

- Veröffentlichung -



NORATIS

INVESTIERT IN WOHNEN

Rede des Vorstandsvorsitzenden

Igor Christian Bugarski

anlässlich der ordentlichen Hauptversammlung der
Noratis AG

Eschborn, den 9. Juli 2024

Es gilt das gesprochene Wort!

Meine Damen und Herren,

liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

ich heiße Sie, auch im Namen meines Vorstandskollegen André Speth, sehr herzlich Willkommen auf der Hauptversammlung der Noratis AG für das Geschäftsjahr 2023. Ich freue mich sehr, dass Sie sich die Zeit genommen haben, zur Hauptversammlung Ihrer Noratis AG zu kommen. Gerade auch in diesen, nicht nur für die Immobilienbranche, unverändert herausfordernden Zeiten, wissen wir Ihr Engagement sehr zu schätzen.

Meine Damen und Herren,

schon im vergangenen Jahr haben wir an dieser Stelle über das schwierige Marktumfeld gesprochen. Über Krieg, hohe Zinsen und hohe Kosten. Über sinkende Immobilienpreise und eine nur geringe Transaktionsaktivität am Immobilienmarkt. Diese Belastungsfaktoren haben das gesamte Geschäftsjahr 2023 geprägt und auch jetzt sind nur wenige Besserungstendenzen zu erkennen. Daran ändert auch die im Juni vollzogene erste zaghafte Zinssenkung der Europäischen Zentralbank wenig. Aber dazu später mehr.

Die genannten Faktoren belasten weiter die Geschäftsentwicklung der Noratis AG. Wir haben deshalb im vergangenen Jahr ein Kostensenkungsprogramm aufgesetzt und in weiten Teilen auch bereits umgesetzt. Zudem haben wir angesichts des Umfelds unsere Ausrichtung justiert. Wir fokussieren uns verstärkt auf die Bestandshaltung und unser Bestandsportfolio.

Meine Damen und Herren,

wir haben in unserer Prognose für 2023 angesichts des Marktumfelds ein negatives Ergebnis erwartet. Letztendlich lag das Konzernergebnis im vergangenen Jahr bei minus 11 Mio. Euro. Im Vorjahr konnten wir noch ein positives Konzernergebnis von 8,3 Mio. Euro ausweisen. Neben den gestiegenen Zinsen haben zu dieser Ergebnisverschlechterung auch, wie erwartet, niedrigere Zeitwerte unserer Zinssicherungsgeschäfte sowie Wertberichtigungen auf unser Immobilienportfolio beigetragen. Unser Ergebnis vor Zinsen und Steuern, EBIT, war mit 3,5 Mio. Euro zwar ebenfalls deutlich niedriger als 1 Jahr zuvor. Es ist aber weiter im positiven Bereich geblieben. Hier lag der Vorjahreswert bei 12,5 Mio. Euro.

Dass wir im positiven Bereich geblieben sind, liegt auch daran, dass wir 2023 unsere Mieteinnahmen um rd. 10,7 % auf 32,9 Mio. Euro steigern konnten. Dieser Anstieg resultiert aus einem auf Jahressicht gesehen etwas höheren Immobilienbestand im Vergleich zu 2022, aber vor allem durch unser Asset Management.

Deutlich rückläufig war hingegen der Umsatz aus dem Verkauf von Immobilien. Auch die Ankäufe waren mit 18 Einheiten deutlich niedriger als 1 Jahr zuvor. 2022 hatten wir zum Vergleich 615 Einheiten gekauft. Unser Immobilienbestand lag Ende 2023 bei 4.265 Einheiten. Ein Jahr zuvor waren es noch 4.548 Einheiten. Damit haben wir nach Jahren des Wachstums unser Immobilienportfolio 2023 reduziert.

Meine Damen und Herren,

die getätigten Verkäufe spiegeln die aktuelle Lage am Immobilienmarkt wider. Mit der etwas höheren Zahl an verkauften Immobilien, 301 Einheiten 2023 nach 279 Einheiten ein Jahr zuvor, haben wir einen Umsatz erzielt, der nur rund halb so hoch war wie 2022. Bei jedem Objektverkauf spielt natürlich der Zustand der Immobilien eine Rolle sowie die Lage, so dass die Zahlen nicht ganz zu vergleichen sind.

