

NORATIS

INVESTIERT IN WOHNEN

HALBJAHRESBERICHT 2025

Konzernkennzahlen

(gemäß IFRS)

in Mio. Euro	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Umsatz	22,5	20,8
EBIT	-5,8	-17,2
EBT	-12,8	-24,9
Konzernergebnis	-12,6	-20,1
Ergebnis je Aktie, gewichtet, unverwässert (EUR)	-0,96	-2,77
Bilanzsumme	401,8	415,1
Eigenkapital	54,5	59,8
Eigenkapitalquote (%)	13,6	14,4
Finanzmittelbestand	9,7	7,7
Verkaufte Einheiten	86	68
Immobilienbestand (Einheiten)	3.656	3.742
Vermietbare Fläche (m ² , gerundet)	246.000	275.000

04	Vorwort
05	Konzernlagebericht
20	Konzernzwischenabschluss
26	Konzernanhang
40	Finanzkalender / Impressum / Kontakt

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die Noratis AG befindet sich in einer anspruchsvollen Transformation. Dieser Prozess hat die Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2025 entscheidend geprägt und ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Halbjahresberichts (Oktober 2025) noch nicht abgeschlossen. Er findet vor dem Hintergrund eines weiterhin angespannten, aber zunehmend stabilisierten deutschen Immobilienmarktes statt.

Noratis hat mit IMMOWERK einen engagierten und erfahrenen Asset Manager und Immobilieninvestor als neuen Großaktionär an der Seite, der die Stabilisierung und Restrukturierung des Unternehmens im Dialog mit allen Stakeholdern vorantreibt. Der Einstieg von IMMOWERK im Verlauf des ersten Halbjahres markierte für Noratis ein entscheidendes Ereignis. Der Immobilieninvestor hat 35,6 Prozent der Anteile am Unternehmen von der Merz Real Estate GmbH & Co. KG übernommen und verfügt über eine Kaufoption für ein Aktienpaket in nochmals gleicher Höhe. Die kurzfristige Strategie von Noratis ist seitdem durch konsequente Sicherung der vorhandenen Liquidität geprägt. Der Personalaufwand reduzierte sich im ersten Halbjahr um 28,3 Prozent und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen sanken ebenfalls merklich.

Ankäufe von Immobilien wurden mit Blick auf die Liquiditätssituation im ersten Halbjahr nicht umgesetzt, allerdings fanden auch nach dem Wechsel im Aktionariat keine Objektverkäufe mehr statt. 86 Einheiten in Hessen und Nordrhein-Westfalen wurden im ersten Halbjahr 2025 noch vor dem Einstieg des neuen Großaktionärs als Blockverkäufe beschlossen. Aus den Verkäufen resultierte ein negativer Ergebnisbeitrag von 0,3 Mio. Euro. Geplante Investitionen zur Wertentwicklung des bestehenden Portfolios wurden auf das Jahr 2026 terminiert. Weitere selektive Verkäufe sind für das zweite Halbjahr und das Jahr 2026 vorgesehen, vorrangig zur Rückführung von Finanzierungen und zur Sicherung der Liquidität.

Der Immobilienbestand von Noratis lag zum 30. Juni 2025 bei 3.656 Einheiten nach 3.742 Einheiten zum Jahresultimo 2024. Bedingt vor allem durch die immer noch schwierige Marktsituation ergab die gutachterliche Bewertung des Portfolios einen – nicht-liquiditätswirksamen – Abwertungsbedarf der Vorratsimmobilien um 8,5 Mio. Euro. In der Vorjahresperiode beliefen sich die Wertminderungen noch auf 19,5 Mio. Euro.

Die Mieterlöse im Berichtszeitraum lagen mit 15,1 Mio. Euro unter dem Wert des Vorjahreszeitraums von 16,0 Mio. Euro, was weitestgehend auf Objektverkäufe in den vorangegangenen Quartalen zurückzuführen ist. Aufgrund reduzierter Aufwendungen und sehr deutlich verringerten Wertminderungen belief sich das EBIT im ersten Halbjahr 2025 bei einem Umsatz von 22,5 Mio. Euro auf -5,8 Mio. Euro nach 20,8 Mio. Euro Umsatz und einem EBIT von -17,2 Mio. Euro ein Jahr zuvor. Das Konzernergebnis war mit -12,6 Mio. Euro zwar noch negativ, hat sich jedoch gegenüber -20,1 Mio. Euro in der Vorjahresperiode signifikant verbessert.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich zum 30.6.2025 durch Objektverkäufe und eine erfolgreiche Kapitalerhöhung um 2,0 Mio. Euro gegenüber dem Bilanzstichtag 2024 auf 9,7 Mio. Euro. Das Eigenkapital sank von 59,8 Mio. Euro auf 54,5 Mio. Euro und die Eigenkapitalquote von 14,4 Prozent auf 13,6 Prozent.

Im zweiten Halbjahr 2025 ist das vorrangige Ziel von Noratis die fortschreitende Stabilisierung des Unternehmens. Neben den konstruktiven Gesprächen mit Finanzierungspartnern erwartet die Gesellschaft dabei zusätzliche positive Impulse von der weiteren Belegung des Wohnimmobilienmarktes. Langfristig ist der Vorstand zuversichtlich, dass Noratis mit einem werthaltigen Portfolio und einer klar fokussierten Strategie wieder eine stabile Marktposition erreichen kann. Wir danken allen Stakeholdern für ihre Unterstützung auf diesem Weg und unseren Mitarbeitenden für ihr hohes Engagement für Noratis.



Kim Andersson – Vorstand

Mit freundlichen Grüßen

Kim Andersson

Konzernlagebericht

für das erste Halbjahr 2025

06	Grundlagen des Konzerns
07	Wirtschaftliche Lage
18	Chancen- und Risikobericht
18	Prognosebericht
19	Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungs- legungsprozess
19	Schlusserklärung 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 bewirtschafteten Immobilien 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 vor allem aus der Nachkriegszeit bis in die 1990er Jahre. 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 ein Verkauf in Frage kommen, oder 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 41 Mitarbeitern im ersten Halbjahr 2025 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.

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 und gewinnbringenden Veräußerung von Immobilien. Das Immobilienvermögen soll netto weiter 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 im Geschäftsjahr 2015 gegründeten Noratis Wohnen GmbH, der in 2018 gegründeten Noratis Habitat GmbH und an der 2021 gegründeten Gesellschaft Noratis Domus GmbH.

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

Die in 2021 neu gegründete Noratis Wohnwert GmbH wurde im Mai 2025 in Noratis Invest 1 GmbH umbenannt. Im Juni 2025 erfolgte die Übertragung von 100 Prozent der Geschäftsanteile von der Noratis AG an die Noratis Wohnen GmbH.

Weiterhin wurden im Juni 2025 die Gesellschaften Noratis Invest 2 GmbH und Noratis Invest 3 GmbH neu gegründet. Die Noratis Wohnen GmbH hält 100 Prozent der Geschäftsanteile.

Die Noratis AG hat sich mit 49 Prozent an der in 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.

Am 05. März 2025 hat der bisherige Ankeraktionär Merz Real Estate GmbH & Co. KG einen Vertrag über den Verkauf ihrer gesamten Aktien an der Noratis AG von rund 71,2 Prozent an die ImmoWerk Holding GmbH (IMMOWERK) abgeschlossen. Im Rahmen dieses Aktienkaufvertrages wurden zunächst 35,6 Prozent des Grundkapitals übertragen. Darüber hinaus hat IMMOWERK ein Optionsrecht für den Kauf der verbleibenden 35,6 Prozent.

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 des Konzerns immer aktuell beurteilen und bei negativer Entwicklung entsprechende Maßnahmen zur Gegensteuerung ableiten.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiter in einer Stagnation. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) ist das preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im zweiten Quartal 2025 im Vergleich zum Vorquartal um 0,3 Prozent zurückgegangen. Im ersten Quartal 2025 ist das BIP zum Vorquartal noch um 0,4 Prozent gestiegen. Dieser Trend mit leichten Auf- und Abwärtsbewegungen zeigte sich auch im gesamten Jahr 2024. Das BIP tritt mehr oder weniger auf der Stelle.

Während die Konsumausgaben im Vergleich zum Vorjahresquartal preisbereinigt um 1,5 Prozent gestiegen sind, sanken die preisbereinigten Ausrüstungsinvestitionen deutlich um 3,9 Prozent. Auch die preisbereinigten Investitionen im Baugewerbe sanken um 2,9 Prozent, hatten aber weiterhin eine überdurchschnittliche Preisentwicklung.

Der Handel mit dem Ausland blieb im zweiten Quartal 2025 weiterhin zweigeteilt. Die preisbereinigten Exporte sanken deutlich um 2,4 Prozent zum Vorjahresquartal. Dabei stand deutliche Rückgänge der Warenexporte um 3,6 Prozent einem Anstieg der Dienstleistungsexporte um 1,8 Prozent gegenüber.

