

- Veröffentlichung -



NORATIS

INVESTIERT IN WOHNEN

Rede des Vorstandsvorsitzenden

Igor Christian Bugarski

anlässlich der ordentlichen Hauptversammlung der  
Noratis AG

Eschborn, den 19. Juli 2023

Es gilt das gesprochene Wort!

Meine Damen und Herren,  
liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

herzlich Willkommen auf der Hauptversammlung der Noratis AG für das Geschäftsjahr 2022. Mein Vorstandskollege André Speth und ich freuen uns, dass wir Sie nach den Jahren einer virtuellen Veranstaltung nun wieder persönlich begrüßen können. Diese Veranstaltung zeigt also eine Rückkehr zur Normalität, aber wenn wir auf das vergangene Geschäftsjahr zurückblicken, so ist von Normalität leider nichts zu spüren.

Meine Damen und Herren,

Krieg in Europa, unterbrochene Lieferketten, Versorgungsängste, deutlich steigende Rohstoff- und Energiepreise und eine Inflationsrate wie wir sie seit Jahrzehnten nicht gesehen haben. Ein Umfeld, in dem die Zinsen auch historisch betrachtet, in einem zuvor kaum vorstellbaren Tempo gestiegen sind. Nach Jahren niedriger Zinsen und einer positiven Entwicklung am Immobilienmarkt kam es 2022 zu einer Trendumkehr. Dabei gilt auch jetzt oder vielleicht gerade jetzt, Immobilien als Sachwerte bleiben auch in unruhigen Zeiten eine attraktive Anlagemöglichkeit. Die sich in dem Umfeld abzeichnenden Chancen wollen wir als Noratis AG nutzen. Darauf bereiten wir uns vor. Doch bevor ich auf die Perspektiven zu sprechen kommen möchte, lassen Sie uns einen Blick auf die Zahlen des vergangenen Geschäftsjahres werfen.

Meine Damen und Herren,

wir wollten 2022 mehr. Unsere Prognose vom Jahresanfang, das Ergebnis vor Zinsen und Steuern, EBIT, und auch das Ergebnis vor Steuern, EBT, deutlich zu steigern, haben wir nicht geschafft. Das sich im Jahresverlauf rapide verschlechternde Umfeld hat dazu geführt, dass

Transaktionen am Immobilienmarkt deutlich rückläufig waren, da Käufer und Verkäufer angesichts der gestiegenen Finanzierungskosten kaum zueinander gefunden haben. Die einen wollten weiter die zuvor gesehenen Preise realisieren, die anderen waren aufgrund der gestiegenen Zinsen meist nur zu deutlich niedrigeren Preisen bereit, zu kaufen. Zum anderen aber lag es aber auch an einer bewussten Entscheidung bei uns. Denn anders als zunächst geplant, haben wir für das Geschäftsjahr 2022 keine Umbuchung von Immobilien aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen vorgenommen.

Meine Damen und Herren,

was so technisch klingt, hat doch für uns eine bedeutende Ergebniskomponente. Wir bilanzieren nach IFRS, also nach internationalem Rechnungslegungsstandard. Dies bedeutet, vereinfacht gesagt, dass bei Vermögensgegenständen die Zeitwerte anzusetzen sind. Also Immobilien, die im langfristigen Anlagevermögen verbucht sind, werden mit ihrem gutachterlich ermittelten Wert angesetzt. Bei der Noratis AG betrifft das aber nur einen sehr kleinen Anteil unseren Immobilienbestandes.

Per Ende 2022 haben wir Immobilien im Wert von 9,8 Mio. Euro als langfristige Finanzposition gehalten. Der weit überwiegende Teil unseres Immobilienbestands, 455 Mio. Euro, halten wir als kurzfristige Vermögenswerte. Bei diesen als kurzfristig eingestuften Immobilien gilt aber nicht, bilanziell den Zeitwert anzusetzen. Durch die ursprünglich für 2022 von uns geplante Umbuchung von Immobilien aus den kurzfristigen in die langfristigen Vermögenswerte, hätten wir vorhandene sogenannte stille Reserven heben können. Oder anders ausgedrückt, die Wertansätze in der Bilanz bei unseren kurzfristigen Immobilien liegen deutlich unter den gutachterlich ermittelten Werten.