Außerdem ist bei den Verkäufen der Noratis immer auch die Frage, ob wir die Objekte schon vollumfänglich technisch aufgewertet haben oder diese noch weitgehend im Ankaufszustand weiterveräußert werden. Aber die Tendenz wird doch deutlich. Die Preise sind rückläufig. Und diese Tendenz zeigt sich entsprechend auch beim Ergebnisbeitrag aus den Objektverkäufen.

Mit 4,1 Mio. Euro lag der Ergebnisbeitrag deutlich niedriger als im Jahr 2022, als wir 10,2 Mio. Euro realisiert haben.

Die Einnahmen sind die eine Seite des Erfolgs eines Unternehmens, die Kosten die andere.

Auf Basis unserer regelmäßigen Analyse des Marktumfelds haben wir deshalb bereits im 1. Halbjahr 2023 angefangen, ein umfangreiches Kostensenkungsprogramm auf den Weg zu bringen. Hierzu haben wir unsere Kostenpositionen auf den Prüfstand gestellt und mögliche Einsparpotenziale ermittelt. Mit der Umsetzung wurde dann zeitnah begonnen.

Meine Damen und Herren,

dieses notwendige Sparprogramm hat auch zu einem deutlichen Rückgang unserer Mitarbeiterzahl geführt. Dieser Abbau der Beschäftigung ist uns nicht leichtgefallen. Aber, aufgrund des Marktumfelds war eine Reduzierung notwendig. Durch diese Maßnahmen konnten wir bereits im Jahr 2023 Personalkosten in Höhe von 0,6 Mio. Euro einsparen, auch durch geringere erfolgsabhängige Gehaltsbestandteile. Mit diesem Personalabbau einher ging, wie bereits angedeutet, eine stärkere Fokussierung auf die Bestandshaltung. Lassen Sie mich das aufgrund des Marktumfelds näher erläutern.

Durch eine Aufstellung als Bestandsentwickler sind für die Noratis AG zwei Einnahmeströme von großer Bedeutung. Zum einen die Mieteinnahmen aus dem Bestand. Durch die mehreren Tausend Mieter haben wir hier einen stetigen, gut kalkulierbaren Cashflow. Zum anderen sind hier die Erlöse aus dem Verkauf bevorzugt bereits entwickelter Immobilien zu nennen. Diese Ausrichtung macht aber nur Sinn, wenn auch Verkäufe zu attraktiven Konditionen möglich sind. Denn für die Weiterentwicklung der Objekte sind zusätzliche Ressourcen, auch und gerade auf der Personalseite notwendig. Hierdurch sind die Kosten eines Bestandsentwicklers pro 1.000 Wohneinheiten regelmäßig höher als bei einem reinen Bestandshalter. Mit der Justierung unseres Geschäftsmodells und der stärkeren Fokussierung auf den Bestand haben wir unsere Kosten näher an die eines Bestandshalters herangeführt.

Meine Damen und Herren,

die von Savills Research veröffentlichten Zahlen für Deutschland zeigen, was wir am Markt beobachten. Die Transaktionsvolumina am Immobilienmarkt sind auch im vergangenen Jahr weiter deutlich rückläufig gewesen. So wurden hiernach 2023 Wohnimmobilien im Wert von 7,5 Mrd. Euro gehandelt. Berücksichtigt wurden dabei Transaktionen mit mindestens 50 Wohneinheiten. Die 7,5 Mrd. Euro entsprechen einem Rückgang von 38 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, dort lag das Transaktionsvolumen noch bei rd. 12,2 Mrd. Euro. Wir sind beim Transaktionsvolumen damit auf den niedrigsten Wert seit 2011 zurückgefallen. Und diese Entwicklung hat sich nach unserer Einschätzung bisher auch noch nicht wirklich verbessert.

