

NORATIS

INVESTIERT IN WOHNEN

GESCHÄFTSBERICHT 2024

Konzernkennzahlen

(gemäß IFRS)

	2020	2021	2022	2023	2024
Umsatzerlöse (Mio. Euro)	28,7	73,6	85,6	60,2	66,6
EBIT (Mio. Euro)	8,2	19,4	12,5	3,5	-17,7
EBT (Mio. Euro)	4,2	13,4	12,0	-14,5	-33,1
Konzernergebnis (Mio. Euro)	2,8	9,5	8,3	-11,0	-28,4
Ergebnis pro Aktie (gewichtet, unverwässert, Euro)	0,69	1,97	1,71	-2,21	-3,74
NAV pro Aktie (auf Basis Marktwerte, Euro)	22,80	30,16	28,79	17,37	10,24
Bilanzsumme (Mio. Euro)	367,6	446,6	494,0	472,0	415,1
Verkaufte Einheiten	86	299	279	301	523
Gekaufte Einheiten	1.045	1.145	615	18	0
Wohn- und Geschäftseinheiten	3.366	4.212	4.548	4.265	3.742
Mietfläche des Immobilienbestandes (gerundet, m ²)	225.000	279.000	302.000	280.000	251.000

04	Vorwort
05	Bericht des Aufsichtsrats
09	Konzernlagebericht
33	Konzernabschluss
39	Konzernanhang
90	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
94	Finanzkalender / Impressum / Kontakt

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Jahr 2024 war für den deutschen Immobilienmarkt weiterhin schwierig. Auch die Noratis AG stand vor signifikanten Herausforderungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Restrukturierung der Passivseite der Bilanz. Durch die erfolgreiche Umsetzung der geplanten Maßnahmen konnte Noratis die notwendige finanzielle Flexibilität gewinnen, um die Gesellschaft und das Immobilienportfolio in den kommenden Jahren neu am Markt zu positionieren.

Im Rahmen der Restrukturierung wurden die Laufzeiten der 2020 und 2021 begebenen Unternehmensanleihen mit einem Nominalvolumen von 30 Mio. Euro bzw. 10 Mio. Euro bis 2028 bzw. 2029 verlängert – bei unveränderten jährlichen Zinssätzen. Darüber hinaus wurden zwei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlage erfolgreich umgesetzt, wodurch ein Bruttomittelzufluss von insgesamt 10,0 Mio. Euro erzielt wurde. Das Grundkapital des Unternehmens erhöhte sich durch die Ausgabe neuer Aktien auf rund 13,57 Mio. Euro.

Ein Großteil der Kapitalerhöhungen wurde von der Merz Real Estate GmbH & Co. KG als Großaktionärin im Rahmen der bestehenden Investorenvereinbarung gezeichnet. Nach Ende des Berichtszeitraums hat der Immobilieninvestor und Asset Manager IMMOWERK die Hälfte des Aktienpakets von der bisherigen Großaktionärin direkt erworben und ein Optionsrecht zum Kauf der verbliebenen 35,6 Prozent erhalten. IMMOWERK hat zudem die Verpflichtungen aus der bestehenden Investoren- und Festbezugsvereinbarung übernommen.

Trotz des schwierigen Marktumfeldes konnte Noratis im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 523 Wohneinheiten veräußern. Da keine Zukäufe erfolgten, reduzierte sich der Immobilienbestand auf 3.742 Einheiten. Die Verkaufserlöse stiegen um rund 6,8 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt 34,1 Mio. Euro, wobei die Verkaufsmargen aufgrund der Marktsituation negativ ausfielen. Im Geschäftsjahr mussten zudem erfolgswirksame Wertminderungen auf Vorratsimmobilien in Höhe von rund 21 Mio. Euro verbucht werden. Die Mieteinnahmen blieben mit 32,5 Mio. Euro nahezu auf Vorjahresniveau – begünstigt durch Mietsteigerungen und den Übergang von Nutzen und Lasten erst im vierten Quartal bei zahlreichen Verkäufen.

Das Konzernergebnis verschlechterte sich von –11,0 Mio. Euro auf –28,4 Mio. Euro, maßgeblich beeinflusst durch die vorgenommenen Wertminderungen.

Im vierten Quartal 2024 zeichnete sich eine Belebung von Preisen und Nachfrage am deutschen Wohnimmobilienmarkt ab. Die Nachfrage nach Wohnraum im Vermietungsbereich bleibt weiterhin hoch. Vor diesem Hintergrund sowie durch den Einstieg eines erfahrenen Ankerinvestors blickt Noratis vorsichtig optimistisch in die Zukunft.

Für das Jahr 2025 ist erstmals wieder geplant, den Immobilienbestand auszubauen. Zudem wird nicht von weiterem Abwertungsbedarf ausgegangen, was eine deutliche Verbesserung des EBIT und EBT erwarten lässt.

Die verbesserten Perspektiven wurden maßgeblich durch die Unterstützung unserer Anleihegläubiger und Aktionäre im Rahmen der Restrukturierung ermöglicht. Ebenso haben unsere Mitarbeitenden durch ihr Engagement und ihre Expertise einen entscheidenden Beitrag geleistet. Dafür möchten wir allen Stakeholdern unseren Dank aussprechen – dies ist für uns ein weiterer Ansporn, die Zukunft positiv zu gestalten.

Mit freundlichen Grüßen



André Speth



André Speth – Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats der Noratis AG, Eschborn

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2024 war für die Noratis AG ein sehr besonderes und herausforderndes Geschäftsjahr. Trotz der sich abzeichnenden Erholung am Immobilienmarkt gegen Ende des Jahres bestanden erhebliche Herausforderungen für die Noratis AG. Als außergewöhnliche Umstände sind hierbei die Prolongation der beiden Anleihen mit den erforderlichen Anleihegläubigerversammlungen sowie die bislang erste außerordentliche Hauptversammlung in der Firmengeschichte der Gesellschaft, die u.a. über die Durchführung einer Kapitalerhöhung beschlossen hat, zu nennen.

In Vorbereitung auf diese bedeutsamen Ereignisse war das Geschäftsjahr davon geprägt, die Sanierungsbemühungen, ver-

bunden mit der Erstellung eines Sanierungskonzeptes, voranzutreiben und die hierfür erforderlichen Schritte umzusetzen. Weiter war die Suche nach einem Investor, der ein belastbares Konzept für die Fortführung und Weiterentwicklung der Gesellschaft vorlegen kann, Gegenstand der Diskussionen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand. Diese Bemühungen bildeten die Schwerpunkte der Tätigkeit des Aufsichtsrats in der Zusammenarbeit mit dem Vorstand.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr, welches am 31. Dezember 2024 endete, die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben sorgfältig und in vollem Umfang wahrgenommen.

Überwachungs- und Beratungstätigkeit des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand in alle wesentlichen Entscheidungen, die für die Gesellschaft von grundlegender Bedeutung waren, unmittelbar und zeitnah einbezogen. Er konnte seine Überwachungstätigkeit somit uneingeschränkt und regelmäßig entsprechend den Regelungen des Aktiengesetzes ausüben.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat sowohl mündlich als auch schriftlich regelmäßig und umfassend. Der Aufsichtsrat befasste sich insbesondere mit der vom Vorstand vorgelegten Unternehmensplanung sowie der Geschäftsentwicklung, der Portfolio-Planung, der Liquiditätssteuerung und Finanzausstattung der Gesellschaft.

Für die Mitglieder des Aufsichtsrats bestand jederzeit die Gelegenheit, die vom Vorstand vorgelegten Berichte und Beschlussvorlagen eingehend zu prüfen und sich mit ihnen kritisch auseinanderzusetzen. Er hatte zudem jederzeit ausreichend Gelegenheit, alle für die Gesellschaft bedeutsamen Ge-

schäftsvorgänge auf Grundlage der Vorstandsberichte ausführlich zu erörtern, einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen und auch eigene Vorstellungen einzubringen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr überwachte der Aufsichtsrat u. a. den Prozess der Rechnungslegung, die für das Risikomanagement getroffenen Maßnahmen sowie das interne Kontroll- und Compiance-system der Gesellschaft. Dabei hat sich der Aufsichtsrat von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Unternehmensführung überzeugt.

Neben den turnusmäßigen Sitzungen des Aufsichtsrats standen sowohl der Aufsichtsratsvorsitzende als auch die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrats außerhalb der Sitzungen mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt. Bei diesen Gesprächen wurden neben der aktuellen Entwicklung der Geschäftslage auch alle wesentlichen Geschäftsvorfälle der Gesellschaft sowie insbesondere die Liquiditätssituation, die Sanierungsbemühungen und der Stand der Investorensuche erörtert.

Der Vorstand legte dem Aufsichtsrat sämtliche Angelegenheiten, die laut Geschäftsordnung seiner Zustimmung bedurften, zur Entscheidung vor. Der Aufsichtsrat behandelte und prüfte die ihm zur Entscheidung vorgelegten Vorgänge intensiv und

beriet sich mit dem Vorstand eingehend. Bei diesen Beratungen entschied der Aufsichtsrat unter Abwägung von Nutzen und Risiken sowie damit einhergehender Auswirkungen auf die Gesellschaft.

Sitzungen des Aufsichtsrats und Schwerpunkte der Tätigkeit

Im Geschäftsjahr 2024 traf sich der Aufsichtsrat insgesamt zu 17 Sitzungen, die sowohl als Präsenzsitzungen als auch als Video- bzw. Telefonkonferenzen abgehalten wurden. Die Abhaltung von virtuellen Sitzungen wurde insbesondere bei kurzfristig einberufenen Sitzungen gewählt. Es waren sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats bei allen Sitzungen vollzählig anwesend mit

Ausnahme einer Sitzung, an der Herr Bergler entschuldigt nicht teilnahm. Die Mitglieder des Vorstands nahmen grundsätzlich an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil. Der Aufsichtsrat führte auch regelmäßig eine Vorbesprechung vor den Sitzungen ohne Beteiligung des Vorstands durch.

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

- ▶ die Finanz- und Liquiditätssituation
- ▶ die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns
- ▶ die kurz- und mittelfristige Liquiditäts-, Finanz-, Investitionsplanung
- ▶ Prolongation der von der Gesellschaft emittierten Anleihen
- ▶ die Erstellung und Umsetzung des Sanierungskonzeptes
- ▶ die Bemühungen, einen Investor für die Gesellschaft zu finden
- ▶ die Durchführung der Kapitalerhöhungen zum Ende des Geschäftsjahres
- ▶ die Nachfolgeregelung für den in 2025 planmäßig ausscheidenden langjährigen Vorstandsvorsitzenden Igor Christian Bugarski

Der Schwerpunkt der Sitzungen im Aufsichtsrat lag auf der Frage der Sanierung und Finanzierung der Gesellschaft. Zu diesen Themen diskutierte der Aufsichtsrat auch unter Einbeziehung externer Berater, die hierfür zeitweise an den Sitzungen teilnahmen. In seinen Sitzungen, Beratungen und Gesprächen mit dem Vorstand begleitete der Aufsichtsrat diese Themen während des gesamten Geschäftsjahres sehr intensiv.

Beschlüsse fasste der Aufsichtsrat sowohl in seinen Sitzungen wie im schriftlichen Umlaufverfahren. Wie in den Vorjahren betrafen die im Umlaufverfahren gefassten Beschlüsse überwiegend die Durchführung von Immobilientransaktionen sowie gemäß der Geschäftsordnung erforderliche Budgetfreigaben gegenüber dem Vorstand.

Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Henning Schröder und Michael Nick haben ihre Ämter zum Ablauf der außerordentlichen Hauptversammlung am 27.11.2024 niedergelegt. Die Hauptversammlung hat daraufhin beschlossen, die Satzung anzupassen und die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder auf drei Mitglieder zu reduzieren.

Herr Dr. Schröder und Herr Nick gehörten dem Aufsichtsrat seit August 2020 an. Herr Dr. Schröder übernahm während seiner Amtszeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2022 auch die Funktion des Aufsichtsratsvorsitzenden. Der Aufsichtsrat und die Gesellschaft bedanken sich bei Herrn Dr. Henning Schröder und Herrn Michael Nick für ihre langjährige Mitarbeit und ihren Einsatz zum Wohle der Gesellschaft.

Angaben zu anderen Mitgliedschaften in Kontrollorganen

Joachim von Bredow	Es bestehen keine Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten.
Hans-Jörg Bergler	
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten	Es bestehen keine Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten.
Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen	<ul style="list-style-type: none"> • Merz Holding GmbH & Co KG, Frankfurt am Main (Mitglied des Holding Boards)
Michael Nick	
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten	<ul style="list-style-type: none"> • Merz Pharma GmbH & Co KGaA, Frankfurt am Main (Mitglied des Aufsichtsrats) (bis 27.11.2024)
Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen	<ul style="list-style-type: none"> • Merz Holding GmbH & Co KG, Frankfurt am Main (Mitglied des Holding Boards) (bis 27.11.2024) • Merz Immobilien Management GmbH, Frankfurt am Main (Mitglied des Beirats) (bis 27.11.2024) • Merz Therapeutics GmbH, Frankfurt am Main (Mitglied des Beirats) (bis 27.11.2024) • carpe diem Gesellschaft für den Betrieb von Sozialleistungen mbH, Wermelskirchen (Vorsitzender des Beirats) (bis 27.11.2024)
Christof Scholl	Es bestehen keine Mitgliedschaften in anderen Kontrollorganen.
Dr. Henning Schröder	Es bestehen keine Mitgliedschaften in anderen Kontrollorganen. (bis 27.11.2024)

Im Berichtsjahr haben sich der Aufsichtsrat und die Vorstände der Noratis AG, Igor Christian Bugarski (CEO) und André Speth (CFO), einvernehmlich auf eine vorzeitige Beendigung ihrer Vorstandsmandate verständigt. Herr Bugarski ist zum 31. Januar 2025 aus dem Vorstand ausgeschieden, Herr Speth scheidet zum 31. März 2025 aus.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorständen für ihre Leistungen und Verdienste für die Noratis AG und wünscht ihnen für die Zukunft alles Gute.

Jahres- und Konzernabschluss, Abschlussprüfung, Abhängigkeitsbericht

Die RGT Treuhand Revisionsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie den Lagebericht und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Vorstands sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden dem Aufsichtsrat jeweils rechtzeitig zur Einsicht ausgehändigt. Der Aufsichtsrat hat die Vorlagen des Vorstands und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers seinerseits, insbesondere mit Blick auf die Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit, geprüft.

Die Abschlussunterlagen - Jahresabschluss und Lagebericht der Gesellschaft sowie Konzernabschluss und Konzernlagebericht und Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG - zum Geschäftsjahr 2024, der Gewinnverwendungsvorschlag des

Der Abschlussprüfer der Gesellschaft berichtete dem Aufsichtsrat in der Bilanzsitzung am 27. März 2025 über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung und stand den Mitgliedern des Aufsichtsrats für Fragen zur Verfügung. Der Aufsichtsrat

besprach die genannten Vorlagen und die Feststellungen des Abschlussprüfers ausführlich mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand. Auch nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung erhob der Aufsichtsrat gegen den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024 keine Einwendungen und stimmte dem Ergebnis der Abschlussprüfung zu. In Hinblick auf das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem teilte der Aufsichtsrat die Einschätzung des Abschlussprüfers, dass das interne Kontroll- und das Risikomanagementsystem auf Kon-

zernebene bezogen auf den Rechnungslegungsprozess keine wesentlichen Schwächen aufweist. Der Aufsichtsrat billigte den vom Vorstand aufgestellten Jahres- sowie Konzernabschluss. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Für das Geschäftsjahr 2024 hat der Vorstand gemäß § 312 AktG einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt. Der Abschlussprüfer hat den Bericht geprüft und den folgenden Bestätigungsvermerk gemäß § 313 Abs. 3 AktG erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

In seiner Sitzung am 27. März 2025 hat der Aufsichtsrat den Abhängigkeitsbericht sowie den dazugehörigen Prüfungsbericht des Abschlussprüfers eigenständig geprüft und ausführlich erörtert. Nach Abschluss dieser Prüfung hat der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung des Abhängigkeitsberichts durch den Abschlussprüfer zugestimmt und nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht und gegen die darin enthaltene Schlusserklärung des Vorstands erhoben.

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

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Noratis AG und den Mitgliedern des Vorstands. Ihre Leistungen, ihr Engagement und ihre Loyalität im Geschäftsjahr 2024 haben wesentlich zur Stabilisierung der Gesellschaft beigetragen.

Eschborn, den 27. März 2025

Für den Aufsichtsrat der Noratis AG

Joachim von Bredow
Vorsitzender

Konzernlagebericht

zum 31. Dezember 2024

10	1 Grundlagen des Konzerns
11	2 Wirtschaftliche Lage
23	3 Chancen- und Risikobericht
30	4 Prognosebericht
32	5 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungs- legungsprozess
32	6 Schlussklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. Überblick

Der Noratis-Konzern ist auf die Bestandsentwicklung und die Bestandshaltung von Wohnimmobilien spezialisiert. Die laufenden Mieteinnahmen aus den Entwicklungsobjekten und dem Bestandsportfolio sorgen für stetige monatliche Cashflows und stabile Ergebnisbeiträge.