Und wenn ich hier von deutlich spreche, dann meine ich letztendlich 71 Mio. Euro. Auch wenn diese sich gegenüber dem Vorjahreswert auf Basis der gutachterlich ermittelten Werte reduziert haben, so reden wir hier doch von einem für die Noratis AG signifikanten Betrag.

Meine Damen und Herren,

durch Umbuchungen hätten wir stille Reserven heben und ein höheres Ergebnis ausweisen können. Wir haben uns dagegen entschieden. Wir waren dagegen, weil wir damit Flexibilität im Hinblick auf die weitere Geschäftsentwicklung eingebüßt hätten. So haben wir mehr Optionen was zukünftige Verkäufe betrifft und können mögliche weitere Abwertungen im Anlagevermögen vermeiden. Wir haben uns dagegen entschieden und so mittelfristig Ertragspotenziale für die Zukunft gesichert, auch wenn damit 2022 ein Ergebnisrückgang zu verzeichnen war.

Meine Damen und Herren,

die Noratis AG hat 2022 ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern, EBIT, von 12,5 Mio. Euro erzielt. Im Vorjahr waren es noch 19,4 Mio. Euro. Das Ergebnis vor Steuern, EBT, erreichte 12,0 Mio. Euro, nach 13,4 Mio. Euro im Vorjahr. Der Konzernüberschuss lag bei 8,3 Mio. Euro, nach 9,5 Mio. Euro im Jahr 2021. Das bedeutet, dass wir den Rückgang beim EBT und beim Konzernergebnis auf rd. 11 % beschränken konnten. Hier haben sich vor allem zwei Entwicklungen positiv bemerkbar gemacht. Zum einen haben wir bei den abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften aufgrund des beizumessenden Zeitwerts Zuschreibungen, also Werterhöhungen, verbuchen können.

Zum anderen hat unser deutlich ausgebauten Immobilienportfolio zu Mieteinnahmen von rd. 29,7 Mio. Euro geführt. Damit konnten wir die Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr um rd. 29 Prozent steigern. Hier haben sich die Zukäufe aus dem Jahr 2021, die im vergangenen Jahr nun für 12 Monate Mieterträge erzielen, ebenso bemerkbar gemacht, wie die Zukäufe 2022 und realisierte Mieterhöhungen.

Meine Damen und Herren,

lassen Sie uns einen Blick auf den Kern unseres Geschäfts, das Immobilienportfolio werfen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 hatten wir 4.548 Einheiten mit einer Gesamtfläche von rd. 302 Tsd. Quadratmeter. Ein Jahr zuvor waren es noch 4.212 Einheiten mit einer Gesamtfläche von rd. 279 Tsd. Quadratmeter. Die Noratis AG hat also auch 2022 ihren Immobilienbestand weiter ausbauen können. Dies, obwohl die Zahl der Transaktionen im Markt deutlich rückläufig war.

Wir haben im Geschäftsjahr insgesamt 615 Einheiten erworben. Das war zwar deutlich weniger als im Vorjahr, als wir 1.145 Einheiten zu gekauft haben. Die Zahl zeigt aber, dass unser Netzwerk unverändert funktioniert hat und wir weiter Objekte gemäß unserer Ankaufsrichtlinien erwerben konnten. Dabei wurde uns wieder ein Transaktionsvolumen von insgesamt 14 Mrd. Euro angeboten. Die Zahl zeigt auch, wie selektiv wir bei den Ankäufen vorgehen.