Noch immer sind die Preisvorstellungen der Käufer und Verkäufer so weit auseinander, dass Transaktionen meist nur in Sondersituationen zu Stande kommen. Vereinzelt suchen Investoren Objekte zur Abrundung ihres Portfolios. Überwiegend aber finden die Transaktionen bei Wohnimmobilien nur statt, wenn die Verkäufer Preiszugeständnisse machen. Diese Entwicklung sehen wir auch in anderen Immobiliensegmenten. Hier wirken die Zurückhaltung der Banken, die hohen Zinsen und die

Verunsicherungen durch das Heizungsgesetz und mögliche weitere energetisch notwendige Maßnahmen in der Zukunft nach. Die Noratis AG hat in diesem Umfeld im vergangenen Jahr, ich hatte es kurz angeführt, noch 18 Wohnungen gekauft.

Meine Damen und Herren,

der Transaktionsmarkt war 2023 weiter schwierig. Der Transaktionsmarkt ist auch jetzt noch schwierig. Positiv aber entwickelt sich unverändert die Nachfrage der Bevölkerung nach Wohnraum.

Unser Produkt, preiswertes Wohnen, ist unverändert gefragt. Ende 2023 lebten nach Angaben des Statistischen Bundesamts rund 84,7 Millionen Menschen in Deutschland. Die Bevölkerungszahl ist damit auch im vergangenen Jahr weiter gestiegen. 2022 lag die Bevölkerungszahl bei 84,4 Millionen. Mehr Menschen bedeutet eigentlich, dass auch mehr Wohnraum benötigt wird. Der Wohnungsbau war aber 2023 rückläufig. Es wurden mit 294.400 Wohnungen nach Angaben des Statistischen Bundesamts zwar nur etwas weniger Wohnungen als 2022 fertiggestellt. Zuvor waren es 295.300 Wohnungen. Die rückläufige Entwicklung zeigt sich nochmal deutlich bei den Baugenehmigungen. Wurden 2022 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes noch 354.200 Wohnungen genehmigt, waren es im vergangenen Jahr nur noch 260.100 Wohnungen. Ein Rückgang von rund 94.000 Wohnungen. Diese Entwicklungen zeigen auf, wie wichtig der vorhandene Immobilienbestand ist. Diese Zahlen zeigen auch, dass gerade die Weiterentwicklung der Bestandsimmobilien für die Wohnraumversorgung eine ganz besondere Bedeutung hat. Unser Markt, bezahlbares Wohnen, ist also weiter intakt. Unsere Ausrichtung auf Wohnimmobilien halten wir deshalb auch weiter für richtig. Bezahlbares Wohnen steht für uns für Attraktivität. Für den Mieter, aber auch für die Noratis AG. Bezahlbares Wohnen steht für eine hohe Nachfrage nach den Wohnungen und damit stabile Mieteinnahmen. Aber bezahlbares Wohnen erschließt auch Mietsteigerungspotenziale. Ich hatte es angeführt, im vergangenen Jahr sind unsere Mieteinnahmen um rund 10,7 Prozent gestiegen durch unsere Entwicklungsarbeit an den Immobilien.

Auch wenn die aktuelle Marktverfassung erhebliche negative Effekte hat. Mit den eingeleiteten Kostensenkungen hat sich die Noratis AG schlanker aufgestellt. Mit der stärkeren Fokussierung auf den Immobilienbestand und die weitere Optimierung der Einnahmen durch unser Asset Management haben wir auf das Umfeld reagiert. So bereiten wir uns vor, um zu einem späteren Zeitpunkt wieder von einem verbesserten Marktumfeld profitieren zu können. Der Immobilienmarkt hat in den vergangenen Jahren immer wieder Höhen und Tiefen gezeigt. So wird auch die aktuell schwierige Lage sich wieder bessern, auch wenn derzeit noch kein nachhaltiger Stimmungsumschwung festzustellen ist.

Meine Damen und Herren,

nach den Geschäftszahlen und dem gegebenen Überblick über unser Marktumfeld, möchte ich nachfolgend auf einige Tagesordnungspunkte unserer Hauptversammlung gesondert eingehen. Sie haben es wahrscheinlich verfolgt, wir haben Ende des Geschäftsjahres 2023 durch Kapitalerhöhungen insgesamt 10 Mio. Euro eingesammelt. Dieses Geld haben wir für die Rückführung eines Schuldscheindarlehens verwendet, aber auch zur allgemeinen Stärkung der Liquidität der Gesellschaft. Gerade im derzeitigen Umfeld ist es wichtig, eine gute Liquiditätsausstattung zu halten. Ist sie doch die Basis für die Flexibilität der Gesellschaft. Für Kapitalerhöhungen ist es aber notwendig, dass zuvor ein genehmigtes Kapital durch die Hauptversammlung geschaffen wurde. Die durchgeführten Kapitalerhöhungen haben das vorhandene genehmigte Kapital weitgehend in Anspruch genommen.

