



Geschäftsbericht

2017

gemeinsam ·

besser ·

wohnen ·

Geschäftsbericht 2017

Geschäftsbericht 2017

98. Geschäftsjahr



Herbartstraße 30
90461 Nürnberg

Telefon: 0911 94965 - 0
Telefax: 0911 94965 - 21

Internet: www.wgnoris.de
E-Mail: info@wgnoris.de

Geschäftsbericht 2017



Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-----------|
| Vorwort des Vorstandes | 4 |
| Unternehmensdaten | 5 |
| Bericht des Vorstandes | 7 |
| Lagebericht 2017 | 7 |
| A. Grundlagen der Genossenschaft | 7 |
| 1. Geschäftsmodell | 7 |
| 2. Ziel und Strategien | 7 |
| B. Wirtschaftsbericht | 8 |
| 1. Rahmenbedingungen | 8 |
| 2. Geschäftsverlauf | 10 |
| 3. Lage | 14 |
| 4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsfaktoren | 19 |
| Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017 | 24 |
| Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2017 | 26 |
| Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 | |
| Bilanz | 28 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 30 |
| Anhang zum Jahresabschluss 2017 | 31 |
| Ehrentafel | 44 |

Liebe Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Geschäftspartner,
sehr geehrte Damen und Herren,

politisch erleben wir derzeit eine spannende und ungewöhnliche Phase. Noch nie zuvor hatte sich eine Regierungsbildung derart in die Länge gezogen. Ursächlich hierfür war sicherlich das Ergebnis der Bundestagswahl, die den traditionellen Parteien nicht gefallen hat.

Worauf ist dieses Wahlergebnis jedoch zurückzuführen?

Ohne auf einzelne Punkte näher eingehen zu wollen, darf man grundsätzlich feststellen, dass sich im Wahlergebnis der Unmut der Bevölkerung gegenüber der Politik ausgedrückt hat.

Im Bereich Wohnungswirtschaft kann dieser Unmut auch durchaus nachvollzogen werden, zumal das Grundbedürfnis WOHNEN in den vergangenen Jahrzehnten eine sehr untergeordnete Rolle bei den politischen Entscheidungsträgern gespielt hat. Ohne wirkliche Alternativen auf den Weg zu bringen, die den bestehenden Missstand an zu wenig bezahlbarem Wohnraum beseitigen sollten, engagierte sich die Politik stattdessen in wohnungswirtschaftlichen Pseudo-Maßnahmen, wie z.B. der Mietpreisbremse, die keines der Probleme bisher gelöst haben, sondern der Bevölkerung eher einen Alibi-Aktionismus vorgaukeln sollten oder der Schaffung „alternativer Fakten“, wie dies derzeit in Amerika Standard zu sein scheint.

Seit der Bundestagswahl 2017 ist vieles anders geworden.

Leider oder Gott sei Dank!?

Die Politik befließigt sich WOHNEN zum Kernthema zu machen, leider mit derzeit nur bedingt realisierbaren Erfolgsaussichten, legt man beispielsweise die Versprechen des bayerischen Ministerpräsidenten zugrunde.

Leider können wir, als WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG, es auch nicht allen unseren Mietern und Mitgliedern recht machen. Wir meinen aber doch, dass wir mit unseren Aktivitäten auf einem sehr guten Weg sind unseren Mitgliedern qualitativ gute Wohnungen zu einem fairen Preis anbieten zu können, jetzt und auch in Zukunft!

Im Sinne eines fairen Miteinanders wünschen wir Ihnen viel Spaß beim Lesen des Geschäftsberichtes.

Nürnberg, den 9.4.2018

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

gez. Höhenberger

gez. Wölfel

gez. Schmid

1. **Gründung der Genossenschaft**
3.10.1919
2. **Sitz**
Herbartstraße 30, 90461 Nürnberg
3. **Registereintrag**
GenR 46 Amtsgericht Nürnberg am 4.11.1919
4. **Satzung (Neufassung)**
*Beschlossen in der Mitgliederversammlung am 26.6.2008
Eingetragen in das Genossenschaftsregister am 22.9.2008*
5. **Geschäftsanteil**
€ 310,00
6. **Zahl der Pflichtanteile**
1
7. **Höchstzahl der Anteile**
10
8. **Vorstand**
Markus Höhenberger *geschäftsführender Vorstand*
Raimund Wölfel *Architekt*
Roland Schmid *Sparkassenbetriebswirt*
9. **Aufsichtsrat**
Alfred Schwarz (Vorsitzender) *Dipl.- Verwaltungswirt*
Bertram Meier *Elektromeister*
Mehmet Ali Akilli *Dipl.- Betriebswirt*
Harald Baumgarten *Anwendungsentwickler*
Peter Frauenschläger *Straßenbahnfahrer*
Gudrun Gutmann *Steuerberaterin*
Hans-Peter Jenke *Ausbilder Straßenbahn*
Gabriele Schlegel *Kffr. d. Wohnungswirtschaft*

10. Einladung zur Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden.

Einladung 2018

zur am Donnerstag, 28.6.2018, um 19:00 Uhr in der Gaststätte „Gesellschaftshaus Gartenstadt“ 90469 Nürnberg, Buchenschlag 1, stattfindenden ordentlichen Mitgliederversammlung.

Tagesordnung:

1. Lagebericht des Vorstandes und Vorlage des Jahresabschlusses 2017
2. Bericht des Aufsichtsrates 2017
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2017
4. Genehmigung des Jahresabschlusses 2017
5. Beschlussfassung über die Gewinnverwendung
6. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017
7. Wiederwahlen für den Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss liegt in der Zeit vom 18. Juni bis 28. Juni 2018 während der Geschäftszeit in der Geschäftsstelle zur Einsichtnahme auf.

Anträge müssen dem § 33 Abs. 4 i. V. m. Abs. 5 der Satzung entsprechen und sind spätestens sieben Tage vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Geschäftsstelle, Herbartstr. 30, einzureichen.

Nürnberg, 8. Juni 2018

Alfred Schwarz
Aufsichtsratsvorsitzender

11. Bilanzsumme

31.12.2017: € 75.645.181,20

12. Umsatzerlöse

2017: € 13.596.175,24

13. Mitglieder

Mitglieder zum 31.12.2017: 2.774

Geschäftsanteile zum 31.12.2017: 9.846

Gesamtbetrag der Geschäftsanteile
zum 31.12.2017: € 3.052.260,00

Lagebericht 2017

A. Grundlagen der Genossenschaft

1. Geschäftsmodell

Gemäß der Satzung der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG liegt der Zweck der Genossenschaft vorrangig in einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder.

Alle Objekte befinden sich im Stadtgebiet Nürnberg.

Im Berichtszeitraum hat sich die Genossenschaft im Wesentlichen mit der Vermietung, Modernisierung und Instandhaltung ihrer Liegenschaften befasst.

2. Ziel und Strategien

Ziel der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und den Bestand im Rahmen der Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren.

Darüber hinaus versucht die Genossenschaft, sollten die Voraussetzungen auf dem Kapital- und Wohnungsmarkt es zulassen, die Chance zu ergreifen, sich weiterhin im Bereich Neubau zu engagieren.



(Rückseitiger Anbau Verwaltungsgebäude)

B. Wirtschaftsbericht

1. Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt kontinuierlich. Das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt (BIP)** war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Dies ist der stärkste Anstieg seit mehr als sechs Jahren. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer soliden Aufschwungphase, u.a. bedingt durch eine lebhaftere Nachfrage aus dem Ausland.

Die **Verbraucherpreise** stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2017 gegenüber 2016 um 1,8 %.

Die **Arbeitslosenquote** in Deutschland ist zum Jahresende 2017 um weitere 0,4 % auf jetzt 5,7 % gesunken. Dies entspricht dem tiefsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Das **Zinsniveau** bewegt sich weiter auf einem historisch niedrigen Niveau. Der **Leitzins der EZB** beträgt 0,00 %. Trotz einer positiven Auswirkung bei Neukreditaufnahmen besteht unverändert die Gefahr einer Deflation.

