mit 1,8 und die Kolleginnen und Kollegen mit 1,7. Am besten bewertet wurden die Vorgesetzten mit der Durchschnittsnote 1,5.

Um die Akzeptanz sowie die Teilnahme der Mitarbeitenden an der Umfrage zu fördern, wurde diese komplett anonymisiert über einen externen Online-Anbieter durchgeführt. Durch das System – die Verwendung zufälliger Unique-links in Kombination mit einer standardisierten Ansprache – wird sichergestellt, dass Rückschlüsse auf die Identität der teilnehmenden Mitarbeitenden ausgeschlossen sind. Auch werden keine personenbezogenen Daten wie beispielsweise IP-Adressen seitens des Online-Anbieters gespeichert.

Laut Arbeitgeberportal Kununu beträgt die Zufriedenheit mit der Unternehmenskultur 3,8 Punkte auf einer Skala von 1 (genügend) bis 5 (sehr gut). Die Unternehmenskultur wird als modern eingeschätzt und liegt somit leicht über dem Branchendurchschnitt für Immobilien.[2)]

1) Ab 2022 zzgl. 6 Mitarbeitenden der Noratis West GmbH.
2) Vgl. Kununu, https://www.kununu.com/de/noratis-ag/kultur, Zugriff: 27.02.2023



Ein wichtiger Fokus für die Noratis AG ist die Pflege der Unternehmenszugehörigkeit und des Teamgedankens, was durch gemeinsame Aktivitäten gezielt gestärkt wird. Unser Teamanspruch, auch als Ausbildungsbetrieb mit langjähriger Erfahrung, ist geprägt von Vertrauen, Miteinander, Transparenz und Eigenverantwortung. Als feste Institution gibt es den offenen Austausch des Vorstands mit Mitarbeitenden sowie mehrtägige, europaweite Ausflüge, mit einer bunten Mischung aus Action, Kultur und Genuss, zu denen alle Mitarbeitenden eingeladen werden. Nachdem sich die Covid-19-Pandemie im Sommer 2022 etwas entspannt hat, konnten wieder Veranstaltungen und Events stattfinden. Auftakt machte die Jubiläumsfeier zum 10-jährigen Bestehen der Noratis AG im Herzen von Frankfurt mit gut 300 Gästen und allen Mitarbeitenden. Darüber hinaus hat die Noratis AG unter anderem an dem Firmenlauf „J.P. Morgan Corporate Challenge“ in Frankfurt am Main teilgenommen und zwei Betriebsausflüge veranstaltet.

401-1 Der Personalbestand der Noratis AG ist entsprechend dem gestiegenen Immobilienbestand von 57 Mitarbeitenden im Jahr 2020 auf 73 zum 31.12.2022 weiter ausgebaut worden und reflektiert das Wachstum der Gesellschaft.

405-1 **Zusammensetzung der Mitarbeitenden**

Jahr	2020	2021	2022
Mitarbeitende (gesamt, Stichtag 31.12.2021)	57	60	73
davon			
Weiblich (w)	24	24	33
Männlich (m)	33	36	40
Festangestellt	57	60	73
Befristet angestellt	0	0	0
Vollzeit beschäftigt (w/m)	39 (12/27)	44 (15/29)	51 (19/32)
Teilzeit beschäftigt (w/m)	11 (9/2)	7 (6/1)	22 (14/8)
Freie Mitarbeitende (w/m)	1 (1/0)	3 (1/2)	1 (0/1)
Durchschnittsalter (jüngste/älteste Mitarbeitende)	42 (21/67)	41 (22/68)	42 (20/69)
Anzahl Aufsichtsratsmitglieder[1] (w/m)	5 (0/5)	5 (0/5)	5 (0/5)
Anzahl Vorstandsmitglieder (w/m)	2 (0/2)	2 (0/2)	2 (0/2)
Anteil Frauen 2. Führungsebene	66,7%	25%	20 %
Anteil Frauen 3. Führungsebene	12,5%	37,4%	33 %