Verkauft haben wir 279 Einheiten und damit nur geringfügig weniger als die 299 Einheiten im Jahr 2021. In dieser Zahl spiegelt sich aber vor allem ein größerer Verkauf wider, das Immobilienportfolio Münster mit 239 Einheiten. Hier hat sich für uns eine attraktive Verkaufsmöglichkeit ergeben, obwohl wir das Portfolio erst Anfang 2021 erworben haben und wesentliche

Projektentwicklungen noch nicht umgesetzt wurden. Durch die getätigten Verkäufe und die deutlich gestiegenen Mieteinnahmen konnte die Noratis AG 2022 den Umsatz auf 85,6 Mio. Euro nach 73,6 Mio. Euro im Vorjahr steigern.

Meine Damen und Herren,

ich habe Ihnen jetzt hier viele Ertragszahlen präsentiert und von einem herausfordernden Markt gesprochen. Doch wie erfolgreich hat sich die Noratis AG in diesem Umfeld nun entwickelt? Lassen sie mich hier auf eine Kennzahl etwas genauer eingehen, den NAV, Net Asset Value.

Dieser lag Ende 2022 bei 28,79 Euro je Aktie. Oder anders ausgedrückt, die Summe aller bewerteter Vermögenswerte minus der Schulden betrug 28,79 Euro je Aktie. Dieser Wert liegt unter dem Vorjahr. Ende 2021 waren es noch 30,16 Euro. Das heißt, der NAV ist auf Jahressicht um 1,37 Euro je Aktie zurückgegangen. Unter Berücksichtigung der im Vorjahr gezahlten Dividende von 0,55 Euro je Aktie beträgt der Rückgang 0,82 Euro je Aktie oder 2,7 Prozent. Unser Aktienkurs hat im Geschäftsjahr rd. 40 Prozent nachgegeben, entwickelte sich damit aber sogar deutlich besser als der Gesamtmarkt der börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland, der einen Rückgang um rd. 55 Prozent verzeichnete.

Meine Damen und Herren,

dieser Rückgang um rd. 55 Prozent des Gesamtmarktes zeigt die grundsätzliche Unsicherheit und Skepsis der Anleger gegenüber Immobilienwerten in Deutschland. Aber auch die Skepsis und Unsicherheit über den Immobilienmarkt insgesamt. Aber eine solche Situation eröffnet regelmäßig auch Chancen. Manchmal muss nur etwas gewartet werden. Nur wenn sich die

Chancen dann ergeben, dann muss auch die Möglichkeit bestehen, diese Chancen nutzen zu können. Sprich, die finanziellen Mittel müssen dann auch zur Verfügung stehen.

Meine Damen und Herren,

als Tagesordnungspunkt 2 haben wir die Verwendung des Bilanzgewinns 2022 auf der Agenda.

Wie sie wissen, schlägt der Vorstand der Hauptversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2022 auf die Zahlung einer Dividende zu verzichten und den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen. Warum schlagen wir dieses vor, obwohl die Noratis AG im Geschäftsjahr 2022 ein deutlich positives Ergebnis erzielt hat und in den Vorjahren attraktive Dividenden zahlte?

Bei den Ergebnissen muss, wie angeführt, natürlich berücksichtigt werden, dass die Werterhöhungen der Zinsderivate nur temporär sind und nicht das operative Ergebnis zeigen. Im Wesentlichen jedoch wurde der Vorschlag gemacht, um der weiter herausfordernden Entwicklung am Immobilienmarkt und Unsicherheit was die zukünftige Entwicklung betrifft Rechnung zu tragen. Die massive Zinssteigerung wird das Ergebnis in 2023 beeinflussen, nicht nur durch höhere Zinszahlungen, sondern viel mehr auch indirekt dadurch, dass sich der Zinsanstieg negativ auf die zu erzielenden Verkaufserlöse und die Liquidität der Gesellschaft auswirkt.