Die stagnierende Wirtschaftsentwicklung hat bisher wenig Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Gemäß Destatis waren im zweiten Quartal 2024 rund 46,0 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig und blieben damit auf dem Niveau vom zweiten Quartal des Vorjahres. Auch im Juli und August blieben die Werte nahezu auf dem Niveau der Vorjahresmonate. Allerdings ist weiterhin ein Abwärtstrend im Produzierenden Gewerbe im zweiten Quartal zu erkennen, der durch Zuwächse im Dienstleistungsbereich kompensiert wird.

Im Gegensatz dazu hat sich laut Agentur für Arbeit die Zahl der Arbeitslosen in 2025 leicht erhöht und liegt im September bei 6,3 Prozent und damit um 0,3 Prozent höher als im Vorjahresmonat. Insgesamt waren im September 2025 rund 3,0 Mio. Personen als arbeitslos erfasst. Damit liegt die Arbeitslosenrate um rund 150 Tausend höher als im September 2024.

Das ifo-Institut geht in der Konjunkturprognose für den Herbst 2025 von einer Arbeitslosenquote von 6,3 Prozent für 2025 und von 6,1 Prozent für 2026 aus. Die Anzahl der Erwerbstätigen soll dabei in 2026 um rund 100 Tausend und in 2027 um etwa 225 Tausend ansteigen.

Aufgrund der insgesamt stagnierenden ersten Jahreshälfte geht das ifo-Institut in der Herbst-Konjunkturprognose für 2025 von einer leichten Steigerung der deutschen Wirtschaftsleistung von 0,2 Prozent aus. Für das Jahr 2026 wird ein Zuwachs von 1,3 Prozent und für 2027 von 1,6 Prozent prognostiziert. Das zeigt sich auch beim ifo Geschäftsklima, der in der Rubrik Erwartung, die von Dezember 2024 bis September 2025 um 5,0 Prozent auf 89,7 Prozent gestiegen ist. Hingegen ist die Rubrik Geschäftslage im gleichen Zeitraum nur um 0,7 Prozent auf 85,7 Prozent gestiegen. Die Inflationsrate soll gemäß ifo-Institut in 2025 im Durchschnitt von 2,2 Prozent auf 2,1 Prozent in 2026 sinken. Das spiegelt sich auch im Verbraucherpreisindex wider. Dieser hat laut Destatis im August 2025 um 1,8 Prozent höher als im Dezember 2024.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) geht in ihrer Konjunkturprognose Herbst 2025 von einem Zuwachs der deutschen Wirtschaft für das Jahr 2025 von 0,2 Prozent aus und von 1,7 Prozent für das Jahr 2026. Für 2027 wird ein Wachstum um 1,8 Prozent prognostiziert und liegt damit etwas über der Einschätzung vom ifo-Institut.

2.2. Lage des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes

Die Preise für Wohnimmobilien sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im ersten und im zweiten Quartal 2025 um 3,8 beziehungsweise um 3,2 Prozent gegenüber den Vorjahresquartalen gestiegen. Damit haben sich die Wohnimmobilienpreise zum dritten Mal in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal erhöht, nachdem sie seit dem vierten Quartal 2022 durchgängig gesunken sind. Die Preissteigerungen betrafen im ersten Halbjahr 2025 fast alle Regionen in Deutschland, auch die dünn besiedelten ländlichen Kreise. Lediglich in den sieben größten Städten gaben laut Destatis die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im zweiten Quartal 2025 um 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal nach. Allerdings wurde dort im ersten Quartal 2025 auch ein Preisanstieg um 3,4 Prozent zum Vorjahresquartal verzeichnet.

Laut Savills Research belief sich das Transaktionsvolumen bei Objekten mit mindestens 50 Wohneinheiten für die ersten drei Quartale 2025 auf gut 5,5 Mrd. EUR. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet dies einen Rückgang von 13 Prozent. Für das vierte Quartal 2025 wird von Savills ein starkes Jahresendgeschäft für den Wohninvestmentmarkt erwartet. Es sind einerseits zahlreiche Objekte und Portfolios auf dem Markt und andererseits gibt es viele Investoren, die den Wohnanteil ihrer Portfolios ausbauen wollen. Besonders im Bestand gibt es viele Angebote, die hinsichtlich Qualität und Preisniveau gut zu den Suchkriterien der meisten Investoren passen.

Gemäß Einschätzung von BNP Paribas Real Estate hat sich die Markterholung bei Wohnimmobilien in den ersten drei Quartalen 2025 fortgesetzt. Mit einem Umsatzvolumen von 6,3 Mrd. EUR in diesem Zeitraum waren die Wohnimmobilien die stärkste Assetklasse im deutschen Immobilienmarkt. Weiterhin haben sogenannte Forward Deals, bei denen Immobilien während oder schon vor der Bauphase an Investoren verkauft werden, an Bedeutung gewonnen. Darüber hinaus trägt das deutlich gestiegene Gewicht großvolumiger bundesweiter Bestandsportfolios sowie das zurückgekehrte Interesse am Value-Add-Segment maßgeblich zur nachhaltigen Markterholung bei. Beim Value-Add-Segment handelt es sich um Immobilien, die ein signifikantes Optimierungspotential infrastruktureller, bautechnischer und/oder vermietungstechnischer Art aufweisen.

Durch das zurückgekehrte Investoreninteresse im Bereich der Value-Add- und Forward Deals sowie die signifikant angezogene Frequenz an zum Abschluss gebrachten Transaktionen, die Zunahme von großvolumigen bundesweiten Portfoliotransaktionen und dem wieder steigenden Interesse ausländischer Investoren geht BNP Paribas davon aus, dass die Aufschwungphase auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt weiter Bestand haben wird. Entgegen den vergangenen beiden Jahren findet das Investmentgeschehen zunehmend auch wieder abseits der A-Städte statt. Angesichts des viel zu geringen Wohnungsneubaus dürfte der Nachfrageüberhang auf den Mietmärkten nicht nur kurzfristig, sondern auch mittelfristig Bestand haben. Für das Schlussquartal rechnet neben Savills auch BNP Paribas mit einer weiter an Dynamik gewinnenden Markterholung und angesichts der sehr gut gefüllten Deal-Pipeline mit einem starken Jahresendgeschäft für den Wohninvestmentmarkt.

2.3. Geschäftsverlauf

Das operative Geschäft der Noratis-Gruppe war auch im ersten Halbjahr 2025 geprägt von dem nach wie vor schwierigen Marktumfeld, bei dem sich allerdings deutliche Verbesserungstendenzen zeigen.

Der Vorstand beurteilt den Geschäftsverlauf des ersten Halbjahres 2025 vor dem Hintergrund des weiterhin herausfordernden Marktumfelds als insgesamt solide, jedoch noch nicht zufriedenstellend. Positiv werten wir die Stabilisierung im Transaktionsmarkt und die verbesserten Finanzierungsbedingungen. Belastend wirkten dagegen die notwendigen Abwertungen im Vorratsvermögen und die verschobenen Verkäufe. Mit Blick auf das zweite Halbjahr erwartet der Vorstand eine schrittweise Ergebnisverbesserung aus operativer Bewirtschaftung und vorbereitenden Maßnahmen für Veräußerungen in 2026.

Das aus Unternehmenssicht bedeutendste Ereignis im ersten Halbjahr 2025 war der Einstieg der Immowerk Holding GmbH (IMMOWERK) als neuer Großaktionär bei der Noratis AG. Am 5. März 2025 hat der bisherige Ankeraktionär Merz Real Estate GmbH & Co. KG (Merz) einen Vertrag über den Verkauf ihrer gesamten Aktien an der Noratis AG (rund 71,2 Prozent des Grundkapitals) an die IMMOWERK abgeschlossen. Im Rahmen des Aktienkaufvertrags wurden zunächst 35,6 Prozent des Grundkapitals

übertragen. Darüber hinaus hat IMMOWERK ein Optionsrecht auf den Erwerb der verbleibenden 35,6 Prozent. Im Rahmen der Transaktion hat IMMOWERK alle Verpflichtungen von Merz gegenüber der Noratis AG aus einer Investorenvereinbarung übernommen. Diese Vereinbarung sieht vor, dass der Noratis unter bestimmten Bedingungen bis zu 16 Mio. EUR Liquidität zur Verfügung zu stellen.

Durch den Einstieg von IMMOWERK wurden geplante unwirtschaftliche Verkäufe für 2025 auf das Geschäftsjahr 2026 verschoben. Die im ersten Halbjahr erwirtschafteten Verkaufserlöse wurden noch vor dem Einstieg von IMMOWERK beurkundet.