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

Die erworbenen Immobilien werden so aufgewertet, dass sie für Mieter mit kleinen oder mittleren Einkommen ein ansprechendes Preis-Leistungs-Verhältnis bieten. So schafft und erhält der Noratis-Konzern attraktiven, bezahlbaren Wohnraum. Nach festgelegten, objektiven Kriterien kann nach dem Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen auch die Entscheidung für eine Bestandshaltung der jeweiligen Immobilie mit langfristiger Vermietungsabsicht und somit aufgrund der geänderten Verwendungsabsicht die Umgliederung in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgen.

Mit den durchschnittlich 52 Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2024 deckt das Team des Noratis-Konzerns die Kernaufgaben der gesamten Wertschöpfungskette durch eigene Mitarbeiter ab: Vom Einkauf, über die kaufmännische und technische Entwicklung, bis hin zum Verkauf. Durch dieses interne Know-how, das vorhandene Netzwerk in der Branche und die Erfahrung aus den bisher realisierten Projekten kann die Gruppe schnell und flexibel auf sich bietende Marktopportunitäten reagieren.

1.2. Strategie

Die Strategie des Noratis-Konzerns zielt auf eine nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnimmobilienportfolios ab. Die wesentlichen Ertragsquellen sind dabei die stabilen Cashflows aus Mieteinnahmen sowie die Erträge aus der Entwicklung von Immobilien. Das Immobilienvermögen sowie der Anteil der Mieterlöse am Umsatz sollen stetig gesteigert werden.

1.3. Konzernstruktur

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

Die Noratis AG hält 100 Prozent der Geschäftsanteile an der in 2015 gegründeten Noratis Wohnen GmbH, der in 2018 gegründeten Noratis Habitat GmbH und den in 2021 gegründeten Gesellschaften Noratis Domus GmbH und Noratis Wohnwert GmbH.

An der in 2017 erworbenen Noratis Living GmbH hält die Noratis 94,0 Prozent und an den in 2020 gegründeten Gesellschaften Noratis West GmbH 65,0 Prozent sowie Noratis Nordost GmbH 94,9 Prozent der Geschäftsanteile.

Die Noratis AG hat sich mit 49,0 Prozent an der im Februar 2020 gegründeten G+N Energieeffizienz GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft wird nicht von der Noratis AG gesteuert und ist deshalb auch nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

1.4. Unternehmenssteuerung

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

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

2. Wirtschaftliche Lage

2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 gemäß Berechnungen des Statistischen Bundesamtes preisbereinigt um 0,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Im vierten Quartal betrug der Rückgang gegenüber dem vergleichbaren Vorjahresquartal preis- und kalenderbereinigt ebenfalls 0,2 Prozent. Auch im Jahr 2023 war die deutsche Wirtschaft kalenderbereinigt bereits um 0,3 Prozent geschrumpft. Vor allem im verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe ging die Wirtschaftsleistung um 3,0 Prozent beziehungsweise um 3,8 Prozent deutlich zurück. Dagegen entwickelte sich der Dienstleistungsbereich in 2024 mit 0,8 Prozent positiv. Die Bruttoanlageinvestitionen sanken gegenüber dem Vorjahr um 2,8 Prozent. Das größte Minus in diesem Bereich verzeichnete der Wohnungsbau, der bereits im vierten Jahr in Folge rückläufig ist. Die Investitionen in Ausrüstungen – vor allem Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen in 2024 mit preisbereinigt 5,5 Prozent noch stärker als die Bauinvestitionen ab. Die schwierige wirtschaftliche Lage zeigte sich auch im Außenhandel. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen sanken um 0,8 Prozent.

Die privaten Konsumausgaben stiegen im Jahr 2024 preisbereinigt nur leicht um 0,3 Prozent an. Die rückläufige Teuerungsrate und Lohnerhöhungen konnten das Kaufverhalten nur bedingt ankurbeln. Dagegen stiegen die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates um 2,6 Prozent, insbesondere im Bereich der sozialen Sachleistungen.

Nach leicht ansteigenden Werten beim ifo Geschäftsklimaindex im Laufe des Jahres 2024 gingen die Werte ab dem 2. Halbjahr 2024 wieder zurück und lagen mit 84,7 Punkten im Dezember 2024 in etwa auf dem Niveau vom Dezember 2023 mit 86,3 Punkten. Im Januar und Februar 2025 blieb der ifo Geschäftsklimaindex mit 85,2 Punkten annähernd auf dem Stand vom Dezember 2024.

Die rückläufige Entwicklung in der Wirtschaft wirkte sich allerdings nur in abgeschwächter Form auf den deutschen Arbeitsmarkt aus. Laut Statistischem Bundesamt stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr, allerdings mit nachlassender Dynamik, weiterhin an und erreichte den höchsten Stand seit der deutschen Vereinigung im Jahr 1990. Im Jahresdurchschnitt waren rund 46,1 Millionen Menschen in Deutschland erwerbstätig. Das entspricht einem Anstieg von 0,2 Prozent beziehungsweise 72.000 Personen. Ausschlaggebend für den Zuwachs an Erwerbstätigen sieht das Statistische Bundesamt ausschließlich den Dienstleistungsbereich. Dieser beträgt inzwischen 75,5 Prozent aller Erwerbstätigen. Im Vorjahr 2023 waren es noch 75,3 Prozent. Dagegen ging die Anzahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe und im Baugewerbe um 78.000 Personen zurück. Die Bundesagentur für Arbeit vermeldete für das Jahr 2024 eine Zunahme der durchschnittlichen Arbeitslosenquote um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent und eine Zunahme der Unterbeschäftigung im Jahresdurchschnitt um 130.000 auf 3.578.000. Weiterhin lag die gemeldete Nachfrage nach neuen Mitarbeitern mit durchschnittlich 694.000 gemeldete Arbeitsstellen um 67.000 unter dem Vorjahr. In Verbindung mit der nachlassenden Dynamik bei der Zunahme der Erwerbstätigen deutet dies auf eine weiterhin schwache Konjunktur hin.

2.2. Lage des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes

Gemäß den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sind die Wohnimmobilienpreise im dritten Quartal 2024 im Vergleich zum vergleichbaren Vorjahresquartal um durchschnittlich 0,7 Prozent gesunken. Der Rückgang im zweiten Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal lag noch bei 2,5 Prozent. Im Jahr 2024 sind die Preise im Vergleich zum Vorquartal allerdings wieder gestiegen und zwar um 0,3 Prozent im dritten Quartal 2024 und um 1,5 Prozent im zweiten Quartal 2024. Somit sind seit dem 2. Quartal 2022 erstmals wieder ansteigende Preise zu verzeichnen. Damit setzt sich trotz der nach wie vor rückläufigen Preise im Vergleich zum Vorjahreszeitraum die Trendwende zur Stabilisierung fort. Nach hohen Preisrückgängen im 2. Halbjahr 2023 stabilisierten sich die Immobilienpreise in 2024 mehr und mehr beziehungsweise der Rückgang im Vergleich zu den Vorjahresquartalen verlangsamte sich auf zuletzt 0,7 Prozent im dritten Quartal 2024 nach 2,5 Prozent im zweiten Quartal 2024.

Die Inflation hat sich im Jahr 2024 deutlich abgeschwächt und lag im Jahresdurchschnitt mit 2,2 Prozent deutlich unter dem Vorjahr 2023 mit 5,9 Prozent und dem Jahr 2022 mit 6,9 Prozent. Die Nettokaltmieten sind wie im Vorjahr weiter gestiegen. Gemäß dem Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung (VPI) des Statistischen Bundesamtes lag der Wert im Dezember 2024 bei 108,0 Prozent und damit um 2,2 Prozentpunkte über dem vergleichbaren Vorjahreswert. Im Vorjahr 2023 stiegen die Nettokaltmieten um 2,1 Prozentpunkte.

Das Marktumfeld für Wohnimmobilien mit leicht rückläufigen Zinsen und einer niedrigeren Inflation hat sich im Geschäftsjahr 2024 verbessert. Dies spiegelt sich auch in den sinkenden Preisrückgängen wider. Nach Savills Research belief sich das Volumen für Transaktionen ab 50 Wohnungen im Jahr 2024 auf rund 8,8 Mrd. EUR und lag damit um 14 Prozent über dem Vorjahr. Die Anzahl der verkauften Wohnungen konnte gegenüber dem Vorjahr sogar um rund ein Drittel zulegen. Mit einem Transaktionsvolumen von fast 3,9 Mrd. EUR war das vierte Quartal das mit Abstand umsatzstärkste Quartal seit der Zinswende. Vor allem im Segment der sogenannten A-Städte und B-Städte gab es Zuwächse um fast 50 Prozent. Dagegen mussten die Städte im C- und D-Segment deutliche Rückgänge im Vergleich zum Vorjahr hinnehmen.

Gemäß Savills waren mit rund 3,3 Mrd. EUR beziehungsweise 37 Prozent die Käufe von Projektentwicklungen der höchste Wert seit Beginn der Datenerhebung im Jahr 2009. Insbesondere institutionelle Investoren wollen Sanierungsrisiken und die Regulierung durch die Mietpreisbremse vermeiden und setzen weiterhin auf Neubauprodukte. Daneben kam im Jahr 2024 auch der Verkauf von großvolumigen Portfolios von eher einfacher Objekt- und Standortqualität in Schwung. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob sich dieser Trend auch im Jahr 2025 fortsetzt.

Nach Angaben von BNP Paribas hat sich das Transaktionsvolumen um mehr als zwei Drittel zum Vorjahr auf 9,3 Mrd. EUR erhöht. Dabei sind Transaktionen ab 30 Wohneinheiten erfasst. Besonders das solide Investmentumfeld der A-Städte und insbesondere Berlin haben einen wesentlichen Anteil am Transaktionsvolumen im Jahr 2024. Der hohe Anteil von großvolumigen Geschäften mit Einzelvolumen von über 100 Mio. EUR spricht für ein Ende der Konsolidierungsphase.

Auffällig war der hohe Anteil der öffentlichen Hand am deutschen Wohn-Investmentmarkt mit einem Umsatz von rund 2,3 Mrd. EUR und einem Marktanteil von 25 Prozent. Der Durchschnittswert der letzten 10 Jahre liegt bei 8 Prozent.

Die Anzahl der Baugenehmigungen ist nach Angaben des Statistischen Bundesamts im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 16,8 Prozent auf 215.900 Wohnungen nochmals deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2023 waren es sogar 26,6 Prozent. Damit sank die Zahl der Baugenehmigungen bereits im dritten Jahr in Folge. Weniger neue Wohnungen sind zuletzt im Jahr 2010 genehmigt worden.

Im Jahr 2023 traten eine Reihe von Gesetzesänderungen im Immobiliensektor in Kraft. Das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz regelt die Verteilung der CO₂-Abgabe zwischen Mieter und Vermieter, wobei der Anteil für den Vermieter umso höher ausfällt, je niedriger die Energieeffizienz des vermieteten Gebäudes ist. Die aktuelle Regelung sieht vor, dass sich die Verteilung zwischen Mieter und Vermieter bis 2026 nicht verändern wird. Durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), das ab 2023 die unterschiedlichen Förderprogramme vereinheitlicht hat, werden Maßnahmen zur Energieeffizienz gefördert. Mit dem Smart-Meter-Gesetz wird der flächendeckende Einbau digitaler Stromzähler in Deutschland beschleunigt, um die Digitalisierung der Energiewende voranzutreiben und ein flexibleres, effizienteres Energiesystem zu ermöglichen. Das kann in Verbindung mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz im Bereich des Mieterstroms helfen, die Energiekosten zu senken beziehungsweise stabil zu halten. Investitionen in Solaranlagen auf vermieteten Wohngebäuden mit direkter Nutzung der Mieter werden entscheidend von der einfachen Umsetzbarkeit des Regelwerkes in der Praxis abhängen.

Für das Jahr 2025 geht Savills Research von einem leicht höheren Transaktionsvolumen aus. Auf der Angebotsseite sollten die Verkäufe zur Bereinigung der Portfolios im Wesentlichen abgeschlossen sein und somit das Angebot an größeren Portfolios limitiert werden. Auch BNP Paribas erwartet aufgrund der sich bereits im Jahr 2024 verbesserten Fundamentaldaten im Jahr 2025 eine an Dynamik aufnehmende Erholung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt, die von einer anhaltenden Verbesserung der Fundamentaldaten und weiteren Leitzinssenkungen gestützt wird. Auch bei den Mietpreisen rechnet BNP Paribas kurz- und mittelfristig mit einem weiteren Anstieg, getragen von geringen Neubauproduktionen und dem Bevölkerungszuwachs.

2.3. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2024 war wie das Vorjahr geprägt durch ein schwieriges Marktumfeld und dadurch notwendige Restrukturierungsmaßnahmen. Der Wohnimmobilienmarkt befand sich im Jahr 2024 nach wie vor in einer Konsolidierungsphase, bei der sich erst im vierten Quartal ein nahendes Ende abzeichnete. Das hatte deutliche Auswirkungen auf die Verkaufsmargen der Noratis-Gruppe. Auch wenn das Zinsumfeld im Verlauf des Jahres rückläufig war, hat das relativ hohe Zinsniveau das Finanzergebnis nach wie vor belastet. Erst im Jahr 2025 wird sich das rückläufige Zinsniveau deutlicher im Finanzergebnis widerspiegeln. Bei den Mietern profitiert die Gruppe von Preissteigerungen durch die nach wie vor hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, was sich auch im neuen Geschäftsjahr fortsetzen sollte.

Im Noratis-Konzern sind die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien im Geschäftsjahr 2024 trotz der schwierigen Nachfragesituation aufgrund der rückläufigen Nachfrage um 24,8 Prozent auf 34,1 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Weiterhin wurden notarielle Verkaufsverträge in Höhe von 2,4 Mio. EUR geschlossen, bei denen der Nutzen-Lasten-Wechsel im 1. Quartal 2025 erfolgen wird.

Die Vorratsimmobilien gingen aufgrund der Verkäufe und der hohen Abwertungen um 11,7 Prozent auf 383,5 Mio. EUR zurück. Die Abwertung auf den Fair-Value stieg im Geschäftsjahr auf 20,8 Mio. EUR nach 6,0 Mio. EUR im Vorjahr. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine neuen Immobilien erworben.

Als Folge der Immobilienverkäufe sanken auch die Kreditverbindlichkeiten. Die Anleiheverbindlichkeiten wurden im Rahmen der Restrukturierung bis Dezember 2028 beziehungsweise Dezember 2029 verlängert. Damit erhält die Noratis-Gruppe die notwendige Flexibilität bei der geplanten Veräußerung von Immobilienportfolios. Verkäufe sind so ohne aktuellen Zeitdruck möglich, was sich positiv auf die Substanz der Gesellschaft auswirken dürfte. Siehe dazu auch die Erläuterung im Konzernanhang Nr. 5.11.

Die Mieterlöse sind trotz der Verkäufe nur leicht um 0,4 Mio. EUR oder 1,2 Prozent gesunken. Dies ist auf den späten Zeitpunkt der Nutzen-Lasten-Übergänge bei den meisten Verkäufen im 4. Quartal 2024 sowie auf die im Geschäftsjahr realisierten Mieterhöhungen zurückzuführen.

Der gesunkene Personalaufwand erklärt sich vor allem durch den Rückgang bei der Anzahl der Mitarbeiter.

Der Immobilienbestand verminderte sich von 4.265 Einheiten im Vorjahr auf 3.742 Einheiten zum Geschäftsjahresende. Es wurden 523 Einheiten veräußert und keine neuen erworben. Dies führte zu einem Rückgang des Immobilienbestandes von 50,8 Mio. EUR, wovon jedoch 20,8 Mio. EUR auf Abwertungen entfallen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden durch die Entscheidung für eine Bestandshaltung von Immobilien mit langfristiger Vermietungsabsicht und dem damit verbundenen Ausweis von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ein Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung von 3,5 Mio. EUR erzielt. Im Geschäftsjahr 2024 ergab sich für diese Immobilien ein Rückgang des Fair-Value um 0,2 Mio. EUR.

Auch der Marktwert der Vorratsimmobilien wird jährlich von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelt. Zum Bilanzstichtag ergab sich daraus ein Abwertungsbedarf von 20,8 Mio. EUR. Das ist vor allem auf das nach wie vor schwierige Marktumfeld und das nur langsam sinkende Zinsniveau zurückzuführen. Bei der Erholung des Transaktionsmarktes und den damit verbesserten Marktgegebenheiten kann dies in der Zukunft zu entsprechenden Wertaufholungen führen.

Der größte Teil der Objektfinanzierungen ist auf der Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen. Deshalb wirken sich Veränderungen im Zinsniveau direkt auf das Ergebnis aus. Die Veränderung durch die sogenannte Zinswende im Jahr 2022 führte deshalb zu deutlich höheren Finanzierungskosten im Geschäftsjahr 2024 und im Vorjahr. Die abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte in Form von CAP-Vereinbarungen konnten davon lediglich einen Teil kompensieren. Durch den niedrigeren Fair-Value (Marktwert) aufgrund der gesunkenen Restlaufzeit dieser Zinssicherungsgeschäfte sind jedoch auch zusätzliche nicht liquiditätswirksame Zinsaufwendungen entstanden.