Aber auch die angedeuteten Chancen, die wir für die Zukunft sehen, haben uns zu diesem Dividendenvorschlag geführt. Wir wollen soweit möglich die Mittel im Haus behalten, um flexibel zu sein. Um flexibel zu sein, wenn sich im Markt wieder gute Investitionsmöglichkeiten ergeben. Dann können thesaurierten Gewinne ein wichtiger Baustein bei der Finanzierung von Ankäufen sein. Lassen Sie mich dazu später mehr ausführen, wenn wir zum Ausblick 2023 kommen.

Meine Damen und Herren,

lassen Sie mich an dieser Stelle auch noch ein paar Worte zum Tagesordnungspunkt 7, Beschlussfassung über eine Satzungsänderung zur künftigen Ermöglichung virtueller Hauptversammlungen, verlieren.

Wir freuen uns sehr, Sie heute hier persönlich vor Ort auf der Hauptversammlung begrüßen zu können. Aber die vergangenen Jahre, die Erfahrungen mit der Pandemie, haben gezeigt, dass auch bei der Organisation einer Hauptversammlung Flexibilität von Vorteil sein kann. Diese Flexibilität wollen wir für die kommenden fünf Jahre im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sichern. So kann dann im Einzelfall, unter Abwägung aller Interessen und Berücksichtigung des Umfeldes, das Abhalten einer ordnungsgemäßen Hauptversammlung gesichert werden. Wir bitten Sie deshalb auch bei diesem Punkt um Ihre Zustimmung.

Meine Damen und Herren,

Dr. Florian Stetter, unser bisheriger stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzende, hat sein Amt mit Wirkung zum Ende dieser Hauptversammlung niedergelegt. Sie haben es wahrscheinlich unserer Veröffentlichung entnommen. Herr Dr. Stetter hat die Entwicklung der Noratis AG in den vergangenen Jahren erfolgreich begleitet und ich möchte mich ausdrücklich für seine Impulse und die vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit bedanken. Durch das Ausscheiden von Dr. Stetter haben wir als Tagesordnungspunkt 8 die Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitglieds auf der Agenda.

Zur Wahl stellt sich Hans-Jörg Bergler. Herr Bergler ist Chief Operating Officer der Merz Group, also unseres Ankeraktionärs. Ich freue mich sehr, dass Herr Bergler sich hier zur Wahl stellt.



Seine langjährigen geschäftlichen Erfahrungen insb. in Finanz- bzw. Kapitalmarktthemen ist eine Bereicherung für die Noratis AG und unterstreicht die Unterstützung unseres Ankeraktionärs.

Nach den Ausführungen zur Tagesordnung kommen wir zurück zum Tagesgeschäft.

Meine Damen und Herren,

auf die veränderte Marktentwicklung 2022 bin ich bereits kurz eingegangen. Lassen sie mich an dieser Stelle die Ausführungen noch ein wenig vertiefen. Damit Sie einen Eindruck bekommen, wie wir den Markt und die weitere Entwicklung einschätzen und was dies für die geschäftliche Ausrichtung Ihrer Noratis AG bedeutet.

Nach Angaben von JLL lag das Transaktionsvolumen bei Wohnungen im Gesamtjahr 2022 bei rund 12,2 Milliarden Euro. Ein Rückgang um 76 Prozent zum Vorjahr und das schwächste Ergebnis seit 10 Jahren. Der Rückgang kommt dabei vor allem auch durch das Fehlen großer Transaktionen zustande. Sicher war auch die Zahl des Vorjahres durch einzelne Transaktionen sehr hoch. Aber die Zahl macht deutlich, wie sich der Markt gedreht hat. Davon war auch unser Bereich, also Portfolios ab 20 Einheiten bis mehrere einhundert Wohnungen betroffen, obwohl dieses Segment traditionell wesentlich stabiler ist. Und diese Entwicklung hat auch in den ersten Monaten 2023 angehalten.

Aber, wir sehen zugleich eine weiter sehr hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Unserem Kerngeschäft.