Die Vorratsimmobilien sind durch die realisierten Verkäufe und vor allem durch weitere Abwertungen auf das bestehende Immobilienportfolio um 3,6 Prozent auf 369,7 Mio. EUR gesunken. Aufgrund der immer noch schwierigen Marktlage und der angespannten Unternehmenssituation erfolgte im ersten Halbjahr 2025 der Zukauf von nur einem Immobilienportfolio, das aufgrund von aufschiebenden Bedingungen im Kaufvertrag voraussichtlich erst im Geschäftsjahr 2026 zum Nutzen-Lasten-Wechsel führen wird. Die Sicherung der Liquidität für das laufende Geschäft hat Vorrang vor neuen Investitionen in das Immobilienvermögen.

Die Bruttomiet Erlöse sind um 5,6 Prozent auf 15,1 Mio. EUR gesunken. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Verkäufe im zweiten Halbjahr 2024 und damit auf den geringeren Bestand an vermieteten Einheiten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückzuführen.

Das Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT) ist vor allem aufgrund hoher Wertminderung bei den Vorratsimmobilien im negativen Bereich. Geringere und verzögerte Investitionen in die Weiterentwicklung einzelner Objekte führen dazu, dass den Objekten aktuell niedrigere potenzielle Verkaufspreise beigemessen werden. Durch die Verschiebung von Verkäufen auf das Geschäftsjahr 2026 wurden auch die Investitionen in die Weiterentwicklung dieser Immobilien nach hinten geschoben. Diese Wertminderungen sind zwar nicht zahlungswirksam, jedoch der wesentliche Treiber für das negative Ergebnis. Insgesamt hat sich das Ergebnis vor Steuern (EBT) um 12,1 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahreszeitraum verbessert.

Die Eigenkapitalquote ist durch das negative Ergebnis gegenüber dem 31. Dezember 2024 von 14,4 Prozent auf 13,6 Prozent gefallen. Gegenläufig wirkte sich dabei die Kapitalerhöhung in Höhe von 7,3 Mio. EUR und der Rückgang der Bilanzsumme um 13,3 Mio. EUR aus.

Der Net Loan to Value (Net LTV) hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2024 wenig verändert. Bezogen auf die Marktwerte ergibt sich ein Wert von 80,1 Prozent zum 30. Juni 2025.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden erstmals Immobilien mit langfristiger Vermietungsabsicht im Anlagevermögen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Im ersten Halbjahr 2025 ergab sich für diese Immobilien eine Steigerung des Fair-Value um 0,4 Mio. EUR. Wie auch im Vorjahr erfolgten keine weiteren Umgliederungen von Vorratsimmobilien in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Aufgrund des Geschäftsmodells der Noratis wird der Großteil der Immobilienbestände nach wie vor als Vorratsvermögen ausgewiesen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Veräußerungsabsicht. Der Bilanzausweis erfolgt im Vorratsvermögen mit den fortgeführten Anschaffungskosten und nicht mit den Marktwerten beziehungsweise Fair-Values, wie die Immobilien im Anlagevermögen.

Der Marktwert des Immobilienportfolios wird halbjährlich von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelt. Zum Bilanzstichtag ergab sich daraus ein Abwertungsbedarf von 8,5 Mio. EUR. Das ist vor allem auf das schwierige Marktumfeld und den damit verbundenen Rückgang der Transaktionspreise bei den Immobilien sowie die oben geschilderten verzögerten Entwicklungsmaßnahmen bei einzelnen Objekten zurückzuführen. Bei der weiteren Erholung des Transaktionsmarktes und den damit verbesserten Marktgegebenheiten wird dies in der Zukunft zu entsprechenden Wertaufholungen führen. Für das zweite Halbjahr 2025 rechnet der Konzern mit einer Belebung des Wohnimmobilienmarktes und damit einhergehend mit einer leichten Verbesserung der Transaktionspreise.

Bei einigen Immobilien liegt der Marktwert nach wie vor über dem Buchwert und führt zu entsprechenden stillen Reserven. Zum 30. Juni 2025 liegt der Fair-Value für die Vorratsimmobilien des Konzerns bei 397,5 Mio. EUR und damit um 38,2 Mio. EUR über dem aktuellen Buchwert von 359,3 Mio. EUR. Der Unterschied zum ausgewiesenen Wert des Umlaufvermögens von 369,7 Mio. EUR ergibt sich durch den Abzug von aktivierten Erbpachtverträgen und einer geleisteten Anzahlung.

Unter Berücksichtigung dieser stillen Reserven abzüglich der Ertragsteuer von aktuell 27,4 Prozent beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft rund 82,2 Mio. EUR, was einem NAV pro Aktie von 6,05 EUR entspricht und zu einer Eigenkapitalquote von rund 18,7 Prozent führt.

Im Laufe des ersten Halbjahres 2025 wurden keine neuen Immobilien erworben und an folgenden Standorten Immobilien veräußert:

Verkäufe

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten
Hessen	Bensheim	17
Hessen	Frankfurt	18
Nordrhein-Westfalen	Gladbeck	18
Nordrhein-Westfalen	Hagen	29
Nordrhein-Westfalen	Wesel	4
Gesamt		86

Der Immobilienbestand der Gruppe betrug zum Halbjahresende 3.656 Einheiten die sich aus 3.621 Wohneinheiten und 35 Gewerbeeinheiten zusammensetzen und auf folgende Standorte verteilt sind:

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten
Bayern	Elsfeld am Main	64
Bayern	Erlenbach am Main	165
Bayern	Obernburg am Main	32
Bayern	Roding / Oberpfalz	67
Brandenburg	Gransee	24
Brandenburg	Neuruppin	195
Bremen	Bremen	60
Hessen	Bensheim	51
Hessen	Frankfurt am Main	397
Hessen	Niederrodenbach	8
Hessen	Rüsselsheim	83
Mecklenburg-Vorpommern	Rügen	142
Niedersachsen	Aurich	95
Niedersachsen	Bückeburg	204
Niedersachsen	Celle	256
Niedersachsen	Emden	79
Niedersachsen	Wolfenbüttel	118
Nordrhein-Westfalen	Bielefeld	142
Nordrhein-Westfalen	Duisburg	48
Nordrhein-Westfalen	Gelsenkirchen	151
Nordrhein-Westfalen	Kamp-Lintfort	76
Nordrhein-Westfalen	Krefeld	48
Nordrhein-Westfalen	Lügde	200
Nordrhein-Westfalen	Ratingen	156
Nordrhein-Westfalen	Remscheid	41
Nordrhein-Westfalen	Solingen	14
Nordrhein-Westfalen	Steinfurt	4
Nordrhein-Westfalen	Wesel	6
Sachsen	Freital	93
Sachsen	Leipzig	92
Sachsen-Anhalt	Halle	19
Sachsen-Anhalt	Magdeburg	149
Schleswig-Holstein	Lägerdorf	48
Schleswig-Holstein	Neumünster	60
Schleswig-Holstein	Ratzeburg	229
Schleswig-Holstein	Rendsburg	40
Gesamt		3.656

Insgesamt ist der Immobilienbestand zum Halbjahresende 2025 mit 3.656 Einheiten (31. Dezember 2024: 3.742 Einheiten) und einem Bilanzwert von 379,6 Mio. EUR (31. Dezember 2024: 393,0 Mio. EUR) um 13,4 Mio. EUR gesunken. Von dem Wert entfallen 369,7 Mio. EUR auf Vorratsimmobilien und 9,9 Mio. EUR auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

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 ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum wie folgt entwickelt:

Mio. EUR	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Verkaufte Einheiten	86	68
Umsatzerlöse Gesamt	22,5	20,8
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	7,4	4,8
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-7,7	-5,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,3	-0,3
Erlöse aus der Vermietung	15,1	16,0
Aufwendungen aus der Vermietung	-7,9	-7,6
Ergebnis aus der Vermietung	7,2	8,4
Sonstige betriebliche Erträge	0,1	0,2
Zwischenergebnis	7,0	8,2
Personalaufwand	-1,7	-2,3
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,4	-0,2
Wertminderung Vorratsimmobilien	-8,5	-19,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen	-3,0	-3,4
EBIT	-5,8	-17,2
Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen	-7,0	-7,7
EBT	-12,8	-24,9
Ertragsteuer	0,2	4,8
Konzernergebnis	-12,6	-20,1

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Im ersten Halbjahr ist der Umsatz gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 1,7 Mio. EUR beziehungsweise 8,2 Prozent gestiegen.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien erhöhten sich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 um 54,0 Prozent und wurden, wie im Vorjahr, fast ausschließlich durch Blockverkäufe erzielt.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse hat sich von minus 6,6 Prozent auf minus 4,2 Prozent verbessert und spiegelt die nach wie vor angespannte Marktsituation mit geringem Kaufinteresse im ersten Halbjahr wider. Der Transaktionsmarkt hat sich im Verlauf des ersten Halbjahres allerdings verbessert und die Erholungsphase hat sich auch im dritten Quartal 2025 fortgesetzt.