1.2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Wohnungswirtschaft steht unverändert vor wachsenden demographischen Herausforderungen. Trotz der deutlichen Stagnation der Flüchtlingszahlen in Deutschland wird weiterhin sowohl eine hohe Nettozuwanderung als auch eine anhaltende Binnenwanderung in den großstädtischen Verdichtungsräumen prognostiziert.

Die Baugenehmigungszahlen waren gegenüber dem Vorjahr um rd. 7 % rückläufig. Dieser deutliche Rückgang markiert zwar noch keinen Abschwung, deutet aber dennoch auf ein Ende des Neubaubooms hin.

Der Wohnungsbau bleibt jedoch im Bauhauptgewerbe eine treibende Kraft der Bauindustrie.

Der demographische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist dementsprechend auf die Integration älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum für Einkommensschwächere, zu legen.

1.3. Regionale Rahmenbedingungen

In Nürnberg ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, aufgrund der sehr günstigen Zinssituation, unverändert hoch. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage ebenfalls hoch. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen zu fairen Mietpreisen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf an qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen.

Der gesamte Bestand der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG befindet sich in Nürnberg. Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG vermietet ihre Wohnungen größtenteils an bereits in Nürnberg wohnende Personen. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs an Wohnungsbewerbern ist in Nürnberg der nachhaltige Neubau von Wohnungen angezeigt. Diesem Trend folgend, hat die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG im Jahr 2016 einen Neubau mit 51 Wohnungen und 74 TG-Stellplätzen realisiert, der frei finanziert wurde.



(Anbau Verwaltungsgebäude Herbartstraße 30)



2. Geschäftsverlauf

Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG war im Berichtszeitraum neben der planmäßigen Bestandsbewirtschaftung im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Gebäudebestandes beschäftigt.

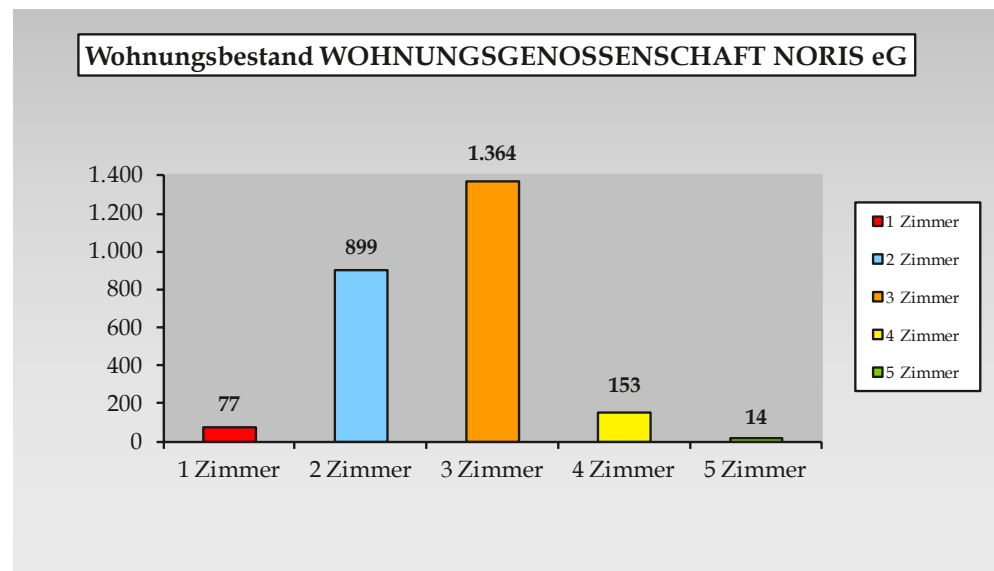
2.1. Bestandsbewirtschaftung

2.1.1. Bestandsangaben

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2017 290 Häuser mit 2.507 Wohnungen, 646 Garagen/TG-Stellplätze und 17 sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) von insgesamt 158.105,57 m² (Vj.: 157.985,64 m²). Außerdem sind 351 Kfz-Stellplätze im Freien vorhanden.

Die sonstigen Einheiten betrafen 10 Läden, 1 Arztpraxis, 2 Büros (dv. eines eigengenutzt), 1 Gaststätte, 2 Werkstätten und 1 Materiallager.

Von den Wohnungen waren zum 31.12.2017 noch 310 Einheiten preisgebunden.



2.1.2. Einnahmen

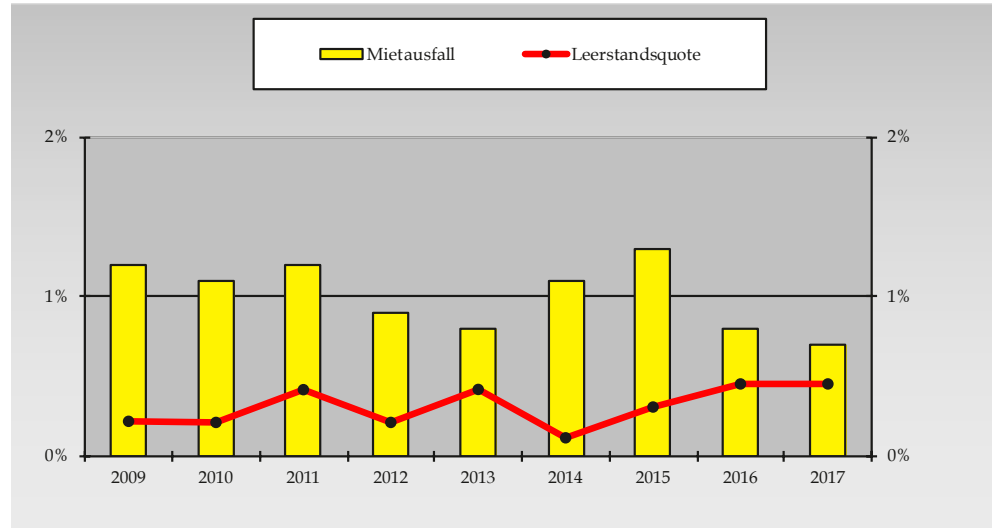
Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG vereinnahmte 2017 Mieten in Höhe von T€ 10.783,6, die gegenüber dem Vorjahr um T€ 749,8 angestiegen sind. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 13.594,4, dies entspricht einer Steigerung von 5,4 % (Vj.: 1,8 %).

Die Erhöhung ist vor allem auf die Fertigstellung und den Bezug des Neubaus Schweinau zurückzuführen.

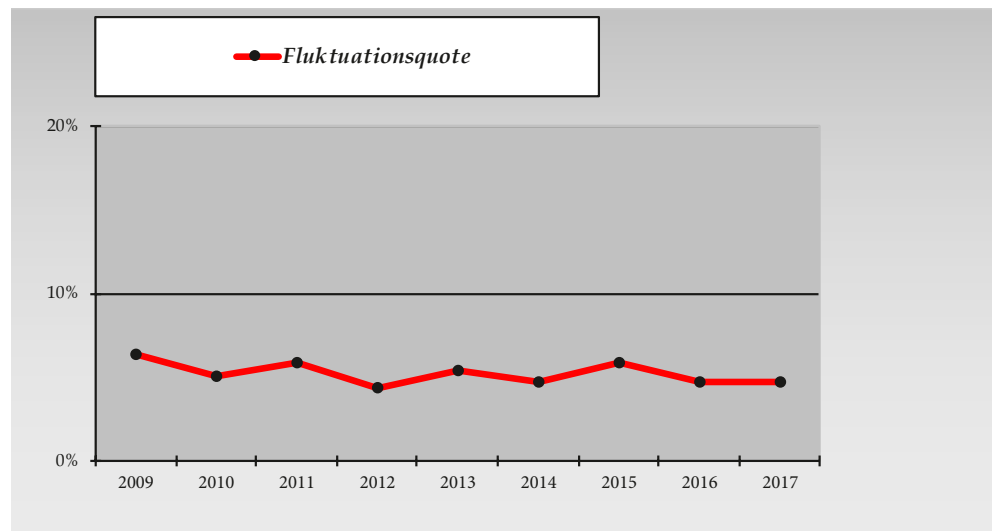


Die durchschnittliche Wohnungsmiete der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG betrug €/m² 5,59 (Vj.: €/m² 5,20).

