

Halbjahresbericht 2024

NORATIS

INVESTIERT IN WOHNEN



Konzernkennzahlen

(gemäß IFRS)

	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2024
Umsatz (Mio. Euro)	33,5	20,8
EBIT (Mio. Euro)	2,6	-17,2
EBT (Mio. Euro)	-4,4	-24,9
Konzernüberschuss (Mio. Euro)	-3,4	-20,1
Ergebnis pro Aktie (in Euro)	-0,71	-2,77
Bilanzsumme (Mio. Euro)	482,7	451,8
Verkaufte Einheiten	176	68
Gekaufte Einheiten	18	0
Einheiten	4.390	4.197
Mietfläche des Immobilienbestandes (gerundet, m ²)	290.000	275.000

INHALT

04	Vorwort
07	Konzernlagebericht
23	Konzernzwischenabschluss
31	Konzernanhang
45	Finanzkalender / Impressum / Kontakt

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die wirtschaftliche Lage am Immobilienmarkt in Deutschland war auch im 1. Halbjahr 2024 unverändert schwierig. Dieser negativen Entwicklung konnte sich auch die Noratis AG nicht entziehen. Seit dem deutlichen Zinsanstieg ist es zu einer Korrektur am Immobilienmarkt gekommen, der von rückläufigen Preisen und niedrigen Transaktionsvolumina geprägt ist, auch wenn sich nunmehr erste Stabilisierungstendenzen zeigen.

Die Noratis AG hat in diesem Umfeld die bereits 2023 eingeleitete Konsolidierung und Restrukturierung konsequent weiter umgesetzt. Vor allem die im November 2025 fällige Unternehmensanleihe 2020/2025 steht dabei im Mittelpunkt der Maßnahmen. Für die Anleihe wurde ein Restrukturierungskonzept aufgesetzt, das eine Verlängerung der Laufzeit bei einem unveränderten Zins vorsieht. Für die Anpassungen ist die Zustimmung der Anleihegläubiger notwendig. Zu einer Anleihegläubigerversammlung hat die Noratis AG nach dem Berichtszeitraum geladen. Eine entsprechende Verlängerung ist auch für die Anleihe 2021/2027 vorgesehen, die von nur einem Gläubiger gehalten wird.

Die Verlängerungen der Laufzeiten sind notwendig, um Flexibilität bei den für die Rückführung vorgesehenen Immobilienverkäufen zu bekommen. Wie schwierig der Transaktionsmarkt auch im 1. Halbjahr 2024 war, zeigen die getätigten Verkäufe. So hat die Noratis AG lediglich 68 Einheiten verkauft, nach 176 Einheiten im Vorjahreszeitraum. Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 4,8 Mio. Euro, nach 17,9 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2023. Obwohl zahlreiche attraktive Objekte angeboten wurden, hat die Noratis AG im Berichtszeitraum keine Ankäufe getätigt, um die Liquidität in der Gesellschaft zu halten. Per 30. Juni 2024 lag der Immobilienbestand bei 4.197 Einheiten, nach 4.390 Einheiten ein Jahr zuvor.

Auf Basis der zum Ende des Halbjahres 2024 durchgeführten Bewertung des Immobilienbestandes durch einen externen Gutachter ergaben sich zum Bilanzstichtag bei den Vorratsimmobilien insgesamt Abschreibungen von 19,5 Mio. Euro. Hierbei machten sich die rückläufigen Preise am Immobilienmarkt bemerkbar, zudem auch Effekte aus der Restrukturierung der Noratis AG. So haben geringere oder zeitlich gestreckte Investitionen in die Weiterentwicklung bei Objekten zu niedrigeren Wertansätzen geführt. Des Weiteren wurde bei einzelnen Immobilien die Vermarktungsstrategie geändert, so dass diese statt im Einzelverkauf nunmehr auch als Block verkauft werden sollen. Auch wenn der Einzelverkauf höhere Preise verspricht, so ist dieser doch wesentlich aufwendiger und angesichts der derzeitigen Lage am Immobilienmarkt nur schwer abschätzbar.

Positiv haben sich im 1. Halbjahr 2024 weiterhin die Mieteinnahmen entwickelt. Hier profitiert die Noratis AG weiter von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland. Angesichts eines anhaltenden Bevölkerungswachstums und einer niedrigen Bauaktivität war die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei Bestandswohnungen unverändert hoch. So stiegen die Mieteinnahmen trotz eines niedrigeren Wohnungsbestandes auf rd. 16,0 Mio. Euro im Berichtszeitraum, nach 15,6 Mio. Euro im 1. Halbjahr des Vorjahres. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern, EBIT, lag bei -17,2 Mio. Euro, nach 2,6 Mio. Euro



Igor Christian Bugarski
CEO

André Speth
CFO

im Vorjahreszeitraum. Mit -20,1 Mio. Euro war auch das Konzernergebnis deutlich negativ, nach -3,4 Mio. Euro zuvor.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote lag zum 30. Juni 2024 bei 14,5 %. Bei Berücksichtigung der stillen Reserven abzüglich Ertragssteuern ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 19,3 %. Die laufende Restrukturierung, bei der die Verlängerung der Unternehmensanleihen im Mittelpunkt steht, wird von unserem Ankeraktionär, der Merz Real Estate, begleitet. Merz hat angekündigt, 2024 bis zu 10 Mio. Euro Eigenkapital in die Noratis AG einzubringen. Bei einer erfolgreichen Verlängerung der Anleihen ist Merz darüber hinaus bereit, zur Absicherung der Anleihen ab 2025 im Rahmen von Kapitalerhöhungen weitere bis zu 16 Mio. Euro Eigenkapital zu investieren. Die erfolgreichen Verlängerungen geben der Noratis AG die notwendige Flexibilität für geplante Veräußerungen des Immobilienbestandes. Für das 2. Halbjahr 2024 wird eine leichte Belebung des Wohnimmobilienmarktes sowie eine Stabilisierung der Transaktionspreise erwartet.

Gerade in herausfordernden Zeiten ist es wichtig, auf ein erfahrenes und motiviertes Team zurückgreifen zu können. Wir möchten uns deshalb an dieser Stelle für die hervorragende Arbeit unserer Mitarbeitenden bedanken. Sie sind die Basis für die weitere Entwicklung der Noratis AG. Bedanken möchten wir uns zudem bei unseren Geschäftspartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und bei Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, dass Sie uns in diesen herausfordernden Zeiten weiter eng begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Igor Christian Bugarski

André Speth



KÖNIGSLUTTER

Konzernlagebericht

für das erste Halbjahr 2024

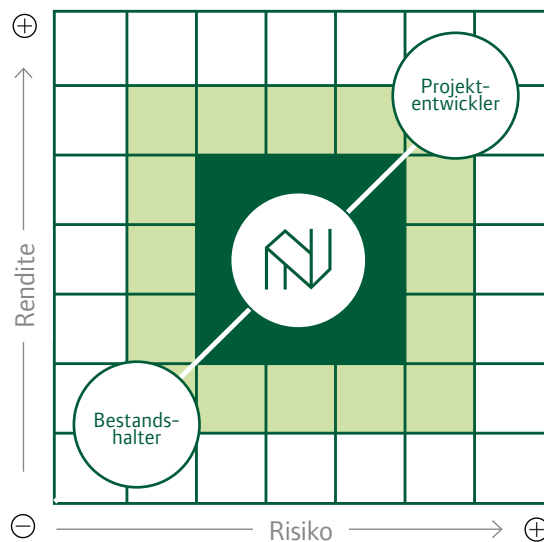
08	1 Grundlagen des Konzerns
09	2 Wirtschaftliche Lage
19	3 Chancen- und Risikobericht
20	4 Prognosebericht
21	5 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungs- legungsprozess
21	6 Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

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 Entwicklungspotenzial verfügen. Hierzu zählen meist Werkswohnungen, 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 55 Mitarbeitern im ersten Halbjahr 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.