Die Mieterlöse sind um 0,9 Mio. EUR beziehungsweise 5,6 Prozent gesunken. Das liegt vor allem an den Verkäufen im zweiten Halbjahr 2024 und im ersten Halbjahr 2025. Die positive Entwicklung der Mieten der verbleibenden Immobilien konnten die Verkäufe nicht kompensieren. In den Mieterlösen sind auch die umlagefähigen Nebenkosten enthalten.

Beim Ergebnis aus der Vermietung bezogen auf die Mieterlöse hat sich die Marge von 52,2 Prozent im Vorjahr auf 47,3 Prozent verringert. Diese hängt im Wesentlichen von der Höhe des Mietzinses und den umlagefähigen Nebenkosten, den Zustand der Immobilie sowie dem Leerstand ab und liegt im Bereich der üblichen Schwankungsbreite.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten vor allem Erträge aus Versicherungsschäden, der Verrechnung von Sachbezügen und der Auflösung von Rückstellungen.

Die Personalaufwendungen sind um 0,6 Mio. EUR oder 28,3 Prozent zurückgegangen. Einhergehend mit der schwierigen Marktsituation und der Zurückhaltung beim Erwerb neuer Immobilien ist auch die Anzahl der Mitarbeiter rückläufig.

Der Fair-Value der Immobilien wurde zum Bilanzstichtag 30.06.2025 durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt. Dabei ergab sich eine aufwandswirksame Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von 0,4 Mio. EUR. Bei den Vorratsimmobilien führte dies zu einem Abwertungsbedarf von 8,5 Mio. EUR. Trotz der Abwertung von Teilen des Immobilienportfolios bestehen immer noch stille Reserven von rund 38,2 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen sanken um 0,4 Mio. EUR auf 3,0 Mio. EUR und sind vor allem auf rückläufige Kosten für Beraterleistungen zurückzuführen. Im Vorjahr waren bereits Einmalkosten für die Restrukturierung enthalten.

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) ergibt sich, wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum, vor allem durch das negative Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien und den Wertminderungen von Vorratsimmobilien.

Das Zinsniveau im ersten Halbjahr lag im Durchschnitt unter dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum und deshalb haben sich die Finanzierungsaufwendungen ohne die Zinskosten für die Anleihe um 2,4 Mio. EUR auf 5,6 Mio. EUR reduziert. Dazu beigetragen haben auch die rückläufigen Finanzkredite aufgrund der Immobilienverkäufe. Dagegen haben sich die Zinsaufwendungen für die Anleihen, der laufzeitbedingte Rückgang des Fair-Value der Zinssicherungen und die Leasingfinanzierung in Höhe von 1,8 Mio. EUR zum Vorjahreszeitraum kaum verändert. Insgesamt ergaben sich im 1. Halbjahr Zinsaufwendungen von 7,4 Mio. EUR. Die Finanzerträge in Höhe von 0,4 Mio. EUR ergaben sich, wie im Vorjahr, fast ausschließlich aus den Zinszahlungen der Zinssicherungen. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 sind diese aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus und dem Verkauf der Derivate um 1,7 Mio. EUR zurückgegangen. In Summe ist der Netto-Finanzaufwand (Zinsaufwand abzüglich Finanzertrag) um 0,7 Mio. EUR gesunken.

Der Noratis-Konzern erzielte ein Ergebnis vor Steuern von minus 12,8 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Verbesserung von 12,1 Mio. EUR und ist fast ausschließlich auf den geringeren Wertberichtigungsbedarf bei den Vorratsimmobilien zurückzuführen.

2.5. Finanzlage

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

Mio. EUR	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	7,0	4,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	1,8	2,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6,8	-9,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	2,0	-2,5
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7,7	13,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	9,7	10,9

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Der positive Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ergibt sich, wie auch im Vorjahr, im Wesentlichen aus den Erträgen aus der Vermietung und den Nettoverkauf von Vorratsimmobilien. In den ersten 6 Monaten des Geschäftsjahres und auch im vergleichbaren Vorjahreszeitraum gab es keine Zugänge. Nur im ersten Halbjahr 2025 erfolgte eine Anzahlung von 0,5 Mio. EUR. Die Wertminderungen auf die Immobilienbestände sind nicht zahlungswirksam.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet fast ausschließlich die Zahlungen aus den Zinssicherungen und dem Verkauf der Sicherungsinstrumente im Juni 2025. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum betraf es nur die Zahlungen aus Zinssicherungen für Finanzkredite.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich vor allem aus Zinszahlungen in Höhe von 5,0 Mio. EUR und der Netto-Tilgung von Finanzkrediten. Aus neuen Finanzierungen von Immobilien und einem Kontokorrentkredit erfolgte ein Zufluss liquider Mittel in Höhe von 2,8 Mio. EUR, denen Zahlungsabflüsse aus Tilgungen von 11,7 Mio. EUR gegenüberstanden. Weiterhin erfolgten Einzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien in Höhe von 7,3 Mio. EUR. In den ersten 6 Monaten des Vorjahres waren die gezahlten Zinsen von 7,9 Mio. EUR und die Netto-Tilgung der Finanzkredite die wesentlichen Treiber für den negativen Cashflow.

Der Finanzmittelbestand zum 30. Juni 2025 von 9,7 Mio. EUR (30. Juni 2024: 10,9 Mio. EUR) soll primär zur Sicherstellung der laufenden Zahlungsverpflichtungen genutzt werden.

Zum 30. Juni 2025 verfügt der Konzern über ungenutzte Kreditlinien in Höhe von 2,8 Mio. EUR (31. Dezember 2024: 4,1 Mio. EUR). In den ersten 6 Monaten des Geschäftsjahres hat der Noratis-Konzern alle finanziellen Verpflichtungen termingerecht erfüllt und der Vorstand geht davon aus, dass auch für das 2. Halbjahr 2025 alle Zahlungen vertragskonform erfüllt werden können.

2.6. Vermögenslage

Zusammenfassung der Konzernbilanz:

	1. Halbjahr 2025		Geschäftsjahr 2024	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Aktiva	401,8	100,0	415,1	100,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9,9	2,5	9,5	2,3
Anlagevermögen	0,5	0,1	0,6	0,1
Finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0	1,7	0,4
Latente Steueransprüche	6,0	1,5	5,8	1,4
Langfristige Vermögenswerte	16,4	4,1	17,6	4,2
Vorratsimmobilien	369,7	92,0	383,5	92,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,4	0,6	3,2	0,8
Finanzielle und sonstige Vermögenswerte	3,6	0,9	3,1	0,7
Zahlungsmittel	9,7	2,4	7,7	1,9
Kurzfristige Vermögenswerte	385,4	95,9	397,5	95,8
Passiva	401,8	100,0	415,1	100,0
Eigenkapital	54,5	13,6	59,8	14,4
Anleihe	38,4	9,6	38,3	9,2
Finanzverbindlichkeiten und Rückstellungen	223,1	55,5	290,0	69,9
Langfristige Verbindlichkeiten	261,5	65,1	328,3	79,1
Anleihe und Finanzverbindlichkeiten	83,0	20,7	23,3	5,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,3	0,1	0,4	0,1
Vertragsverbindlichkeiten, Steuerschulden, Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	2,5	0,6	3,3	0,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	85,8	21,4	27,0	6,5

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 13,3 Mio. EUR auf 401,8 Mio. EUR zurückgegangen. Auf der Aktivseite sind vor allem die Vorratsimmobilien und die finanziellen Vermögenswerte gesunken. Auf der Passivseite ist der Rückgang des Eigenkapitals und der Finanzverbindlichkeiten der wesentliche Treiber. Der Rückgang bei den langfristigen Finanzverbindlichkeiten wird durch die Zunahme der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten teilweise neutralisiert. Insgesamt ergibt sich ein Rückgang.

Zum Geschäftsjahresende 2021 wurden erstmals Immobilien, die langfristig zur Vermietung im Bestand bleiben sollen, von den Vorratsimmobilien in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliedert. Die Entscheidung über die Änderung der Verwendungsabsicht und der daraus resultierenden Umgliederung erfolgt anhand objektiver Kriterien, die kumulativ erfüllt sein müssen. Seit dem Geschäftsjahr 2022 erfolgte keine Umgliederung vom Vorratsvermögen in das Anlagevermögen. Die Bewertung der Immobilien im Anlagevermögen erfolgt zum Fair-Value.

Bei der Position Anlagevermögen sind auch die aktivierten Nutzungsrechte für gemietete Büroräume und den Fuhrpark in Höhe von 0,3 Mio. EUR (31. Dezember 2024: 0,5 Mio. EUR) enthalten. Gem. IFRS-Leasingstandard sind Nutzungsrechte zu aktivieren und auf die Dauer der Vertragslaufzeit abzuschreiben. Im Gegenzug erfolgte der Ausweis einer Leasingverbindlichkeit in der Position Finanzverbindlichkeiten.

Der Rückgang bei den langfristigen finanziellen Vermögenswerten im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf den Verkauf der Zinssicherungsinstrumente im Juni 2025 zurückzuführen.