Die Erlösschmälerungen (T€ 70,3, dv. T€ 65,4 modernisierungsbedingt), Forderungsausfälle (T€ 18,2) sowie Miet- und Räumungsklagen (T€ 0,0) betragen zusammen 0,7 % (Vj.: 0,8 %) des gesamten Umlagen- und Sollmietenaufkommens.



Die Leerstandsquote zum 31.12.2017 betrug 0,4 % (Vj.: 0,4 %); die Fluktuationsquote 4,8 % (Vj.: 5,3 %). Im Branchenvergleich liegt die Genossenschaft damit weit unter dem Bayernschnitt.



2.1.3. Neubautätigkeit

2015 hat die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG auf einem Vorratsgrundstück in der Robert-Bosch-Straße 12-16 mit der Errichtung eines Neubaus begonnen. Die 51 Wohneinheiten und 74 TG-Stellplätze, die mit Fremdmitteln finanziert wurden, wurden Ende Dezember 2016 bezugsfertig. Die Maßnahme gilt damit als abgeschlossen.

Derzeit sind keine weiteren Neubaumaßnahmen geplant.

2.1.4. Modernisierung und Instandhaltung 2017

Im Jahr 2017 fielen für Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben folgende Kosten an:

| | Kosten |
|--|-------------------|
| • Anbau Bürogebäude: | T€ 712,2 |
| • Div. andere Kosten (z.B. Nachtragskosten, Straßenausbaubeiträge etc.): | T€ 273,2 |
| • Laufende Instandhaltung: | T€ 1.000,7 |
| • Modernisierung von 52 (Vj.: 44) Wohnungen: | T€ 1.579,5 |
| • A.o. Instandhaltung (u.a. Maßnahmen zur Verkehrssicherung): | T€ 1.459,3 |
| Gesamt: | T€ 5.024,9 |

Die Finanzierung erfolgte in voller Höhe mit Eigenmitteln.



(Neubau Fahrradhaus mit Müllhaus Herbartstraße 32-38)

2.1.5. Modernisierung und Instandhaltung 2018

Für das Jahr 2018 wurden folgende Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben beschlossen:

| | Schätzkosten |
|---|--------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Erlen-/Linggstraße: <ul style="list-style-type: none"> o Fassadenüberarbeitung, o Balkonanbau, o Überarbeitung Treppenhäuser, o Erneuerung Haustüren, o Heizungserneuerung, o Außenanlagen. | T€ 2.500,0 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Galvani-/Schillingstraße: <ul style="list-style-type: none"> o Dach-/Fassadenüberarbeitung. | T€ 300,0 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen, Verkehrssicherungsmaßnahmen, Fernwärmestation (Adam-Klein-Straße): | T€ 3.500,0 |
| Gesamt: | T€ 6.300,0 |

Die im Jahr 2018 vorgesehenen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden in voller Höhe mit Eigenmitteln finanziert.

Geschäftsverlauf

Der Vorstand ist mit dem abgelaufenen Jahr zufrieden.



(Modernisierung Semmelweisstraße 29-33)

3. Lage

3.1. Ertragslage

Das Jahresergebnis gliedert sich wie folgt:

| | 31.12.2017 T€ |
|--------------------------------------|------------------|
| Hausbewirtschaftung | 2.132,6 |
| Neubau- und Modernisierungstätigkeit | - 10,2 |
| Kapitaldisposition | 9,2 |
| sonstiger und a.o. Bereich | - 45,3 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | - 2,0 |
| | <hr/> |
| Jahresüberschuss | <u>2.084,3</u> |

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.084,3 wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Das Hausbewirtschaftungsergebnis des Berichtsjahres veränderte sich gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund der Fertigstellung und Vermietung des Neubaus Schweinau. Dabei stehen dem gestiegenen Sollmietenaufkommen insbesondere höhere Abschreibungen und Verwaltungskosten gegenüber.

Die Kapitaldisposition ist vor allem durch sonstige Kapitalerträge geprägt.

Das Ergebnis im Neubau- und Modernisierungsbereich resultiert aus der Zuordnung von in Ausübung des handelsrechtlichen Wahlrechts nicht aktivierter Verwaltungsleistungen.

Das Ergebnis im sonstigen Bereich resultiert im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Altersversorgung ehemaliger Mitarbeiter, einem erhaltenen Tilgungszuschuss und sonstigen Einflüssen.

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage:

Die Ertragslage ist sehr zufrieden stellend.

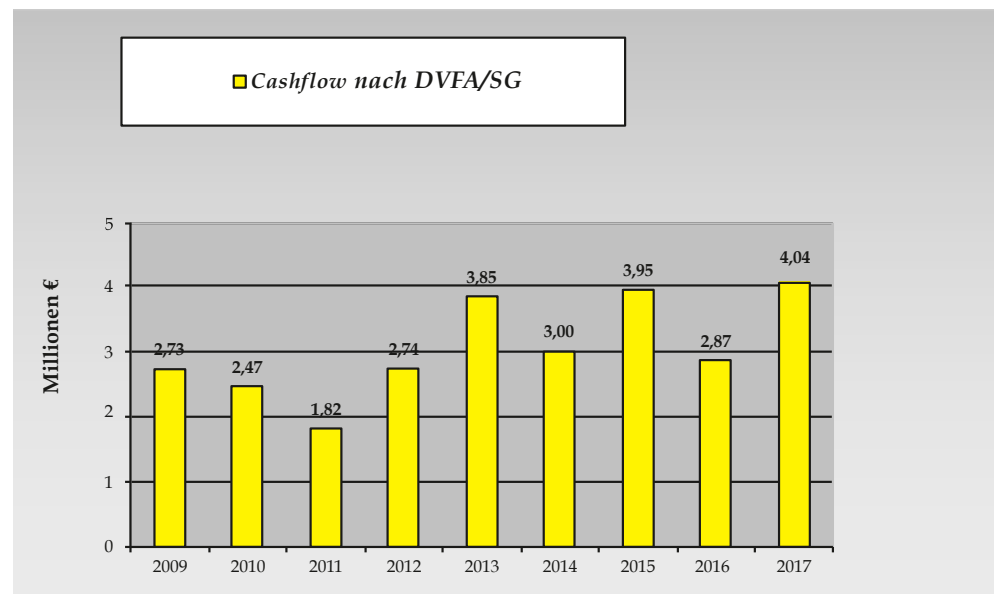


3.2. Finanzlage

3.2.1. Zahlungsströme

| | 31.12.2017 T€ |
|--|------------------|
| Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit | 4.914,8 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | - 1.064,5 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | - 3.029,7 |
| | <hr/> |
| Zahlungswirksame Veränderungen | 820,6 |
| Flüssige Mittel per 1.1.2017 | 824,8 |
| | <hr/> |
| Finanzmittelbestand zum 31.12.2017 | <u>1.645,4</u> |

Die Liquiditätslage der Genossenschaft ist geordnet. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen Kontokorrentkreditrahmen von insgesamt T€ 700,0, zu einem Zinssatz von 4,5 % zur Verfügung.



3.2.2. Erläuterungen zur Finanzlage

3.2.2.1. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 46,1 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 6,0 % weit über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre gesichert.

3.2.2.2. Investitionen

Investitionen wurden im Wesentlichen für Modernisierungen und Instandhaltungen des eigenen Bestandes getätigt, um so weiterhin attraktiven Wohnraum für unsere Mieter zu schaffen und vorzuhalten.

3.2.2.3. Am Abschlussstichtag bestehende Investitionsverpflichtung

Im Geschäftsjahr 2018 fallen im Zusammenhang mit dem Modernisierungsprogramm 2017 noch Restkosten an, die zum Abschlussstichtag als sonstige Rückstellung in Höhe von T€ 120,0 berücksichtigt wurden.