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 im Geschäftsjahr 2015 gegründeten Noratis Wohnen GmbH, der 2018 gegründeten Noratis Habitat GmbH und an den 2021 gegründeten Gesellschaften Noratis Domus GmbH und Noratis Wohnwert GmbH.

An der 2017 erworbenen Noratis Living GmbH hält die Noratis 94 Prozent und an den 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 Prozent an der 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 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 Schwächephase. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) ist das preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im zweiten Quartal 2024 im Vergleich zum Vorquartal um 0,1 Prozent zurückgegangen. Im ersten Quartal 2024 ist es noch um 0,2 Prozent gestiegen. Dieser Trend zeigte sich auch im gesamten Jahr 2023. Das BIP tritt mehr oder weniger auf der Stelle.

Während die Konsumausgaben im Vergleich zum Vorquartal stabil blieben, sanken insbesondere die Investitionen in Anlagen. Laut Destatis sind die Investitionen in Maschinen und Fahrzeuge preis-, saison- und kalenderbereinigt um 4,1 Prozent und die Investitionen in Bauten um 2,0 Prozent im Vergleich zum Vorquartal gesunken. Auch vom Außenhandel kamen keine positiven Impulse.

Die stagnierende Wirtschaftsentwicklung hat bisher keine negativen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Gemäß Destatis waren im zweiten Quartal 2024 rund 46,1 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Insgesamt gab es im ersten Halbjahr 2024 einen Zuwachs von rund 119.000 Personen.

Im Gegensatz dazu hat sich laut Agentur für Arbeit die Zahl der Arbeitslosen 2024 leicht erhöht und liegt im Juli bei 6,0 Prozent und damit um 0,3 Prozent höher als im Dezember 2023. Das ifo-Institut geht in der Sommer-Konjunkturprognose von einer Arbeitslosenquote von 5,9 Prozent für 2024 und von 5,6 Prozent für 2025 aus. Die Anzahl der Erwerbstätigen soll dabei mit rund 46,1 Millionen in etwa auf dem Niveau vom zweiten Quartal 2024 bleiben.

Trotz des schwachen ersten Halbjahres geht das ifo-Institut in der Sommer-Konjunkturprognose für 2024 von einer Steigerung der deutschen Wirtschaftsleistung von 0,4 Prozent aus. Für das Jahr 2025 wird ein Zuwachs von 1,5 Prozent erwartet. Das zeigt sich auch in der Rubrik Erwartungen beim ifo Geschäftsklima. Dieses ist von Dezember 2023 bis Juli 2024 um 2,7 Prozent auf 87,0 Prozent gestiegen. Die Inflationsrate soll gemäß ifo-Institut von 2,2 Prozent im Jahr 2024 auf 1,7 Prozent in 2025 sinken.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) geht in ihrer Konjunkturprognose von einem Zuwachs der deutschen Wirtschaft für das Jahr 2024 von 0,3 Prozent und von 1,3 Prozent für das Jahr 2025 aus und liegt damit auf einem ähnlichen Niveau.

2.2. Lage des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes

Die Preise für Wohnimmobilien sanken nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im ersten Quartal 2024 um 5,7 Prozent zum Vorjahresquartal und um 1,1 Prozent zum Vorquartal. Laut Destatis fielen die Preise damit sechs Quartale in Folge. Die Preisrückgänge betrafen sowohl die Städte als auch die ländlichen Regionen. Die größten Preisrückgänge waren bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit minus 9,5 Prozent in den Top-7-Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf zu verzeichnen. Dagegen stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland von Mai 2023 bis Mai 2024 um 2,7 Prozent.

Laut Savills Research sollte die Preiskorrektur im Spitzensegment inzwischen abgeschlossen sein. Für gut gelegene Objekte mit Neubauqualität, die nicht der Mietpreisbremse unterliegen, gibt es wieder zahlreiche potenzielle Käufer. In anderen Teilen des Marktes scheint es jedoch noch zu früh, um von einer Trendwende auszugehen. Im ersten Halbjahr 2024 wurden in Deutschland Wohnimmobilien (Transaktionen ab 50 Wohneinheiten) von knapp 3 Mrd. Euro gehandelt. Damit ist es das umsatzschwächste Halbjahr seit 2011. Allerdings zeichnet sich eine steigende Dynamik ab und die Talsohle sollte nunmehr überwunden sein.

Gemäß Einschätzung von BNP Paribas Real Estate konnte im ersten Halbjahr 2024 eine spürbare Belebung des Geschehens auf dem deutschen Wohn-Investmentmarkt registriert werden. Bundesweit wurden in den vergangenen sechs Monaten 3,3 Mrd. EUR in Wohnungsbestände (Transaktionen ab 30 Wohneinheiten) investiert. Besonders in den sogenannten A-Städten gab es ein solides Investmentumfeld. Der Marktanteil des großvolumigen Segments mit einem Transaktionsvolumen von über 100 Mio. Euro hat sich gegenüber dem ersten Quartal 2024 erholt und liegt im zweiten Quartal 2024 mit 49 Prozent fast wieder auf dem 10-Jahresdurchschnitt von 51 Prozent.

BNP Paribas geht davon aus, dass die Konsolidierungs- und Preisfindungsphase im ersten Halbjahr 2024 abgeschlossen wurde. Vor dem Hintergrund einer rückläufigen Inflation ist mit weiteren Zinssenkungen zu rechnen. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, bedingt durch den Bevölkerungszuwachs und den eingebrochenen Wohnungsneubau, sprechen für eine weiterhin gute Nachfrage. Deshalb wird in der zweiten Jahreshälfte 2024 eine fortschreitende Erholung und eine deutlich höhere Dynamik am deutschen Wohn-Investmentmarkt erwartet.

2.3. Geschäftsverlauf

Das operative Geschäft der Noratis-Gruppe war im ersten Halbjahr 2024 geprägt von den nach wie vor hohen Zinsen und einer sehr geringen Nachfrage am Transaktionsmarkt. In diesem schwierigen Umfeld wurden die bereits 2023 eingeleiteten Maßnahmen zur Konsolidierung und Restrukturierung fortgesetzt. Im Vordergrund stand dabei die im November 2025 fällige Anleihe 2020/2025, für die ein Restrukturierungskonzept vorgestellt wurde, das im Wesentlichen die Verlängerung der Anleihe vorsieht. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in 3. Chancen- und Risikobericht.

Trotz der schlechten Marktlage konnte der Konzern in den ersten sechs Monaten 2024 Immobilienverkäufe von 4,8 Mio. EUR realisieren und notarielle Verkaufsverträge mit einem Volumen von 11,6 Mio. EUR abschließen, bei denen der Nutzen-Lasten-Wechsel im zweiten Halbjahr erfolgen wird.

Der Geschäftsverlauf im ersten Halbjahr entsprach nicht den Erwartungen, insbesondere was den Transaktionsmarkt und die Preisentwicklung betrifft. Insgesamt wurde mit einer höheren Nachfrage und deshalb mit einem geringeren Rückgang bei den Preisen für Wohnimmobilien gerechnet. Damit verbunden wurde gleichermaßen auch nicht mit einem hohen Abwertungsbedarf bei den Vorratsimmobilien gerechnet.

Der Immobilienbestand ist durch die realisierten Verkäufe und vor allem durch die Abwertungen auf das bestehende Immobilienportfolio um 5,0 Prozent auf 412,7 Mio. EUR gesunken. Aufgrund der schwierigen Markt- und angespannten Unternehmenssituation erfolgten im ersten Halbjahr 2024 keine neuen Zukäufe. Die Sicherung der Liquidität für das laufende Geschäft hat Vorrang vor neuen Investitionen in das Immobilienvermögen.