Insgesamt ist das EBIT im Geschäftsjahr 2024 durch die negativen Margen aus den Immobilienverkäufen und vor allem durch höhere Wertminderung bei Vorratsimmobilien um 21,2 Mio. EUR auf minus 17,7 Mio. EUR zurückgegangen. Durch das nach wie vor hohe Zinsniveau und die gesunkenen Marktwerte der Zinssicherungsgeschäfte ist das EBT mit minus 33,1 Mio. EUR weiterhin deutlich im negativen Bereich.

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

Der von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelte Marktwert der Immobilien im Vorratsvermögen beträgt zum 31. Dezember 2024 rund 412,9 Mio. EUR und liegt damit um 39,4 Mio. EUR über dem aktuellen Buchwert von 373,6 Mio. EUR. Der Unterschied zum ausgewiesenen Wert des Umlaufvermögens von 383,5 Mio. EUR ergibt sich durch den Abzug von aktivierten Erbpachtverträgen. Unter Berücksichtigung dieser stillen Reserven abzüglich der Ertragsteuer von aktuell 27,4 Prozent beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft rund 88,4 Mio. EUR, was einem NAV pro Aktie von 10,24 EUR entspricht und zu einer Eigenkapitalquote von 19,5 Prozent führt.

Im Laufe des Geschäftsjahres wurden keine neuen Immobilien erworben beziehungsweise an folgenden Standorten Immobilien veräußert:

Verkäufe

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Bayern	Elsfeld	23	Blockverkauf
Bayern	Erlenbach am Main	14	Blockverkauf
Bayern	Klingenberg am Main	8	Blockverkauf
Bayern	Obernburg am Main	39	Blockverkauf
Bayern	Raum Cham / Oberpfalz	70	Blockverkauf
Hessen	Niederrodenbach	2	Privatisierung
Niedersachsen	Cuxhaven	66	Blockverkauf
Niedersachsen	Königslutter	93	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Bottrop	22	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Bielefeld	5	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Duisburg	7	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Essen	8	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gladbeck	14	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Herne	11	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Mönchengladbach	5	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Oberhausen	29	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Steinfurt	107	Blockverkauf
Gesamt		523	

Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe betrug zum Geschäftsjahresende 3.742 Einheiten, verteilt auf folgende Standorte:

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Bayern	Elsenfeld am Main	64	Blockverkauf
Bayern	Erlenbach am Main	165	Blockverkauf
Bayern	Obernburg am Main	32	Blockverkauf
Bayern	Roding / Oberpfalz	67	Blockverkauf
Brandenburg	Gransee	24	Blockverkauf
Brandenburg	Neuruppin	195	Blockverkauf
Bremen	Bremen	60	Blockverkauf
Hessen	Bensheim	68	Blockverkauf
Hessen	Frankfurt am Main	415	Blockverkauf / Privatisierung
Hessen	Niederrodenbach	8	Privatisierung
Hessen	Rüsselsheim	83	Blockverkauf
Mecklenburg-Vorpommern	Rügen	142	---
Niedersachsen	Aurich	95	Blockverkauf
Niedersachsen	Bückeburg	204	Blockverkauf
Niedersachsen	Celle	256	Blockverkauf
Niedersachsen	Emden	79	Blockverkauf
Niedersachsen	Wolfenbüttel	118	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Bielefeld	142	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Duisburg	48	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gelsenkirchen	151	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gladbeck	18	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Hagen	29	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Kamp-Lintfort	76	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Krefeld	48	Privatisierung
Nordrhein-Westfalen	Lügde	200	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Ratingen	156	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Remscheid	41	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Solingen	14	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Steinfurt	4	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Wesel	10	Blockverkauf
Sachsen	Freital	93	Blockverkauf
Sachsen	Leipzig	92	Blockverkauf
Sachsen-Anhalt	Halle	19	Blockverkauf
Sachsen-Anhalt	Magdeburg	149	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Lägerdorf	48	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Neumünster	60	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Ratzeburg	229	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Rendsburg	40	Blockverkauf
Gesamt		3.742	

Zum Jahresende betrug der Immobilienbestand 3.742 Einheiten (Vorjahr 4.265 Einheiten) mit einem Bilanzvolumen von 393,0 Mio. EUR (Vorjahr 444,0 Mio. EUR). Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind darin enthalten.

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

2.4. Ertragslage

Die Konzerngesamtergebnisrechnung der Noratis-Gruppe hat sich im Geschäftsjahr 2024 gegenüber 2023 wie folgt entwickelt:

Mio. EUR	Geschäftsjahr 2024	Geschäftsjahr 2023
Verkaufte Einheiten	523	301
Umsatzerlöse Gesamt	66,6	60,2
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	34,1	27,3
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-35,7	-23,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-1,6	4,1
Erlöse aus der Vermietung	32,5	32,9
Aufwendungen aus der Vermietung	-17,5	-17,9
Ergebnis aus der Vermietung	15,0	15,0
Sonstige betriebliche Erträge	0,7	0,6
Zwischenergebnis	14,0	19,7
Personalaufwand	-4,3	-5,3
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2
Wertminderung Vorratsimmobilien	-20,8	-6,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen	-6,4	-4,7
EBIT	-17,7	3,5
Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen	-15,4	-18,0
EBT	-33,1	-14,5
Ertragsteuer	4,7	3,5
Konzernergebnis	-28,4	-11,0

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Konzernumsatz von 66,6 Mio. EUR erwirtschaftet. Das entspricht einer Steigerung von 6,4 Mio. EUR beziehungsweise 10,6 Prozent.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien haben trotz der schwierigen Marktbedingungen um 6,8 Mio. EUR zugenommen.

Die Mieterlöse gingen dagegen um 1,2 Prozent auf insgesamt 32,5 Mio. EUR zurück. Darin enthalten sind die Mietnebenkosten von 11,9 Mio. EUR. Diese liegen mit 58,2 Prozent fast auf dem Niveau des Vorjahres mit 57,9 Prozent. Die Verkäufe von Immobilien wirkten sich im Geschäftsjahr nur anteilig aus und konnten teilweise durch Mieterhöhungen kompensiert werden.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse ging von 15,2 Prozent auf minus 4,8 Prozent zurück und ist vor allem auf die veränderten Marktbedingungen zurückzuführen.

Beim Ergebnis aus der Vermietung bezogen auf die Mieterlöse ist die Marge von 45,5 Prozent im Vorjahr auf 46,1 Prozent gestiegen. Diese ist generell geringeren Schwankungen unterworfen und hängt im Wesentlichen von der Höhe des Mietzinses (größtenteils verbunden mit Lage und Zustand der Immobilie) sowie dem Leerstand und anderen nicht umlegbaren Nebenkosten ab.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen, Erträge aus bereits abgeschriebenen Forderungen, Erträge aus der Verrechnung von Sachbezügen und nicht benötigte Vorsorgen für Verpflichtungen für Bonuszahlungen. Die Kosten für Schäden mit Anspruch auf Versicherungsentschädigung sind in den Aufwendungen aus der Vermietung mit enthalten.

Der Rückgang bei den Personalaufwendungen um 1,0 Mio. EUR beziehungsweise 18,4 Prozent auf 4,3 Mio. EUR ist vor allem auf die geringere Anzahl von Mitarbeiter zurückzuführen.

Der Fair-Value der Immobilien wird jährlich von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelt. Daraus ergab sich eine aufwandswirksame Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von 0,2 Mio. EUR. Bei den Vorratsimmobilien wurde aufgrund dieser Marktwerte eine Abwertung in Höhe von 20,8 Mio. EUR erfasst, die großteils auf den Preisrückgang der Vorratsimmobilien aufgrund der aktuellen Marktlage zurückzuführen ist.

Die Zunahme der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Mio. EUR auf 6,4 Mio. EUR ist vor allem den gestiegenen Rechts- und Beratungskosten und der höheren Risikovorsorge für ausstehende Mietforderungen geschuldet. In den Rechts- und Beratungskosten sind Einmalaufwendungen aufgrund der Restrukturierung und der Verlängerung der Anleihe in Höhe von 2,1 Mio. EUR enthalten.

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) ist im Geschäftsjahr 2024 durch die negative Marge aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien und insbesondere durch die Wertminderung bei den Vorratsimmobilien um 21,2 Mio. EUR auf minus 17,7 Mio. EUR zurückgegangen.

Der größte Teil der Objektfinanzierungen ist auf der Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen. Deshalb wirken sich Veränderungen im Zinsniveau direkt auf das Ergebnis aus. Die Zinssteigerungen aus der Zinswende konnten nur zu einem Teil durch Zinnsicherungsgeschäfte in Form von CAP-Verbindlichkeiten kompensiert werden. Diese haben jedoch durch die gesunkenen Marktwerte aufgrund der kürzeren Restlaufzeit einen Großteil wieder neutralisiert. Insgesamt führten das etwas rückläufige Zinsniveau und die durch Immobilienverkäufe rückläufigen Finanzverbindlichkeiten im Geschäftsjahr 2024 zu geringeren Finanzierungskosten. Weiterhin ergab sich durch die Verlängerung der Anleihe ein positives Ergebnis aus der Effektivverzinsung von 1,5 Mio. EUR. Deshalb ist der Netto-Finanzaufwand (Zinsaufwand abzüglich Zinsertrag) um 2,6 Mio. EUR auf 15,4 Mio. EUR gesunken.

Der Noratis-Konzern erzielte ein Ergebnis vor Steuern von minus 33,1 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Rückgang von 18,6 Mio. EUR und ist auf das negative EBIT zurückzuführen.

2.5. Finanzlage

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

Mio. EUR	Geschäftsjahr 2024	Geschäftsjahr 2023
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	34,7	22,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	4,0	4,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-44,4	-25,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-5,7	2,2
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	13,4	11,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	7,7	13,4

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ergibt sich im Wesentlichen aus dem Rückgang der Vorratsimmobilien. Im Geschäftsjahr gab es aufgrund der schwierigen Marktlage keine Zugänge. Die Immobilienbestände verminderten sich vor allem durch Verkäufe und Abwertungen um 50,8 Mio. EUR und führten zu Netto-Zahlungszuflüssen in Höhe von 30,7 Mio. EUR. Vor allem durch den deutlich höheren Abbau von Vorratsimmobilien ist der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit im Vergleich zum Vorjahr um 11,8 Mio. EUR gestiegen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit von 4,0 Mio. EUR beinhaltet fast ausschließlich die Zinserträge aus Derivaten, die der Konzern zur Absicherung von steigenden Zinsen abgeschlossen hat. Der Vorjahreswert war aufgrund des unterschiedlichen Zinsniveaus im Jahresverlauf und im Geschäftsjahr abgelaufener Derivate etwas höher.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf minus 44,4 Mio. EUR (Vorjahr 25,2 Mio. EUR) und beinhaltet vor allem Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 41,1 Mio. EUR (Vorjahr 57,1 Mio. EUR) und Zinszahlungen in Höhe von 17,1 Mio. EUR (Vorjahr 16,6 Mio. EUR). Dem gegenüber stehen Mittelzuflüsse aus Kreditfinanzierungen in Höhe von 11,7 Mio. EUR (Vorjahr 39,2 Mio. EUR) und Netto-Zuflüsse aus der Kapitalerhöhung von 2,5 Mio. EUR (Vorjahr 9,8 Mio. EUR). Im Geschäftsjahr und Vorjahr gab es keine Mittelabflüsse durch Dividendenzahlungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens.

Der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2024 von 7,7 Mio. EUR (Vorjahr 13,4 Mio. EUR) soll primär zur Absicherung der Liquidität verwendet werden.

Die Noratis-Gruppe verfügt zum 31. Dezember 2024 über ungenutzte Kontokorrentlinien in Höhe von 4,1 Mio. EUR (Vorjahr 14,6 Mio. EUR). Der Konzern hat im abgelaufenen Geschäftsjahr alle finanziellen Verpflichtungen termingerecht erfüllt und der Vorstand geht davon aus, dass auch in 2025 alle Zahlungen vertragskonform erfüllt werden können.

2.6. Vermögenslage

Zusammenfassung der Konzernbilanz:

	Geschäftsjahr 2024		Geschäftsjahr 2023	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Aktiva	415,1	100,0	472,0	100,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9,5	2,3	9,7	2,1
Anlagevermögen	0,6	0,1	1,0	0,2
Finanzielle Vermögenswerte	1,7	0,4	3,9	0,8
Latente Steueransprüche	5,8	1,4	1,1	0,2
Langfristige Vermögenswerte	17,6	4,2	15,7	3,3
Vorratsimmobilien	383,5	92,4	434,3	92,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3,2	0,8	2,9	0,6
Finanzielle und sonstige Vermögenswerte	3,1	0,7	5,7	1,2
Zahlungsmittel	7,7	1,9	13,4	2,8
Kurzfristige Vermögenswerte	397,5	95,8	456,3	96,7
Passiva	415,1	100,0	472,0	100,0
Eigenkapital	59,8	14,4	85,7	18,2
Anleihe	38,3	9,2	39,5	8,4
Finanzverbindlichkeiten und Rückstellungen	290,0	69,9	304,5	64,5
Langfristige Verbindlichkeiten	328,3	79,1	344,0	72,9
Anleihe und Finanzverbindlichkeiten	23,3	5,6	37,7	8,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,4	0,1	1,8	0,4
Vertragsverbindlichkeiten, Steuerschulden, Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	3,3	0,8	2,8	0,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten	27,0	6,5	42,3	9,0

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 11,9 Prozent auf 415,1 Mio. EUR vermindert. Der Rückgang auf der Aktivseite ist primär auf Verkäufe und Abwertungen von Vorratsimmobilien und auf die gesunkenen Zahlungsmittel zurückzuführen. Auf der Passivseite sind die Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Rückgang des Eigenkapitals der wesentliche Treiber.

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

Gemäß dem IFRS-Leasingstandard werden Nutzungsrechte für gemietete Büroräume und den Fuhrpark aktiviert. Im Gegenzug erfolgte der Ausweis einer Leasingverbindlichkeit in gleicher Höhe in der Position Finanzverbindlichkeiten. Die Nutzungsrechte werden über die Dauer der Vertragslaufzeit abgeschrieben. Zum 31. Dezember 2024 sind Nutzungsrechte für Büroräume in Höhe von 0,4 Mio. EUR (Vorjahr 0,7 Mio. EUR) und für den Fuhrpark in Höhe von 0,1 Mio. EUR (Vorjahr 0,1 Mio. EUR) aktiviert.

Die finanziellen Vermögenswerte enthalten primär Absicherungen für Zinssteigerungen. Durch im Geschäftsjahr ausgelaufene und die kürzere Restlaufzeit der verbleibenden Derivate sind auch die Marktwerte (Fair-Values) für diese Absicherungen im Geschäftsjahr von 5,2 Mio. EUR auf 1,9 Mio. EUR gesunken.

Die latenten Steueransprüche von 7,3 Mio. EUR ergeben sich aus Verlustvorträgen, die mit dem konzerneinheitlichen Steuersatz von 27,4 Prozent kalkuliert wurden und mit Steuerschulden aus zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können. Die latenten Steueransprüche wurden mit den latenten Steuerschulden aus der unterschiedlichen Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Anlageimmobilien) von 0,9 Mio. EUR, aus Zinssicherungsgeschäften und Finanzverbindlichkeiten von 0,8 Mio. EUR sowie latenten Steueransprüchen aus der Leasingbewertung von 0,1 Mio. EUR saldiert. Im Vorjahr wurden bestehende Verlustvorträge von 3,2 Mio. EUR mit latenten Steuerschulden von 2,1 Mio. EUR saldiert und in Höhe von 1,1 Mio. EUR als latente Steueransprüche ausgewiesen.

Durch die Nettoverkäufe und Abwertungen im Geschäftsjahr haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 50,8 Mio. EUR auf 383,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2024 vermindert. Darin enthalten sind Nutzungsrechte von 9,9 Mio. EUR (Vorjahr 9,3 Mio. EUR) aus Erbpachten, die gemäß dem IFRS-Leasingstandard analog zum Anlagevermögen zu bilanzieren sind. Die vom Noratis-Konzern gehaltenen Immobilien werden überwiegend im Vorratsvermögen ausgewiesen.

Durch die Kapitalerhöhung im Oktober 2024 hat sich das Eigenkapital um 2,7 Mio. EUR erhöht. Gegenläufig wirkte sich das Ergebnis des Geschäftsjahres mit einem Verlust von 28,4 Mio. EUR aus. Insgesamt ergibt sich ein Rückgang des Eigenkapitals um 25,9 Mio. EUR beziehungsweise 30,2 Prozent auf 59,8 Mio. EUR.

Bei den Finanzverbindlichkeiten ergibt sich der Rückgang vor allem aus den Nettoverkäufen von Vorratsimmobilien und den damit verbundenen Tilgungen der zugrunde liegenden Finanzierungen, insbesondere aus dem Verkauf der Liegenschaften in Cuxhaven, Königslutter, Schwandorf und Steinfurt. Die Veränderung bei den kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist auf die Veränderung der Restlaufzeiten und Umfinanzierungen zurückzuführen.