3.2.2.4. Vorausschaurechnung

| | T€ |
|--|-----------------------|
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 3.420,0 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | - 760,0 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | <u>- 3.150,4</u> |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | - 490,4 |
| Finanzmittel zum 1.1.2018 | <u>1.645,4</u> |
| Finanzreserve nach Fortrechnung | <u><u>1.155,0</u></u> |

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage:

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum zu jeder Zeit gegeben.

Die Finanzierung der Investitionen in 2018 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

3.3. Vermögenslage

Die Vermögenslage, die anhand der Posten der Bilanz nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet wurde, zeigt folgendes Bild:

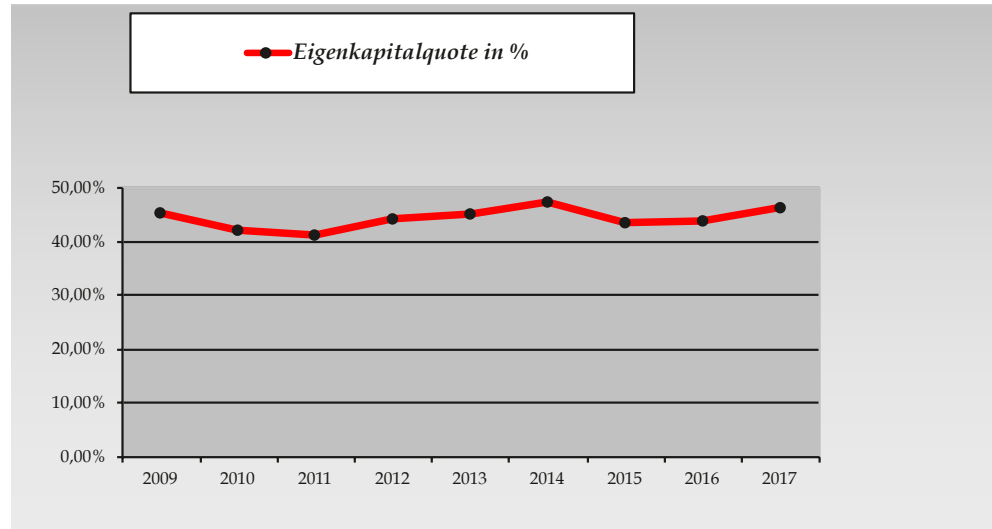
| | 31.12.2017 T€ | 31.12.2016 T€ | Veränderung T€ |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| Vermögensstruktur | | | |
| Langfristige Investitionen | 70.972,2 | 71.827,8 | -855,6 |
| Grundstücksvorräte, Bauvorbereitung | 6,4 | 8,9 | -2,5 |
| Sonstiges kurzfristiges Vermögen | <u>4.666,6</u> | <u>3.708,2</u> | <u>958,4</u> |
| Gesamtvermögen/ Bilanzsumme | <u>75.645,2</u> | <u>75.544,9</u> | <u>100,3</u> |

| | 31.12.2017 T€ | 31.12.2016 T€ | Veränderung T€ |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| Kapitalstruktur | | | |
| Eigenmittel | 34.631,5 | 32.639,7 | 1.991,8 |
| Langfristiges Fremdkapital | 36.396,1 | 38.407,8 | -2.011,7 |
| Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital | <u>4.617,6</u> | <u>4.497,4</u> | <u>120,2</u> |
| Gesamtvermögen/ Bilanzsumme | <u>75.645,2</u> | <u>75.544,9</u> | <u>100,3</u> |

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 100,3 erhöht.

Auf der Vermögensseite stehen der Verminderung der langfristigen Investitionen v.a. höhere liquide Mittel gegenüber.

Die Eigenmittel zum 31.12.2017 (T€ 34.630,6) betragen rd. 46 % (Vj.: rd. 44 %) der Bilanzsumme.



Die Genossenschaft verfügt über eine branchenübliche Eigenkapitalausstattung.

Der Anteil der Selbstfinanzierung an den gesamten Eigenmitteln betrug rd. 91 %.

Zum 31.12.2017 waren die langfristigen Investitionen geeignet mit Fremd- und Eigenmitteln gedeckt. Darüber hinaus besteht eine Kapitalreserve von T€ 49,0.

Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage:

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

4.1.1. Eigenkapitalkennzahlen

| | | 2017 | 2016 |
|-------------------------------|-------|---------|---------|
| Gesamtkapitalrentabilität | in % | 4,2 | 2,9 |
| Cashflow nach DVFA/SG | in T€ | 4.043,1 | 2.867,7 |
| Eigenkapitalquote | in % | 46,1 | 43,6 |
| Tilgungskraft | Jahre | 2,0 | 1,4 |
| EBITDA | in T€ | 5.175,9 | 3.891,8 |
| Dynamischer Verschuldungsgrad | Jahre | 8,4 | 12,5 |



(Neugestaltung Außenanlagen Wilhelm-Spaeth-Straße 37-39, Herbartstraße 16-28)

4.1.2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

| | | 2017 | 2016 |
|---|---------------------|--------|--------|
| Durchschnittliche Wohnungsmiete | in €/m ² | 5,59 | 5,20 |
| Mietausfallquote | in % | 0,7 | 0,8 |
| Leerstandsquote | in % | 0,4 | 0,4 |
| Fluktuationsrate | in % | 4,8 | 5,3 |
| Verwaltungskosten | in €/VE | 278,00 | 262,00 |
| Erhaltungsinvestitionen je m ² | in €/m ² | 33,74 | 36,33 |
| Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude | in €/m ² | 446,00 | 452,00 |
| Durchschnittliche Verschuldung | in €/m ² | 214,00 | 228,00 |

Die finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren können im Branchenvergleich als sehr positiv gewertet werden.



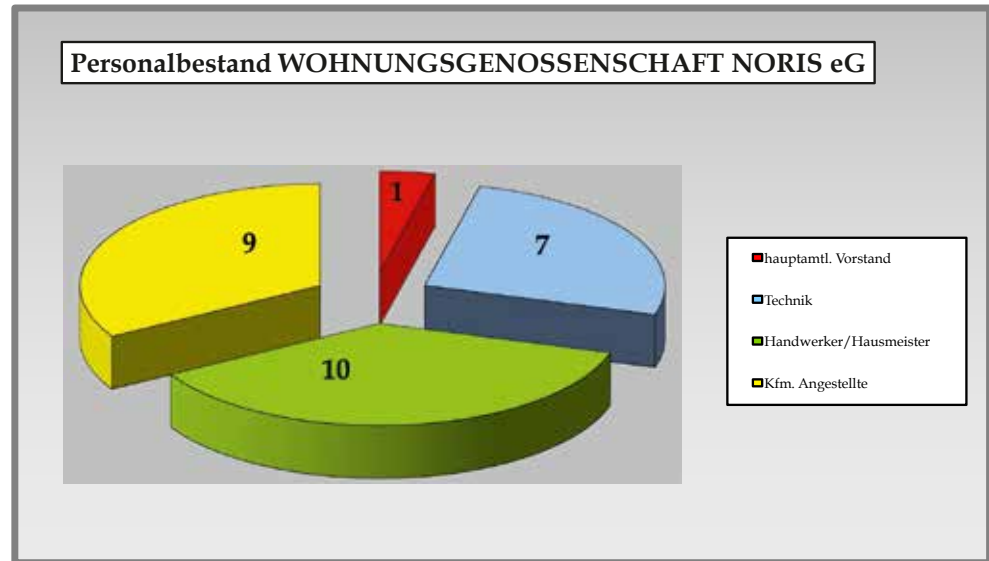
(Modernisierung mit Überarbeitung Außenanlagen Weddigenstraße 9-17)

4.2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

4.2.1. Personalentwicklung

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden von 3 Vorständen (davon zwei nebenamtlich tätig) erledigt.