Die Bruttomieterlöse sind um 2,7 Prozent auf 16,0 Mio. EUR angestiegen. Der Zuwachs ist auf Erhöhungen bei den Nettokaltmieten und gestiegene Vorauszahlungen für die Nebenkosten zurückzuführen. Der Rückgang bei den Verkaufserlösen auf 4,8 Mio. EUR beziehungsweise um 73,3 Prozent ist der schwierigen Situation am Immobilienmarkt geschuldet.

Das Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT) ist vor allem aufgrund hoher Abschreibungen bei den Vorratsimmobilien deutlich im negativen Bereich. Neben den rein marktbedingten Anpassungen spiegeln die Abwertungen insbesondere Effekte aus der Restrukturierungsplanung wider. Geringere und verzögerte Investitionen in die Weiterentwicklung einzelner Objekte führen dazu, dass den Objekten aktuell niedrigere potenzielle Verkaufspreise beigemessen werden. Zudem wurde bei einzelnen Projekten die vorgesehene Vermarktungsstrategie verändert. Bisher für den Einzelverkauf vorgesehene Immobilien werden nunmehr im Hinblick auf einen Blockverkauf vorbereitet, bei dem die Preiserwartungen gegenüber einem zeitlich aufwendigeren Einzelverkauf aber niedriger liegen. Diese Abschreibungen bzw. Abwertungen der Immobilien sind zwar nicht zahlungswirksam, jedoch der wesentliche Treiber für das deutlich negative Ergebnis. Insgesamt hat sich das Ergebnis vor Steuern (EBT) um 20,5 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahreszeitraum verschlechtert.

Die Eigenkapitalquote ist durch das negative Ergebnis gegenüber dem 31. Dezember 2023 von 18,2 Prozent auf 14,5 Prozent gefallen. Gegenläufig wirkte sich dabei der Rückgang der Bilanzsumme um 20,2 Mio. EUR aus.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden erstmals Immobilien mit langfristiger Vermietungsabsicht im Anlagevermögen als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Im ersten Halbjahr 2024 ergab sich für diese Immobilien ein Rückgang des Fair-Value um 0,2 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 19,5 Mio. EUR. Das ist vor allem auf das schlechte Marktumfeld und den damit verbundenen Rückgang der Transaktionspreise bei den Immobilien sowie die oben geschilderten Strategieänderungen bei einzelnen Objekten zurückzuführen. Bei einer Erholung des Transaktionsmarktes und den damit verbesserten Marktgegebenheiten kann dies in der Zukunft zu entsprechenden Wertaufholungen führen. Für das zweite Halbjahr 2024 rechnet der Konzern mit einer leichten Belebung des Wohnimmobilienmarktes und damit einhergehend mit einer Stabilisierung der Transaktionspreise.

Bei einigen Immobilien liegt der Marktwert nach wie vor über dem Buchwert und führt zu entsprechenden stillen Reserven. Zum 30. Juni 2024 liegt der Fair-Value für die Vorratsimmobilien des Konzerns bei 443,4 Mio. EUR und damit um 40,7 Mio. EUR über dem aktuellen Buchwert von 402,8 Mio. EUR. Der Unterschied zum ausgewiesenen Wert des Umlaufvermögens von 412,7 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 95,1 Mio. EUR, was einem NAV pro Aktie von 13,21 EUR entspricht und zu einer Eigenkapitalquote von rund 19,3 Prozent führt.

Im Laufe des ersten Halbjahres 2024 wurden keine neuen Immobilien erworben und an folgenden Standorten Immobilien veräußert:

Verkäufe

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Bayern	Obernburg am Main	8	Blockverkauf
Bayern	Ochsenfurt am Main	39	Blockverkauf
Hessen	Niederrodenbach	1	Privatisierung
Nordrhein-Westfalen	Bielefeld	5	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Duisburg	7	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Essen	8	Blockverkauf
Gesamt		68	

Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe betrug zum Halbjahresende 4.197 Einheiten, verteilt auf die folgenden Standorte:

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Bayern	Elsfeld am Main	87	Blockverkauf
Bayern	Erlenbach am Main	179	Blockverkauf
Bayern	Obernburg am Main	32	Blockverkauf
Bayern	Raum Cham / Oberpfalz	137	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	9	Privatisierung
Hessen	Rüsselsheim	83	Blockverkauf
Mecklenburg-Vorpommern	Rügen	142	---
Niedersachsen	Aurich	95	Blockverkauf
Niedersachsen	Bückerburg	204	Blockverkauf
Niedersachsen	Celle	256	Blockverkauf
Niedersachsen	Cuxhaven	66	Blockverkauf
Niedersachsen	Emden	79	Blockverkauf
Niedersachsen	Königslytter	93	Blockverkauf
Niedersachsen	Wolfenbüttel	118	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Bielefeld	142	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Bottrop	22	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Duisburg	48	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gelsenkirchen	151	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gladbeck	32	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Hagen	29	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Herne	11	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Kamp-Lintfort	76	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Krefeld	48	Privatisierung
Nordrhein-Westfalen	Lügde	200	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Mönchengladbach	5	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Oberhausen	29	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Ratingen	156	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Remscheid	41	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Solingen	14	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Steinfurt	111	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		4.197	

Inklusive 42 Gewerbeeinheiten

Insgesamt ist der Immobilienbestand zum Halbjahresende 2024 mit 4.197 Einheiten (31. Dezember 2023: 4.265) und einem Bilanzvolumen von 422,2 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 444,0 Mio. EUR) um 21,7 Mio. EUR gesunken. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in dem Wert 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 ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum wie folgt entwickelt:

Mio. EUR	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Verkaufte Einheiten	68	176
Umsatzerlöse Gesamt	20,8	33,5
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	4,8	17,9
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-5,1	-14,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,3	3,5
Erlöse aus der Vermietung	16,0	15,6
Aufwendungen aus der Vermietung	-7,6	-7,7
Ergebnis aus der Vermietung	8,4	7,9
Sonstige betriebliche Erträge	0,2	0,5
Zwischenergebnis	8,2	11,9
Personalaufwand	-2,3	-3,2
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2
Wertminderung Vorratsimmobilien	-19,5	-3,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen	-3,4	-2,2
EBIT	-17,2	2,6
Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen	-7,7	-7,0
EBT	-24,9	-4,4
Ertragsteuer	4,8	1,0
Konzernergebnis	-20,1	-3,4

Aus rechnerischen Gründen können in der Tabelle Rundungsdifferenzen auftreten.

Im ersten Halbjahr ist der Umsatz gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 12,7 Mio. EUR bzw. 38,0 Prozent gesunken.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien verminderten sich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 um 73,3 Prozent und wurden, wie im Vorjahr, fast ausschließlich durch Blockverkäufe erzielt. Der Transaktionsmarkt befand sich im ersten Halbjahr 2024 nach wie vor noch in der Konsolidierungsphase.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse ist von 19,4 Prozent auf minus 6,6 Prozent gefallen und spiegelt die schlechte Marktsituation mit geringem Kaufinteresse im ersten Halbjahr wider.

Die Mieterlöse sind um 2,7 Prozent gestiegen und beinhalten sowohl Erhöhungen bei den Nettokaltmieten als auch bei den umlagefähigen Nebenkosten.

Beim Ergebnis aus der Vermietung bezogen auf die Mieterlöse hat sich die Marge von 50,7 Prozent im Vorjahr auf 52,2 Prozent erhöht. Diese hängt im Wesentlichen von der Höhe des Mietzinses und der umlagefähigen Nebenkosten, dem Zustand der Immobilie sowie dem Leerstand ab und liegt im Bereich der üblichen Schwankungsbreite.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten vor allem Erträge aus der Verrechnung von Sachbezügen. Im Vorjahreszeitraum waren zusätzlich nicht benötigte Vorsorgen für Bonuszahlungen enthalten.