Der Anstieg im Posten Vertragsverbindlichkeiten, Steuerschulden, Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten von 0,5 Mio. EUR liegt im Wesentlichen an der Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Gewährleistungseinbehalten von 0,6 Mio. EUR. Diese wurden im Vorjahr in Höhe von 0,7 Mio. EUR unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Gegenläufig wirkte sich der Rückgang der Steuerschulden von 0,3 Mio. EUR aus.

3. Chancen- und Risikobericht

3.1 Risikobericht

Risikomanagement

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

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

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

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

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

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

Auswirkungen der Zinswende

Die im Jahr 2022 durch die Europäische Zentralbank eingeleitete Zinswende als Reaktion auf die stark gestiegene Inflation wirkt weiterhin belastend auf die Immobilienwirtschaft und damit auch auf die Noratis-Gruppe. Obwohl die Inflation im Jahr 2024 etwas niedriger ausfiel, bleibt das Zinsniveau mit einem prognostizierten 3-Monats-Euribor für 2025 von 2,25 Prozent deutlich höher als in der Zeit vor der Zinswende. Dies führt zu weiterhin hohen Finanzierungskosten, die nur teilweise durch Mietsteigerungen kompensiert werden können. Besonders das hohe Zinsniveau beeinflusst die Verkaufspreise negativ, da Investoren die gestiegenen Finanzierungskosten durch Abschläge ausgleichen müssen. Im Geschäftsjahr 2024 hat sich der Transaktionsmarkt stabilisiert und es wurde wieder mehr Volumen umgesetzt. Allerdings ist das Transaktionsvolumen noch weit von den hohen Werten vor der Zinswende entfernt. Der Markt geht für 2025 von weiterhin steigenden Transaktionsvolumina und stabilen Preisen aus. Diese Marktlage stellt für die Noratis AG eine besondere Herausforderung dar, da das Geschäftsmodell des Unternehmens stark von Immobilientransaktionen abhängt. Die laufenden Mieteinnahmen decken die operativen Kosten nicht vollständig, weshalb regelmäßige Verkäufe für die Ertragsituation und insbesondere die Liquidität der Gesellschaft essenziell sind. Der anhaltend schwierige Transaktionsmarkt mit seit der Zinswende deutlich gesunkenen Preisen erschwert jedoch den gewinnbringenden Verkauf von Bestandsimmobilien.

Auswirkungen der gestiegenen Energiekosten

Die durch den Krieg in der Ukraine ausgelöste Energiekrise mit drastisch gestiegenen Energiekosten hat sich inzwischen entspannt, ist aber noch immer spürbar. Das Preisniveau der Energieträger wird weiter auf einem hohen Niveau bleiben. Der Wechsel in der politischen Führung wird sich mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung auch auf die Vorgehensweise beim Ausbau von alternativen Energien auswirken. Es ist davon auszugehen, dass zukünftig die Kosten-Nutzen-Analyse bei neuen regulatorischen Vorgaben etwas mehr Beachtung finden wird. Grundsätzlich gibt es jedoch keine Alternative, insbesondere bei älteren und nach heutigem Stand schlecht gedämmten Wohnimmobilien, die energetische Sanierung weiter voranzubringen. Für den Konzern ergeben sich aus den Folgen des Transformationsprozesses einerseits Risiken aus Verzögerungen oder Kostensteigerungen gegenüber den budgetierten Werten. Andererseits ergeben sich dadurch aber auch Chancen, den Wert der eigenen Immobilien zu steigern und durch den Verkauf diese Mehrwerte zu heben.

Regulatorische und politische Risiken

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

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

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

Die Umstellung auf alternative Energien wird weiterhin ein wichtiges Ziel der politischen Führung bleiben, um einerseits der globalen Erwärmung entgegenzuwirken und die klimaschädlichen Emissionen deutlich zu vermindern und andererseits die Nutzung von fossilen Brennstoffen und die damit verbundene Abhängigkeit von Öl- und Gasimporten zu reduzieren. Unabhängig von den unterschiedlichen Meinungen zu diesem Thema und von geplanten Übergangsfristen wird die Entwicklung hin zu erneuerbaren Energien nicht mehr aufzuhalten sein.

Die damit verbundenen Unsicherheiten und Risiken sind nach wie vor sehr hoch. Es gibt keine einheitliche politische Tendenz, wie die Kosten für die Energiewende verteilt werden sollen. Eine Weitergabe an die Mieter wird sicherlich nicht in voller Höhe möglich sein. Größere Unsicherheiten bestehen ferner im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Handwerkerkapazitäten und Produkten sowie die Netzinfrastruktur, um die gesteckten Klimaziele zu erreichen.

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

Vor allem die Wärmedämmung und Wärmeversorgung sowie die damit einhergehenden niedrigen Energiekosten werden zukünftig ein wesentliches Kriterium für den Wert von Immobilien sein. Gerade im Bereich der Bestandsimmobilien wird die energetische Ertüchtigung von Gebäuden eine zentrale Rolle spielen. Dazu kommt neben der Finanzierung auch die technische Umsetzung, die im Gegensatz zu Neubauten noch viel Entwicklungsbedarf hat.

Leistungswirtschaftliche Risiken

a) Risiken beim Ankauf von Immobilien

Der Erfolg des Geschäftsmodells des Noratis-Konzerns beruht im Wesentlichen auf der erfolgreichen Entwicklung und langfristigen Vermietung der erworbenen Immobilien. In diesem Zusammenhang bestehen bauliche, rechtliche und wirtschaftliche Risiken, sollten sich die getroffenen Einschätzungen im Rahmen des Ankaufs als falsch erweisen. Insbesondere falsche Einschätzungen hinsichtlich Objekt- und Standortattraktivität, Mietentwicklungspotential, Entwicklungskosten, Bausubstanz, Altlasten, sonstiger Belastungen, Veräußerungsfähigkeit und des notwendigen Zeitaufwands zur Umsetzung der Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie der notwendigen Kapazität der Mitarbeiter können sich negativ auf die Finanz- und Ertragslage der Gruppe auswirken.

Diese Risiken werden durch eine umfassende Due Diligence im Rahmen des Ankaufsprozesses adressiert. Aufgrund der sich schnell ändernden Rahmenbedingungen und Anforderungen verbleibt jedoch immer ein Restrisiko. Vor allem ein weiterhin hohes Zinsniveau kann dazu führen, dass die Einnahmen einzelner Objekte den Kapitaldienst nicht mehr in Gänze abdecken können.

b) Risiken bei der Entwicklung von Immobilien

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

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

c) Risiken beim Vertrieb von Immobilien

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

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

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

Vermietungsrisiken

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

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

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

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

a) Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssteuerung hat für den Konzern höchste Priorität, um die täglichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht zu erfüllen. Die charakteristischen An- und Verkäufe von ganzen Immobilienportfolios führen zu erheblichen unterjährigen Liquiditätsschwankungen, was ein präzises Liquiditätsmanagement erfordert.

Für Objektankäufe benötigt der Konzern neben grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen auch substanzielles Eigenkapital oder eigenkapitalähnliche Mittel. Diese werden typischerweise durch neue unbesicherte Verbindlichkeiten oder Liquidität aus Veräußerungen bereitgestellt, da Verkaufserlöse in der Regel die Darlehensrückzahlungen übersteigen. Diese nicht projektgebundenen, unbesicherten Verbindlichkeiten erfordern regelmäßige Verlängerungen oder Refinanzierungen.

Die Laufzeiten der grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen sind an die geplanten Projektlaufzeiten gekoppelt, wobei die Rückführung primär durch Objektverkäufe erfolgt. Bei Überschreitung der Projektlaufzeit ist der Konzern auf Anschluss- oder Neufinanzierungen angewiesen, was in Zeiten angespannter Kreditmärkte ein erhöhtes Risiko darstellt. Zudem verlangen Banken bei Verlängerungen zunehmend zusätzliche Sicherheiten oder einen höheren Eigenkapitalanteil, um das gestiegene Kreditrisiko zu kompensieren. Dies kann die finanzielle Flexibilität des Konzerns weiter einschränken und die Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten erschweren.

Das aktuelle Marktumfeld mit gestiegenen Zinsen und rückläufigen Immobilienpreisen verschärft die Liquiditätsrisiken erheblich. Die Abhängigkeit von Transaktionen bei gleichzeitig stockendem Immobilienmarkt und sinkenden Verkaufspreisen kann zu Engpässen führen. Zudem erschweren strengere Kreditvergabestandards der Banken die Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten. Diese Faktoren könnten die finanzielle Stabilität des Konzerns gefährden, insbesondere da die Mieterträge die laufenden Kosten nicht vollständig decken.

Die Gruppe adressiert diese Finanzierungsrisiken durch adäquate Liquiditätsplanungsinstrumente sowie kontinuierlichen Dialog mit den jeweiligen Finanzierungspartnern. Im Rahmen der Liquiditätsplanung werden die laufenden Geschäftsvorgänge nach Fälligkeiten von Zahlungseingängen und -ausgängen geplant und überwacht. Es erfolgt eine regelmäßige Information der laufenden Liquiditätssituation an den Vorstand. Darüber hinaus verfügt der Noratis-Konzern über Kontokorrentlinien im Volumen von 5,1 Mio. EUR zur kurzfristigen Überbrückung von Liquiditätsengpässen, von denen am 31. Dezember 2024 noch 4,1 Mio. EUR zur Verfügung standen.

b) Zinsänderungsrisiken

Der Großteil der Objektfinanzierungen basiert auf dem Drei-Monats-Euribor. Während in der Vergangenheit Cap-Vereinbarungen zur Absicherung variabler Zinsrisiken abgeschlossen wurden, sind seit 2023 aufgrund sinkender Zinsen, ausbleibender Zukäufe sowie der angespannten Liquiditätssituation keine neuen Zinsabsicherungsinstrumente implementiert worden. Infolgedessen ist aktuell nur ein geringer Teil der variablen Kredite gegen Zinsanstiege abgesichert. Ein unerwarteter Anstieg der Zinsen, möglicherweise ausgelöst durch eine wieder anziehende Inflation, würde dieses Risiko erheblich verschärfen. Höhere Refinanzierungskosten in Kombination mit dem anhaltenden Preisdruck auf dem Immobilienmarkt könnten die planmäßige Rückführung bestehender Darlehen gefährden. Eine

erneute Zinswende würde zudem die Transaktionspreise weiter unter Druck setzen, was Verkäufe zur Schuldentilgung zusätzlich erschwert. Der höhere laufende Kapitaldienst würde diese Situation noch verschärfen. Diese Dynamik könnte die ohnehin angespannte Liquiditätssituation des Konzerns weiter belasten und stellt ein signifikantes finanzielles Risiko dar.

Die Konzernleitung beobachtet die Entwicklung der kurz- und langfristigen Zinsen kontinuierlich und steht dazu auch mit den finanzierenden Kreditinstituten in engem Kontakt.

c) *Finanzierungsrisiken*

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

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge und Kontokorrentlinien im Volumen von 74,3 Mio. EUR, bei denen von Seiten der Bank Kreditvorgaben im Hinblick auf eine einzuhaltende Eigenkapitalrelation und einen Net LTV Covenant bestehen. Bei Verletzen dieser Kreditvorgaben kann es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen kommen. Beide Financial Covenants wurden zum Ende der Berichtsperiode nicht erfüllt. Der Konzern steht in einem konstruktiven Dialog mit den jeweiligen Finanzierungspartnern und arbeitet an einer Lösung zur Weiterführung der Finanzierung.

d) *Ausfallrisiken*

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

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

Marktbezogene Risiken

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

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland, Europa oder der Welt auch der für die Gruppe relevante Wohnimmobilienmarkt beeinflusst werden könnte und sich dies negativ auf die Entwicklung des Konzerns auswirkt.

Ein Hauptrisikofaktor sind die anhaltenden Transaktionsschwierigkeiten. Auch wenn sich das Umfeld jüngst etwas verbessert hat und viele Experten von einer Marktstabilisierung ausgehen, hat sich der Transaktionsmarkt noch immer nicht vollständig erholt. Dies wird durch das aktuelle Zinsumfeld und strengere Kreditvergaberichtlinien der Banken verschärft, was Finanzierungen und insbesondere Anschlussfinanzierungen erschwert. Die Zinsentwicklung bleibt ein kritischer Faktor. Unerwartete Zinsanstiege könnten den Markt weiter belasten und Refinanzierungen zusätzlich komplizieren. Zudem können regulatorische Änderungen den Markt beeinflussen. Demografische Veränderungen stellen den Wohnungsmarkt vor neue Herausforderungen, während die gedämpften wirtschaftlichen Aussichten die Nachfrage nach Wohnimmobilien beeinflussen könnten.

Rechtliche Risiken

Es bestehen vereinzelte Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang nicht absehbar ist. Diese betreffen im Wesentlichen Mietstreitigkeiten sowie Streitigkeiten über Gewährleistungsansprüche aus gegenüber der Gesellschaft erbrachten Bauleistungen. Diese sind jedoch von untergeordneter Bedeutung. Für entsprechende Risiken aus Rechtsstreitigkeiten hat der Noratis-Konzern angemessene Rückstellungen gebildet.

Risikokonzentration

Aufgrund der Portfoliostruktur kann es zur Risikokonzentration im Hinblick auf ein Portfolio oder einen Standort kommen. Insbesondere wenn in diesem Zusammenhang die genannten leistungswirtschaftlichen Risiken zum Tragen kommen und die Erwartungen nicht erfüllt werden, kann sich das negativ auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

3.2. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Für den deutschen Wohnimmobilienmarkt zeichnen sich im Jahr 2025 trotz bestehender Herausforderungen auch positive Entwicklungen ab. Nach einer Phase der Marktkorrektur zeichnet sich eine Stabilisierung der Immobilienpreise ab, mit Prognosen eines moderaten Anstiegs. Diese Entwicklung eröffnet attraktive Einstiegsmöglichkeiten für langfristig orientierte Investoren. Die Wiederbelebung der Nachfrage, getrieben durch aufgestauten Bedarf und demografische Faktoren, schafft ein günstiges Umfeld für Immobilienentwickler und -verwalter. Insbesondere Unternehmen, die sich auf die Modernisierung von Bestandsimmobilien spezialisiert haben, können von diesem Trend profitieren. Die steigende Nachfrage nach energieeffizienten und zeitgemäßen Wohnkonzepten eröffnet ein breites Betätigungsfeld im Bereich der Gebäudesanierung und -modernisierung. Die leicht gesunkenen Bauzinsen verbessern die Finanzierungsbedingungen und können die Investitionsbereitschaft zusätzlich stimulieren.

Insgesamt bietet der deutsche Wohnimmobilienmarkt 2025 ein vielversprechendes Umfeld für Investoren und Unternehmen, die bereit sind, sich an die sich ändernden Marktbedingungen anzupassen. Die Kombination aus stabilisierten Preisen, wachsender Nachfrage und spezialisierten Wachstumssegmenten eröffnet zahlreiche Chancen für nachhaltige Investitionen und innovative Wohnkonzepte. Unternehmen, die sich auf diese Trends einstellen, können von einem dynamischen und zukunftssträchtigen Markt profitieren.

3.3 Gesamteinschätzung Risiko- und Chancenbericht

Unter Voraussetzung eines sich langsam erholendem Transaktionsmarktes, einem stabilen beziehungsweise leicht sinkenden Zinsniveau und dass auslaufende Verbindlichkeiten verlängert werden können, sofern ein Verkauf zu angemessenen Konditionen nicht zu realisieren ist, sind dem Vorstand der Noratis-Gruppe nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf den Konzern auswirken könnten.

Um die Klimaziele im Gebäudesektor zu erreichen, wird zukünftig die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien ein wesentlicher Faktor sein. Dadurch steigen auch die Risiken im Hinblick auf die hierfür entstehenden Kosten und weiterer staatlicher Regulierungsmaßnahmen. Die in den kommenden Jahren zu erwartende Sanierungswelle schafft vielfältige Potentiale für Bestandsentwickler und die Geschäftsführung sieht darin auch gute Zukunftschancen für den Konzern.

Grundsätzlich ist der Bedarf an Wohnungen weiter angestiegen, durch Bevölkerungswachstum sowie steigenden Flächenbedarf und einer rückläufigen Fertigstellung von neuen Wohnungen. Deshalb ist auch mit weiterhin steigenden Mieten zu rechnen, was sich positiv auf die laufenden Cash-Flows aber auch auf die zu erzielenden Verkaufspreise auswirkt.

4. Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft ist 2024 das zweite Jahr in Folge geschrumpft. Neben hohen Energiekosten und einem erhöhten Zinsniveau hat auch die zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft eine Erholung verhindert.

Der deutsche Immobilienmarkt zeigte im Jahr 2024 deutliche Anzeichen einer Stabilisierung nach dem Preiseinbruch im Vorjahr. Besonders der Wohnimmobilienmarkt erlebte eine positive Entwicklung. Im vierten Quartal 2024 drehte die Jahresveränderungsrate der Immobilienpreise sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien ins Plus.