Meine Damen und Herren,

Deutschland hat im vergangenen Jahr einen Nettozuwachs bei der Einwohnerzahl von 1,1 Mio. verzeichnet. Ende 2022 lebten damit 84,4 Mio. Menschen in Deutschland. Dieser starke Zuwachs bedeutet auch eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Bei den Fertigstellungen gab es im vergangenen Jahr mit rd. 295 Tausend Wohnungen hingegen fast einen Stillstand gegenüber dem Vorjahr. Und nach Prognosen des Ifo-Instituts soll die Zahl der neuen Wohnungen 2023 auf 275 Tausend sinken. Für das kommende Jahr werden nur noch 235 Tausend neue Wohnungen erwartet. Damit ist und bleibt die Nachfrage nach Bestandswohnungen hoch. Wir sehen zudem deutschlandweit die Tendenz steigender Mieten. Eine Folge der hohen Nachfrage. Aber wir sehen auch deutlich höhere Nebenkosten und dass die hohe Inflation die verfügbaren Einkommen unter Druck setzt. Das bedeutet vereinfacht, dass viele Mieter keine deutlich höheren Mieten zahlen können. Mit anderen Worten: unser Markt, bezahlbarer Wohnraum in Deutschland, ist im Hinblick auf die Fundamentaldaten also voll intakt. Wir sehen uns in unserer Ausrichtung bestätigt und haben auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum in Deutschland als unseren Geschäftsfokus.

Meine Damen und Herren,

zu dieser Entwicklung steigender Haushaltszahlen, steigender Mieten bei sinkenden Fertigstellungen kam in den vergangenen Monaten die verstärkte Diskussion über Heizungsarten und den Energieverbrauch des Wohnens, die zusätzlich für Unsicherheit gesorgt haben.

Unsicherheit bei den Mietern, aber natürlich auch bei Investoren. Wir als Noratis AG haben uns bereits frühzeitig mit diesem Thema intensiv beschäftigt und ja schon vor einiger Zeit nach intensiver Prüfung des Immobilienportfolios das Ziel ausgerufen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen durch

energetische Modernisierungsmaßnahmen auf unter 7,5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr über das Gesamtportfolio bis 2045 zu reduzieren.

Nur kurz zur Info, wir haben vor kurzem unseren neuen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht.

Wir können also abschätzen, was bei einem Objekt an energetischen Maßnahmen erfolgen kann und was für Kosten damit verbunden sind. Dies führt zu einer guten Kalkulationsbasis, auch beim Ankauf.

Denn,

meine Damen und Herren,

wir bekommen auch aktuell zahlreiche Objekte angeboten. Hier macht sich weiter unser über die Jahre gewachsenes Netzwerk in der Branche positiv bemerkbar. Aber wir schauen natürlich ganz genau hin. Ob die Objekte passen und der aktuell ausgerufen Preis bei dem veränderten Umfeld eine angemessene Rendite verspricht. Oft ist das derzeit nicht der Fall. Dann warten wir. Aber es werden sich wieder gute Chancen ergeben. Denn, ich habe es ausgeführt, die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist hoch, Verkaufsbereitschaft vorhanden und wir können zudem notwendige Investitionen durch unsere Plattform gut abschätzen. In der Zwischenzeit heißt es, sich strategisch gut aufzustellen, um sich bietende Chancen nutzen können.

Deshalb auch die beabsichtigte Thesaurierung der 2022er Gewinne. Zudem freuen wir uns auch, einen Ankeraktionär an unserer Seite zu haben, der bei seinem Einstieg die Zusage

abgegeben hat, die weitere Entwicklung der Gesellschaft durch entsprechende Kapitaleinlagen zu unterstützen. . Damit haben wir Zugang zu Eigenfinanzierungsmittel, die Spielraum für weiteres Wachstum lässt. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen beträgt rd. 4,5 Jahre. Lediglich rd. 8 Prozent unserer Finanzierungen werden in den kommenden 12 Monaten fällig.