Die Personalaufwendungen sind um 0,9 Mio. EUR oder 27,6 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 30.06.2024 durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt. Dabei ergab sich eine aufwandswirksame Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von 0,2 Mio. EUR. Bei den Vorratsimmobilien führte dies zu einem Abwertungsbedarf von 19,5 Mio. EUR. Trotz der Abwertung von Teilen des Immobilienportfolios bestehen immer noch stille Reserven von rund 40,7 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen haben sich vor allem durch gestiegene Kosten für Beraterleistungen im Rahmen der Restrukturierung und einer höheren Risikovorsorge bei Mietforderungen um 1,2 Mio. EUR auf 3,2 Mio. EUR erhöht.

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) ist im Wesentlichen durch das niedrigere Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien und den Wertminderungen von Vorratsimmobilien um 19,8 Mio. EUR zurückgegangen.

Das Zinsniveau im ersten Halbjahr lag im Durchschnitt über dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Deshalb haben sich die Finanzierungsaufwendungen ohne die Zinskosten für die Anleihe um 1,3 Mio. EUR auf 7,9 Mio. EUR erhöht. Dagegen ergab sich bei den Aufwendungen aus dem laufzeitbedingten Rückgang des Fair-Value der Zinssicherungen ein Rückgang von 0,3 Mio. EUR. Insgesamt sind die Finanzierungsaufwendungen um 1,0 Mio. EUR auf 9,9 Mio. EUR gestiegen. Die Finanzerträge in Höhe von 2,1 Mio. EUR ergaben sich, wie im Vorjahr, fast ausschließlich aus den Zinszahlungen der Zinssicherungen. In Summe ergibt sich daraus eine Steigerung beim Netto-Finanzaufwand (Zinsaufwand abzüglich Finanzertrag) von 0,7 Mio. EUR.

Der Noratis-Konzern erzielte ein Ergebnis vor Steuern von minus 24,9 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 20,5 Mio. EUR und ist fast ausschließlich auf das geringe Verkaufsvolumen, den Rückgang der Rohertragsmarge aus den Verkäufen und den hohen Wertberichtigungsbedarf bei den Vorratsimmobilien zurückzuführen.

2.5. Finanzlage

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

Mio. EUR	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	4,6	12,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	2,2	1,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-9,3	-14,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-2,5	-0,1
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode (01.01.)	13,4	11,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (30.06.)	10,9	11,1

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Der positive Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit in den ersten 6 Monaten des Geschäftsjahres ist primär auf die Erträge aus der Vermietung und den Nettoverkauf von Vorratsimmobilien zurückzuführen. Im ersten Halbjahr 2023 war vor allem der Nettoverkauf von Vorratsimmobilien der wesentliche Faktor. Die Wertminderungen auf die Immobilienbestände sind, wie im Vorjahr, nicht zahlungswirksam.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet – wie auch im vergleichbaren Vorjahreszeitraum – fast ausschließlich die Zahlungen aus den Zinssicherungen für Finanzkredite.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich vor allem aus Zinszahlungen in Höhe von 7,9 Mio. EUR und der Netto-Tilgung von Finanzkrediten. Aus neuen Finanzierungen von Immobilien erfolgte ein Zufluss liquider Mittel in Höhe von 1,7 Mio. EUR, denen Zahlungsabflüsse aus Tilgungen von 2,8 Mio. EUR gegenüberstanden. In den ersten 6 Monaten des Vorjahres waren, wie im laufenden Jahr, die gezahlten Zinsen und die Netto-Tilgung der Finanzkredite die wesentlichen Treiber für den negativen Cashflow.

Der Finanzmittelbestand zum 30. Juni 2024 von 10,9 Mio. EUR (30. Juni 2023: 11,1 Mio. EUR) soll primär für operative Zwecke und zur Entschuldung genutzt werden.

Zum 30. Juni 2024 verfügt der Konzern über ungenutzte Kreditlinien in Höhe von 14,6 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 14,6 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 2024 alle Zahlungen vertragskonform erfüllt werden können.

2.6. Vermögenslage

Zusammenfassung der Konzernbilanz:

	1. Halbjahr 2024		Geschäftsjahr 2023	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Aktiva	451,8	100,0	472,0	100,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9,5	2,1	9,7	2,1
Anlagevermögen	0,8	0,2	1,0	0,2
Finanzielle Vermögenswerte	3,8	0,8	3,9	0,8
Latente Steueransprüche	5,9	1,3	1,1	0,2
Langfristige Vermögenswerte	20,0	4,4	15,7	3,3
Vorratsimmobilien	412,7	91,3	434,3	92,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,2	0,5	2,9	0,6
Finanzielle und sonstige Vermögenswerte	6,0	1,3	5,7	1,2
Zahlungsmittel	10,9	2,4	13,4	2,8
Kurzfristige Vermögenswerte	431,8	95,6	456,3	96,7
Passiva	451,8	100,0	472,0	100,0
Eigenkapital	65,5	14,5	85,7	18,2
Anleihe	39,6	8,8	39,5	8,4
Finanzverbindlichkeiten und Rückstellungen	291,0	64,4	304,5	64,5
Langfristige Verbindlichkeiten	330,6	73,2	344,0	72,9
Anleihe und Finanzverbindlichkeiten	51,8	11,5	37,7	8,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,5	0,1	1,8	0,4
Vertragsverbindlichkeiten, Steuerschulden, Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	3,4	0,8	2,8	0,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten	55,7	12,3	42,3	9,0

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 20,2 Mio. EUR auf 451,8 Mio. EUR zurückgegangen. Auf der Aktivseite sind vor allem die Vorratsimmobilien und die Zahlungsmittel gesunken. Gegenläufig wirkte sich die Zunahme bei den latenten Steueransprüchen aus. Auf der Passivseite ist der Rückgang des Eigenkapitals der wesentliche Treiber. Der Rückgang bei den langfristigen Finanzverbindlichkeiten wird durch die Zunahme der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten neutralisiert.

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 Geschäftsjahresende 2021 und auch im ersten Halbjahr 2024 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 0,7 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 0,8 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.

Die finanziellen Vermögenswerte enthalten vor allem Zinssicherungsgeschäfte mit einem Fair-Value in Höhe von 4,6 Mio. EUR. Davon sind 0,8 Mio. EUR den kurzfristigen finanziellen und sonstigen Vermögenswerten zugeordnet.

Die latenten Steueransprüche bestehen aus Verlustvorträgen von 7,8 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 3,2 Mio. EUR), die mit Steuerschulden aus zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können. Die latenten Steueransprüche wurden mit latenten Steuerschulden aus Zinssicherungsgeschäften von 1,0 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 1,1 Mio. EUR) und der unterschiedlichen Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Anlageimmobilien) von 0,8 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 0,9 Mio. EUR) saldiert.

Durch die Verkäufe und vor allem durch die Abwertungen haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 21,6 Mio. EUR auf 412,7 Mio. EUR vermindert. Darin enthalten sind Nutzungsrechte von 9,9 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 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.

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 0,7 Mio. EUR und Zinssicherungsgeschäfte mit einer Laufzeit von unter einem Jahr in Höhe von 0,8 Mio. EUR enthalten.

Die Wertminderungen der Immobilienbestände sind nicht zahlungswirksam und hatten keinen Einfluss auf den Rückgang der Zahlungsmittel um 2,5 Mio. EUR.

Durch das Ergebnis des Halbjahres ergibt sich ein Rückgang des Eigenkapitals um 20,2 Mio. EUR beziehungsweise 23,5 Prozent auf 65,5 Mio. EUR.

Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten um insgesamt 0,6 Mio. EUR ergibt sich aus der Rückzahlung von Finanzierungen aufgrund der Verkäufe von Vorratsimmobilien und aus laufenden Tilgungen auf Immobilienkredite. Gegenläufig wirkten sich die im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen abgerufenen Finanzmittel aus bestehenden Kreditlinien für Objektinvestitionen in Höhe von 1,7 Mio. EUR und 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 der Erhöhung der sonstigen Verbindlichkeiten um 0,6 Mio. EUR auf 2,7 Mio. EUR und aus der Erhöhung der Vertragsverbindlichkeiten um 0,3 Mio. EUR auf 0,5 Mio. EUR.

3. Chancen- und Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2023 gemachten Angaben.

Der durch den Zinsanstieg ausgelöste Einbruch des Transaktionsmarktes und der damit verbundene Preisrückgang bei Immobilien belasten weiterhin den Konzern, da dieser als Bestandsentwickler auf einen intakten Transaktionsmarkt und Erlöse aus Verkäufen angewiesen ist. In diesem Marktumfeld haben sich auch die Verkaufsaktivitäten der Noratis-Gruppe in den vergangenen Monaten deutlich verlangsamt, sodass die ursprünglich geplanten Verkaufszahlen und -preise nicht realisiert werden konnten. Angesichts des geänderten Marktumfeldes für Immobilientransaktionen wurde die Bestandshaltung von Immobilien noch stärker in den Vordergrund gerückt. Diese Fokussierung ging einher mit einem deutlichen Personalabbau, um Kosten zu reduzieren.

Vor diesem Hintergrund ist die planmäßige Rückführung der Noratis-Anleihe 2020/2025 am 11. November 2025 bis zum Fälligkeitsdatum voraussichtlich nicht möglich. Im aktuellen Marktumfeld wäre die Option des Verkaufs des Immobilienportfolios bis zum Fälligkeitsdatum nur zu wirtschaftlich sehr ungünstigen Bedingungen möglich und mit erheblichen Umsetzungsrisiken belastet. Die Gesellschaft geht davon aus, dass bei einer Verlängerung der Noratis-Anleihe 2020/2025 durch die spätere Veräußerung der Immobilien aufgrund der Marktentwicklung sowie der Weiterentwicklung der Immobilien deutlich höhere Verkaufspreise erzielt werden können und die Verhandlungsposition bei der Veräußerung der von ihr gehaltenen Immobilien deutlich verbessert wird.

Deshalb hat die Gesellschaft den Gläubigern der mit 30 Mio. Euro emittierten 5,5 Prozent Noratis-Anleihe 2020/2025 ein Restrukturierungskonzept nach Maßgabe des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen zur Abstimmung vorgelegt. In diesem Zusammenhang wurden die Gläubiger der Anleihe zu einer Anleihegläubigerversammlung am 10. September 2024 in Eschborn eingeladen. Da bei dieser ersten Anleihegläubigerversammlung mit 45 Prozent das erforderliche Quorum von 50 Prozent nicht erreicht wurde, hat die Gesellschaft zu einer zweiten Anleihegläubigerversammlung am 8. Oktober 2024 eingeladen. Für diese zweite Anleihegläubigerversammlung liegt das notwendige Teilnahmequorum bei 25 Prozent der ausstehenden Anleihen. Die Tagesordnung für die zweite Anleihegläubigerversammlung entspricht der Agenda der ersten Versammlung. Ziel ist vor allem, eine Verlängerung der Laufzeit der Noratis-Anleihe 2020/2025 bis zum 31. Dezember 2028 bei unverändertem Zinssatz zu beschließen, wobei die Noratis AG zu einer vorzeitigen Rückzahlung berechtigt ist. Hierdurch würde die Gesellschaft mehr Flexibilität bekommen, um die für die Rückzahlung der Anleihe notwendigen Immobilienverkäufe ohne kurzfristigen Zeitdruck realisieren zu können. Die vorgeschlagene Prolongation der Anleihe 2020/2025 ist eine wesentliche Bedingung des Ankeraktionärs Merz Real Estate, der rund 65 Prozent der Anteile hält, eine weitere Kapitalerhöhung von bis zu 16 Mio. Euro ab 2025 zu begleiten. Diese Kapitalerhöhung zusammen mit der höheren Flexibilität bei der Veräußerung von Immobilienportfolios soll die Substanz der Noratis AG und damit die Rückzahlung der Anleihe am Laufzeitende sichern.

Aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Energiekosten bestehen Außenstände bei den Nebenkostenabrechnungen an Mieter für das Abrechnungsjahr 2022. Diese sind bereits in den Aufwendungen für Forderungsrisiken berücksichtigt.

Der Drei-Monats-EURIBOR ist von Januar bis Juni 2024 von rund 3,9 Prozent auf 3,7 Prozent zurückgegangen und stand Ende August bei 3,5 Prozent. 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 2024 bei rund 3,25 Prozent liegen werden und in 2025 weiter bis auf rund 2,5 Prozent sinken. Auf Basis des Kredit- und Anleihevolumens vom 30.06.2024 bedeutet das für den Konzern einen Zinsaufwand von etwa 7,8 Mio. EUR für das zweite Halbjahr 2024. Davon können allerdings rund 1,6 Mio. EUR über die Zinssicherungsgeschäfte kompensiert werden. Eine Veränderung von 0,25 Prozent bedeutet für den Konzern zusätzliche Zinskosten von rund 0,2 Mio. EUR.

4. Prognosebericht

Die Preiskorrekturen auf dem Immobilienmarkt haben sich im ersten Halbjahr 2024 deutlich bemerkbar gemacht. Die Wohnimmobilienpreise sind im Vergleich zum Vorjahr noch einmal erheblich zurückgegangen. Inzwischen sollte die Preisfindungsphase größtenteils abgeschlossen sein. Für das zweite Halbjahr geht der Konzern von einer Stabilisierung des Wohnimmobilienmarktes und damit der Transaktionspreise aus.

Die Verschlechterung der Marktbedingungen im ersten Halbjahr 2024 hat sich deutlich auf die Noratis-Gruppe ausgewirkt. Vor allem die hohen Preisrückgänge bei Immobilien und die damit verbundene Abwertung von einzelnen Immobilien waren der wesentliche Treiber für das negative Ergebnis. In diesem nach wie vor schwierigen Transaktionsumfeld ist die Gesellschaft darauf angewiesen, Verkäufe zur Verbesserung der Liquiditätssituation umzusetzen. Dabei sollen auch Objekte veräußert werden, für die in der aktuellen Situation die Mittel für die weitere Entwicklung fehlen. Vor diesem Hintergrund wird für das zweite Halbjahr 2024 mit einem deutlich höheren Transaktionsvolumen als in den ersten 6 Monaten gerechnet. Die damit erzielten Margen werden aufgrund des schwierigen Transaktionsmarktes, aber auch aufgrund der Tatsache, dass es sich um nicht fertig entwickelte Objekte handelt, deutlich negativ sein.

Bei der Zinsentwicklung wird mit einem Rückgang des 3-Monats-EURIBOR auf rund 3,0 Prozent bis Ende 2024 gerechnet und im weiteren Verlauf bis Mitte 2025 mit einer weiteren Reduzierung auf rund 2,5 Prozent. Mit einer gewissen Zeitverzögerung wird damit auch der Netto-Finanzaufwand (Zinsaufwand abzüglich Finanzertrag) im zweiten Halbjahr zurückgehen. Dieser Trend wird sich auch im Geschäftsjahr 2025 fortsetzen.