Die latenten Steueransprüche bestehen aus Verlustvorträgen von 7,3 Mio. EUR, die mit dem konzern-einheitlichen Steuersatz von 27,4 Prozent kalkuliert wurden und mit Steuerschulden aus zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können. Die latenten Steueransprüche wurden mit latenten Steuerschulden aus der unterschiedlichen Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Anlageimmobilien) von 1,0 Mio. EUR, von Finanzverbindlichkeiten von 0,4 Mio. EUR sowie latenten Steueransprüchen aus der Leasingbewertung von 0,1 Mio. EUR saldiert. Im Vorjahr wurden bestehende Verlustvorträge von 7,3 Mio. EUR mit latenten Steuerschulden von 1,5 Mio. verrechnet und in Höhe von 5,8 Mio. EUR als latente Steueransprüche ausgewiesen.

Durch die Verkäufe und Abwertungen haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 13,8 Mio. EUR auf 369,7 Mio. EUR vermindert. Darin enthalten sind Nutzungsrechte von 9,8 Mio. EUR (31. Dezember 2024: 9,9 Mio. EUR) aus Erbpachten, die gemäß dem IFRS-Leasingstandard analog zum Anlagevermögen zu bilanzieren sind. Weiterhin wurde im ersten Halbjahr 2025 eine Anzahlung für ein Immobilienportfolio von 0,5 Mio. EUR geleistet. Die vom Noratis-Konzern gehaltenen Immobilien werden überwiegend im Vorratsvermögen ausgewiesen.

Die finanziellen und sonstigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus verauslagten Kosten für die Heizung und Warmwasserversorgung der Gebäude. Diese werden im Rahmen der Nebenkostenabrechnung an die Mieter weiterbelastet. Daneben sind Forderungen an das Finanzamt aus Verlustrückträgen in Höhe von 0,3 Mio. EUR enthalten.

Die Wertminderungen der Immobilienbestände sind nicht zahlungswirksam und hatten keinen Einfluss auf die Veränderung der Zahlungsmittel.

Durch das Ergebnis des Halbjahres ergibt sich ein Rückgang beim Eigenkapital. Gegenläufig wirkte sich die Kapitalerhöhung in Höhe von 7,3 Mio. EUR aus. Insgesamt ist das Eigenkapital um 5,3 Mio. EUR beziehungsweise 8,9 Prozent auf 54,5 Mio. EUR gesunken.

Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten um insgesamt 7,2 Mio. EUR ergibt sich aus der Rückzahlung von Finanzierungen aufgrund der Verkäufe von Vorratsimmobilien und aus laufenden Tilgungen auf Immobilienkredite. Gegenläufig wirkten sich abgerufene Finanzmittel im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen aus bestehenden Kreditlinien für Objektinvestitionen und Kontokorrentlinien in Höhe von 2,8 Mio. EUR sowie die Veränderung der Zinsabgrenzungen aus.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten vor allem Verbindlichkeiten aus der Modernisierung und Instandhaltung sowie für laufende Betriebskosten der Immobilien.

Die Veränderung bei der Position Vertragsverbindlichkeiten, Steuerschulden, Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten ergibt sich im Wesentlichen aus dem Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten um 0,7 Mio. EUR auf 2,2 Mio. EUR.

3. Chancen- und Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2024 gemachten Angaben.

Der Transaktionsmarkt hat sich in den ersten drei Quartalen 2025 weiter stabilisiert, jedoch ist er noch weit vom Niveau vor der sogenannten Zinswende entfernt. Weitere Abwertungen bei den Vorratsimmobilien haben den Konzern im Halbjahr noch einmal belastet. Inzwischen ist jedoch ein positiver Trend am Transaktionsmarkt erkennbar und sowohl BNP Paribas als auch Savills gehen von einer weiteren Verbesserung in den kommenden Monaten aus. Mit dem Einstieg von IMMOWERK als neuer Großaktionär im März 2025 wurden die für das Geschäftsjahr 2025 geplanten Verkäufe auf das Folgejahr verschoben. Mit dem besser werdenden Marktumfeld für Immobilientransaktionen werden im neuen Geschäftsjahr auch wieder positive Verkaufsmargen erzielt werden.

Der Drei-Monats-EURIBOR ist von Januar bis Juni 2025 von rund 2,7 Prozent auf rund 2,0 Prozent zurückgegangen und hat sich seitdem bis Ende September kaum mehr verändert. Der überwiegende Teil der Bankkredite des Konzerns zur Finanzierung der Immobilien ist auf Basis des Drei-Monats-EURIBOR abgeschlossen und führt damit zu einer automatischen Anpassung der Zinssätze beziehungsweise der Zinsaufwendungen.

Der Konzern geht davon aus, dass die durchschnittlichen Zinsen beim Drei-Monats-EURIBOR im zweiten Halbjahr 2025 bei rund 2,0 Prozent liegen werden und in 2026 weiter bis auf rund 1,9 Prozent sinken. Auf Basis des Kredit- und Anleihevolumens vom 30.06.2025 bedeutet das für den Konzern einen Zinsaufwand von etwa 5,9 Mio. EUR für das zweite Halbjahr 2025. Eine Erhöhung von 0,25 Prozent beim Zinssatz bedeutet für den Konzern zusätzliche Zinskosten von rund 0,3 Mio. EUR. Analog gilt dies bei einem Rückgang des Zinssatzes um 0,25 Prozent.

4. Prognosebericht

Der Preisrückgang auf dem Immobilienmarkt ist im Wesentlichen überwunden, und im ersten Halbjahr 2025 konnten leichte Preissteigerungen am Markt realisiert werden. Inzwischen ist die Phase der Marktkorrektur zum Großteil abgeschlossen, und laut Einschätzung von BNP Paribas Real Estate und Savills wird sich das Transaktionsvolumen weiter erhöhen. Damit ist auch von einem moderaten Anstieg der Transaktionspreise auszugehen.

Im zweiten Halbjahr 2025 geht der Vorstand von einer Fortsetzung der leichten Markterholung aus. Die beobachtete Stabilisierung der Transaktionspreise dürfte sich im Jahr 2026 fortsetzen, wenn auch mit weiterhin regional unterschiedlichen Dynamiken. Insgesamt wird für das Geschäftsjahr 2026 ein verhalten positiver Marktverlauf bei anhaltend hoher Selektivität erwartet.

Im Rahmen der strategischen Ausrichtung soll das vorhandene Kapital im Jahr 2026 vorrangig für werterhaltende und wertsteigernde Investitionen (CapEx) in das bestehende Immobilienportfolio verwendet werden. Diese Maßnahmen dienen der langfristigen Ertragssteigerung und der Vorbereitung zukünftiger Veräußerungen unter verbesserten Marktbedingungen.

Für 2026 plant der Noratis-Konzern ein moderates Investitionsvolumen in neue Wohnimmobilien im Bereich von rund 20 EUR Mio. bis 30 EUR Mio., wobei der Fokus auf Bestandsobjekten mit Entwicklungspotenzial in Sekundärlagen liegt.

Die geplanten Verkäufe belaufen sich auf ein Volumen von rund 60 Mio. EUR bis 80 Mio. EUR, abhängig vom weiteren Verlauf des Transaktionsmarktes und der Finanzierungssituation. Verkäufe sollen vorrangig zur Rückführung von Objektfinanzierungen und zur Liquiditätsstärkung genutzt werden.

Auf Ergebnisebene erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 zum 31. Dezember ein deutlich verbessertes, aber noch negatives Vorsteuerergebnis (EBT) im Bereich von –10 bis –12 Mio. EUR. Für 2026 wird – vorbehaltlich stabiler Marktbedingungen – eine weitere Ergebnisverbesserung bis in den Break-even-Bereich angestrebt.

Wesentliche nichtfinanzielle Leistungsindikatoren, insbesondere die Leerstandsquote und die Durchschnittsmiete, sollen auf dem stabilen Niveau des ersten Halbjahres 2025 gehalten werden.

Bezüglich der Ereignisse nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf die Angaben im Anhang.

5. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Das Kontrollsystem im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess ergibt sich aus der zentralen Organisation des Rechnungswesens bei 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 Gruppen- und Objektebene erstellt.

6. Schlussklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Berichtspflichtige Maßnahmen haben im ersten Halbjahr 2025 nicht vorgelegen.