Die Stabilisierung der Immobilienpreise wurde durch günstigere Bauzinsen und eine höhere Kaufkraft begünstigt, was die Nachfrage nach Wohneigentum wieder ankurbelte. Im letzten Quartal 2024 stiegen die Kaufpreise sogar zum Vorjahresquartal um 1,9 Prozent an. Trotz dieser positiven Entwicklung blieben Herausforderungen wie der anhaltende Wohnraummangel, steigende Baupreise und kontinuierlich steigende Mietkosten bestehen. Im Jahr 2024 wurden Wohnimmobilien im Wert von etwa 9,0 Mrd. EUR gehandelt, was einer deutlichen Steigerung gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Anzahl der Transaktionen stieg sogar um ein Drittel, was auf eine zunehmende Marktaktivität hindeutet.

Insgesamt zeigte der deutsche Immobilienmarkt 2024 eine Trendwende mit einer Stabilisierung der Preise und einer langsam steigenden Nachfrage, besonders in Großstädten. Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass der Markt nach dem Preiseinbruch im Vorjahr wieder an Fahrt gewinnt und sich auf einem neuen Niveau einpendelt.

Vor diesem Hintergrund wurde im März 2025 die Suche nach einem neuen Investor für die Noratis erfolgreich abgeschlossen. Am 5. März 2025 hat der Ankeraktionär Merz Real Estate GmbH & Co. KG (Merz) einen Vertrag über den Verkauf ihrer gesamten Aktien an der Noratis AG (ca. 71,2 Prozent des Grundkapitals) an die ImmoWerk Holding GmbH (IMMOWERK) abgeschlossen, einen Immobilieninvestor und Asset Manager mit Sitz in Frankfurt am Main. Im Rahmen des Aktienkaufvertrags wurden zunächst 35,6 Prozent des Grundkapitals übertragen. Darüber hinaus hat IMMOWERK ein Optionsrecht, die verbleibenden 35,6 Prozent zu erwerben. Im Rahmen der Transaktion hat sich IMMOWERK verpflichtet, alle Verpflichtungen von Merz gegenüber der Noratis aus einer Investorenvereinbarung zu übernehmen. Diese Vereinbarung sieht vor, dass Merz der Noratis unter bestimmten Bedingungen bis zu 16 Mio. EUR Liquidität zur Verfügung stellen muss. IMMOWERK verpflichtet sich, bis Ende Juli 2025 ebenfalls 16 Mio. EUR in Form von Kapitalmaßnahmen bereitzustellen, wobei die Ansprüche gegenüber Merz erst dann entfallen, wenn die volle Summe eingezahlt wurde. Herr Kim Niklas Andersson, Geschäftsführer der IMMOWERK, wurde zum Vorstandsmitglied der Noratis mit Wirkung zum 1. April 2025 und einer Laufzeit von drei Jahren bestellt.

Die Beteiligung von IMMOWERK als Großaktionär und die Bereitstellung zusätzlicher Liquidität bilden die Basis für die Fortführung und Weiterentwicklung der operativen Geschäftstätigkeit der Noratis als börsennotiertes Immobilienunternehmen. Diese Liquiditätszufuhr ermöglicht die Entwicklung bestehender und die Akquisition neuer Projekte.

Für 2025 prognostiziert der Vorstand der Noratis-Gruppe ein negatives Ergebnis vor Steuern, das sich jedoch gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessern wird. Es werden etwas geringere Verkaufserlöse bei positiver Verkaufsmarge erwartet. Der Immobilienbestand im Vorratsvermögen soll durch höhere Netto-Zukäufe im Vergleich zu 2024 erweitert werden, was auch zu einem Anstieg der Finanzverbindlichkeiten führen wird. Mit dem geplanten Ausbau des Immobilienbestands werden steigende Mieterträge erwartet. Da für 2025 aufgrund der Erholung am Wohnimmobilienmarkt keine weiteren Abwertungen erwartet werden, sollten sich EBIT und EBT gegenüber 2024 deutlich verbessern, wobei weiterhin mit einem negativen EBT gerechnet wird. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden aufgrund der 2024 abgeschlossenen Restrukturierungsmaßnahmen und der damit verbundenen hohen Beratungskosten im laufenden Geschäftsjahr erkennbar zurückgehen.

Hinsichtlich nicht-finanzieller Leistungsindikatoren strebt Noratis an, sich als zuverlässiger Transaktionspartner im Wohnimmobilienmarkt zu etablieren und erstmals seit längerer Zeit wieder als Netto-Käufer zu positionieren.

Der Personalbestand ist im vergangenen Geschäftsjahr aufgrund von Sparmaßnahmen zurückgegangen. Im Jahr 2025 werden sich die Personalkosten auf dem Vorjahresniveau bewegen. Gleichzeitig wird sich das Geschäft wiederbeleben und neue Wachstumsziele verfolgt. Dabei sollen insbesondere Mitarbeiter in Schlüsselpositionen langfristig gebunden und weiterentwickelt werden, da deren Engagement und Fachwissen entscheidend für die erfolgreiche Umsetzung dieser Strategie sind.

5. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

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

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

6. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr 2024 nicht vorgelegen.

Eschborn, den 27. März 2025

Noratis AG



André Speth
Vorstand

Konzernabschluss

zum 31. Dezember 2024

34	Konzernbilanz
36	Konzerngesamtergebnisrechnung
37	Konzernkapitalflussrechnung
38	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Konzernbilanz

AKTIVA

in TEUR	Anhang-Nr.	31.12.2024	31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.1	9.499	9.670
Sachanlagen	5.2	625	1.029
Immaterielle Vermögenswerte	5.2	1	12
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	2.2 / 5.3	23	23
Andere finanzielle Vermögenswerte	5.4	1.683	3.817
Latente Steueransprüche	5.12	5.752	1.104
Langfristige Vermögenswerte		17.583	15.655
Vorratsimmobilien	5.5	383.470	434.301
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.6	3.172	2.884
Finanzielle Vermögenswerte	5.4	267	1.445
Sonstige Vermögenswerte	5.7	2.942	4.261
Zahlungsmittel	5.8	7.675	13.433
Kurzfristige Vermögenswerte		397.526	456.324
Bilanzsumme		415.109	471.979

PASSIVA

in TEUR	Anhang-Nr.	31.12.2024	31.12.2023
Gezeichnetes Kapital	5.9	8.636	7.197
Kapitalrücklage	5.9	60.344	59.231
Gewinnrücklagen	5.9	-9.170	18.883
Eigenkapital der Anteilseigner der Noratis AG		59.810	85.311
Nicht beherrschende Anteile	2.3	-10	367
Eigenkapital		59.800	85.678
Sonstige Rückstellungen	5.10	79	73
Anleihe	5.11	38.260	39.504
Finanzverbindlichkeiten	5.11	289.980	305.208
Langfristige Schulden		328.319	344.785
Sonstige Rückstellungen	5.10	206	172
Anleihe	5.11	408	408
Finanzverbindlichkeiten	5.11	22.886	36.509
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		401	1.797
Steuerschulden	5.13	1	285
Vertragsverbindlichkeiten	5.14	223	197
Sonstige Verbindlichkeiten	5.15	2.865	2.148
Kurzfristige Schulden		26.990	41.516
Bilanzsumme		415.109	471.979

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhang-Nr.	2024	2023
Umsatzerlöse Gesamt		66.557	60.180
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	6.1	34.101	27.327
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		-35.754	-23.182
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	6.2	-1.653	4.145
Erlöse aus der Vermietung	6.1	32.456	32.853
Aufwendungen aus der Vermietung		-17.492	-17.894
Ergebnis aus der Vermietung	6.3	14.964	14.959
Sonstige betriebliche Erträge	6.4	704	574
Zwischenergebnis		14.015	19.678
Personalaufwand	6.5	-4.295	-5.261
Abschreibungen	6.6	-513	-535
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.1	-171	-170
Wertminderung Vorratsimmobilien	5.5	-20.799	-6.043
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-5.907	-4.122
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)		-17.670	3.547
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	2.2 / 5.3	0	-20
Finanzerträge	6.8	5.464	4.530
Finanzierungsaufwendungen	6.9	-20.908	-22.564
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-33.114	-14.507
Ertragsteuern	6.10	4.705	3.513
Konzernergebnis		-28.409	-10.994
davon entfällt auf:			
- Anteilseigner des Mutterunternehmens		-28.054	-10.936
- nicht beherrschende Anteile		-355	-58

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

Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	Anhang-Nr.	2024	2023
Konzernergebnis		-28.409	-10.994
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	5.1	171	170
Abschreibungen	6.6 / 7.3	513	535
Veränderung der Vorratsimmobilien	5.5	30.669	14.375
Wertminderung / Wertzuschreibung von Vorräten	5.5	20.799	6.043
Zunahme / Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-186	-2.303
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen		-447	-926
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	2.2 / 5.3	0	20
Finanzierungsaufwendungen / Finanzerträge	6.8 / 6.9	15.444	18.034
Ertragsteueraufwand / -ertrag	6.10	-4.633	-3.513
Ertragsteuerzahlungen		50	1.391
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge		713	81
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		34.684	22.913
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	5.2	-2	-19
Erhaltene Zinsen		4.042	4.584
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		4.040	4.565
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	5.9	2.691	9.998
Transaktionskosten aus der Ausgabe von Aktien	5.9	-192	-178
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	5.11	11.698	39.208
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	5.11	-41.069	-57.096
Transaktionskosten aus der Begebung von Anleihen und Finanzkrediten	5.11	-32	-76
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	7.3	-422	-417
Rückkauf eigener Aktien	5.9	0	-65
Einzahlungen aus dem Verkauf eigener Aktien	5.9	0	32
Gezahlte Zinsen		-17.135	-16.589
Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	5.9	-21	-21
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-44.482	-25.204
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		-5.758	2.274
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		13.433	11.159
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		7.675	13.433

Siehe Erläuterung in Anhang-Nr. 7.2.

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für eigene Anteile	Gewinnrücklagen	Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
Stand zum 01.01.2023	4.818	51.774	0	29.820	86.412	445	86.857
Konzerngesamtergebnis				-10.936	-10.936	-58	-10.994
Kapitalerhöhung	2.379	7.619			9.998		9.998
Kosten, die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung stehen		-129			-129		-129
Erwerb eigener Aktien		-60	-5		-65		-65
Aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente		27	5		32		32
Dividendenzahlung				0	0	-21	-21
Stand zum 31.12.2023	7.197	59.231	0	18.883	85.311	367	85.678
Stand zum 01.01.2024	7.197	59.231	0	18.883	85.311	367	85.678
Konzerngesamtergebnis				-28.054	-28.054	-355	-28.409
Kapitalerhöhung	1.439	1.252			2.691		2.691
Kosten, die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung stehen		-139			-139		-139
Dividendenzahlung				0	0	-21	-21
Stand zum 31.12.2024	8.636	60.344	0	-9.170	59.810	-10	59.800

Hinsichtlich der nicht beherrschenden Anteilen wird auf Anhang-Nr. 2.3 verwiesen. Die Erläuterungen zu allen übrigen Positionen sind in Anhang-Nr. 5.9 zu finden.

Anhang zum Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr 2024

40	1	Informationen zum Unternehmen
40	2	Zusammensetzung des Konzerns
43	3	Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
57	4	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen
59	5	Erläuterungen zur Konzernbilanz
71	6	Erläuterungen zur Konzern- gesamtergebnisrechnung
75	7	Ergänzende Angaben

1 Informationen zum Unternehmen

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

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

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

Informationen über die Konzernstruktur finden sich in Anhang-Nr. 2, Informationen über andere Beziehungen des Konzerns zu nahestehenden Unternehmen und Personen in Anhang-Nr. 7.9.

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

Der Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Ergänzend wurden die nach § 315e HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften beachtet. Er wurde durch Beschluss des Vorstands am 27. März 2025 zur Veröffentlichung freigegeben.

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

2 Zusammensetzung des Konzerns

2.1 Verzeichnis der Tochterunternehmen

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

Gesellschaft	Eigenkapitalanteil in %	
	2024	2023
Noratis Domus GmbH, Eschborn	100	100
Noratis Habitat GmbH, Eschborn	100	100
Noratis Living GmbH, Eschborn	94	94
Noratis Nordost GmbH, Eschborn	94,9	94,9
Noratis West GmbH, Eschborn	65	65
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	100	100
Noratis Wohnwert GmbH, Eschborn	100	100

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

2.2 Anteile an einem assoziierten Unternehmen

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

2.3 Nicht beherrschende Anteile

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen zum 31. Dezember 2024 und zum 31. Dezember 2023 dargestellt:

	31. Dezember 2024		
Werte in TEUR	Noratis Living GmbH	Noratis Nordost GmbH	Noratis West GmbH
Nicht beherrschende Anteile	6,0 %	5,1%	35,0 %
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	50	67
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	3.197	3.317	7.854
Summe der langfristigen Schulden	3	2.880	2.980
Summe der kurzfristigen Schulden	29	106	5.648
Umsatzerlöse	0	234	6.411
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	122	-41	-1.069
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnen	101	-39	-695
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	21	-2	-374
Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit	-94	139	5.402
Cashflows aus der Investitionstätigkeit	0	0	-7
Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit	-21	-129	-5.212
Nettoerhöhung (Nettoabnahme) der Zahlungsmittel	-115	10	183

KONZERNANHANG

31. Dezember 2023			
Werte in TEUR	Noratis Living GmbH	Noratis Nordost GmbH	Noratis West GmbH
Nicht beherrschende Anteile	6,0 %	5,1%	35,0 %
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	34	47
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	3.091	3.354	13.734
Summe der langfristigen Schulden	3	2.928	10.663
Summe der kurzfristigen Schulden	25	38	2.756
Umsatzerlöse	0	235	4.831
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	121	-106	-210
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnen	100	-101	-136
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	21	-5	-74
Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit	-16	88	3.518
Cashflows aus der Investitionstätigkeit	0	0	0
Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit	-21	-129	-3.575
Nettoerhöhung (Nettoabnahme) der Zahlungsmittel	-37	-41	-57

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

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

Werte in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Noratis Living GmbH	218	218
Noratis Nordost GmbH	19	22
Noratis West GmbH	-247	127
Summe	-10	367

3 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.1. Grundlagen der Aufstellung des Abschlusses

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

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

Im Jahresverlauf 2024 hat der nach wie vor sehr schwache Transaktionsmarkt zu einem weiter sinkenden Preisniveau geführt, obwohl der Bedarf und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum unverändert hoch ist. Das nach wie vor relativ hohe Zinsniveau und die Zurückhaltung auf Käuferseite hatten einen spürbaren Einfluss auf das operative Geschäft der Noratis-Gruppe.

3.2. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Noratis AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2024. Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Zusammenfassung wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

3.3.1 Klassifizierung in kurzfristig und langfristig

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

Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn

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

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn

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

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

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

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

3.3.2 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

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

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

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

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

erfolgt.

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

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

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

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

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

3.3.3 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

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

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

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

3.3.4 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

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

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

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien

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

Erlöse aus Betriebskosten im Rahmen der Vermietung von Immobilien

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

3.3.5 Erlöse aus Leasingverhältnissen

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

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

3.3.6 Aufwendungen

Aufwendungen werden erfasst, sobald diese wirtschaftlich verursacht worden sind.

3.3.7 Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen

Die Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen des Konzerns umfassen:

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

Derivate werden im Konzern nicht als Sicherungsinstrument designiert.

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

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

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

3.3.8 Steuern

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

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

Tatsächliche Ertragsteuern

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

Latente Steuern

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.9 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

3.3.10 Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Sachanlagen

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

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

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

Immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

Standardsoftware:	3 Jahre
Sonstige Software:	5 – 7 Jahre

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

3.3.11 Leasingverhältnisse

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

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

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

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

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

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen:

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

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

Buchwerts des Nutzungsrechts vorgenommen.

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

Kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse von geringem Wert

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

3.3.12 Finanzinstrumente

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

Finanzielle Vermögenswerte

Erstmaliger Ansatz und Bewertung

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

Klassifizierung und Folgebewertung

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

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

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

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

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

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

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

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

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

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

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

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

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

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

Ausbuchung

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

Klassifizierung, Folgebewertung und Gewinne und Verluste

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

Für die Folgebewertung werden finanzielle Verbindlichkeiten in zwei Kategorien klassifiziert:

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

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Darlehen und Unternehmensanleihen)

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

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

Ausbuchung

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

Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

3.3.13 Vorräte

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

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

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

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

3.3.14 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

3.3.15 Eigene Anteile

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

3.3.16 Rückstellungen

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

3.3.17 Anteilsbasierte Vergütung

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

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

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

3.4. Neue Standards oder Änderungen, die erstmals 2024 anzuwenden sind

		Stichtag Anwendungspflicht
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2024
IAS 7 / IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen (Supplier Finance Agreements)	01.01.2024
IFRS 16	Leasingverbindlichkeit bei einem Sale-and-Lease-Back	01.01.2024

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

3.5. Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

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

		Stichtag Anwendungspflicht
IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit einer Währung	01.01.2025
IFRS 9 / IFRS7	Jährliche Verbesserungen an den IFRS Accounting Standards	01.01.2026
IFRS 7 / IFRS 9	Änderung der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss Ersetzt IFRS 1	01.01.2027
IFRS 19	Abgabepflichten für Tochterunternehmen	01.01.2027

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

4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

4.1. Ermessensentscheidungen

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

Leasingverhältnisse – der Konzern als Leasingnehmer:

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

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

4.2. Schätzungen und Annahmen

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

Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen:

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

Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:

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

Wertminderung von Vorratsimmobilien:

Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien werden ebenfalls durch externe und unabhängige Gutachter bewertet. In diese Bewertung fließen im Wesentlichen Annahmen zu Marktmieten, Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen sowie Instandhaltungskosten ein. Alle Bewertungsannahmen unterliegen auf Grund der Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Unsicherheiten, die zu Wertveränderungen führen können. Wertänderungen werden erfolgswirksam erfasst, sobald der Wert laut Gutachten unterhalb des Buchwertes der Vorratsimmobilie sinkt.