Aufgrund des schwierigen Transaktionsmarktes und der laufenden Restrukturierung mit dem Verkauf von Objekten, die teilweise auch noch nicht fertig entwickelt sind, wird für das verbleibende Geschäftsjahr 2024 gleichermaßen mit einem deutlich negativen Ergebnis gerechnet. Gegenüber dem ersten Halbjahr sollte das Ergebnis jedoch besser ausfallen, sofern es zum Stichtag 31.12.2024 nicht zu weiteren erfolgswirksamen Abwertungen des Portfolios kommt. Ferner geht der Vorstand der Noratis-Gruppe davon aus, dass die Anleihegläubiger dem vorgeschlagenen Restrukturierungskonzept der Anleihen am 8. Oktober zustimmen werden.

Neben den laufenden Restrukturierungsmaßnahmen liegt der wesentliche Fokus des Vorstands auf der Gewinnung von weiterem Eigenkapital, das über die bisherigen Zusagen des Ankerinvestors Merz Real Estate hinausgeht, um das renditestarke Geschäftsmodell der Projektentwicklung wieder aufzunehmen.

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. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Berichtspflichtige Maßnahmen haben im ersten Halbjahr 2024 nicht vorgelegen.

Eschborn, den 27. September 2024

Noratis AG



Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstands



André Speth
Vorstand



MÖLLN

Konzernzwischenabschluss

zum 30. Juni 2024

24	Konzernbilanz
26	Konzerngesamtergebnisrechnung
27	Konzernkapitalflussrechnung
28	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Konzernbilanz

AKTIVA

Werte in TEUR	Anhang Nr.	30.06.24	31.12.23
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1	9.516	9.670
Sachanlagen	4.2	823	1.029
Immaterielle Vermögenswerte		5	12
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	2.2	23	23
Andere finanzielle Vermögenswerte	4.3	3.788	3.817
Latente Steueransprüche	4.9	5.898	1.104
Langfristige Vermögenswerte		20.053	15.655
Vorratsimmobilien	4.4	412.724	434.301
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.5	2.182	2.884
Finanzielle Vermögenswerte	4.3	795	1.445
Sonstige Vermögenswerte	4.5	5.214	4.261
Zahlungsmittel	4.6	10.858	13.433
Kurzfristige Vermögenswerte		431.773	456.324
Bilanzsumme		451.826	471.979

PASSIVA

Werte in TEUR	Anhang Nr.	30.06.24	31.12.23
Gezeichnetes Kapital		7.197	7.197
Kapitalrücklage		59.231	59.231
Gewinnrücklagen		-1.056	18.883
Eigenkapital der Anteilseigner der Noratis AG		65.372	85.311
Nicht beherrschende Anteile		157	367
Eigenkapital	4.7	65.529	85.678
Sonstige Rückstellungen		78	73
Anleihe	4.8	39.604	39.504
Finanzverbindlichkeiten	4.8	290.906	305.208
Langfristige Schulden		330.588	344.785
Sonstige Rückstellungen		141	172
Anleihe	4.8	1.470	408
Finanzverbindlichkeiten	4.8	50.295	36.509
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		489	1.797
Steuerschulden	4.9	138	285
Vertragsverbindlichkeiten		467	197
Sonstige Verbindlichkeiten		2.709	2.148
Kurzfristige Schulden		55.709	41.516
Bilanzsumme		451.826	471.979

Konzerngesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang Nr.	HJ 2024	HJ 2023
Umsatzerlöse Gesamt		20.752	33.479
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	5.1	4.781	17.925
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		-5.096	-14.443
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	5.2	-315	3.482
Erlöse aus der Vermietung	5.1	15.971	15.554
Aufwendungen aus der Vermietung		-7.629	-7.665
Ergebnis aus der Vermietung	5.3	8.342	7.889
Sonstige betriebliche Erträge		172	529
Zwischenergebnis		8.199	11.900
Personalaufwand		-2.322	-3.209
Abschreibungen		-269	-261
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1	-154	-160
Wertminderung Vorratsimmobilien	4.4	-19.451	-3.678
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.4	-3.174	-1.987
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)		-17.171	2.605
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen		0	0
Finanzerträge	5.5	2.117	1.912
Finanzierungsaufwendungen	5.6	-9.864	-8.880
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-24.918	-4.363
Ertragsteuern		4.770	975
Konzernergebnis		-20.148	-3.388
davon entfällt auf:			
- Anteilseigner des Mutterunternehmens		-19.939	-3.397
- nicht beherrschende Anteile		-209	9

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

Konzernkapitalflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang Nr.	Halbjahr 2024	Halbjahr 2023
Konzernergebnis		-20.148	-3.388
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.1	154	160
Abschreibungen		269	261
Veränderung der Vorratsimmobilien	4.4	2.797	9.365
Wertminderung / Wertzuschreibung von Vorräten	4.4	19.451	3.678
Zunahme / Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.044	-2.947
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen		-471	-467
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	2.2	0	0
Finanzierungsaufwendungen / Finanzerträge	5.5 / 5.6	7.747	6.968
Ertragsteueraufwand / -ertrag		-4.770	-975
Ertragsteuerzahlungen		-185	-180
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge		751	139
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		4.551	12.614
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-8	-12
Erhaltene Zinsen		2.163	1.701
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		2.155	1.689
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	4.8	1.686	35.023
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	4.8	-2.820	-43.042
Transaktionskosten aus der Begebung von Anleihen und Finanzkrediten		-7	-28
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-209	-207
Rückkauf eigener Aktien		0	-65
Einzahlungen aus dem Verkauf eigener Aktien		0	32
Gezahlte Zinsen		-7.931	-6.058
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens		0	0
Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter		0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-9.281	-14.345
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		-2.575	-42
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		13.433	11.159
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		10.858	11.117

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für eigene Anteile	Gewinnrücklagen	Konzern-gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
Stand zum 01.01.2023	4.818	51.774	0	29.820	86.412	445	86.857
Konzerngesamt- ergebnis				-3.397	-3.397	9	-3.388
Erwerb eigener Aktien		-60	-5		-65		-65
Aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente		27	5		32		32
Dividendenzahlung				0	0	0	0
Stand zum 30.06.2023	4.818	51.741	0	26.423	82.982	454	83.436
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



MÜNSTER



CELLE

Konzernanhang

für das erste Halbjahr 2024

32	1 Informationen zum Unternehmen
33	2 Zusammensetzung des Konzerns
33	3 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
34	4 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
39	5 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung
41	6 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 2024 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt und vom Vorstand am 27. September 2024 zur Veröffentlichung freigegeben. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist weder geprüft noch 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 2023 zu lesen.

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung fortgeführter Anschaffungskosten. Hiervon ausgenommen sind insbesondere die als Finanzanlage 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 %	
	HJ 2024	2023
Noratis Domus GmbH, Eschborn	100,0	100,0
Noratis Habitat GmbH, Eschborn	100,0	100,0
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	100,0	100,0
Noratis Wohnwert GmbH, Eschborn	100,0	100,0

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 31.12.2023 ein Eigenkapital nach HGB von 27 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 2023 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 2023 getroffenen Schätzungen und Annahmen.

Die seit dem 1. Januar 2024 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

4. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Überleitung des Buchwertes

Werte in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Stand zum 1. Januar	9.670	9.840
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-154	-170
Stand zum Ende der Periode	9.516	9.670

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).

Seit dem Geschäftsjahresende 2021 erfolgten keine weiteren Umgliederungen von Immobilien aus dem Vorratsvermögen in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, auch nicht im ersten Halbjahr 2024.

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 Verluste sind unrealisiert.