Am 31.12.2017 waren für die Genossenschaft hauptamtlich tätig



4.2.2. Umwelt

Eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Bewirtschaftung des eigenen Bestandes hat für die Genossenschaft eine hohe Bedeutung. Es werden daher bei der Entwicklungsplanung einzelner Liegenschaften ganzheitliche Maßnahmenpakete festgelegt, die die Energieeffizienz des Anwesens verbessern. Zudem beabsichtigt die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG, die seit Mai 2017 geltende Gesetzesneuregelung in Sachen „Mietstrommodell“ zu nutzen und umzusetzen, indem auf den vorhandenen Dächern umfassend Photovoltaikanlagen angebracht werden. Neben einer erheblichen Reduzierung der Nebenkosten, versucht die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG damit aktiv zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes beizutragen.

4.2.3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.2.3.1. Prognosebericht

Aufgrund der sehr hohen Erhaltungsinvestitionen kann der Wohnungsbestand der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG auf einem qualitativ sehr hohen Stand gehalten werden. Die langfristige Vermietbarkeit des gesamten eigenen Wohnungsbestandes wird auch künftig gegeben sein.

Die Nachfrage nach preisgünstigem und qualitativ hochwertigem Wohnraum wird durch das immer weiter ansteigende Mietniveau in Nürnberg und durch den prognostizierten Bevölkerungszuwachs für Nürnberg weiterhin sehr hoch bleiben.

Für die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG sind diese Aussichten in Verbindung mit der demographischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren.

Für 2018 ist ein Investitionsetat für Modernisierungen und Instandhaltungen von rd. € 6,3 Mio. veranschlagt. Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen erfolgt mit Eigenmitteln.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung wiederum ein positives Ergebnis in einer Spanne zwischen € 2,0 Mio. und € 2,2 Mio.

4.2.3.2. Risikobericht

a. Risikomanagementsystem

Das implementierte Risikomanagementsystem entspricht den betrieblichen Erfordernissen und umfasst alle wesentlichen Beobachtungsbereiche der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG.

Im Einzelnen umfasst das Risikomanagementsystem:

- Internes Kontrollsystem
- Controlling
- Risikofrüherkennungssystem

b. Risiken

Das implementierte Risikomanagementsystem der Genossenschaft geht über die reine Existenzsicherung der Genossenschaft hinaus und umfasst die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Risikoerkennung und zum Umgang mit den Risiken unternehmerischer Betätigung. Es ist auf zukünftige Entwicklungen ausgerichtet und identifiziert bzw. handhabt auch latent vorhandene oder neue Risiken so früh wie möglich. Die Risikosituation der Genossenschaft wird kontinuierlich überprüft.

Regeln zur Vermeidung bzw. Verminderung von Risiken wurden festgelegt. Dies gilt auch für eine etwaige Kumulation geringer Risiken.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnungsimmobilien ist keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Genossenschaft zu befürchten.

Im Jahr 2018 wird weiterhin mit erheblichen Baupreissteigerungen gerechnet, die die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen 2018 durchaus in Form eines höheren Liquiditätsabflusses beeinflussen wird.

Bei all ihren Investitionsentscheidungen lässt die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG nicht außer Acht, alle technischen Anforderungen, die aufgrund gesetzlicher

Vorgaben resultieren, zu berücksichtigen.

Die Mieterträge sind durch abgeschlossene Verträge gesichert. „Preisänderungsrisiken“ bestehen aktuell nicht, da immer noch ein Abstand der Mieten bei der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG und dem ortsüblichen Mietpreisniveau besteht. Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose ist daher als sehr gering einzustufen.

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine den Bestand der Genossenschaft gefährdenden oder sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Risiken für die zukünftige Entwicklung sind nicht erkennbar.

4.2.3.3. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist nach wie vor groß. Die positive Bevölkerungsentwicklung in Nürnberg wird auch in den kommenden Jahren weiterhin anhalten, so dass mit einer zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum unverändert zu rechnen ist.

Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG hat für die kommenden Jahre ein unverändert klar formuliertes Ziel, nämlich die bedarfsgerechte Weiterentwicklung und selektive Erweiterung des Bestandes durch Modernisierungen sowie die schnelle Vermietung der Wohneinheiten bei Mieterwechsel. Die geringe Fluktuationsquote von durchschnittlich 5% spiegelt die Zufriedenheit der Mieter wider und bestätigt die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG in ihrer Geschäftspolitik.

Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum mit einer zeitgemäßen Ausstattung wird künftig weiterhin ansteigen. Diese Nachfrage wird durch ein seit Jahren bewährtes Investitionsprogramm abgedeckt. Die Erhaltungsinvestitionen in den Wohnungsbestand werden deshalb auch in den nächsten Jahren anhalten. Hauptaugenmerk werden hierbei Maßnahmen zur Energieeinsparung, Wohnwert- und Wohnumfeldverbesserung sein. Der demographischen Entwicklung Rechnung tragend, wird die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG im Zuge ihrer Modernisierungsmaßnahmen neben Aufzugsanbauten weitere Hilfestellungen leisten, wie z. B. barrierearme Gestaltung des Wohnumfeldes in Form von Nachrüstungen von Handläufen, Beseitigung von Treppen in den Freiflächen etc.

4.2.3.4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den originären Finanzinstrumenten der Genossenschaft auf der Aktivseite der Bilanz zählen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie liquide Mittel. Durch Streuung der Finanzmittel auf verschiedene Kreditinstitute werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Dies gilt auch für die von Banken erhobene „Verwahrgebühr“, die für die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG, aufgrund genauester Finanzdisposition, nicht ins Gewicht fällt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen an originären Finanzinstrumenten als Objektfinanzierungsmittel Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Bei den Objektfinanzierungsmitteln besteht generell langfristige Zinsbindung, die zu keinem nennenswerten Zinsänderungsrisiko der Genossenschaft führt.

Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG ist als bestandsverwaltendes Unternehmen konservativ langfristig finanziert. Es werden von Seiten der Genossenschaft, entsprechend ihrer satzungsmäßigen Regelungen, keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Nürnberg, den 9.4.2018

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Höhenberger

Wölfel

Schmid

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017

Wie in den vergangenen Jahren stand auch das Geschäftsjahr 2017 ganz im Zeichen den Wohnungsbestand der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG weiter instand zu halten und zu modernisieren, dabei aber auch nachhaltig zu wirtschaften und sozial verantwortlich zu handeln. Einen besonderen Höhepunkt bildete am Beginn des Geschäftsjahres der Bezug des Neubaus in Schweinau.

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Überwachungs- und Beratungstätigkeit gegenüber dem Vorstand der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2017 regelmäßig, zeitnah und umfassend mit dem Vorstand mündlich und schriftlich ausgetauscht. Inhalte dieser Besprechungen waren unter anderem die wirtschaftliche Lage, der Geschäftsverlauf und die Planungen. Das Gremium wurde zeitnah über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle der Genossenschaft unterrichtet.

Gemäß den Erfordernissen von Gesetz und Satzung hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten und überwacht. Er war in allen grundlegenden Entscheidungen einbezogen, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften. Es wurden Themen, wie die Risikosituation und das Risikomanagement, die Einhaltung von Richtlinien, der Satzung und von Gesetzen sowie die strategische Ausrichtung der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG behandelt. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war gut und fand stets in vertrauensvoller Atmosphäre statt.

Im Rahmen von Revisionen fanden Quartalsprüfungen in der Geschäftsstelle der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG zu den kaufmännischen Fachgebieten sowie zu baulichen Angelegenheiten statt. Alle hierbei aufgetretenen Fragen konnten vollumfänglich geklärt werden; es gab keinerlei Prüfungsbeanstandungen.