Eschborn, den 30. Oktober 2025

Noratis AG

Kim Niklas Andersson
Vorstand

Konzernzwischenabschluss

zum 30. Juni 2025

21	Konzernbilanz
23	Konzerngesamtergebnisrechnung
24	Konzernkapitalflussrechnung
25	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Konzernbilanz

AKTIVA

Werte in TEUR	Anhang Nr.	30.06.2025	31.12.2024
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1	9.910	9.499
Sachanlagen	4.2	455	625
Immaterielle Vermögenswerte		1	1
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	2.2	23	23
Andere finanzielle Vermögenswerte	4.3	21	1.683
Latente Steueransprüche	4.9	5.997	5.752
Langfristige Vermögenswerte		16.407	17.583
Vorratsimmobilien	4.4	369.715	383.470
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.5	2.436	3.172
Finanzielle Vermögenswerte	4.3	23	267
Sonstige Vermögenswerte	4.5	3.508	2.942
Zahlungsmittel	4.6	9.679	7.675
Kurzfristige Vermögenswerte		385.361	397.526
Bilanzsumme		401.768	415.109

PASSIVA

Werte in TEUR	Anhang Nr.	30.06.2025	31.12.2024
Gezeichnetes Kapital	4.7	13.571	8.636
Kapitalrücklage	4.7	62.689	60.344
Gewinnrücklagen	4.7	-21.781	-9.170
Eigenkapital der Anteilseigner der Noratis AG		54.479	59.810
Nicht beherrschende Anteile	2.1	-14	-10
Eigenkapital		54.465	59.800
Sonstige Rückstellungen		79	79
Anleihe	4.8	38.443	38.260
Finanzverbindlichkeiten	4.8	222.995	289.980
Langfristige Schulden		261.517	328.319
Sonstige Rückstellungen		103	206
Anleihe	4.8	1.471	408
Finanzverbindlichkeiten	4.8	81.433	22.886
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		348	401
Steuerschulden	4.9	3	1
Vertragsverbindlichkeiten		248	223
Sonstige Verbindlichkeiten		2.180	2.865
Kurzfristige Schulden		85.786	26.990
Bilanzsumme		401.768	415.109

Konzerngesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang Nr.	Halbjahr 2025	Halbjahr 2024
Umsatzerlöse Gesamt		22.449	20.752
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	5.1	7.365	4.781
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		-7.672	-5.096
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	5.2	-307	-315
Erlöse aus der Vermietung	5.1	15.084	15.971
Aufwendungen aus der Vermietung		-7.942	-7.629
Ergebnis aus der Vermietung	5.3	7.142	8.342
Sonstige betriebliche Erträge		91	172
Zwischenergebnis		6.926	8.199
Personalaufwand		-1.664	-2.322
Abschreibungen		-221	-269
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1	411	-154
Wertminderung Vorratsimmobilien	4.4	-8.541	-19.451
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.4	-2.731	-3.174
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)		-5.820	-17.171
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen		0	0
Finanzerträge	5.5	400	2.117
Finanzierungsaufwendungen	5.6	-7.404	-9.864
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-12.824	-24.918
Ertragsteuern		209	4.770
Konzernergebnis		-12.615	-20.148
davon entfällt auf:			
- Anteilseigner des Mutterunternehmens		-12.611	-19.939
- nicht beherrschende Anteile		-4	-209

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

Konzernkapitalflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang Nr.	Halbjahr 2025	Halbjahr 2024
Konzernergebnis		-12.615	-20.148
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.1	-411	154
Abschreibungen		221	269
Veränderung der Vorratsimmobilien	4.4	5.166	2.797
Wertminderung / Wertzuschreibung von Vorräten	4.4	8.541	19.451
Zunahme / Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-639	-1.044
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen		-793	-471
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	2.2	0	0
Finanzierungsaufwendungen / Finanzerträge	5.5 / 5.6	7.004	7.747
Ertragsteueraufwand / -ertrag		-209	-4.770
Ertragsteuerzahlungen		103	-185
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge		659	751
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		7.027	4.551
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-2	-8
Erhaltene Zinsen		1.800	2.163
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		1.798	2.155
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	4.7	7.309	0
Transaktionskosten aus der Ausgabe von Aktien	4.7	-41	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	4.8	2.803	1.686
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	4.8	-11.713	-2.820
Transaktionskosten aus der Begebung von Anleihen und Finanzkrediten		0	-7
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-182	-209
Gezahlte Zinsen		-4.997	-7.931
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens		0	0
Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter		0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-6.821	-9.281
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		2.004	-2.575
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		7.675	13.433
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		9.679	10.858

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für eigene Anteile	Gewinn- rücklagen	Konzern- gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherr- schende Anteile	Konzern- eigen- kapital
Stand zum 01.01.2024	7.197	59.231	0	18.883	85.311	367	85.678
Konzerngesamt- ergebnis				-19.939	-19.939	-209	-20.148
Dividendenzahlung				0	0	0	0
Stand zum 30.06.2024	7.197	59.231	0	-1.056	65.372	157	65.529
Stand zum 01.01.2025	8.636	60.344	0	-9.170	59.810	-10	59.800
Konzerngesamt- ergebnis				-12.611	-12.611	-4	-12.615
Kapitalerhöhung	4.935	2.369			7.304		7.304
Einzahlungen von Gesellschaftern		6			6		6
Kosten, die im Zusammenhang mit der Kapitaler- höhung stehen		-30			-30		-30
Dividendenzahlung				0	0	0	0
Stand zum 30.06.2025	13.571	62.689	0	-21.781	54.479	-14	54.465

Konzernanhang

für das erste Halbjahr 2025

27	Informationen zum Unternehmen
28	Zusammensetzung des Konzerns
28	Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
29	Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
34	Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung
36	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 Konzernzwischenabschluss stellt die finanzielle Situation und das operative Ergebnis der Noratis AG als Mutterunternehmen und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen „Noratis“ oder „Konzern“) dar.

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 verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2025 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt und vom Vorstand am 30. Oktober 2025 zur Veröffentlichung freigegeben. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist nicht geprüft, jedoch einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist deshalb in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 zu lesen.

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung fortgeführter Anschaffungskosten. Hiervon ausgenommen sind insbesondere die als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien und die derivativen Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden.

Der Konzernzwischenabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens, erstellt und veröffentlicht. Sofern nicht anders angegeben werden die Zahlen auf Tausend Euro gerundet. Aus rechnerischen Gründen können deshalb Rundungsdifferenzen auftreten.

2 Zusammensetzung des Konzerns

2.1 Verzeichnis der Tochterunternehmen

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

Gesellschaft	Eigenkapitalanteil in %	
	Halbjahr 2025	Geschäftsjahr 2024
Noratis Domus GmbH, Eschborn	100	100
Noratis Habitat GmbH, Eschborn	100	100
Noratis Living GmbH, Eschborn	94,0	94,0
Noratis Nordost GmbH, Eschborn	94,9	94,9
Noratis West GmbH, Eschborn	65,0	65,0
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	100	100
Noratis Invest 1 GmbH, Eschborn	100	100
Noratis Invest 2 GmbH, Eschborn	100	–
Noratis Invest 3 GmbH, Eschborn	100	–

Die Noratis Wohnwert GmbH wurde im Mai 2025 in Noratis Invest 1 GmbH umbenannt. Im Juni 2025 wurden die Gesellschaften Noratis Invest 2 GmbH und Noratis Invest 3 GmbH neu gegründet.

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 hat sich mit 49 Prozent an der im Februar 2020 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 Konzernzwischenabschluss einbezogen. Es bestehen keine finanziellen Verpflichtungen oder Garantien gegenüber der G+N Energieeffizienz GmbH. Die Gesellschaft weist zum 31.12.2024 ein Eigenkapital nach HGB von minus 89 TEUR aus.

3 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im verkürzten Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 zugrunde lagen.

Bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses 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. Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen zu den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 getroffenen Schätzungen und Annahmen.

Die seit dem 1. Januar 2025 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

4 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Werte in TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Stand zum 1. Januar	9.499	9.670
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	411	-171
Stand zum Ende der Periode	9.910	9.499

Zum Geschäftsjahresende 2021 wurden Immobilien, die langfristig zur Vermietung im Bestand bleiben sollen, erstmals vom Vorratsvermögen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliedert. 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 ersten Halbjahr 2025 und im Vorjahr 2024 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 und Verluste sind unrealisiert.

Die Mieteinnahmen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrugen im Geschäftshalbjahr 443 TEUR (1. Halbjahr 2024: 430 TEUR) und sind in den Erlösen aus der Vermietung enthalten. Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betrugen 276 TEUR (1. Halbjahr 2024: 246 TEUR) und sind in den Aufwendungen aus der Vermietung erfasst.

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 30. Juni 2025 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 sowie die Objektstrategie. 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	30.06.2025	31.12.2024
Verwaltungskosten	EUR / Mieteinheit pro Jahr	347	346
Marktmiete	EUR / qm pro Monat	6,48	6,48
Diskontierungszinssatz	Prozent	5,3	5,5
Kapitalisierungszinssatz	Prozent	5,3	5,5
Leerstandsquote	Prozent	6,6	0,0

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:

30.06.2025					
Diskontierungszinssatz	5,6 %	+0,3 %	5,3 %	-0,3 %	5,0 %
Veränderung in TEUR	9.374	-536	9.910	602	10.512
Mieterträge		- 5,0 %		+ 5,0 %	
Veränderung in TEUR	9.251	-659	9.910	659	10.569
Leerstand		+ 50,0 %		- 50,0 %	
Veränderung in TEUR	9.769	-141	9.910	142	10.052
31.12.2024					
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

4.2 Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen setzt sich im Wesentlichen aus gemieteten Büroräumen (IFRS 16) und der Betriebs- und Geschäftsausstattung zusammen.