Die Mieteinnahmen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftshalbjahr 430 TEUR (1. Halbjahr 2023: 419 TEUR) und sind in den Erlösen aus der Vermietung enthalten. Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betragen 246 TEUR (1. Halbjahr 2023: 255 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 2024 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	30.06.2024	31.12.2023
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:

30.06.2024					
Diskontierungszinssatz	5,8 %	+0,3 %	5,5%	-0,3 %	5,2 %
Veränderung in TEUR	9.024	-492	9.516	550	10.066
Mieterträge		- 5,0 %		+ 5,0 %	
Veränderung in TEUR	8.889	-627	9.516	628	10.144
Leerstand		+ 50,0 %		- 50,0 %	
Veränderung in TEUR	9.382	-134	9.516	135	9.651
31.12.2023					
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

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 bestehen primär aus Zinssicherungsgeschäften. Um mögliche Zinssteigerungen abzusichern, hat der Konzern Zinsbegrenzungen (CAPs) abgeschlossen. Zum 30. Juni 2024 beträgt der insgesamt abgesicherte Wert 115,0 Mio. EUR.

Diese Derivate werden grundsätzlich nicht als Sicherungsinstrumente designiert und zu Marktwerten (FVTPL) bewertet. Die sinkende Restlaufzeit führte im 1. Halbjahr 2024 zu einem Rückgang der Marktwerte um 0,7 Mio. EUR. Gleichzeitig führte das hohe Zinsniveau zu Erträgen aus den Derivaten von 2,1 Mio. EUR. 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 2024 sind keine neuen Wohn- und Gewerbeeinheiten hinzugekommen. Im gleichen Zeitraum wurden 68 Einheiten verkauft. Der Bestand zum 30. Juni 2024 beträgt 4.197 Einheiten, davon sind 42 Gewerbeeinheiten.

Zusammensetzung der Immobilienbestände:

Werte in TEUR	30.06.24	31.12.23
Vorratsimmobilien	402.782	425.030
Nutzungsrechte aus Erbbauperträgen	9.942	9.271
Summe	412.724	434.301

Für die Vorratsimmobilien wurden zum Bilanzstichtag von einem unabhängigen Gutachter die Marktwerte ermittelt. Das führte bei einzelnen Immobilien zu einem Abwertungsbedarf von insgesamt 19.451 TEUR. Das ist vor allem auf das schlechte Marktumfeld und den damit verbundenen Rückgang der Transaktionspreise zurückzuführen. Neben den rein marktbedingten Anpassungen spiegeln die Abwertungen aber auch Effekte aus der Restrukturierungsplanung wider. Geringere und verzögerte Investitionen in die Weiterentwicklung einzelner Objekte führen dazu, dass den Objekten aktuell niedrigere potenzielle Verkaufspreise beigemessen werden. Zudem wurde bei einzelnen Projekten die vorgesehene Vermarktungsstrategie verändert. Bisher für den Einzelverkauf vorgesehene Immobilien werden nunmehr im Hinblick auf einen Blockverkauf vorbereitet, bei dem die Preiserwartungen gegen-

über einem zeitlich aufwendigeren Einzelverkauf aber niedriger liegen. Bei entsprechender Erholung des Wohnimmobilienmarktes oder Rückkehr zur ursprünglichen Strategie kann dies in der Zukunft zu Wertaufholungen führen. Die Vorratsimmobilien dienen fast ausschließlich 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 2024 rund 443,4 Mio. EUR und liegt damit um 40,7 Mio. EUR über dem aktuellen Buchwert ohne Nutzungsrechte aus Erbbauverträgen. Unter Berücksichtigung dieser stillen Reserven abzüglich der Ertragsteuer von aktuell 27,4 Prozent beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft rund 95,1 Mio. EUR, was einem NAV pro Aktie von 13,21 EUR entspricht und zu einer Eigenkapitalquote von 19,3 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. Körperschaftssteuerrückforderungen.

4.6. Zahlungsmittel

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend kurzfristig fällige Bankguthaben. Der Rückgang bei den Zahlungsmitteln ergibt sich aus dem negativen Cashflow durch Rückzahlung von Krediten aus Veräußerungen, planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen von laufenden Krediten und dem negativen Ergebnis. Die Wertminderung der Vorratsimmobilien und die Fair-Value-Anpassung der als Finanzimmobilien gehaltenen Immobilien wirken sich dagegen nicht zahlungswirksam aus. Weiterhin hat der Konzern zum Bilanzstichtag nicht immobilienbezogene Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 15,6 Mio. EUR, von denen noch 14,6 Mio. EUR zur Verfügung stehen.

4.7. Eigenkapital

Das Eigenkapital des Konzerns verminderte sich durch den im 1. Halbjahr entstandenen Verlust um 20,1 Mio. EUR bzw. 23,5 Prozent auf 65,5 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote ist dadurch von 18,2 Prozent auf 14,5 Prozent gesunken.

4.8. Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihe

Die Anleiheverbindlichkeiten enthalten aufgelaufene Zinsen von 1.470 TEUR und haben eine Laufzeit bis November 2025 (Nominalwert von 30 Mio. EUR) beziehungsweise August 2027 (Nominalwert von 10 Mio. EUR).

Wie bereits im Lagebericht erwähnt, wurde den Gläubigern der mit 30 Mio. Euro emittierten 5,5 Prozent Noratis-Anleihe 2020/2025 ein Restrukturierungskonzept nach Maßgabe des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen zur Abstimmung vorgelegt. Am 8. Oktober 2024 wird eine Gläubigerversammlung stattfinden, die über das vorgelegte Restrukturierungskonzept entscheidet. Siehe dazu auch Punkt 6.4 Finanzielle Risiken.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich durch die Rückzahlungen aufgrund des Verkaufs von Immobilien und von planmäßigen sowie außerplanmäßigen Tilgungen im ersten Halbjahr 2024 um 3.862 TEUR. Gegenläufig wirkten sich die Erhöhung von laufenden Krediten für Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 1.686 TEUR und Zinsabgrenzungen in Höhe von 1.042 TEUR aus. Alle Kredite sind durch Grundschulden auf den finanzierten Immobilien abgesichert.

4.9. Latente Steueransprüche und Steuerschulden

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

Werte in TEUR	30.06.24		31.12.23	
	Latente Steueransprüche	Latente Steuerschulden	Latente Steueransprüche	Latente Steuerschulden
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	847	-	876
Sachanlagen und Leasingverbindlichkeiten	7	-	7	-
Derivate	-	980	-	1.106
Vorräte und Leasingverbindlichkeiten	39	-	32	-
Finanzverbindlichkeiten	-	91	-	117
Verlustvorträge	7.770	-	3.164	-
Verrechnung	-1.918	-1.918	-2.099	-2.099
Bilanzausweis	5.898	0	1.104	0

Die Veränderungen der latenten Steuern im ersten Halbjahr 2024 in Höhe von 4.794 TEUR (31. Dezember 2023: 3.140 TEUR) betrafen ergebniswirksame Sachverhalte und resultieren vor allem aus den steuerlichen Ansätzen von Verlustvorträgen und IFRS-Wertansätzen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, Derivaten und von Finanzverbindlichkeiten (Effektivzinsmethode).

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge 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 Verlustvorträge latente Steueransprüche angesetzt.

Die Steuerschulden enthalten Verpflichtungen aus der Körperschaftsteuer von 20 TEUR und aus der Gewerbesteuer von 118 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 2024	1. Halbjahr 2023
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	4.781	17.925
Mieterlöse Wohnobjekte	15.365	15.007
Mieterlöse Gewerbeobjekte	606	547
Summe	20.752	33.479

Die Mieterlöse setzen sich aus den Vertragskomponenten Nettokaltmiete und Betriebs- und Heizkosten zusammen. Die Vertragskomponente Nettokaltmiete fällt unter den Anwendungsbereich „Leasingverhältnisse“. 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 gingen um 13.144 TEUR beziehungsweise 73,3 Prozent auf 4.781 TEUR zurück und wurden, wie im Vorjahr, fast ausschließlich durch Blockverkäufe erzielt.