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

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

401-2

Flexibles Arbeiten mit der Einführung von Kernarbeitszeiten und mindestens einem Tag mobiles Arbeiten pro Woche für die Positionen, in denen dies organisatorisch möglich ist, ist unsere Firmen-Policy, um die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben zu stärken. Auch das Konzept „Führen in Teilzeit" findet bei der Noratis AG Anwendung. Weiterhin sind Karrierepfade entwickelt worden, mit entsprechenden Gehaltsstrukturen. Die Noratis AG ist ein außertarifliches Unternehmen und die Mitarbeitenden sind betrieblich nicht organisiert.

2-30

Die strukturierte Personal- und Führungskräfteentwicklung zur Etablierung eines unternehmensweiten Führungsverständnisses ist ein weiterer Schwerpunkt unserer Personalarbeit. Wir haben im Berichtszeitraum unsere erste strukturierte Mitarbeiterumfrage zu den Themen Arbeitsplatz, Mitarbeiterzufriedenheit und Benefits durchgeführt.

In einem durch Fachkräftemangel geprägten und stark wettbewerbsgetriebenen Arbeitsmarktumfeld besteht die Herausforderung, geeignete Mitarbeitende für das Unternehmen zu gewinnen. Hier bieten wir unseren Mitarbeitenden an, sich über ein „Mitarbeitende werben Mitarbeitende"-Programm einzubringen. Auch wurde unser öffentlicher Auftritt zum Thema „Karriere bei Noratis" ausgebaut und wir arbeiten aktiv an der Stärkung der Marke Noratis als Arbeitgeber.

Dies ist auch eine Folge der gestiegenen Fluktuation, die im Berichtszeitraum 13,3 Prozent betrug, sich aber dennoch im Vergleich zum Vorjahr (14,5 Prozent) leicht verbessert hat.

401-1

Die Hausverwaltung der Liegenschaften wird lokal durch 21 externe Dienstleister erbracht (2021: 19), deren Mitarbeitende im Auftrag der Noratis AG die Hausmeistertätigkeiten und Vermietungsleistungen erfüllen und erste Ansprechpersonen für die Mieterinnen und Mieter vor Ort sind. Die Einhaltung der geltenden Sozialstandards durch die lokalen Hausverwaltungen gegenüber ihren Mitarbeitenden werden durch einen verpflichtenden Code of Conduct geregelt, der Vertragsbestandteil ist.

2-8

Diversität, Chancengleichheit und Diskriminierungsfreiheit

3-3

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

Aufgrund der Größe des Vorstands von zwei Personen hat der Aufsichtsrat keine Zielgröße für einen Frauenanteil festgelegt. Der Frauenanteil auf der zweiten Ebene betrug im Berichtszeitraum 20 Prozent (2021: 25 Prozent). Darüber hinaus ist die Diversität unserer Mitarbeitenden ein Spiegelbild der Gesellschaft. Nicht eine Quote, sondern die Fachkompetenz entscheidet über eine Einstellung bei der Noratis AG. So wurde die Quote von 5 Prozent für Schwerbehinderte beziehungsweise Gleichgestellte im Berichtszeitraum leider nicht vollständig erfüllt, da sich kein Bewerber beziehungsweise Bewerberin mit entsprechenden fachlichen Qualifikationen finden ließ.

405-1

Wir pflegen eine Kultur der Diversität - unsere jüngsten Mitarbeitenden sind Anfang zwanzig und die ältesten Ende sechzig, mit einem Frauenanteil von 45 Prozent (2021: 40 Prozent) - und schätzen die Vielfalt unserer Mieterschaft. Im Berichtszeitraum sind keine Vorkommnisse hinsichtlich Diskriminierung oder eine Verletzung der Chancengleichheit im Unternehmen oder im Umgang mit Mieterinnen oder Mietern bekannt geworden. Das gilt bereits seit Firmengründung. Ansprechpartner für Themen der Diversität, Chancengleichheit und Diskriminierungsfreiheit ist der Vorstand.