4.3 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Forderungen zum 31.12.2024 bestanden primär aus Zinssicherungsgeschäften. Um mögliche Zinssteigerungen abzusichern, hatte der Konzern Zinsbegrenzungen (CAPs) abgeschlossen. Im Juni 2025 wurden die Derivate zum aktuellen Marktwert von 1,4 Mio. EUR veräußert.

Derivate werden bei der Noratis grundsätzlich nicht als Sicherungsinstrumente designiert und wurden zu Marktwerten (FVTPL) bewertet. Die sinkende Restlaufzeit und das rückläufige Zinsniveau führten im 1. Halbjahr 2025 bis zum Verkauf zu einem Rückgang der Marktwerte um 0,5 Mio. EUR. Gleichzeitig wurden aus der Absicherung Zinserträge von 0,4 Mio. EUR erzielt. Siehe dazu auch Punkt 5.5 Finanzerträge und 5.6 Finanzierungsaufwendungen.

4.4 Vorratsimmobilien

Die Vorratsimmobilien werden mit Anschaffungskosten zuzüglich der Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX) bewertet. Während der Haltedauer werden Leerstände reduziert und die Wohnungen aufgewertet. Fremdkapitalkosten werden nicht erfasst. 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 ersten Halbjahr 2025 sind keine neuen Wohn- und Gewerbeeinheiten hinzugekommen. Im gleichen Zeitraum wurden 86 Einheiten verkauft. Der Bestand zum 30. Juni 2025 beträgt 3.656 Einheiten, davon sind 35 Gewerbeeinheiten.

Zusammensetzung der Immobilienbestände:

Werte in TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Vorratsimmobilien	359.369	373.576
Nutzungsrechte aus Erbbauverträgen	9.846	9.894
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien	500	0
Summe	369.715	383.470

Die geleistete Anzahlung betrifft ein Immobilienportfolio mit einem Gesamtkaufpreis von 20,1 Mio. EUR, bei dem der Nutzen-Lasten-Wechsel noch nicht erfolgt ist.

Für die Vorratsimmobilien wurden zum Bilanzstichtag von einem unabhängigen Gutachter die Marktwerte ermittelt. Das führte bei einzelnen Immobilien zu einer Wertaufholung und andererseits auch zu einem Abwertungsbedarf. Insgesamt ergab sich ein Abwertungssaldo von 8.541 TEUR. Das ist vor allem auf das nach wie vor ungünstige Marktumfeld und den damit verbundenen Rückgang der Transaktionspreise zurückzuführen. Für das zweite Halbjahr 2025 geht die Noratis von einer leichten Erholung des Wohnimmobilienmarktes aus und damit verbunden zu einer Wertaufholung bei einzelnen Immobilien. Die Vorratsimmobilien dienen als Sicherheiten für die Finanzschulden.

Durch die Bewertung 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 im Vorratsvermögen beträgt zum 30. Juni 2025 rund 397,5 Mio. EUR und liegt damit um 38,2 Mio. EUR über dem aktuellen Buchwert ohne Nutzungsrechte aus Erbbauverträgen und geleisteten Anzahlungen. Unter Berücksichtigung dieser stillen Reserven abzüglich der Ertragsteuer von aktuell 27,4 Prozent beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft rund 82,2 Mio. EUR, was einem NAV pro Aktie von 6,05 EUR entspricht und zu einer Eigenkapitalquote von 18,7 Prozent führt.

4.5 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten fast ausschließlich Forderungen aus Mietverträgen. Bei den sonstigen Vermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um Vorauszahlungen für Nebenkosten und Forderungen aus Steuervorauszahlungen bzw. Körperschaftssteuerückforderungen.

4.6 Zahlungsmittel

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend kurzfristig fällige Bankguthaben. Der Anstieg bei den Zahlungsmitteln ergibt sich aus dem positiven Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit und aus der Investitionstätigkeit mit dem der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit kompensiert wurde. Die Wertminderung der Vorratsimmobilien wirkt sich nicht negativ aus. Weiterhin sind Mittel in Höhe von 7,3 Mio. EUR aus der Ausgabe von neuen Aktien zugeflossen. Der Konzern verfügt zum Bilanzstichtag über nicht immobilienbezogene Kredit und Kontokorrentlinien, von denen 2,8 Mio. EUR noch nicht beansprucht wurden.

4.7 Eigenkapital

Mit Beschluss des Vorstandes und Zustimmung des Aufsichtsrates vom 6. Dezember 2024 wurde im Januar 2025 eine Kapitalerhöhung in Höhe von 4.934.882,00 EUR durch Ausgabe von 4.934.882 neuer auf den Inhaber lautender Stammaktion ohne Nennbetrag (Stückaktien) durchgeführt.

Das Grundkapital der Noratis AG erhöhte sich damit um 4.934.882,00 EUR auf 13.570.926,00 EUR. Der Nennwert pro Stammaktie beträgt 1,00 EUR. Daraus ergeben sich 13.570.926 ausgegebene und vollständig eingezahlte Stammaktien. Die Stammaktionäre haben ein Recht auf die jeweils beschlossene Dividende und auf eine Stimme je Aktie bei den Hauptversammlungen des Unternehmens.

Die Kapitalerhöhung erfolgte aus dem genehmigten Kapital 2024.

Im Zuge der Erhöhung des Grundkapitals sind 2.374.743,36 EUR in die Kapitalrücklage eingestellt worden. Gegenläufig wirkten sich die Kosten der Kapitalerhöhung von 41.158,77 EUR abzüglich der darauf entfallenden latenten Steuern in Höhe von 11.277,50 EUR aus.

Durch den im 1. Halbjahr entstandenen Verlust verminderte sich das Eigenkapital um 12,6 Mio. EUR. Insgesamt ist das Eigenkapital um 5,3 Mio. EUR beziehungsweise um 8,9 Prozent auf 54,5 Mio. EUR zurückgegangen. Die Eigenkapitalquote ist dadurch von 14,4 Prozent auf 13,6 Prozent gesunken.

4.8 Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihe

Die Anleiheverbindlichkeiten enthalten aufgelaufene Zinsen von 1.471 TEUR und haben eine Laufzeit bis Dezember 2028 (Nominalwert von 30 Mio. EUR) beziehungsweise Dezember 2029 (Nominalwert von 10 Mio. EUR). Bei beiden Anleihen wurden im Vorjahr 2024 von November 2025 auf Dezember 2028 beziehungsweise von August 2027 auf Dezember 2029 verlängert.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich durch die Rückzahlungen aufgrund des Verkaufs von Immobilien und von planmäßigen sowie außerplanmäßigen Tilgungen im ersten Halbjahr 2025 um 11.713 TEUR. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung von Kontokorrentkrediten und laufender Kredite für Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 2.803 TEUR sowie von Zinsabgrenzungen in Höhe von 552 TEUR aus. Bis auf einen Kontokorrentkredit in Höhe von 2.012 TEUR sind alle Kredite durch Grundschulden auf den finanzierten Immobilien abgesichert.

4.9 Latente Steueransprüche und Steuerschulden

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

	30.06.2025		31.12.2024	
Werte in TEUR	Latente Steueransprüche	Latente Steuerschulden	Latente Steueransprüche	Latente Steuerschulden
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	981	-	855
Sachanlagen und Leasingverbindlichkeiten	5	-	6	-
Derivate	-	-	-	318
Vorräte und Leasingverbindlichkeiten	52	-	45	-
Finanzverbindlichkeiten	-	416	-	463
Verlustvorträge	7.337	-	7.337	-
Verrechnung	-1.397	-1.397	-1.636	-1.636
Bilanzausweis	5.997	0	5.752	0

Die Veränderungen der latenten Steuern im ersten Halbjahr 2025 in Höhe von 245 TEUR (31. Dezember 2024: 4.648 TEUR) betrafen ergebniswirksame Sachverhalte und resultieren vor allem aus den IFRS-Wertansätzen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und von Finanzverbindlichkeiten (Effektivzinsmethode). Durch den Verkauf der Derivate sind die daraus resultierenden Steuerunterschiede zum 30.06.2025 entfallen.

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile mit zukünftigen steuerlichen Gewinnen wahrscheinlich ist. Für das 1. Halbjahr 2025 wurden keine weiteren steuerlichen Verlustvorträge als latente Steueransprüche angesetzt und die in der Bilanz zum 31.12.2024 ausgewiesenen Werte unverändert vorgetragen.

Die Steuerschulden enthalten Verpflichtungen aus der Körperschaftsteuer von 2 TEUR und aus der Gewerbesteuer von 1 TEUR.