Die Rohertragsmarge aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse reduzierte sich von 19,4 Prozent auf -6,6 Prozent. Trotz der schwierigen Marktsituation mit niedrigen Transaktionspreisen hat die Noratis kleinere Immobilienbestände verkauft.

5.3. Ergebnis aus der Vermietung

Werte in TEUR	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Nettokaltmieten	10.533	10.398
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	5.438	5.156
Umlagefähige Nebenkosten	-5.438	-5.156
Instandhaltungsaufwand	-1.242	-1.557
Sonstige nicht umlagefähige Aufwendungen	-949	-952
Summe	8.342	7.889

Die Nettokaltmieten sind um 1,3 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Veränderung des Immobilienbestandes durch Verkäufe ergibt sich eine Steigerung von rund 4,0 Prozent.

5.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Werte in TEUR	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Rechts- und Beratungskosten	1.331	445
Wertminderungsaufwendungen	790	282
Fremdleistungen	448	275
Versicherungen, Gebühren, Kommunikation und Bürobedarf	214	188
Mietnebenkosten, Reinigung und Instandhaltung	138	174
Werbung, Investor Relations, Reise- und Bewirtungskosten, Personalnebenkosten	121	336
Fuhrpark	60	88
Übrige Betriebskosten	72	199
Summe	3.174	1.987

Bedingt durch laufende Restrukturierungsmaßnahmen sind die Rechts- und Beratungskosten um 886 TEUR beziehungsweise um 66,6 Prozent höher ausgefallen als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Weiterhin haben die Wertminderungsaufwendungen vor allem aufgrund von überfälligen Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2022 um 508 TEUR zugenommen. Die gestiegenen Nebenkosten aufgrund der Energiekosten führten bei einigen Mietern zu verzögerten Zahlungen und somit zu höheren Ausfallrisiken.

5.5. Finanzerträge

Die Finanzerträge ergeben sich, wie auch im vergleichbaren Vorjahreszeitraum, vor allem aus den Zinszahlungen aus den Zinssicherungsgeschäften (CAPs). Dies kompensieren einen Teil des Zinsrisikos für die Darlehen mit variablen Zinssätzen.

5.6. Finanzierungsaufwendungen

Die Finanzierungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Laufende Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten	7.931	6.677
Zinsen aus der Anleihe	1.162	1.155
Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente	675	976
Zinsaufwand aus der Leasingfinanzierung	96	72
Summe	9.864	8.880

Die höheren Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen den im Durchschnitt höheren Zinsniveau zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum geschuldet.

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:

	30.06.24	31.12.23
Konzernergebnis in TEUR		
Ergebnis ohne Minderheiten - unverwässert	-19.939	-10.936
Ergebnis ohne Minderheiten - verwässert	-19.939	-10.936
Anzahl der Aktien in tausend Stück		
Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	7.197	7.197
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien - unverwässert	7.197	4.952
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien - verwässert	7.197	4.952
Ergebnis je Aktie in Euro		
Ungewichtet - unverwässert	-2,77	-1,52
Gewichtet - unverwässert	-2,77	-2,21
Gewichtet - verwässert	-2,77	-2,21

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 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	4.539			4.539	4.539
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.5		2.182		2.182	
Finanzielle Vermögenswerte			44		44	
Zahlungsmittel	4.6		10.858		10.858	
Summe finanzielle Vermögenswerte		4.539	13.107	---	17.646	4.539
PASSIVA						
Finanzverbindlichkeiten	4.8			341.201	341.201	
Anleihe	4.8			41.074	41.074	38.470
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				489	489	
Sonstige Verbindlichkeiten				2.709	2.709	
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		---	---	385.473	385.473	38.470

Werte in TEUR		31. Dezember 2023				
	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	5.214			5.214	5.214
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.5		2.884		2.884	
Finanzielle Vermögenswerte			48		48	
Zahlungsmittel	4.6		13.433		13.433	
Summe finanzielle Vermögenswerte		5.214	16.388	---	21.602	5.214
PASSIVA						
Finanzverbindlichkeiten	4.8			341.717	341.717	
Anleihe	4.8			39.722	39.722	37.408
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				1.797	1.797	
Sonstige Verbindlichkeiten				2.148	2.148	
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		---	---	385.384	385.384	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 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.

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 wurde mit dem Xetra-Schlusskurs zum 28. Juni 2024 beziehungsweise zum 29. Dezember 2023 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. Mittel- bzw. längerfristige Engagements sind teilweise über separate Cap-Vereinbarungen mit Kreditinstituten gegen Änderungsrisiken gesichert. Zum Bilanzstichtag beträgt der Absicherungswert 115 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.

Wie bereits im Lagebericht erläutert, wurde den Gläubigern der mit 30 Mio. Euro emittierten 5,5 Prozent Noratis-Anleihe 2020/2025 ein Restrukturierungskonzept nach Maßgabe des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen zur Abstimmung vorgelegt. Hintergrund ist, dass eine planmäßige Rückführung der Noratis-Anleihe 2020/2025 bis zum Fälligkeitsdatum am 11. November 2025 im aktuellen Transaktionsumfeld voraussichtlich nicht möglich ist. Wesentliche Eckpunkte des Restrukturierungskonzepts betreffen daher die Verlängerung der Laufzeit bis zum 31. Dezember 2028 sowie die Berechtigung zur vorzeitigen Rückzahlung der Anleihe. Am 8. Oktober werden die Anleihegläubiger in einer zweiten Anleihegläubigerversammlung über das vorgeschlagene Restrukturierungskonzept entscheiden.

Der Drei-Monats-EURIBOR ist von Januar bis Juni 2024 von rund 3,9 auf 3,7 Prozent gesunken. Der Konzern geht davon aus, dass der durchschnittliche 3-Monats-EURIBOR im zweiten Halbjahr 2024 bei rund 3,25 Prozent liegen wird. Im ersten Halbjahr 2025 wird von einem weiterhin sinkenden Wert und einem durchschnittlichen Zinssatz von etwa 2,75 Prozent ausgegangen. Auf Basis des Kredit- und Anleihevolumens vom 30.06.2024 bedeutet das für den Konzern einen Zinsaufwand von rund 7,8 Mio. EUR für das zweite Halbjahr 2024. Davon können rund 1,8 Mio. EUR über die Zinssicherungsgeschäfte kompensiert werden. Bei einem Anstieg um 0,25 Prozent im zweiten Halbjahr ergibt sich ein Zinsmehr-aufwand von rund 0,3 Mio. EUR, wovon rund 0,1 Mio. EUR über die Zinssicherungen kompensiert werden.

Durch den Rückgang der Restlaufzeiten bei den Zinssicherungsgeschäften rechnet der Konzern weiterhin mit einem Aufwand von rund 1,7 Mio. EUR aus der Fair-Value-Bewertung der Derivate für das zweite Halbjahr 2024.

6.5. 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.

6.6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2024 keine Kaufverträge für Vorratsimmobilien abgeschlossen, bei denen der Wechsel von Nutzen und Lasten erst nach dem 30. Juni 2024 erfolgen wird.

6.7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Zu den zum 31. Dezember 2023 gemachten Angaben haben sich keine wesentlichen Änderungen bei den nahestehende Unternehmen bzw. Personen ergeben.

Noratis AG

Eschborn, den 27. September 2024



Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstands



André Speth
Vorstand

Finanzkalender

07.-09. Oktober 2024	EXPO REAL in München
11. November 2024	Jährliche Zinszahlung für 5,5 % Anleihe 2020/2025
31. Dezember 2024	Geschäftsjahresende 2024

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