Arbeitssicherheit & Gesundheitsschutz

3-3 Um sicheres und gesundes Arbeiten zu gewährleisten, sind die Themen Arbeitssicherheit und Gesundheit in der Kultur und in den Abläufen fest integriert. Die entsprechenden Ressourcen
403-1 werden hierfür zur Verfügung gestellt. Regelungen, die für alle
403-8 Mitarbeitenden verbindlich sind, Informationen und Empfehlungen sind in unserer Richtlinie Arbeitsschutz und Arbeitssi-
403-3 cherheit niedergelegt. Die rechtlichen Anforderungen stellen wir mit Hilfe externer Dienstleister und eines beauftragten Betriebsarztes sicher und bieten unseren Mitarbeitenden über
403-6 die gesetzlichen Verpflichtungen hinaus umfangreiche gesundheitsfördernde Leistungen an: von der Grippeschutzimpfung über regelmäßige arbeitsmedizinische Untersuchungen bis hin zur Verfügungstellung eines Fitnessraumes inklusive Dusche in den Büroräumlichkeiten.

Wir sorgen für moderne ergonomische Arbeitsplätze mit höhenverstellbaren Schreibtischen, stellen kostenfrei Obst, Getränke und Aufmerksamkeiten im Büro zur Verfügung und ermöglichen monatlich eine Massage am Arbeitsplatz. Wir führen routinemäßige Sicherheitsbeurteilungen durch unseren arbeitsmedizinischen Dienst durch und schulen Erst- und Brandschutzhelfer. Die Krankenquote als krankheitsbedingte Ausfalltage per Soll-Arbeitszeit betrug im Berichtszeitraum 3,31 Prozent (2021: 2,14 Prozent). Im Berichtszeitraum kam es zu keinen meldepflichtigen arbeitsbedingten Verletzungen, Unfällen oder arbeitsbedingten Erkrankungen im Unternehmen und es sind der Noratis AG keine entsprechenden Vorfälle bei Dienstleistern oder Beauftragten beziehungsweise auf Baustellen der Noratis AG bekannt.

403-7
403-2
403-3
403-4
403-5
403-10

Training & Weiterbildung

3-3 Die Noratis AG ist ein Ausbildungsbetrieb der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main. Darüber hinaus bieten wir unseren Beschäftigten vielfältige Möglichkeiten zur persön-
404-2 lichen und beruflichen Weiterentwicklung. Diese umfassen die Möglichkeiten der individuellen Weiterbildung in Abstimmung mit den Zielen der Noratis AG, regelmäßige Trainings zu aktuellen Themen bis hin zum Fahrsicherheitstraining oder der Ausbildung zum Erst- und Brandschutzhelfer.

Das Mitarbeitergespräch als zentrales Werkzeug für die Personalentwicklung findet in regelmäßigen Abständen mit allen Mitarbeitenden statt - mindestens jedoch einmal im Jahr. Ein Ziel ist, Personalentwicklungsmaßnahmen zu identifizieren und einen individuellen Mitarbeiterentwicklungsplan aufzuzeigen. In 2022 haben wir 34 unserer Mitarbeitenden beim Erwerb von Kompetenzen und Fähigkeiten unterstützt. Das entspricht einem Anteil von knapp 47 Prozent unserer Belegschaft.

Der Bedarf an Mitarbeitenden mit einer fundierten immobilienwirtschaftlichen oder ingenieurswissenschaftlichen Ausbildung ist weiter zunehmend. Aufgrund dessen ist das duale Studium für die Noratis AG eine gute Alternative zum klassischen Ausbildungsberuf als Immobilienkauffrau beziehungsweise -mann.