Wir bitten Sie deshalb unter Tagesordnungspunkt 6 der Gesellschaft um ein neues genehmigtes Kapital. Es handelt sich hierbei weitgehend um einen Vorratsbeschluss, wodurch die Noratis AG flexibel ist, bei Bedarf eine Kapitalerhöhung in den kommenden 5 Jahren durchführen zu können. Gerade angesichts des aktuellen Umfelds halten wir diese Flexibilität für sehr wichtig und bitten Sie deshalb, unter Tagesordnungspunkt 6 für die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals zu stimmen. Das wir einen Teil davon bereits in diesem Jahr in Anspruch nehmen wollen, haben wir bereits vermeldet. Unser Großaktionär, die Merz Real Estate GmbH & Co. KG, hat uns 10 Mio. Euro Bareinlagen zugesagt.

Meine Damen und Herren,

unter Tagesordnungspunkt 7 bitten wir Sie um Zustimmung für die Schaffung eines neuen bedingten Kapitals. Hierdurch hat die Gesellschaft die Möglichkeit, Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen auszugeben. Auch bei dem neuen bedingten Kapital bitten wir um ihre Zustimmung für die Ermächtigung innerhalb der kommenden 5 Jahre. Auch hier handelt es sich um einen Vorratsbeschluss, so dass die Organe der Noratis AG zukünftig flexibel auf Marktentwicklungen reagieren können.

Meine Damen und Herren,

gerade in einem herausfordernden Marktumfeld mit erheblichen Veränderungen ist Kontinuität wichtig.

Bei den Aufsichtsratsmitgliedern Hans-Jörg Bergler und Christof Scholl endet die Amtszeit mit der heutigen Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat schlägt vor, beide Herren, Hans-Jörg Bergler und Christof Scholl, für eine weitere Amtszeit als Aufsichtsrat zu bestellen. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie unter Tagesordnungspunkt 8 für die Wahl von Hans-Jörg Bergler und Christoff Scholl stimmen und so Kontinuität im Aufsichtsrat sicherstellen.

Meine Damen und Herren,

Gegenstand unserer heutigen Hauptversammlung ist das Geschäftsjahr 2023. Angesichts des Marktumfelds, aber auch aufgrund der bei der Noratis AG vorgenommenen und noch vorzunehmenden Anpassungen möchte ich an dieser Stelle noch auf unsere gegebene Prognose eingehen.

Wir erwarten für 2024 ohne weiteren Abschreibungsbedarf ein leicht positives, aber im Vergleich zu 2023 niedrigeres EBIT. Unter dem Strich ist von einem deutlich negativen Ergebnis vor Steuern auszugehen. Bei dieser Prognose haben wir die bereits eingeleiteten Kosteneinsparungen schon berücksichtigt. Unsere stärkere Ausrichtung auf die Bestandshaltung ermöglicht, wie angeführt, niedrigere Kosten. Aber die eingeleiteten Maßnahmen allein reichen nicht, die Noratis AG 2024 in die schwarzen Zahlen zurück zu führen. Der Transaktionsmarkt war auch in den ersten Monaten 2024 schwach, unverändert haben zudem Käufer und Verkäufer oftmals unterschiedliche Preisvorstellungen.

Mit diesen erwarteten Zahlen können wir natürlich nicht zufrieden sein. Das Marktumfeld lässt aber derzeit keine bessere Entwicklung für die Noratis AG für 2024 zu.