5 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

5.1 Umsatzerlöse

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

Werte in TEUR	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	7.365	4.781
Mieterlöse Wohnobjekte	14.542	15.365
Mieterlöse Gewerbeobjekte	542	606
Summe	22.449	20.752

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.

5.2 Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Die Verkaufserlöse sind um 2.584 TEUR beziehungsweise 54,0 Prozent gestiegen und wurden, wie im Vorjahr, fast ausschließlich durch Blockverkäufe erzielt.

Die Rohertragsmarge aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse belief sich auf minus 307 TEUR (Vorjahreszeitraum: minus 315 TEUR). Aufgrund der schwierigen Marktlage und den damit verbundenen geringen Margen wurden bewusst nur wenige Immobilien verkauft.

5.3 Ergebnis aus der Vermietung

Werte in TEUR	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Nettokaltmieten	9.728	10.533
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	5.356	5.438
Umlagefähige Nebenkosten	-5.356	-5.438
Instandhaltungsaufwand	-1.611	-1.242
Sonstige nicht umlagefähige Aufwendungen	-975	-949
Summe	7.142	8.342

Die Nettokaltmieten sind um 7,6 Prozent gesunken. Unter Berücksichtigung der Veränderung des Immobilienbestandes durch Verkäufe ergibt sich allerdings eine Steigerung von rund 2,4 Prozent.

5.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Werte in TEUR	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Rechts- und Beratungskosten	1.027	1.331
Wertminderungsaufwendungen	680	790
Fremdleistungen	280	448
Versicherungen, Gebühren, Kommunikation und Bürobedarf	219	214
Werbung, Investor Relations, Reise- und Bewirtungskosten, Personalnebenkosten	184	121
Mietnebenkosten, Reinigung und Instandhaltung	148	138
Fuhrpark	72	60
Übrige Betriebskosten	121	72
Summe	2.731	3.174

Der Rückgang bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergibt sich vor allem aus den geringeren Rechts- und Beratungskosten.

5.5 Finanzerträge

Die Finanzerträge ergeben sich, wie auch im vergleichbaren Vorjahreszeitraum, vor allem aus den Zinszahlungen aus den Zinssicherungsgeschäften (CAPs). Diese kompensierten bis zum Verkauf einen Teil des Zinsrisikos für die Darlehen mit variablen Zinssätzen. Aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus im Vergleich zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum sind die daraus resultierenden Erträge deutlich zurückgegangen. Weiterhin sind durch den Verkauf dieser Zinssicherungen im Juni 2025 nur noch die Erträge für das 1. Quartal 2025 enthalten.

5.6 Finanzierungsaufwendungen

Die Finanzierungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Laufende Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten	5.556	7.931
Zinsen aus der Anleihe	1.246	1.162
Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente	507	675
Zinsaufwand aus der Leasingfinanzierung	95	96
Summe	7.404	9.864

Die niedrigeren Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten ergeben sich im Wesentlichen aus dem geringeren Zinsniveau im Verhältnis zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

6 Ergänzende Angaben

6.1 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

	30.06.2025	31.12.2024
Konzernergebnis in TEUR		
Ergebnis ohne Minderheiten - unverwässert	-12.611	-28.054
Ergebnis ohne Minderheiten - verwässert	-12.611	-28.054
Anzahl der Aktien in tausend Stück		
Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	13.571	8.636
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien - unverwässert	13.137	7.504
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien - verwässert	13.137	7.504
Ergebnis je Aktie in Euro		
Ungewichtet - unverwässert	-0,93	-3,25
Gewichtet - unverwässert	-0,96	-3,74
Gewichtet - verwässert	-0,96	-3,74

6.2 Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben.

6.3 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte finanzieller Vermögensgegenstände 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.

KONZERNANHANG

Werte in TEUR		30. Juni 2025				
	Anhangs- angabe	Beizu- legender Zeitwert ergebnis- wirksam	Finanzielle Vermögens- werte zu fort- geführten Anschaffungs- kosten	Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten		
					Gesamt	Beizu- legender Zeitwert
AKTIVA						
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen			23		23	
Derivate	4.3	0			0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.5		2.436		2.436	
Finanzielle Vermögenswerte			44		44	
Zahlungsmittel	4.6		9.679		9.679	
Summe finanzielle Vermögenswerte		0	12.182	---	12.182	0
PASSIVA						
Finanzverbindlichkeiten	4.8			304.428	304.428	
Anleihe	4.8			39.914	39.914	30.761
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				348	348	
Sonstige Verbindlichkeiten				2.181	2.181	
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		---	---	346.871	346.871	30.761

Werte in TEUR		31. Dezember 2024				
	Anhangs- angabe	Beizu- legender Zeitwert ergebnis- wirksam	Finanzielle Vermögens- werte zu fort- geführten Anschaffungs- kosten	Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten		
					Gesamt	Beizu- legender Zeitwert
AKTIVA						
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen			23		23	
Derivate	4.3	1.907			1.907	1.907
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.5		3.172		3.172	
Finanzielle Vermögenswerte			44		44	
Zahlungsmittel	4.6		7.675		7.675	
Summe finanzielle Vermögenswerte		1.907	10.914	---	12.821	1.907
PASSIVA						
Finanzverbindlichkeiten	4.8			312.866	312.866	
Anleihe	4.8			38.668	38.668	33.958
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				401	401	
Sonstige Verbindlichkeiten				2.865	2.865	
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		---	---	354.800	354.800	33.958

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 für bestehende Kredite abgeleitet. Der überwiegende Teil der Finanzverbindlichkeiten der Noratis ist auf Basis des Drei-Monats-EURIBOR abgeschlossen und führt bei einem positiven Wert zu einer Anpassung der Zinssätze. Aufgrund der sich damit automatisch anpassenden Zinsparameter entspricht der Fair Value der Finanzverbindlichkeiten näherungsweise den fortgeführten Anschaffungskosten.

Die Derivate wurden im Vorjahr die beizulegenden Zeitwerte von Seiten der Kreditinstitute durch die zum Stichtag vorherrschenden indikativen Marktzinssätze ermittelt, was der Stufe II der Fair-Value-Hierarchie entspricht. Im Juni 2025 wurden alle Derivate veräußert.

Der beizulegende Zeitwert der Anleihe 2020 wurde mit dem Xetra-Schlusskurs zum 30. Juni 2025 beziehungsweise 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.

6.4 Finanzielle Risiken

Der Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Liquiditätsrisiken. Der überwiegende Teil der Objektfinanzierungen ist auf der Basis des Drei-Monats-EURIBOR abgeschlossen. Das Zinsniveau hat sich im ersten Halbjahr 2025 weiter stabilisiert und der Drei-Monats-EURIBOR lag im Durchschnitt bei 2,3 Prozent. Für das zweite Halbjahr rechnet der Konzern mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,0 Prozent und damit mit einem leicht sinkenden Zinsniveau.

Auf Basis des Kredit- und Anleihevolumens vom 30.06.2025 bedeutet das für den Konzern einen Zinsaufwand von rund 5,9 Mio. EUR für das zweite Halbjahr 2025. Bei einem Anstieg um 0,25 Prozent im zweiten Halbjahr ergibt sich ein Zinsmehraufwand von rund 0,3 Mio. EUR.

Die bestehende diversifizierte Finanzierungsstrategie mit überwiegend regional agierenden Volksbanken und Sparkassen wird weiterhin verfolgt. Durch ein gezieltes Finanzrisikomanagement sollen die negativen Auswirkungen dieser Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Cashflows des Konzerns laufend überwacht und möglichst minimiert werden.

6.5 Segmentberichterstattung

Die interne Berichterstattung an den Vorstand der Noratis AG, der das oberste Führungsgremium im Sinne der IFRS ist (Management Approach), erfolgt ohne regionale Unterteilung oder Segmentierung. Der Konzern ist nur in Deutschland tätig. Eine geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen.

6.6 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2025 einen Kaufvertrag für ein Immobilienportfolio in Höhe von 20,1 Mio. EUR abgeschlossen, bei dem der Wechsel von Nutzen und Lasten erst nach dem 30. Juni 2025 erfolgen wird.

6.7 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Zu den zum 31. Dezember 2024 gemachten Angaben haben sich grundsätzlich keine wesentlichen Änderungen bei den nahestehenden Unternehmen und Personen.

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

Durch den Erwerb von rund 35,6 Prozent der Aktien der Noratis AG im März 2025 durch die ImmoWerk Holding GmbH vom bisherigen Hauptaktionär Merz Real Estate GmbH & Co. KG zählt auch die ImmoWerk Holding GmbH zu den nahestehenden Unternehmen.

Noratis AG

Eschborn, den 30. Oktober 2025

Kim Niklas Andersson

Vorstand

Finanzkalender

11. November 2025	Jährliche Zinszahlung für 5,5 % Anleihe 2020/2028
16. Dezember 2025	Ordentliche Hauptversammlung

Impressum

Herausgeber:
Noratis AG
Hauptstraße 129
65760 Eschborn
Deutschland

www.noratis.de

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

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