Daher haben wir diesbezüglich einen Kooperationsvertrag mit der TH Aschaffenburg geschlossen und arbeiten mit der IU Internationale Hochschule am Standort Frankfurt zusammen.

Eine Studentin hat bereits die Ausbildung abgeschlossen und wurde übernommen, drei weitere Kandidaten beziehungsweise Kandidatinnen befinden sich in laufenden Programmen. Darüber hinaus bieten wir Praktikumsangebote für Schülerinnen und Schüler sowie Studierende ingenieurwissenschaftlicher und kaufmännischer Fachrichtungen an und beschäftigen derzeit sieben Werksstudentinnen und -studenten.

Lieferkette – Verantwortungsvoller und verlässlicher Partner

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

Lieferkette

3-3 Unser Ziel ist, bei der Beschaffung unserer Produkte und Dienstleistungen Effizienzen zu nutzen und sicherzustellen, dass unsere Anforderungen und Erwartungen an die vorgegebenen Umwelt- und Sozialstandards erfüllt werden. Diese Anforderungen umfassen die Grundsätze, sich zu gesetzeskonformem Handeln und zur Einhaltung der Gesetze und Vorgaben zu verpflichten und in allen Aspekten der Geschäftstätigkeit Fairness, Transparenz und Integrität walten zu lassen. Darüber hinaus fordert die Noratis AG die zwingende Einhaltung der nationalen und internationalen Vorschriften zum Schutz der Menschenrechte, die Einhaltung der jeweils anwendbaren gesetzlichen Arbeitsnormen und Vorgaben für Sicherheit und Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz sowie die bestimmungsgemäße Umsetzung der gesetzlichen Umweltschutzanforderungen sowie der international anerkannten Standards des betrieblichen Umweltschutzes.

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

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

305-5

Fallbeispiele

Im Folgenden zeigen wir anhand von drei Fallbeispielen die Bandbreite von wirtschaftlich sinnvollen und EU-Taxonomie-konformen Ansätzen der nachhaltigen Bestandsentwicklung: von energetischen Einzelmaßnahmen über die Anbindung an vorhandene Wärmenetze, bis hin zur Komplettmodernisierung eines Quartiers. Alles Maßnahmen, die zu einem signifikanten Rückgang des Verbrauchs von fossilen Energieträgern führen und die das wohnliche Befinden unserer Mieter deutlich verbessern werden.

Einzelmaßnahmen in Emden

In Emden, der größten Stadt Ostfrieslands, Niedersachsen, saniert die Noratis AG ihre 79 Wohnungen durch Austausch aller Fenster, inklusive der Dachflächenfenster in den Wohnbereichen und der Haustüren sowie die Dämmung der Kellerdecken und die Dämmung der obersten Geschossdecken zum unbeheizten Dachraum. Zur Verbesserung der wohnlichen Situation werden Abfallsammelstellen an allen Liegenschaften hergestellt, neue Briefkastenanlagen und neue Klingelanlagen inklusiver Sprechstellen für alle Wohneinheiten installiert. Die Umsetzung der geplanten Einzelmaßnahmen wird 2023 abgeschlossen sein. Die energetischen Maßnahmen verbessern die Energieeffizienz von derzeit Energieeffizienzklasse G/H auf dann E. Insgesamt werden ca. 850.000 Euro in die baulichen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation am Standort Emden investiert.

Anschluss an das Fernwärmenetz in Schwandorf

In der Kreisstadt Schwandorf, in der Oberpfalz, Bayern, ist die Noratis dabei, ihre Liegenschaften an das Fernwärmenetz der Stadt anzuschließen. Bis Sommer 2023 werden in einem ersten Schritt 30 Wohnungen eines Quartiers sukzessive an die zentrale Fernwärme angebunden, die durch die Wärmeauskopplung aus dem lokalen Müllheizkraftwerk gespeist wird. Ferner erhalten diese Wohnungen neue Fenster mit Dreifachverglasung. Durch diese Maßnahmen, insbesondere durch den Anschluss an die Fernwärme, wird die Energieeffizienz der Gebäude von derzeit F bzw. G auf zukünftig C bzw. B verbessert. Die Noratis AG investiert am Standort Schwandorf insgesamt etwa 670.000 Euro, wovon ca. 195.000 Euro durch die BAFA gefördert werden.