Meine Damen und Herren,

in einem solchen Umfeld ist es wichtig, sich so aufzustellen, dass die Gesellschaft möglichst gut durch die schwierige Zeit kommt. Die Kosten haben wir gesenkt und senken sie auch weiter. Ich habe es angeführt. Im Zuge der stärkeren Ausrichtung auf die Bestandshaltung haben wir zudem unser

gesamtes Immobilienportfolio auf den Prüfstand gestellt. Jeder Standort, jedes Objekt wurde im Hinblick auf das Zukunftspotenzial in unserem Portfolio analysiert. In diese Analyse sind auch die standortbezogenen Faktoren und z.B. Kosten der Verwaltung mit eingeflossen. Das Ergebnis der Analyse ist, dass wir Immobilien identifiziert haben, die wir als nicht zum Kernportfolio gehörig ansehen. Von diesen Immobilien wollen wir uns trennen. Teilweise hat der Verkaufsprozess auch schon begonnen. Die aus den Veräußerungen zufließenden Mittel stärken unsere Finanzierungskraft und erhöhen unsere Flexibilität für die Weiterentwicklung der Gesellschaft.

Meine Damen und Herren,

die Gespräche mit potenziellen Käufern der zur Veräußerung identifizierten Immobilien haben noch einmal aufgezeigt, was ich hier schon angesprochen habe. Käufer sind weiter nur mit deutlichen Preisabschlägen bereit, Immobilien zu erwerben. Preisabschläge, die wir aufgrund der Substanz der Objekte ungern geben möchten.

Meine Damen und Herren,

Sie haben unsere Veröffentlichung wahrscheinlich gesehen. Wir bitten die Gläubiger unserer 2020 emittierten Anleihe zu einer Gläubigerversammlung am 10. September 2024. Im Rahmen dieser Gläubigerversammlung bitten wir um eine Verlängerung der Laufzeit bis zum 31. Dezember 2028. Durch eine solche Verlängerung können wir Verkaufsprozesse nach hinten schieben und durch die gewonnene Flexibilität auf bessere Preise bei den Transaktionen durch ein sich wieder aufhellendes Branchen Umfeld setzen. Dies sichert Substanz. Für die Anleihegläubiger, aber auch für Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre. Die Anleihe hat ein ausstehendes Volumen von 30 Mio. Euro und eine Laufzeit bisher bis zum 11. November 2025. Der Zins soll dabei unverändert 5,5 % betragen.

Meine Damen und Herren,

gerne hätte ich Ihnen an dieser Stelle bessere Zahlen präsentiert. Gerne einen besseren Ausblick für 2024 geboten. Das Umfeld gibt es nur leider aktuell nicht her. Zumindest **NOCH** nicht her. Unser Ansatz, auf bezahlbares Wohnen zu setzen, zudem auf Wohnimmobilien in Deutschland, halten wir aber weiter für richtig und mittel- bis langfristig unverändert für sehr aussichtsreich. Auch für unseren Multi-Stakeholder-Ansatz bekommen wir wie in den Vorjahren sehr gute Rückmeldungen aus dem Markt. Bekanntlich setzen wir darauf, die Interessen sämtlicher Stakeholder im Blick zu haben. Hierdurch haben wir uns einen sehr guten Ruf am Immobilienmarkt erworben. Die über die Jahre gewachsenen Strukturen, den guten Ruf der Noratis AG, wollen wir weiter nutzen. Hierauf kann aufgebaut werden, wenn das Marktumfeld wieder anzieht. Hierauf wollen wir aufbauen. Hierauf werden wir aufbauen. Das ist unser Ziel.

Meine Damen und Herren,

gerade auch in den aktuellen Zeiten ist ein hochqualifiziertes und motiviertes Team wichtig. Und ich freue mich, dass wir ein solches Team bei der Noratis AG haben. Die Einschnitte im Geschäftsjahr 2023 und danach sind uns nicht leicht gefallen. Sie waren aber angesichts des Umfelds notwendig. Ich möchte mich an dieser Stelle deshalb ganz besonders bei unseren Mitarbeitenden bedanken für die sehr gute Zusammenarbeit. Für den unermüdlichen Einsatz auch im Jahr 2023. Unseren Geschäftspartnern möchte ich für die seit Jahren vertrauensvolle Zusammenarbeit danken. Und auch Ihnen, liebe

Aktionärinnen und Aktionäre, möchte ich danken für das auch 2023 entgegengebrachte Vertrauen. Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie die Entwicklung Ihrer Noratis AG auch in Zukunft weiter eng begleiten. Bleiben Sie uns gewogen.

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