Im Juni 2017 setzte der Aufsichtsrat die Reihe seiner jährlichen Wohnanlagenbegehung fort und begutachtete die Wohnanlage St. Peter. Die Aufsichtsratsmitglieder konnten sich dabei einen Überblick über die fertiggestellten Modernisierungsmaßnahmen verschaffen, deren Gesamteindruck das Gremium durchwegs überzeugte.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden insgesamt 9 Aufsichtsrats- bzw. gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand abgehalten. Die hierbei vom Vorstand aufbereiteten Themen versetzten den Aufsichtsrat während des gesamten Geschäftsjahres in die Lage, die wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung der Genossenschaft sowie die strategische Ausrichtung beurteilen zu können. Damit war es dem Aufsichtsrat auch möglich, sich jederzeit ein Gesamtbild über das Wohnungsunternehmen zu verschaffen. Der Aufsichtsrat kam dabei seinen Aufgabenstellungen und Pflichten umfassend nach, die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung oblagen.

Die Mitgliederversammlung fand am 29. Juni 2017 statt. Das nebenamtliche Vorstandsmitglied, Herr Hans Peter Gackstetter, schied nach der Mitgliederversammlung, aufgrund des Erreichens der Altersgrenze von 70 Jahren, gemäß Satzung, aus dem Vorstand der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG aus. Der Aufsichtsrat und der Vorstandsvorsitzende sprachen ihm Dank und Anerkennung für seine besonders langjährigen Verdienste um die Wohnungswirtschaft aus.

Ebenso schied das bisherige Aufsichtsratsmitglied, Herr Dieter Geng, wegen Erreichens der Altersgrenze von 70 Jahren aus dem Aufsichtsrat der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG aus.

Herr Hans-Peter Jenke wurde von der Mitgliederversammlung neu in den Aufsichtsrat gewählt. Frau Gudrun Gutmann und Herr Alfred Schwarz wurden von der Mitglieder-

versammlung wiedergewählt. Bedingt durch die Wieder- und Neuwahl von Aufsichtsratsmitgliedern, fand im Anschluss an die Mitgliederversammlung eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt, in der dieser seine „innere Ordnung“ wiederherstellte. Dabei wurde zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates Herr Alfred Schwarz und zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Herr Bertram Meier neu gewählt. Zur Schriftführerin wurde Frau Gabriele Schlegel wiedergewählt und zum stellvertretenden Schriftführer Herr Mehmet Ali Akilli neu gewählt. Der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Roland Schmid, legte im Anschluss daran mit sofortiger Wirkung sein Aufsichtsratsmandat nieder. Die weiteren Mitglieder im ehrenamtlichen Aufsichtsrat sind Herr Harald Baumgarten, Herr Peter Frauenschläger und Frau Gudrun Gutmann. Das Gremium besteht damit aus insgesamt 8 Mitgliedern.

Der neu zusammengesetzte Aufsichtsrat wählte im Anschluss daran Herrn Roland Schmid zum neuen nebenamtlichen Vorstand der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2017 mit Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 wurden vom Aufsichtsrat am 9. April 2018 geprüft und dabei wurde festgestellt, dass die Abschlussunterlagen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Gemeinsam mit dem Vorstand nahmen die Mitglieder des Aufsichtsrates am 26. April 2018 an der Schlussbesprechung mit dem Verbandsprüfer über den Jahresabschluss 2017 teil.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2017 durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. ergab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017, die Billigung der Vorwegzuweisung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen sowie der Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt all seinen Mitgliedern, die im Jahr 2017 den genossenschaftlichen Gedanken durch ihr Verhalten und ihr Tun täglich gelebt haben und bittet diese, weiter gemeinsam mit daran zu arbeiten, eine großartige Idee zu erhalten.

Im Namen aller Aufsichtsräte danke ich dem Vorstand und allen Mitarbeitern für ihr hohes Engagement, das Wohnungsunternehmen zukunftssicher zu machen und erfolgreich weiter zu entwickeln. Mein Dank gilt auch allen ehrenamtlichen Wohnanlagenverwaltern für ihren täglichen Einsatz bei der Erledigung ihrer Aufgaben. Nicht zuletzt gilt mein Dank auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Gremium.

Nürnberg, den 9.4.2018

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Aufsichtsrat

Alfred Schwarz
(Vorsitzender)

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2017

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer Wohnungen. Der Gegenstand entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 und der Lagebericht für 2017 entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist auf absehbare Zukunft gesichert. Aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist wesentlich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung positiv beeinflusst. Die Ertragslage der Genossenschaft ist im Berichtsjahr gut.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der dem Prüfer vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

München, den 26. April 2018

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband

(gez. Bernt)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Maier)
Wirtschaftsprüfer

| AKTIVA | Bilanz per | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | Stand am 31.12.2017 | Stand am 31.12.2016 |
| Anlagevermögen | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 1,00 | 1,00 |
| Sachanlagen | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 66.217.270,77 | 67.731.598,00 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 4.328.983,73 | 3.717.430,71 |
| Grundstücke ohne Bauten | 3.926,72 | 3.926,72 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 457,00 | 992,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 233.325,00 | 211.019,00 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 2.536,49 | 5.042,63 |
| | <u>70.786.499,71</u> | <u>71.670.009,06</u> |
| Finanzanlagen | | |
| Beteiligungen | 7.592,68 | 7.592,68 |
| | <u>70.794.093,39</u> | <u>71.677.602,74</u> |
| Umlaufvermögen | | |
| Andere Vorräte | | |
| Unfertige Leistungen | 2.829.001,79 | 2.720.362,86 |
| Andere Vorräte | 52.458,29 | 52.075,42 |
| | <u>2.881.460,08</u> | <u>2.772.438,28</u> |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| Forderungen aus Vermietung | 70.677,48 | 62.648,34 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.250,28 | 726,60 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 245.984,70 | 198.680,43 |
| | <u>317.912,46</u> | <u>262.055,37</u> |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | |
| Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 1.645.355,14 | 824.792,77 |
| | <u>4.844.727,68</u> | <u>3.859.286,42</u> |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | |
| Geldbeschaffungskosten | 2.867,19 | 3.349,35 |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 3.492,94 | 4.695,10 |
| | <u>6.360,13</u> | <u>8.044,45</u> |
| | <u><u>75.645.181,20</u></u> | <u><u>75.544.933,61</u></u> |

| 31. Dezember 2017 | PASSIVA | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | Stand am 31.12.2017 | Stand am 31.12.2016 |
| Eigenkapital | | |
| Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 142.910,00 | 178.250,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | 3.039.996,65 | 3.015.557,67 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 930,00 | 0,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 12.263,35 | | |
| | <u>3.183.836,65</u> | <u>3.193.807,67</u> |
| Kapitalrücklage | 68.047,22 | 65.167,22 |
| Ergebnisrücklagen | | |
| Gesetzliche Rücklage | 1.891.779,96 | 1.891.779,96 |
| Bauerneuerungsrücklage | 4.090.335,05 | 4.090.335,05 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 25.540.492,03 | 23.153.149,68 |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 423.698,12 | | |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.963.644,23 | | |
| | <u>31.522.607,04</u> | <u>29.135.264,69</u> |
| Bilanzgewinn | | |
| Jahresüberschuss | 2.084.266,54 | 1.082.389,44 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 1.963.644,23 | 541.194,72 |
| | <u>120.622,31</u> | <u>541.194,72</u> |
| Eigenkapital insgesamt | <u>34.895.113,22</u> | <u>32.935.434,30</u> |
| Rückstellungen | | |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 2.690.989,00 | 2.580.301,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 271.465,49 | 308.080,21 |
| | <u>2.962.454,49</u> | <u>2.888.381,21</u> |
| Verbindlichkeiten | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 32.186.784,64 | 34.240.882,09 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.837.957,95 | 1.906.879,33 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.879.045,27 | 2.844.065,22 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 746.380,92 | 588.518,55 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 94.047,09 | 97.732,51 |
| davon aus Steuern: € 25.728,59 | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 | | |
| | <u>37.744.215,87</u> | <u>39.678.077,70</u> |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 43.397,62 | 43.040,40 |
| | <u>75.645.181,20</u> | <u>75.544.933,61</u> |