Energetische Großbaustelle in Erlenbach am Main

In Erlenbach am Main, dem größten Industrie-Standort im Landkreis Miltenberg, Bayern, gestaltet die Noratis eine zum Teil über 80 Jahre alte Arbeitersiedlung zu einem Quartier mit Charme. 2020 erwarb die NORATIS AG den Bestand an 197 Wohnungen, davon 51 öffentlich gefördert, mit 112 Stellplätzen und 4 Garagen. Die Liegenschaften waren in einem nicht nur energetisch schlechten Zustand mit entsprechend hohem Leerstand. 127 Wohnungen hatten keine Heizung, sondern wurden noch mit Öfen beheizt. Das Rohrleitungssystem war marode, die Dächer und Fassaden wiesen einen Instandsetzungstau auf und die Treppenhäuser waren vernachlässigt. Im Rahmen der Ankaufsprüfung zeigte sich jedoch, dass die Bausubstanz im Grunde solide und ein entsprechendes Potential zur Modernisierung des Quartiers vorhanden war. Nach intensiver Planung begann die Quartiersentwicklung im Sommer 2021 und wird planmäßig bis Ende 2024 umgesetzt.

Teil des Konzeptes ist neben der Renovierung der Wohnungen die ganzheitliche energetische Sanierung des Quartiers. Diese umfasst den Einbau von fünf Heizungszentralen, die Erneuerung aller Fenster und Türen sowie die Dämmung der Kellerdecken. Hinzu kommt die Renovierung der Treppenhäuser, die Neugestaltung der Fassaden und die Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes.

Vier Heizzentralen, die gebäudeübergreifend die Wohnungen mit Wärme versorgen werden, sind jeweils als Luft/Wasser-Wärmepumpe mit unterstützendem Gasbrennwertgerät im Hybridverfahren ausgelegt. Die Übergabe in die Wohnungen erfolgt über Übergabestationen, die einen zusätzlichen Warmwasserkreislauf vermeiden, eine direkte Abrechnungseinheit je WE ermöglichen sowie eine Legionellenbeprobung unnötig machen.

Eine kleine Zentrale für 6 Wohnungen wird mit einem innovativen Biomasseheizkessel (Pelletheizung) ausgestattet, der über einen 1.000 l Pufferspeicher verfügt.

Durch diese Maßnahmen wird sich die Energieeffizienz der Gebäude von derzeit F auf zukünftig C bzw. B steigern. Dafür investiert die Noratis AG am Standort Erlenbach am Main etwa 4,6 Mio., wovon ein Teil der Förderung die sekundäre Wärmeversorgung unterstützt.