Meine Damen und Herren,

mit dieser Aufstellung wollen wir von sich bietenden Chancen profitieren. Wann der Markt wieder interessante Transaktionen bietet, ist aber nur schwer abschätzbar. Vielleicht Ende des Jahres, wahrscheinlich dauert es aber auch noch etwas länger. Aber wir sind da, wir können warten, um dann die aus unserer Sicht richtigen Portfolios zu kaufen. Für dieses Jahr sind wir vorsichtig. Sie haben es unserer Prognose entnommen. Wir sehen nur sehr selektive Käufe und erwarten nach Jahren des dynamischen Wachstums eine Portfolioverkleinerung. Die Verkäufe dürften höher liegen als die Ankäufe.

Wir erwarten für 2023 ein negatives Ergebnis vor Steuern. Diese Prognose beruht darauf, dass wir für 2023 noch nicht von einem Anziehen des Transaktionsmarktes ausgehen. Auch wenn wir Anfang des Jahres bereits 129 Wohnungen in Celle verkauft haben. Wir bleiben vorsichtig. Durch die erwarteten niedrigeren Preise ergeben sich in Zukunft wieder bessere Einkaufsmöglichkeiten, dass ist unsere Erwartung. Sie beinhalten aber auch das Risiko, dass die Verkaufspreise gleichermaßen unter Druck kommen und eventuell auch bei unserem vorhandenen Immobilienbestand Wertberichtigungen notwendig werden. Darüber hinaus belasten die gestiegenen Zinsen unser Finanzierungsergebnis, auch wenn für den Großteil der variablen

Finanzierungen Zinsabsicherungen abgeschlossen wurden. Und die Ergebnisschätzung für 2023 beinhaltet einen negativen Effekt aus unserer Zinsabsicherung.

Meine Damen und Herren,

im Geschäftsjahr 2022 haben wir bei unserer Zinsabsicherung durch den beizumessenden Zeitwert aufgrund der gestiegenen Zinsen einen deutlichen Wertzuwachs gemäß internationaler Rechnungslegung verbuchen müssen. Dieser Effekt kehrt sich 2023 nun um. Laufzeitbedingt ist hier von einem deutlich negativen Effekt auszugehen. Buchhalterisch, das möchte ich betonen, ist dieser Effekt nicht liquiditätswirksam.

Zudem planen wir auch 2023 keine Umbuchung von Immobilien aus dem kurzfristigen Umlaufvermögen in das langfristige Anlagevermögen. Dies bedeutet, dass wir auch 2023 keine stillen Reserven heben, also als Gewinne verbuchen wollen. Auch dies im Hinblick darauf, möglichst flexibel bleiben zu können. Ich habe es ausgeführt. Auch wenn wir hierdurch kurzfristig ein schlechteres Ergebnis zu verkraften haben. Mittel- bis langfristig überwiegen nach unserer Einschätzung die Vorteile durch die höhere Flexibilität deutlich.

Meine Damen und Herren,

gerade auch in herausfordernden Zeiten ist es wichtig, ein hochqualifiziertes und motiviertes Team zu haben. Und das haben wir. Das hat sich auch 2022 gezeigt. Entsprechend legen wir unverändert viel Wert darauf, eine positive Unternehmenskultur zu leben. Einen Arbeitsplatz zu bieten, der einem Perspektiven eröffnet, Raum zur Entfaltung und Spaß bei der Arbeit ermöglicht. Ich möchte mich an dieser Stelle deshalb ganz besonders bei unseren Mitarbeitenden bedanken. Für den unermüdlichen Einsatz auch im Jahr 2022. Ohne dieses Engagement wäre die positive Entwicklung der Noratis AG nicht möglich. Danken möchte ich auch unseren

Geschäftspartnern für die seit Jahren vertrauensvolle Zusammenarbeit. Und nicht zuletzt Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, möchte ich danken für das entgegengebrachte Vertrauen und die enge Begleitung durch ihre Investition. Bleiben Sie uns gewogen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und wir freuen uns jetzt auf Ihre Fragen.