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017**

| | 2017 | 2016 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 13.594.362,79 | 12.896.591,44 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.812,45 | 2.066,76 |
| | <u>13.596.175,24</u> | <u>12.898.658,20</u> |
| Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | 108.638,93 | -46.762,59 |
| Aktivierete Eigenleistungen | 13.412,50 | 0,00 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 378.656,48 | 395.240,48 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -6.331.542,51 | -6.822.313,16 |
| Rohergebnis | <u>7.765.340,64</u> | <u>6.424.822,93</u> |
| Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -1.385.938,16 | -1.323.989,20 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. Unterstützung davon für Altersversorgung: € 142.819,05 | -427.871,39 | -430.106,74 |
| Abschreibungen | | |
| a) auf Sachanlagen | -1.970.296,35 | -1.737.328,18 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -384.284,14 | -405.790,83 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 9.966,62 | 10.305,69 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -1.119.266,71 | -1.073.045,28 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -1.999,22 | 845,65 |
| Ergebnis nach Steuern | <u>2.485.651,29</u> | <u>1.465.714,04</u> |
| Sonstige Steuern | -401.384,75 | -383.324,60 |
| Jahresüberschuss | <u>2.084.266,54</u> | <u>1.082.389,44</u> |
| Einstellungen aus dem Jahresabschluss in Ergebnismrücklagen | 1.963.644,23 | 541.194,72 |
| Bilanzgewinn | <u><u>120.622,31</u></u> | <u><u>541.194,72</u></u> |

Anhang zum Jahresabschluss 2017

A. Allgemeine Angaben

Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG hat ihren Sitz in Nürnberg, Herbartstr. 30 und ist beim Amtsgericht Nürnberg in das Genossenschaftsregister unter Nummer GenR 46 eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) sowie nach den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft.

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang und den Lagebericht. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Genossenschaft ist zum Abschluss-Stichtag als mittelgroße Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB einzustufen.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden bei Zugang zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme deren Anschaffungskosten 150,00 € netto nicht übersteigen, diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 HGB. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

In den Herstellungskosten sind aktivierte Eigenleistungen enthalten, die gem. § 255 Abs. 2 HGB bewertet und angesetzt wurden und umfassen eigene Regiebetriebsleistungen im Zusammenhang mit dem erstellten Büroanbau.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen. Die nachträg-

lichen Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum von 40 bzw. 50 Jahre neu festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

| Posten | Nutzungsdauer |
|------------------------------------|-----------------|
| Wohnbauten | 50 bis 80 Jahre |
| Garagen | 20 Jahre |
| Außenanlagen | 25 Jahre |
| Fahrzeuge | 5 Jahre |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3 bis 20 Jahre |

Die Bewertung der beweglichen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens - Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Technische Anlagen - erfolgt, soweit die Anschaffungskosten mehr als 1.000,00 € betragen, mit den Anschaffungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 HGB.

Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 150,00 € netto, aber nicht mehr als 1.000,00 € netto betragen, werden als Sammelposten erfasst, fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

Die Anlagen im Bau werden mit den Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet.

Die Bauvorbereitungskosten werden mit den Herstellungskosten bewertet.

Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Beteiligungen werden mit dem Anschaffungswert bewertet.

Die anderen Vorräte werden nach der Fifo-Methode bewertet.

Die unfertigen Leistungen werden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalwert angesetzt, werden einzeln bewertet und entsprechend dem strengen Niederstwertprinzip ggf. einzelwertberichtigt.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind die von einer Versicherungsgesellschaft bestätigten Aktivwerte für von Arbeitnehmern abgetretenen Rückdeckungsversicherungen enthalten.

Im Jahr 2013 ist ein Teil der Mitarbeiter zur 2. Pensionsordnung vom 17.10.1994 zurückgekehrt. Für diese Mitarbeiter wird eine Pensionsrückstellung gem. § 253 Abs. 2 HGB auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind nach § 250 Abs. 1 HGB Ausgaben vor dem Abschluss-Stichtag ausgewiesen, die einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Gem. § 250 Abs. 3 HGB ist in dem Rechnungsabgrenzungsposten auf der Aktivseite ein Disagio (Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag der Verbindlichkeit und dem Ausgabebetrag) ausgewiesen. Die Auflösung erfolgt anteilig über die Gesamtlaufzeit des zugrundeliegenden Darlehens nach der digitalen Methode.

Die Pensionsrückstellungen werden auf der Grundlage von § 253 Abs. 2 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt. Die Rückstellungshöhe ergibt sich als notwendiger Erfüllungsbetrag am Bewertungsstichtag für die künftigen Zahlungsverpflichtungen aus den Versorgungszusagen.

Die Pensionsrückstellungen werden auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Berücksichtigung von zukünftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen errechnet.

Das angewendete Bewertungsverfahren ist das modifizierte Teilwertverfahren.

Zur Ermittlung der Zahlungsverpflichtungen zum Bilanzstichtag werden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2005 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 4,01 % (Stichtag Dezember 2016) bzw. 3,68 % (Stichtag Dezember 2017 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Die Lohn- und Gehaltssteigerungen werden in Höhe von 2,00 % p.a., die Rentensteigerungen in Höhe von 1,50 % p.a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wird mit 0,00 % angesetzt.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgt gem. § 253 Abs. 1 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Die sonstigen Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Jubiläumzahlungen werden auf der Grundlage von § 253 Abs. 2 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt. Die Rückstellungshöhe ergibt sich als notwendiger Erfüllungsbetrag am Bilanzstichtag für die künftige Zahlungsverpflichtung. Das angewendete Bewertungsverfahren ist das Barwertverfahren. Den Berechnungen werden die Richttafeln für die Pensionsversicherung (2005 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 2,80 % zugrunde gelegt. Künftige Erhöhungen der Zahlungsverpflichtungen sind nicht anzunehmen, da ein fester Betrag zugesagt ist. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wird mit 0,00 % angesetzt. Die Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung sind mit pauschal 20 % auf den Bruttofestbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind die Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen enthalten. Die rückständigen Annuitäten sind in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bzw. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen vorausbezahlte Mieten angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | | Stand zum 31.12.17 € |
|--|--------------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|----------------------------|
| | Stand zum 01.01.17 € | Zugänge € | Abgänge € | Umbuchungen | | Zu- schreibungen € | |
| | | | | Zugänge € | Abgänge € | | |
| | € | € | € | € | € | € | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 218.986,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 218.986,01 |
| Summe Immaterielle Vermögensgegenstände | 218.986,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 218.986,01 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 102.882.001,38 | 177.777,45 | 0,00 | 0,00 | 6.694,88 | 0,00 | 103.053.083,95 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 6.312.889,80 | 807.650,37 | 0,00 | 9.201,02 | 0,00 | 0,00 | 7.129.741,19 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 3.926,72 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.926,72 |
| 4. technische Anlagen und Maschinen | 45.935,40 | 0,00 | 2.639,21 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 43.296,19 |
| 5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 799.888,98 | 101.639,18 | 5.177,97 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 896.350,19 |
| 6. Anlagen im Bau | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 5.042,63 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.506,14 | 0,00 | 2.536,49 |
| Summe Sachanlagen | 110.049.684,91 | 1.087.067,00 | 7.817,18 | 9.201,02 | 9.201,02 | 0,00 | 111.128.934,73 |
| Summe Immat. VG + Sachanlagen | 110.268.670,92 | 1.087.067,00 | 7.817,18 | 9.201,02 | 9.201,02 | 0,00 | 111.347.920,74 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | |
| 1. Beteiligungen | 7.592,68 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7.592,68 |
| Summe Finanzanlagen | 7.592,68 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7.592,68 |
| Anlagevermögen gesamt | 110.276.263,60 | 1.087.067,00 | 7.817,18 | 9.201,02 | 9.201,02 | 0,00 | 111.355.513,42 |