GRI Standards 2021 – Inhaltsindex

	Angabe		Seite	Kommentar
GRI 1: Grundlagen 2021				
	1	Grundlagen	45	
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021				
Die Organisation und ihre Berichterstattung	2-1	Organisatorische Details	11, 45	
	2-2	Betriebsstätten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation enthalten sind	11	
	2-3	Berichtszeitraum, Berichtszyklus und Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	45	
	2-4	Neudarstellung von Informationen		keine wesentlichen Änderungen
	2-5	Externe Prüfung	45	
Aktivitäten und Beziehungen	2-6	Aktivitäten, Wertschöpfung und Geschäftsbeziehungen	6, 7	
	2-7	Mitarbeitende	33	
	2-8	Mitarbeitende, die keine Angestellten sind	35	
Unternehmensführung	2-9	Führungsstruktur	12	
	2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans	12	
	2-11	Vorsitz des höchsten Leitungsorgans	12	
	2-12	Rolle des höchsten Leitungsorgans bei der Beaufsichtigung des Managements der Auswirkungen	13	
	2-13	Delegation der Verantwortlichkeiten für das Management der Auswirkungen	12	
	2-14	Rolle des höchsten Leitungsorgans beim Nachhaltigkeitsreporting	13	
	2-15	Interessenskonflikte zwischen Leitungsorganen	12, 13	
	2-16	Kommunikation zu kritischen Angelegenheiten	12	
	2-17	Kollektives Wissen des höchsten Leitungsorgans	12	
	2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Leitungsorgans	12	
	2-19	Vergütungspolitik	13	
	2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	13	
	2-21	Jährliche Gesamtvergütungsquote	13	
Strategien, Standards und Verhaltensnormen	2-22	Erklärung zur Strategie zur nachhaltigen Entwicklung	4	
	2-23	Verpflichtungen aus Richtlinien	20	
	2-24	Umsetzung der Verpflichtungen aus Richtlinien	20	
	2-25	Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen	20	
	2-26	Mechanismen für die Inanspruchnahme von Beratung und das Äußern von Bedenken	21	
	2-27	Compliance mit Gesetzen und Regulierungen	20, 21	
	2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Initiativen	13	
Einbindung von Stakeholdern	2-29	Ansatz für die Einbeziehung von Stakeholdern	14	
	2-30	Kollektivvereinbarungen	35	

Angabe			Seite	Kommentar
GRI 3: Wesentliche Themen 2021 nach Handlungsfeldern				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1	Prozess zur Bestimmung der wesentlichen Themen	14-17	
	3-2	Liste der wesentlichen Themen	17	
Handlungsfeld Nachhaltige Unternehmensführung				
Governance, Geschäftsethik & Compliance				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Managementansatz	20	
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016	205-1	Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden		alle
	205-2	Prozentsatz der Angestellten, die eine Schulung zu Anti-Korruption erhalten haben		alle
GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016	406-1	Anzahl gemeldeter Diskrimierungsvorfälle		keine
GRI 407: Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen 2016	407-1	Betriebsstätten und Lieferanten, bei denen das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen bedroht sein könnte		keine
GRI 408: Kinderarbeit 2016	408-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit		keine
GRI 409: Zwangs- oder Pflichtarbeit 2016	409-1	Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Zwangs- oder Pflichtarbeit		keine
Langfristiger Erfolg				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Managementansatz	19	
GRI 201 Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	20	
	201-4	Finanzielle Unterstützung durch öffentliche Hand		keine
Innovation und Digitalisierung				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Managementansatz	22	
Datenschutz und Informationssicherheit				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Managementansatz	23	
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1	Anzahl der begründeten Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten		keine

	Angabe		Seite	Kommentar
Handlungsfeld Gesellschaft und Kunden				
Gesundheit und Sicherheit der Mieter				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Managementansatz	24	
GRI 416 Kundengesundheit und sicherheit	416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	24	
	416-2	Verstöße im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit	24	
Attraktiver & bezahlbarer Wohnraum				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Managementansatz	25	
		Durchschnittsmiete	25	Eigener Indikator
		Anteil der mietpreisgebundenen Wohnungen	25	Eigener Indikator
Beitrag zur Quartiersentwicklung				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Managementansatz	25	Kein Indikator
Mietermobilität				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Managementansatz	25	
		Anzahl der e-Ladepunkte	25	Eigener Indikator
Handlungsfeld Umwelt und Klimaschutz				
Energieeffizienz und Klimaschutz				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Managementansatz	26	
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbrauch	27	
	302-3	Energieintensität	27	Energieeffizienz der Gebäude
GRI 302: Emissionen 2016	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	28, 29	
	305-2	Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)	28, 29	
	305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	29	
	305-4	Intensität der THG-Emissionen	29	
	305-5	Senkung der THG-Emissionen	29, 38	
Nachhaltiges Bauen und Betreiben				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Managementansatz	30	
GRI 301: Materialien 2016	301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	30	Wird derzeit noch nicht erfasst
	301-2	Eingesetzte recycelte Ausgangsstoffe	30	Wird derzeit noch nicht erfasst