Ansatzfähigkeit latenter Steueransprüche:

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

Rückstellungen:

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

5 Erläuterungen zur Konzernbilanz

5.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Überleitung des Buchwertes

Werte in TEUR	2024	2023
Stand zum 1. Januar	9.670	9.840
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-171	-170
Stand zum Ende der Periode	9.499	9.670

Im Jahr 2021 erfolgte erstmals die Entscheidung für eine Bestandshaltung von Immobilien mit langfristiger Vermietungsabsicht und damit der Ausweis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Änderung der Verwendungsabsicht erfolgte anhand von folgenden objektiven Kriterien, die kumulativ erfüllt sein müssen:

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

Im Geschäftsjahr und im Vorjahr erfolgte keine Umgliederung aus den Vorratsimmobilien in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und es gab auch keine sonstigen Zu- oder Abgänge.

Im Gewinn oder Verlust erfasste Beträge

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

Die Mieteinnahmen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftsjahr 880 TEUR (Vorjahr 853 TEUR) und sind in den Erlösen aus der Vermietung enthalten. Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betragen 545 TEUR im Geschäftsjahr (Vorjahr 482 TEUR) und sind in den Aufwendungen für Vermietung erfasst.

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

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

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

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

Bewertungsparameter	Einheit	2024	2023
Verwaltungskosten	EUR / Mieteinheit pro Jahr	346	351
Marktmiete	EUR / qm pro Monat	6,48	6,48
Diskontierungszinssatz	Prozent	5,5	5,4
Kapitalisierungszinssatz	Prozent	5,5	5,4
Leerstandsquote	Prozent	0,0	8,9

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

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

Geschäftsjahr					
Diskontierungszinssatz	5,8 %	+0,3 %	5,5%	-0,3 %	5,2 %
Veränderung in TEUR	9.008	-491	9.499	544	10.043
Mieterträge		- 5,0 %		+ 5,0 %	
Veränderung in TEUR	8.874	-625	9.499	625	10.124
Leerstand		+ 50,0 %		- 50,0 %	
Veränderung in TEUR	9.362	-137	9.499	137	9.636

Vorjahr					
Diskontierungszinssatz	5,7 %	+0,3 %	5,4%	-0,3 %	5,1 %
Veränderung in TEUR	9.170	-500	9.670	570	10.240
Mieterträge		- 5,0 %		+ 5,0 %	
Veränderung in TEUR	9.030	-640	9.670	640	10.310
Leerstand		+ 50,0 %		- 50,0 %	
Veränderung in TEUR	9.530	-140	9.670	140	9.810

5.2 Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

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

Nutzungsrechte Leasing

Werte in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	448	717
Nutzungsrechte Fuhrpark	50	136
Summe	498	853

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

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

5.3 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

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

5.4 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Derivate	1.907	5.214
Übrige finanzielle Vermögenswerte	44	48
Summe	1.951	5.262
davon langfristig	1.684	3.817
davon kurzfristig	267	1.445

Um Zinssteigerungen abzusichern, hat der Konzern zur Absicherung des Zinsrisikos aus Finanzverbindlichkeiten Zinsbegrenzungen (CAP) abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2024 beträgt der insgesamt abgesicherte Wert 70,0 Mio. EUR. Im Geschäftsjahr sind Zinsbegrenzungen in Höhe von 50,9 Mio. EUR ausgelaufen und keine neuen hinzugekommen.

Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinssicherungsgeschäfte nur mit Banken guter Bonität abgeschlossen wurden. Die Restlaufzeiten betragen für einen Sicherungswert von 20,0 Mio. EUR bis zu einem Jahr und einem Sicherungswert von 50,0 Mio. EUR zwischen ein und drei Jahren.

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

5.5 Vorratsimmobilien

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

Im Geschäftsjahr 2024 lag der Fokus aufgrund der geänderten marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf dem Verkauf. Insgesamt wurden 523 Wohn- und Gewerbeeinheiten verkauft. Der Bestand zum 31. Dezember 2024 beträgt damit 3.742 Einheiten (Vorjahr 4.265 Einheiten), davon sind 37 Gewerbeeinheiten.

Zusammensetzung der Immobilienbestände:

Werte in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Vorratsimmobilien	373.576	425.030
Nutzungsrechte aus Erbbauverträgen	9.894	9.271
Summe	383.470	434.301

Es werden keine Fremdkapitalkosten erfasst.

Im Jahr 2024 beliefen sich die in den Umsatzkosten als Aufwand erfassten Vorräte auf 35.655 TEUR (Vorjahr 23.030 TEUR).

Für die Vorratsimmobilien wurden zum Bilanzstichtag von einem unabhängigen Gutachter die Marktwerte ermittelt. Das führte bei einzelnen Immobilien zu einem Abwertungsbedarf von insgesamt 20.799 TEUR. Bei entsprechender Entwicklung der Marktwerte kann dies in der Zukunft zu Wertaufholungen führen. Die Vorratsimmobilien dienen fast ausschließlich als Sicherheiten für die Finanzschulden, siehe Anhang-Nr. 5.11.

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

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

Der von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelte Marktwert der Immobilien beträgt zum 31. Dezember 2024 rund 412,9 Mio. EUR und liegt damit um 39,4 Mio. EUR über dem aktuellen Buchwert ohne Nutzungsrechte von 373,6 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung dieser stillen Reserven abzüglich der Ertragsteuer von aktuell 27,4 Prozent beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft rund 88,4 Mio. EUR, was einem NAV pro Aktie von 10,24 EUR entspricht und zu einer Eigenkapitalquote von 19,5 Prozent führt.

5.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Werte in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.172	2.884
davon aus der Vermietung	3.172	2.884
davon aus der Veräußerung von Immobilien	0	0

Im Geschäftsjahr wurde die Risikovorsorge um 411 TEUR auf 1.579 TEUR erhöht.

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

Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien sind grundsätzlich sofort fällig und unverzinslich.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden anhand der Überfälligkeit nach Ausfallrisiken beurteilt. Die geschätzten Verlustraten liegen zwischen 10 Prozent bei einer Fälligkeit über 60 Tagen und bis zu 50 Prozent bei einer Fälligkeit von mehr als 180 Tagen beziehungsweise von 90 Prozent bei Altforderungen aus bereits verkauften Immobilien. Die Bewertung der Risiken erfolgt auf Grundlage der Kreditverluste der letzten 3 Jahre.

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

Werte in TEUR	31.12.2024		
	Bruttoforderung	Wertberichtigung	Nettoforderung
Nicht fällig	1.066	0	1.066
Fällig seit mehr als 30 Tagen	273	0	273
Fällig seit mehr als 60 Tagen	267	27	240
Fällig seit mehr als 90 Tagen	64	16	48
Fällig seit mehr als 120 Tagen	7	2	5
Fällig seit mehr als 150 Tagen	89	22	67
Fällig seit mehr als 180 Tagen	2.985	1.512	1.473
Summe	4.751	1.579	3.172

	31.12.2023		
Werte in TEUR	Brutto- forderung	Wert- berichtigung	Netto- forderung
Nicht fällig	1.141	0	1.141
Fällig seit mehr als 30 Tagen	406	0	406
Fällig seit mehr als 60 Tagen	130	13	117
Fällig seit mehr als 90 Tagen	56	15	41
Fällig seit mehr als 120 Tagen	72	19	53
Fällig seit mehr als 150 Tagen	82	22	60
Fällig seit mehr als 180 Tagen	2.165	1.099	1.066
Summe	4.052	1.168	2.884

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

Werte in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Stand 1. Januar	1.168	942
Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste	411	226
Stand am 31. Dezember	1.579	1.168

Zu Konditionen von Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen verweisen wir auf Anhang-Nr. 7.9.

5.7 Sonstige Vermögenswerte

Werte in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus der Umsatzsteuer	31	19
Forderungen aus Steuervorauszahlungen	452	675
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	2.206	3.531
Übrige sonstige Forderungen	253	36
Summe	2.942	4.261

5.8 Zahlungsmittel

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend kurzfristig fällige Bankguthaben.

Darüber hinaus verfügt der Konzern zum 31. Dezember 2024 über Kontokorrentlinien von 5,1 Mio. EUR, von denen noch 4,1 Mio. EUR zur Verfügung stehen. Im Vorjahr belief sich das Kreditvolumen auf 15,6 Mio. EUR, wovon noch 14,6 Mio. EUR verfügbar waren.

5.9 Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Gezeichnetes Kapital:

Am 31. Dezember 2024 betrug das Grundkapital der Noratis AG 8.636.044,00 EUR und hat sich im Geschäftsjahr um 1.439.340,00 EUR erhöht. Die Kapitalerhöhung resultiert aus der Ausgabe neuer Anteile durch teilweise Verwendung des genehmigten Kapitals.

In Ausübung des Beschlusses des Aufsichtsrats vom 9. Oktober 2024 wurde eine Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts in Höhe von 1.439.340,00 EUR durch Ausgabe von 1.439.340 Stück neuer auf den Inhaber lautender Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) durchgeführt.

Durch die Kapitalerhöhung ist das gezeichnete Kapital um 1.439.340,00 EUR auf 8.636.044,00 EUR gestiegen. Der Nennwert pro Stammaktie beträgt 1,00 EUR. Daraus ergeben sich 8.636.044 ausgegebene und vollständig eingezahlte Stammaktien. Die Stammaktionäre haben ein Recht auf die jeweils beschlossene Dividende sowie auf eine Stimme je Aktie bei den Hauptversammlungen des Unternehmens.

Die Kapitalerhöhungen erfolgten aus dem genehmigten Kapital 2024.

Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft stellt sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

Aktionäre	Anteil am gez. Kapital in EUR	Anteil in %
Merz Real Estate GmbH & Co. KG	6.125.177,00	70,93
Igor Christian Bugarski	95.547,00	1,11
Übrige Aktionäre	2.415.320,00	27,96
Summe	8.636.044,00	100,00

Genehmigtes Kapital:

Der Vorstand der Noratis AG ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juli 2024 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 8. Juli 2029 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 3.598.352,00 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2024).

Das noch bestehende genehmigte Kapital 2021 in Höhe von 30.336,00 EUR wurde gleichzeitig aufgehoben.

Der Vorstand der Noratis AG ist durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 27. November 2024 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 26. November 2029 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 4.318.022,00 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2024/II).

Durch die Kapitalerhöhung im Oktober 2024 hat sich das genehmigte Kapital 2024 von 3.598.352,00 EUR auf 2.159.012,00 EUR reduziert und wurde im Rahmen der Schaffung des genehmigten Kapitals 2024/II aufgehoben.

Bedingtes Kapital:

Der Vorstand der Noratis AG ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juli 2024 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 8. Juli 2029 um bis zu 3.598.352,00 EUR im Rahmen der Ausgabe von Schuldverschreibungen mit Options- beziehungsweise Wandlungsrechte zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2024/I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur bis zur Höhe der geltend gemachten Options- beziehungsweise Wandlungsrechte durchgeführt.

Das noch bestehende bedingte Kapital 2021 in Höhe von 2.168.112,00 EUR wird gleichzeitig aufgehoben.

Kapitalrücklage:

Im Zuge der Erhöhungen des Grundkapitals sind 1.252.225,80 EUR in die Kapitalrücklage eingestellt worden. Gegenläufig wirkten sich die Kosten der Kapitalerhöhungen in Höhe von 192.300,85 EUR abzüglich der darauf entfallenden latenten Steuern in Höhe von 52.690,43 EUR aus.

Im Geschäftsjahr 2024 und im Vorjahr 2023 sind keine Aktienoptionen gewährt worden.

Gewinnrücklagen:

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

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte keine Ausschüttung in Form einer Dividende für das Geschäftsjahr 2023 an die Aktionäre der Gesellschaft. Für das Geschäftsjahr 2024 wird der Hauptversammlung der Noratis AG vorgeschlagen, keine Dividende auszuschütten.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 21 TEUR in Form einer Garantiedividende an die Minderheitsgesellschafter der Noratis Living GmbH ausgeschüttet. Der Dividendenanspruch für 2024 in Höhe von 21 TEUR ist in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten enthalten.

5.10 Sonstige Rückstellungen

Werte in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Archivierungsrückstellung	79	73
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	206	172
Summe	285	245

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

Es werden Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen von 206 TEUR innerhalb eines Jahres erwartet (Vorjahr 172 TEUR).

Die Entwicklung ist im Konzernrückstellungsspiegel (Anlage II) aufgeführt.

5.11 Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihe

Werte in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Anleihe	38.668	39.912
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	302.266	331.428
Finanzverbindlichkeiten aus der Leasingfinanzierung	10.579	10.268
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	21	21
Summe	351.534	381.629

Die Anleiheverbindlichkeiten im Geschäftsjahr 2024 setzten sich aus der Unternehmensanleihe 2020 von 30.000 TEUR (IFRS-Buchwert 28.675 TEUR) mit einer jährlichen Verzinsung von 5,5 Prozent und der Unternehmensanleihe 2021 von 10.000 TEUR (IFRS-Buchwert 9.585 TEUR) und einer jährlichen Verzinsung von 4,75 Prozent zusammen. Weiterhin sind, wie im Vorjahr, aufgelaufene Zinsen von 408 TEUR enthalten.

Im Rahmen von Gläubigerversammlungen wurde die Fälligkeit der Anleihe über 30.000 TEUR bis zum 31.12.2028 verlängert. Der Zinssatz von 5,5 Prozent bleibt unverändert. Weiterhin ist eine vorzeitige Rückzahlung der Anleihe möglich. Voraussetzung für die Wirksamkeit der Prolongation ist eine entsprechende Laufzeitverlängerung bei unveränderten Konditionen der Unternehmensanleihe über 10.000 TEUR und eine Barkapitalerhöhung über 10.000 TEUR.

Im November 2024 wurde mit dem einzigen Gläubiger der Anleihe über 10.000 TEUR eine Verlängerung mit unveränderten Konditionen bis zum 31.12.2029 vereinbart. Weiterhin hat die Gesellschaft über Kapitalerhöhungen im Oktober 2024 und Januar 2025 insgesamt die erforderlichen Geldmittel erhalten. Somit sind alle Bedingungen der Prolongation der Anleihe über 30.000 TEUR erfüllt worden.

Durch die Laufzeitverlängerungen der beiden Anleihen erhält die Noratis-Gruppe die notwendige Flexibilität bei der geplanten Veräußerung von Immobilienportfolios. Verkäufe sind so ohne aktuellen Zeitdruck möglich, was sich positiv auf die Substanz der Gesellschaft auswirken dürfte.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich im Wesentlichen durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von 41.069 TEUR. Gegenläufig wirkten sich die Erhöhung von Umfinanzierungen in Höhe von 11.698 TEUR von bestehende Krediten für Vorratsimmobilien aus. Darin sind 2.648 TEUR aus der Erhöhung laufender Kredite für Modernisierungsmaßnahmen enthalten. Im Rahmen der Umfinanzierung fielen 32 TEUR Kreditgebühren an. Alle Kredite sind durch Grundschulden auf den finanzierten Immobilien abgesichert.

Restlaufzeit der Unternehmensanleihe

Werte in TEUR	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
31. Dezember 2024	408	38.260	0	38.668
31. Dezember 2023	408	39.504	0	39.912

Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten gegen Kreditinstitute

Werte in TEUR	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
31. Dezember 2024	22.501	279.765	0	302.266
31. Dezember 2023	36.080	220.526	74.822	331.428

Restlaufzeiten der Leasingverbindlichkeiten

Werte in TEUR	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
31. Dezember 2024	364	409	9.806	10.579
31. Dezember 2023	408	723	9.137	10.268

Alle sonstigen Finanzverbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

5.12 Latente Steueransprüche und Steuerschulden

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

Werte in TEUR	31.12.2024		31.12.2023	
	Latente Steueransprüche	Latente Steuerschulden	Latente Steueransprüche	Latente Steuerschulden
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	855	-	876
Sachanlagen und Leasingverbindlichkeiten	6	-	7	-
Derivate		318	-	1.106
Vorräte und Leasingverbindlichkeiten	45	-	32	-
Finanzverbindlichkeiten		463	-	117
Verlustvorräge	7.337	-	3.164	-
Verrechnung	-1.636	-1.636	-2.099	-2.099
Bilanzausweis	5.752	0	1.104	0

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

Werte in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Ergebniswirksam	4.701	3.189
Eigenkapital	-53	-49
Summe	4.648	3.140

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

Die direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Steuer stammt aus den Kosten der Kapitalerhöhung von 192 TEUR (Vorjahr 178 TEUR).