	Angabe		Seite	Kommentar
Umwelt & Naturschutz				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Managementansatz	31	
GRI 303 Wasser und Abwasser 2018	303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	31	
GRI 306 Abfall 2020	306-1	Anfallender Abfall und erhebliche abfallbezogene Auswirkungen	31	
Handlungsfeld Attraktiver Arbeitgeber				
Beschäftigung und Arbeitgeber- und Arbeitnehmerverhältnis				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Managementansatz	32	
GRI 401 Beschäftigung 2016	401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	34, 35	
	401-2	Betriebliche Leistungen	35	
Diversität, Chancengleichheit & Diskriminierungsfreiheit				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Managementansatz	35	
GRI 405 Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	34, 35	
GRI 406 Nichtdiskriminierung 2016	406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Maßnahmen		keine
Arbeitssicherheit & Gesundheitsschutz				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Managementansatz	36	
GRI 403 Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018	403-1	Managementansatz zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	36	
	403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	36	Teil der gesetzlichen Anforderung, keine Vorfälle
	403-3	Arbeitsmedizinische Dienste	36	
	403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	36	gesetzlich geregelt
	403-5	Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	36	
	403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	36	
	403-7	Vermeidung und Abmilderung von Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	36	
	403-8	Mitarbeiter, die von einem Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind	36	alle, gesetzlich geregelt
	403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen		keine
	403-10	Arbeitsbedingte Erkrankungen	36	keine

	Angabe		Seite	Kommentar
Training & Weiterbildung				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Managementansatz	36	
GRI 404 Aus- und Weiterbildung 2016	404-1	Durchschnittliche Stundenzahl Trainings & Fortbildungen pro Mitarbeitenden		wird nicht erfasst
	404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenz der Mitarbeitenden	36	
	404-3	Prozentsatz der Angestellten mit regelmäßiger Leistungsbeurteilung		100%
Handlungsfeld Lieferkette				
Verlässlicher und vertrauenswürdiger Partner				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Managementansatz	37	

Über diesen Bericht / Impressum

2-1 Herausgeber:
Noratis AG
Hauptstraße 129
65760 Eschborn
Deutschland

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

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

Die Online-Version dieses Berichts finden Sie unter:
https://noratis.de/wp content/uploads/2022/06/D_01_Noratis_NB_2022_ONLINE_GESCHUETZT.pdf

2-3 Kontakt:
Fragen bezüglich dieses Berichtes und der Nachhaltigkeitsstrategie richten Sie bitte entweder schriftlich an:
verantwortung@noratis.de
oder kontaktieren Sie
Jennifer Zilling, Referentin CEO
Telefon +49 (0)69 – 170 77 68-20

Konzept
RKDS Partners, Frankfurt, Basel, Essen
www.rkds-partners.com

Bildmaterial: Noratis AG

Hinweise:
Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Sustainability Reporting Standards 2021 erstellt. Die Berichterstattung folgt den in GRI 1 2021 „Foundation" beschriebenen Prinzipien. Der vorliegende Bericht ist der zweite der Noratis AG und wird im jährlichen Berichtzyklus zukünftig fortgeführt. 1 2-3

Eine Übersicht der behandelten GRI-Angaben findet sich auf den Seiten 40-44.

Berichtszeitraum ist das Geschäftsjahr 2022. Die Angaben beziehen sich, soweit nicht explizit anders erwähnt, auf das Kalenderjahr 2022. 2-3

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

Redaktionelle Hinweise:
Redaktionsschluss für diesen Bericht war der 30. April 2023.

Systemgrenzen:
Für die Berichterstattung gilt der Konsolidierungskreis der Noratis AG.