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

5.13 Steuerschulden

Die Steuerschulden enthalten Verpflichtungen aus der Körperschaftsteuer von 1 TEUR (Vorjahr 168 TEUR) und aus der Gewerbesteuer von 0 TEUR (Vorjahr 117 TEUR).

5.14 Vertragsverbindlichkeiten

Werte in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Verpflichtungen aus Verkaufsverträgen	106	73
Betriebskostenvorauszahlungen und -abrechnungen	117	124
Summe	223	197

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

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

Im Geschäftsjahr 2024 sind 49 TEUR aus den Vertragsverbindlichkeiten des Vorjahres in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst (Vorjahr 0 TEUR).

Alle Vertragsverbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

5.15 Sonstige Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	1.165	1.234
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	629	492
Verbindlichkeiten aus Gewährleistungseinbehalten	607	-
Verbindlichkeiten gegenüber dem Aufsichtsrat	127	67
Verbindlichkeiten aus der Lohnsteuer und Sozialversicherung	69	115
Übrige Verbindlichkeiten	268	240
Summe	2.865	2.148

Im Vorjahr 2023 wurden die Verbindlichkeiten aus Gewährleistungseinbehalten in Höhe von 685 TEUR unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

6 Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

6.1 Umsatzerlöse

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

Werte in TEUR	2024	2023
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	34.101	27.327
Mieterlöse Wohnobjekte	31.275	31.655
Mieterlöse Gewerbeobjekte	1.181	1.198
Summe	66.557	60.180

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

In den Mieterlösen sind Erlöse für Vorjahre aus Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1.399 TEUR enthalten (Vorjahr 1.499 TEUR).

6.2 Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Die Verkaufserlöse lagen im Geschäftsjahr um rund 24,8 Prozent über dem Vorjahr. Der Bestand an Vorratsimmobilien ist um 11,7 Prozent bzw. 50.831 TEUR zurückgegangen. Darin enthalten sind Abwertungen in Höhe von 20.799 TEUR. Im Jahr 2024 erfolgten aufgrund der weiterhin schwierigen Marktlage keine Zukäufe.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse ging von 15,2 Prozent auf minus 4,8 Prozent zurück und ist auf die schwierige Lage im Immobilienmarkt zurückzuführen. Im Geschäftsjahr wurden 523 und im Vorjahr 301 Wohn- und Geschäftseinheiten verkauft.

6.3 Ergebnis aus der Vermietung

Werte in TEUR	2024	2023
Nettokaltmieten	20.516	20.807
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	11.940	12.046
Umlagefähige Nebenkosten	-11.940	-12.046
Instandhaltungsaufwand	-2.812	-3.096
Sonstige nicht umlagefähige Aufwendungen	-2.740	-2.752
Summe	14.964	14.959

Die Nettokaltmieten sind im Verhältnis zu den Immobilienverkäufen nur um 1,4 Prozent gesunken. Das ist neben den laufenden Mieterhöhungen darauf zurückzuführen, dass beim Großteil der Verkäufe der Nutzen-Lasten-Wechsel erst im 2. Halbjahr stattfand. Der Anteil der umlagefähigen Nebenkosten ist mit 58,2 Prozent der Nettokaltmieten zum Vorjahr mit 57,9 Prozent fast gleich geblieben.

6.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 704 TEUR (Vorjahr 574 TEUR) beinhalten Erträge aus Versicherungsentschädigungen von 287 TEUR (Vorjahr 36 TEUR), Erträge aus bereits abgeschriebenen Forderungen von 128 TEUR (Vorjahr 3 TEUR), Erträge für nicht benötigte Bonusverbindlichkeiten von 101 TEUR (Vorjahr 213 TEUR), verrechnete Sachbezüge von 57 TEUR (Vorjahr 189 TEUR), Erträge für nicht benötigte Vertragsverbindlichkeiten aus dem Verkauf von Immobilien von 49 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) und übrige Erträge von 82 TEUR (Vorjahr 133 TEUR). Die Kosten für Schäden mit Anspruch auf Versicherungsentschädigung sind im Instandhaltungsaufwand für Vermietung mit enthalten.

6.5 Personalaufwand

Werte in TEUR	2024	2023
Löhne und Gehälter	3.765	4.549
Soziale Abgaben	530	712
Summe	4.295	5.261

Der gesunkene Personalaufwand ist im Wesentlichen auf die geringere Anzahl von Mitarbeitern zurückzuführen. Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 52 Mitarbeiter (Vorjahr 70), verteilt auf folgende Abteilungen:

	2024	2023
Asset Management und Technik	35	49
Transaction Management	4	5
Verwaltung	13	16
Summe	52	70

6.6 Abschreibungen

Die Abschreibungen sind im Konzernanlagespiegel (siehe Anhang-Nr. 5.2) dargestellt. Die Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2024	2023
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	269	249
Nutzungsrechte Fuhrpark	86	102
Zwischensumme	355	351
Nutzungsrechte Erbpacht	96	93
Abschreibungsaufwand Leasing	451	444

Die Nutzungsrechte Erbpacht sind in den Vorratsimmobilien enthalten.

6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Werte in TEUR	2024	2023
Rechts- und Beratungskosten	2.876	1.404
Wertminderungsaufwendungen	1.007	374
Fremdleistungen	653	577
Werbung und Investor Relations	314	305
Versicherungen und Gebühren	192	213
Instandhaltung	190	182
Bürobedarf und Kommunikation	132	145
Mietnebenkosten und Reinigung	126	155
Fuhrpark	90	144
Personalnebenkosten	57	305
Reisekosten und Bewirtung	31	86
Übrige Betriebskosten	239	232
Summe	5.907	4.122

In den Rechts- und Beratungskosten sind im Geschäftsjahr Einmalkosten aufgrund der Restrukturierung und der Verlängerung der Anleihe von 2.092 TEUR enthalten. In den Wertminderungsaufwendungen sind 370 TEUR (Vorjahr 137 TEUR) aus Verträgen mit Kunden enthalten.

6.8 Finanzerträge

Die Finanzerträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2024	2023
Zinserträge aus derivativen Finanzinstrumenten	3.980	4.528
Erträge aus der Modifikation der Anleihen	1.469	0
Sonstige Zinserträge	15	2
Summe	5.464	4.530

Um Zinssteigerungen abzusichern, hat der Konzern Zinsbegrenzungen (CAP) abgeschlossen. Diese Derivate werden grundsätzlich nicht als Sicherungsinstrumente designiert und zu Marktwerten (FVTPL) bewertet. Durch ausgelaufene Zinsabsicherungen im Geschäftsjahr 2024 ergab sich ein leichter Rückgang bei den Zinserträgen aus diesen Sicherungsinstrumenten. Die Erträge aus der Modifikation der Anleihen ergeben sich aus der Verlängerung der Laufzeit der beiden Anleihen. Siehe Anhang-Nr. 5.11.

6.9 Finanzierungsaufwendungen

Die Finanzierungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2024	2023
Laufende Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten	15.057	14.719
Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente	3.307	5.368
Zinsen aus der Anleihe	2.351	2.314
Zinsaufwand aus der Leasingfinanzierung	193	163
Summe	20.908	22.564

Die laufenden Zinsen sind im Geschäftsjahr trotz des Rückgangs der Finanzverbindlichkeiten im Geschäftsjahr leicht gestiegen. Das liegt zum einen an der Entwicklung des EURIBOR im Jahresverlauf. Im ersten Quartal des Vorjahres 2023 lag dieser noch unter 3 Prozent und stieg dann erst im letzten Quartal 2023 auf rund 4 Prozent. Im Geschäftsjahr 2024 ging der EURIBOR zwar kontinuierlich wieder zurück, fiel aber erst im letzten Quartal auf unter 3,5 Prozent. Weiterhin erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel für den Großteil der Immobilienverkäufe und damit auch die Rückzahlung der damit verbundenen Finanzierung im vierten Quartal 2024.

Die Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente resultieren wie im Vorjahr vor allem aus den gesunkenen Zeitwerten aufgrund der geringeren Restlaufzeit.

6.10 Ertragsteueraufwand

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

Werte in TEUR	2024	2023
Laufender Ertragsteueraufwand	-112	-366
Ertragsteueranpassungen für Vorjahre	2	-7
Latenter Steueraufwand/-ertrag	-4.595	-3.140
Summe	-4.705	-3.513

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

Im Geschäftsjahr wurden latente Steuern von 53 TEUR (Vorjahr 49 TEUR) aus den Kosten der Kapitalerhöhung direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

Der negative Wert aus den laufenden Ertragssteuern ergibt sich aus Verlustrückträgen auf die Vorjahre.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden aufgrund der Wertminderung der Vorratsimmobilien nicht alle Verlustvorträge als latente Steuerforderungen in der Bilanz ausgewiesen. Bei einer Erholung des Transaktionsmarktes und der damit verbundenen Wertaufholung können diese Beträge in der Zukunft wieder genutzt werden. Insgesamt wurden bei steuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von 15.147 TEUR keine latente Steuerforderung in der Bilanz angesetzt.

Verlustvorträge wurden als latente Steuerforderung angesetzt, sofern sich zwischen den Buchwerten und den von einem unabhängigen Gutachter ermittelten Marktwerten der einzelnen Immobilien stille Reserven ergeben. Dieser Mehrwert wurde in einer Ergebnissimulation der jeweiligen Gesellschaft dargestellt und somit die zukünftig zur Verfügung stehenden Gewinne für die Nutzung der Verlustvorträge ermittelt.

Überleitung der Ertragsteuern bei einem gegenüber dem Vorjahr unveränderten Konzernsteuersatz von 27,4 Prozent:

	2024	2023
Konzernergebnis in TEUR		
Ergebnis vor Steuer	-33.114	-14.487
Erwartete Ertragsteuern	-9.073	-3.969
Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen	438	463
Steuereffekt aus nicht bilanzierten latenten Steuern	3.928	0
Ertragsteuern, die Vorperioden betreffen	2	-7
Ertragsteueraufwand	-4.705	-3.513

7 Ergänzende Angaben

7.1 Ergebnis je Aktie

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

	2024	2023
Konzernergebnis in TEUR		
Ergebnis ohne Minderheiten - unverwässert	-28.054	-10.936
Ergebnis ohne Minderheiten - verwässert	-28.054	-10.936

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

	31.12.2024	31.12.2023
Anzahl der Aktien in tausend Stück		
Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	8.636	7.197
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien - unverwässert	7.504	4.952
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien - verwässert	7.504	4.952
Ergebnis je Aktie in Euro		
Ungewichtet - unverwässert	-3,25	-1,52
Gewichtet - unverwässert	-3,74	-2,21
Gewichtet - verwässert	-3,74	-2,21

7.2 Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung

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

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit von 34,7 Mio. EUR ergibt sich im Wesentlichen aus dem Rückgang der Immobilienvorräte. Aufgrund der schwierigen Marktlage gab es im Geschäftsjahr keine Zugänge. Die Immobilienbestände verminderten sich vor allem durch Verkäufe und Abwertungen um 50,8 Mio. EUR und führten zu Netto-Zahlungszuflüssen in Höhe von 30,7 Mio. EUR. Vor allem durch den deutlich höheren Abbau von Vorratsimmobilien und das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene negative Konzernergebnis ist der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit gegenüber dem Vorjahr um 11,8 Mio. EUR auf 34,7 Mio. EUR gestiegen.

Entwicklung der Vorratsimmobilien

Werte in TEUR	2024	2023
Bestand zum 1. Januar	434.301	454.812
Zahlungsmittelwirksame Veränderung	-29.937	-14.376
Nicht zahlungsmittelwirksame Veränderung	-20.894	-6.135
Bestand zum 31. Dezember	383.470	434.301

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit von 4,0 Mio. EUR beinhaltet im Geschäftsjahr und im Vorjahr fast ausschließlich die Zuflüsse aus Zinserträgen aus Derivaten, die der Konzern zur Absicherung von steigenden Zinsen abgeschlossen hat. Der Vorjahreswert war aufgrund des unterschiedlichen Zinsniveaus im Jahresverlauf und im Geschäftsjahr ausgelaufener Derivate etwas höher.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf minus 44,5 Mio. EUR (Vorjahr minus 25,2 Mio. EUR) und beinhaltet vor allem Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 41,1 Mio. EUR (Vorjahr 57,1 Mio. EUR) und Zinszahlungen in Höhe von 17,1 Mio. EUR (Vorjahr 16,6 Mio. EUR). Dem gegenüber stehen Mittelzuflüsse aus Kreditfinanzierungen in Höhe von 11,7 Mio. EUR (Vorjahr 39,2 Mio. EUR) und Netto-Zuflüsse aus der Kapitalerhöhung von 2,5 Mio. EUR (Vorjahr 9,8 Mio. EUR). Im Geschäftsjahr und Vorjahr gab es keine Mittelabflüsse durch Dividendenzahlungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens.

Der Finanzmittelbestand verminderte sich um 5,7 Mio. EUR auf 7,7 Mio. EUR.

Gemäß IAS 7 sind nachfolgend die Überleitungsrechnungen der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit des Noratis-Konzerns vom 31. Dezember 2023 bis zum 31. Dezember 2024 sowie vom 31. Dezember 2022 bis zum 31. Dezember 2023 dargestellt:

Werte in TEUR	31.12.2023	Zahlungs- wirksam	Zahlungs- unwirksam	31.12.2024
Finanzverbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	331.428	-29.371	209	302.266
Finanzverbindlichkeiten aus Leasing	10.268	-422	733	10.579
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	21	-21	21	21
Summe Finanzverbindlichkeiten	341.717	-29.814	963	312.866
Anleihen	39.912	-408	-836	38.668
Summe der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit	381.629	-30.222	127	351.534

Werte in TEUR	31.12.2022	Zahlungs- wirksam	Zahlungs- unwirksam	31.12.2023
Finanzverbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	348.663	-17.576	341	331.428
Finanzverbindlichkeiten aus Leasing	10.305	-417	380	10.268
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	333	-333	21	21
Summe Finanzverbindlichkeiten	359.301	-18.326	742	341.717
Anleihen	39.722	-408	598	39.912
Summe der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit	399.023	-18.734	1.340	381.629

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

7.3 Leasingverhältnisse

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

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

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

KONZERNANHANG

Werte in TEUR	Grundstücke und Gebäude	Fuhrpark	Erbbau- verträge	Gesamt
Stand 1. Januar 2023	636	188	9.363	10.187
Zugänge	340	50	0	390
Abgänge	10	0	0	10
Abschreibungsaufwand	249	102	93	444
Stand 31. Dezember 2023	717	136	9.271	10.123
Zugänge	0	0	732	732
Abgänge	0	0	13	13
Abschreibungsaufwand	269	86	96	451
Stand 31. Dezember 2024	448	50	9.894	10.391

Folgende Beträge wurden im Rahmen der Leasingverhältnisse erfolgswirksam erfasst:

Werte in TEUR	2024	2023
Abschreibungsaufwand für die Nutzungsrechte	451	444
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	193	163
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	12	17
Aufwand für Leasingverhältnisse mit geringem Wert	99	91
Summe	755	715

Die Zahlungsmittelabflüsse des Konzerns für Leasingverhältnisse betragen im Geschäftsjahr 726 TEUR und im Vorjahr 688 TEUR.

Mindestleasingzahlungen aus Leasingverträgen

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

Zum 31. Dezember 2024 bestanden Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen in Höhe von:

Werte in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
bis 1 Jahr	5.981	6.428
1 bis 2 Jahre	850	877
2 bis 3 Jahre	600	835
3 bis 4 Jahre	379	601
4 bis 5 Jahre	370	393
über 5 Jahre	1.785	2.079
Summe	9.965	11.213

7.4 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

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

7.4.1 Klassen und Bewertungskategorien

31. Dezember 2024						
Werte in TEUR	Anhang-Nr.	Beizulegender Zeitwert ergebniswirksam	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Gesamt	Beizulegender Zeitwert
AKTIVA						
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	5.3		23		23	
Derivate	5.4	1.907			1.907	1.907
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.6		3.172		3.172	
Finanzielle Vermögenswerte	5.4		44		44	
Zahlungsmittel			7.675		7.675	
Summe finanzielle Vermögenswerte		1.907	10.914	---	12.821	1.907
PASSIVA						
Finanzverbindlichkeiten	5.11			312.866	312.866	
Anleihe	5.11			38.668	38.668	33.958
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				401	401	
Sonstige Verbindlichkeiten	5.15			2.865	2.865	
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		---	---	354.800	354.800	33.958

31. Dezember 2023						
Werte in TEUR	Anhangs- angabe	Beizu- legender Zeitwert ergebnis- wirksam	Finanzielle Vermögens- werte zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten	Gesamt	Beizu- legender Zeitwert
AKTIVA						
Nach der Equity- Methode bilanzierte Finanzanlagen	5.3		23		23	
Derivate	5.4	5.214			5.214	5.214
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.6		2.884		2.884	
Finanzielle Vermögenswerte	5.4		48		48	
Zahlungsmittel			13.433		13.433	
Summe finanzielle Vermögenswerte		5.214	16.388	---	21.602	5.214
PASSIVA						
Finanzverbind- lichkeiten	5.11			341.717	341.717	
Anleihe	5.11			39.912	39.912	37.408
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				1.797	1.797	
Sonstige Verbindlichkeiten	5.15			2.148	2.148	
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		---	---	385.574	385.574	37.408

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

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

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

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

Der beizulegende Zeitwert der Anleihe 2020 mit einem Nennwert von 30 Mio. EUR wurde mit dem Xetra-Schlusskurs zum 30. Dezember 2024 zuzüglich aufgelaufener Zinsen ermittelt und entspricht somit Stufe I der Fair-Value-Kategorie. Die Ausgabe der Anleihe 2021 mit einem Nennwert von 10 Mio. EUR erfolgte im Rahmen einer Privatplatzierung. Der beizulegende Zeitwert wurde deshalb in Höhe des Nennwertes zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen angesetzt.

Um der Gesellschaft mehr Flexibilität bei der geplanten Veräußerung von Immobilienportfolios zu geben, wurden beide Anleihen bis zum 31. Dezember 2028 beziehungsweise 31. Dezember 2029 verlängert. Siehe dazu Anhang-Nr. 5.11.

7.4.2 Finanzielle Risiken

Der Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Liquiditätsrisiken. Der größte Teil der Objektfinanzierungen ist auf der Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen. Mittel- bzw. längerfristige Engagements sind teilweise über separate Cap-Vereinbarungen mit Kreditinstituten gegen Änderungsrisiken gesichert. Zum Bilanzstichtag beträgt der Absicherungswert 70 Mio. EUR.

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

Der Drei-Monats-Euribor ist im Jahresverlauf 2024 von knapp 4 Prozent im ersten Quartal auf rund 2,7 Prozent zum Jahresende gesunken. Vor allem im 2. Halbjahr 2024 machte sich der Zinsrückgang mit etwa 1 Prozent deutlich bemerkbar. Im Durchschnitt lag er im Jahr 2024 bei rund 3,6 Prozent und in den beiden ersten Monaten 2025 bei circa 2,6 Prozent. Der Vorstand der Noratis AG geht von einem leichten Rückgang im Laufe des Jahres aus und rechnet mit einem durchschnittlichen 3-Monats-Euribor von 2,25 Prozent für 2025.

Bei einem durchschnittlichen Drei-Monats-Euribor von 2,25 Prozent bedeutet das für den Konzern auf Basis des Kredit- und Anleihevolumens vom 31. Dezember 2024 einen Zinsaufwand von ca. 12,5 Mio. EUR für das Geschäftsjahr 2025.

Da Derivate bei der Noratis grundsätzlich nicht als Sicherungsinstrumente designed und damit zu Marktwerten (FVTPL) bewertet werden, kommen noch die Zeitwertverluste aus den CAP-Absicherungen hinzu, die aufgrund der kürzer werdenden Restlaufzeit das Geschäftsjahr 2025 mit rund 1,2 Mio. EUR belasten.

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

Ein Teil der Zinssteigerung kann durch die CAP-Absicherungen kompensiert werden. Bei einem Drei-Monats-Euribor von durchschnittlich 2,25 Prozent ergibt sich ein Zinsertrag von etwa 1,3 Mio. EUR und bei 2,5 Prozent von rund 1,4 Mio. EUR. Bei einem Rückgang auf 2,0 Prozent liegt der Ertrag bei circa 1,1 Mio. EUR.

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

Das Ausfallrisiko bei Mietforderungen ist für den Konzern von untergeordneter Bedeutung. Die Forderungsausfälle und neu gebildeten Wertberichtigungen liegen im Durchschnitt der letzten drei Jahre bei etwa 1,8 Prozent der Mieterlöse.

Für die Beschreibung des Risikomanagementsystems wird auf Abschnitt 3 im Konzernlagebericht verwiesen. Das maximale Ausfallrisiko für Forderungen aus Mieten liegt in Höhe des bilanziell ausgewiesenen Buchwertes von 3.172 TEUR (Vorjahr 2.884 TEUR) und für Forderungen aus Veräußerungserlösen im Geschäftsjahr und dem Vorjahr bei 0 TEUR.

7.4.3 Liquiditätsrisiko

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

31. Dezember 2024						
Werte in TEUR	Buchwert	Summe Mittelabflüsse	Mittelabfluss bis 1 Jahr	Mittelabfluss 1 bis 3 Jahre	Mittelabfluss 3 bis 5 Jahre	Mittelabfluss über 5 Jahre
Mittelabflüsse Finanzverbindlichkeiten und Anleihe	354.800	401.075	38.391	117.463	233.645	11.576

31. Dezember 2023						
Werte in TEUR	Buchwert	Summe Mittelabflüsse	Mittelabfluss bis 1 Jahr	Mittelabfluss 1 bis 3 Jahre	Mittelabfluss 3 bis 5 Jahre	Mittelabfluss über 5 Jahre
Mittelabflüsse Finanzverbindlichkeiten und Anleihe	385.574	454.021	64.770	185.010	98.306	105.935

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

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

Der Anteil der Rückführungen aus geplanten Verkäufen von Handelsimmobilien in den Finanzverbindlichkeiten beläuft sich im Geschäftsjahr 2025 auf etwa 18,1 Mio. EUR. Weiterhin stehen Immobilienkredite von rund 57,0 Mio. EUR im Jahr 2025 zur Verlängerung oder Neufinanzierung an. Unter Berücksichtigung von Zinszahlungen und Regeltilgungen werden 2024 insgesamt Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von rund 38,4 Mio. EUR erwartet.

Für die Deckung der erwarteten Zahlungsmittelabflüsse verfügt der Konzern stichtagsbezogen über liquide Mittel in Höhe von 7,7 Mio. EUR (Vorperiode 13,4 Mio. EUR) und freie Kreditlinien in Höhe von 4,1 Mio. EUR (Vorperiode 14,6 Mio. EUR). Zusätzlich stehen die Kaufpreiszahlungen aus den geplanten Immobilienveräußerungen zur Verfügung. Diese sind grundsätzlich höher als die zugrunde liegenden Finanzierungen. Weiterhin sind der Gesellschaft im Januar 2025 Geldmittel in Höhe von 7,3 Mio. EUR aus der Kapitalerhöhung zugeflossen.

Zum Bilanzstichtag bestehen Bürgschaftsverpflichtungen gegenüber Kreditoren in Höhe von 1,0 Mio. EUR, die bei den freien Kreditlinien von 4,1 Mio. EUR bereits berücksichtigt sind.

7.4.4 Kapitalmanagement

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

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

Die Eigenkapitalquote betrug im Geschäftsjahr 14,4 Prozent (Vorjahr 18,2 Prozent). Unter Berücksichtigung der stillen Reserven der Vorratsimmobilien auf Basis von Marktwerten abzüglich Ertragsteuern von 27,4 Prozent beträgt die Eigenkapitalquote rund 19,5 Prozent. Durch die Kapitalerhöhung im Januar 2025 sind Geldmittel von 7,3 Mio. EUR zugeflossen, um die Eigenkapitalquote zu stärken und die Quote von 15 Prozent wieder zu erreichen.

Der Net-LTV berechnet sich aus Finanzverbindlichkeiten abzüglich der Zahlungsmittel im Verhältnis zum Wert der Vorratsimmobilien. Dabei strebt der Konzern eine Quote auf Basis der Marktwerte von maximal 75 Prozent an. Aufgrund der schwierigen Marktsituation in 2024 und der damit verbunden sinkenden Marktwerte der Immobilien liegt der Net-LTV zum 31.12.2024 bei 79,5 Prozent (Vorjahr 73,9 Prozent). Mit der Erholung des Transaktionsmarktes werden auch die Marktwerte wieder ansteigen und damit ergibt sich automatisch eine Verbesserung des Net-LTV. Langfristig soll wieder ein Wert von maximal 75 Prozent erreicht werden.

Werte in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Finanzschulden	312.866	341.717
Anleihe	38.668	39.912
Abzüglich Zahlungsmittel	-7.675	-13.433
	343.859	368.196
Immobilien (Bilanzwerte)	392.969	443.971
Immobilien (Marktwerte)	432.344	498.051
Loan-to-Value Ratio (Bilanzwerte)	87,5 %	82,9 %
Loan-to-Value Ratio (Marktwerte)	79,5 %	73,9 %

7.4.5 Financial Covenants

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge und Kreditlinien über insgesamt 74,3 Mio. EUR, bei denen Financial Covenants einzuhalten sind (Eigenkapitalrelation und Net LTV Covenant). Bei einer Verletzung dieser Vorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Möglichen Vertragsverletzungen bei den Financial Covenants wird durch eine regelmäßige entsprechende Überwachung begegnet, so dass ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch einen zeitnahen Dialog mit den Finanzierungspartnern geeignete Lösungen gefunden werden.

Wesentliche Financial Covenants zum Bilanzstichtag:

- Net LTV (Loan to Value) von unter 75 Prozent der Marktwerte der Immobilien des Konzerns.
- Mindestens 15 Prozent Eigenkapital zur Bilanzsumme des Konzernabschlusses der Noratis AG.

Beide Covenants wurden zum Ende der Berichtsperiode nicht erfüllt. Die Gesellschaft ist mit dem jeweiligen Finanzierungspartner bereits im konstruktiven Dialog und es wird an einer Lösung zur Weiterführung der Finanzierung gearbeitet.

Als Folge der Nichteinhaltung dieser Covenants könnten im Worst-Case-Szenario die Finanzierungspartner mit einer Kreditsumme von 57,5 Mio. EUR den Kredit fällig stellen und der Konzern müsste dies über eine Anschlussfinanzierung kompensieren. Weiterhin könnten zukünftige Kreditlinien von 5,0 Mio. EUR entfallen und für eine Kreditsumme von 10,0 Mio. EUR höhere Zinsen fällig werden.

7.5 Segmentberichterstattung

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

7.6 Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Werte in TEUR	2024	2023
Abschlussprüfungsleistungen	87	95
Sonstige Beratungsleistungen	12	21
Summe	99	116

7.7 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2024 keine Kaufverträge für Vorratsimmobilien abgeschlossen, bei denen der Wechsel von Nutzen und Lasten erst im Jahr 2025 erfolgen wird.

7.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der bisherige Hauptaktionär Merz Real Estate GmbH & Co.KG (Merz) hat am 5. März 2025 eine Vereinbarung über den Verkauf seiner gesamten Aktien an der Noratis AG (rund 71,2 Prozent des Grundkapitals der Noratis) an die ImmoWerk Holding GmbH (IMMOWERK) abgeschlossen. Im Rahmen der Transaktion wurden 35,6 Prozent des Grundkapitals der Noratis übertragen. Zusätzlich hat IMMOWERK ein Optionsrecht zum Erwerb weiterer 35,6 Prozent des Grundkapitals der Noratis AG erhalten.

Weiterhin haben IMMOWERK und Merz vereinbart, dass alle Verpflichtungen von Merz gegenüber der Noratis aus der Investoren- und Festbezugsvereinbarung von IMMOWERK übernommen werden. Gemäß dieser Vereinbarung ist Merz verpflichtet, bei Vorliegen von bestimmten Bedingungen, der Noratis weitere 16 Mio. EUR durch eine Kapitalerhöhung zur Verfügung zu stellen.

Zwischen Noratis und IMMOWERK wurde am 5. März 2025 eine Investorenvereinbarung abgeschlossen. Dabei sollen der Noratis unter anderem neue Barmittel in Höhe von 16 Mio. EUR durch geeignete Kapitalmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Bis zur vollständigen Einbringung dieser Barmittel bleibt die Investoren- und Festbezugsvereinbarung zwischen Merz und Noratis weiterhin bestehen.

Der Aufsichtsrat hat am 5. März 2025 die Bestellung von Herrn Kim Niklas Andersson zum Vorstandsmitglied der Noratis mit Wirkung zum 1. April 2025 beschlossen. Weiterhin hat der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Joachim von Bredow, sowie die weiteren Aufsichtsratsmitglieder, die Herren Hans-Jörg Bergler und Christof Scholl, den Vorstand der Noratis darüber informiert, dass sie ihr jeweiliges Mandat als Aufsichtsrat der Noratis mit Wirkung zum 3. April 2025 vorzeitig niederlegen werden.

Durch den Einstieg von IMMOWERK als Großaktionär soll die Fortsetzung der operativen Geschäftstätigkeit der Noratis als börsennotiertes Immobilienunternehmen ermöglicht werden.

7.9 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Nahestehende Personen

Zu den nahestehenden Personen zählen der Vorstand und der Aufsichtsrat der Noratis AG. Im Geschäftsjahr 2024 gab es keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

Nahestehende Unternehmen

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

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

7.10 Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

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

Werte in TEUR	2024	2023
Erfolgsunabhängige Vergütung	697	695
Erfolgsabhängige Vergütung kurzfristig	194	0
Erfolgsabhängige Vergütung langfristig	0	0
Summe	891	695

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

Der Vorstand der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

Igor Christian Bugarski, Dipl.- Bauingenieur

Vorsitzender des Vorstands (Chief Executive Officer, CEO) bis zum 31.01.2025

André Speth, Dipl.- Kaufmann

Vorstandsmitglied (Chief Financial Officer, CFO) bis zum 31.03.2025

Der Aufsichtsrat der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

Joachim von Bredow

Geschäftsführer der Merz Immobilien GmbH

Aufsichtsratsmitglied seit 2022

Aufsichtsratsvorsitzender ab dem 01.01.2023

Hans-Jörg Bergeler

COO der Merz Pharma GmbH & Co. KGaA

Aufsichtsratsmitglied seit dem 19.07.2023

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit dem 19.07.2023

Christof K. Scholl

Direktor Investment der NAI apollo Group

Aufsichtsratsmitglied seit 2018

Michael Nick

Geschäftsführender Gesellschafter der Merz Holding GmbH & Co. KG

Aufsichtsratsmitglied seit 2020

Aufsichtsratsmitglied bis zum 27.11.2024

Dr. Henning Schröer

Geschäftsführer der fidubonum GmbH & Co. KG

Aufsichtsratsmitglied seit 2020

Aufsichtsratsmitglied bis zum 27.11.2024

Eschborn, den 27. März 2025

Noratis AG



André Speth
Vorstand

Konzernanlagespiegel zum 31. Dezember 2024

Werte in TEUR	Anschaffungskosten			
	Stand 01.01.2024	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2024
I. Immaterielle Vermögenswerte				
1. Software und sonstige immaterielle Vermögenswerte	159	0	118	41
Summe	159	0	118	41
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.587	0	51	1.536
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.218	10	784	444
Summe	2.805	10	835	1.980
Anlagevermögen	2.964	10	953	2.021

	Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 01.01.2024	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2024	31.12.2024
	147	11	118	40	1
	147	11	118	40	1
	862	270	51	1.081	455
	914	136	776	274	170
	1.776	406	827	1.355	625
	1.923	417	945	1.395	626

Konzernanlagespiegel zum 31. Dezember 2023

Werte in TEUR	Anschaffungskosten			
	Stand 01.01.2023	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2023
I. Immaterielle Vermögenswerte				
1. Software und sonstige immaterielle Vermögenswerte	156	3	0	159
Summe	156	3	0	159
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.291	340	44	1.587
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.194	66	42	1.218
Summe	2.485	406	86	2.805
Anlagevermögen	2.641	409	86	2.964

	Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 01.01.2023	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2023	31.12.2023
	133	14	0	147	12
	133	14	0	147	12
	646	250	34	862	725
	779	178	43	914	304
	1.425	428	77	1.776	1.029
	1.558	442	77	1.923	1.041

Konzernrückstellungsspiegel zum 31. Dezember 2024

Werte in TEUR	Stand 01.01.2024	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2024
Archivierungsrückstellung	73	0	0	6	79
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	172	-86	-13	133	206
Summe	245	-86	-13	139	285
davon langfristig					79
davon kurzfristig					206

Konzernrückstellungsspiegel zum 31. Dezember 2023

Werte in TEUR	Stand 01.01.2023	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2023
Archivierungsrückstellung	67	0	0	6	73
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	140	-110	-5	147	172
Summe	207	-110	-5	153	245
davon langfristig					73
davon kurzfristig					172

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Noratis AG, Eschborn

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Noratis AG, Eschborn, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Noratis AG, Eschborn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

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

Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen. Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 27. März 2025

RGT TREUHAND

Revisionsgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Jürgen Lohr
Wirtschaftsprüfer



Lucas Müller
Wirtschaftsprüfer



Finanzkalender

06.-08. Oktober 2025	EXPO REAL in München
11. November 2025	Jährliche Zinszahlung für 5,5 % Anleihe 2020/2028
31. Dezember 2025	Geschäftsjahresende 2025

Impressum

Herausgeber:
Noratis AG
Hauptstraße 129
65760 Eschborn
Deutschland

www.noratis.de

Telefon +49 (0) 6196 91 506 200
Telefax +49 (0) 6196 91 506 245

Inhaltliche Konzeption / Text:
edicto GmbH, Frankfurt

Realisation:
edicto GmbH, Frankfurt

Disclaimer

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



Noratis AG
Hauptstraße 129
65760 Eschborn
Deutschland

Telefon +49 (0) 6196 91 506 200
Telefax +49 (0) 6196 91 506 245

www.noratis.de