| (Kumulierte) Abschreibungen | | | | | | | Buchwert | | |
|--------------------------------------|---|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------------------------------|----------------------|----------------------|--|
| Stand zum 01.01.17 (kumuliert) | Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres | Abgänge | Umbuchungen | | Zu- schreibungen | Stand zum 31.12.17 (kumuliert) | 31.12.2017 | 31.12.16 | |
| | | | Zugänge | Abgänge | | | | | |
| € | € | € | € | € | € | € | € | € | |
| 218.985,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 218.985,01 | 1,00 | 1,00 | |
| 218.985,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 218.985,01 | 1,00 | 1,00 | |
| 35.150.403,38 | 1.692.104,68 | 0,00 | 0,00 | 6.694,88 | 0,00 | 36.835.813,18 | 66.217.270,77 | 67.731.598,00 | |
| 2.595.459,09 | 198.603,49 | 0,00 | 6.694,88 | 0,00 | 0,00 | 2.800.757,46 | 4.328.983,73 | 3.717.430,71 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.926,72 | 3.926,72 | |
| 44.943,40 | 535,00 | 2.639,21 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 42.839,19 | 457,00 | 992,00 | |
| 588.869,98 | 79.053,18 | 4.897,97 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 663.025,19 | 233.325,00 | 211.019,00 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.536,49 | 5.042,63 | |
| 38.379.675,85 | 1.970.296,35 | 7.537,18 | 6.694,88 | 6.694,88 | 0,00 | 40.342.435,02 | 70.786.499,71 | 71.670.009,06 | |
| 38.598.660,86 | 1.970.296,35 | 7.537,18 | 6.694,88 | 6.694,88 | 0,00 | 40.561.420,03 | 70.786.500,71 | 71.670.010,06 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7.592,68 | 7.592,68 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7.592,68 | 7.592,68 | |
| 38.598.660,86 | 1.970.296,35 | 7.537,18 | 6.694,88 | 6.694,88 | 0,00 | 40.561.420,03 | 70.794.093,39 | 71.677.602,74 | |

2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.829.001,79 € (Vj.: 2.720.362,86 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

| Bilanzposition | 31.12.17 | 31.12.16 |
|--|-------------------|-------------------|
| Forderungen aus Vermietung | 22.604,75 | 13.569,46 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 500,00 | 500,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 158.990,06 | 142.232,92 |
| Summe | 182.094,81 | 156.302,38 |

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten die von einer Versicherungsgesellschaft bestätigten Aktivwerte für von Arbeitnehmern abgetretenen Rückdeckungsversicherungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von 158.990,06 €.

4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio (Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag der Verbindlichkeit und dem Ausgabebetrag) in Höhe von 2.867,19 € (Vj.: 3.349,35 €) enthalten. Die Auflösung erfolgt anteilig über die Gesamtlaufzeit des zugrundeliegenden Darlehens nach der digitalen Methode.

5. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungen für Pensionen werden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen sowie den zugrunde liegenden Richttafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck errechnet.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz (3,68 %) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (2,80 %) beträgt 326.674,00 €.

Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. eines Gewinnvortrages und abzgl. eines Verlustvortrages höher sind als die berechnete Ausschüttungssperre.

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist nachfolgend dargestellt:

| Posten | 31.12.16 € | Umwidmung € | 01.01.17 € | Inanspruch- nahme € | Auflösung € | Zinsaufwand nach BillMoG € | Zuführung € | 31.12.17 € |
|--|---------------------|----------------|---------------------|---------------------------|------------------|----------------------------------|------------------|---------------------|
| Anwartschaften | 591.717,00 | | 591.717,00 | | | 70.582,00 | 71.839,00 | 734.138,00 |
| Anwartschaften ausgeschiedener Mitarbeiter | 93.928,00 | | 93.928,00 | | | 10.482,00 | -494,00 | 103.916,00 |
| Laufende Verpflichtungen | 1.894.656,00 | | 1.894.656,00 | 150.963,93 | 44.433,00 | 126.976,00 | 26.699,93 | 1.852.935,00 |
| Summe | 2.580.301,00 | 0,00 | 2.580.301,00 | 150.963,93 | 44.433,00 | 208.040,00 | 98.044,93 | 2.690.989,00 |

6. Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist nachfolgend dargestellt:

| Posten | 01.01.17 € | Zinsaufwand nach BilMoG € | Zuweisung € | Inanspruch- nahme € | Zinsertrag nach BilMoG € | Auflösung € | 31.12.17 € |
|---|-------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------------------|----------------|-------------------|
| Kosten der gesetzlichen Prüfung | 17.000,00 | | 19.000,00 | 17.000,00 | | | 19.000,00 |
| Steuerberatungskosten | 3.000,00 | | 3.000,00 | | | | 6.000,00 |
| Kosten Bewertungsgutachten Pensionen/Jubiläum | 0,00 | | 4.000,00 | | | | 4.000,00 |
| Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen | 37.606,24 | 1.284,47 | 2,86 | | 763,37 | | 38.130,20 |
| Erstellung der Betriebskostenabrechnung | 10.000,00 | | 10.000,00 | 10.000,00 | | | 10.000,00 |
| Erstellung des Jahresabschlusses | 4.500,00 | | 4.500,00 | 4.500,00 | | | 4.500,00 |
| Erstellung des Geschäftsberichtes | 13.000,00 | | 13.000,00 | 13.000,00 | | | 13.000,00 |
| Offenlegung des Jahresabschlusses | 600,00 | | 600,00 | 600,00 | | | 600,00 |
| Resturlaub | 43.289,52 | | 44.953,59 | 43.289,52 | | | 44.953,59 |
| Gutstunden | 4.651,45 | | 4.995,70 | 4.651,45 | | | 4.995,70 |
| Jubiläumszahlungen | 5.933,00 | 388,00 | -35,00 | | | | 6.286,00 |
| noch anfallende Baukosten | 168.500,00 | | 120.000,00 | 168.500,00 | | | 120.000,00 |
| Summe | 308.080,21 | 1.672,47 | 224.017,15 | 261.540,97 | 763,37 | 0,00 | 271.465,49 |

7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

| | |
|---|--------------|
| Rückstellung für Resturlaub und Überstunden | 49.949,29 € |
| Rückstellung für Verwaltungskosten | 57.100,00 € |
| Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen | 38.130,20 € |
| Rückstellung für noch anfallende Baukosten | 120.000,00 € |

8. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und mehr als einem Jahr:

| Verbindlichkeiten | bis 1 Jahr Euro | mehr als 1 Jahr Euro |
|--|---------------------|----------------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 2.328.765,50 | 29.858.019,14 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 110.182,37 | 1.727.775,58 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.879.045,27 | 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 746.380,92 | 0,00 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 50.306,91 | 43.740,18 |
| Gesamtbetrag | 6.114.680,97 | 31.629.534,90 |

9. Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

| Verbindlichkeiten | Gesamt | Restlaufzeit | | | Davon gesichert Euro | Art der Sicherung |
|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|---|----------------------|
| | | bis zu 1 Jahr Euro | 1 - 5 Jahre Euro | über 5 Jahre Euro | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 32.186.784,64 (34.240.882,09) | 2.328.765,50 (2.315.732,72) | 8.684.500,74 (8.186.730,47) | 21.173.518,40 (23.738.418,90) | 32.186.784,64 (34.240.882,09) | GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.837.957,95 (1.906.879,33) | 110.182,37 (72.310,92) | 428.169,11 (216.835,10) | 1.299.606,47 (1.617.733,31) | 1.837.957,95 (1.906.879,33) | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.879.045,27 (2.844.065,22) | 2.879.045,27 (2.844.065,22) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 746.380,92 (588.518,55) | 746.380,92 (588.518,55) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 94.047,09 (97.732,51) | 50.306,91 (52.933,16) | 0,00 (0,00) | 43.740,18 (44.799,35) | 0,00 (0,00) | |
| Gesamtbetrag | 37.744.215,87 (39.678.077,70) | 6.114.680,97 (5.873.560,57) | 9.112.669,85 (8.403.565,57) | 22.516.865,05 (25.400.951,56) | 34.024.742,59 (36.147.761,42) | |

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen von Bedeutung enthalten:

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse sind für das Geschäftsjahr 2017 entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs.1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst.

Sonstige betriebliche Erträge

Im Geschäftsjahr 2017 sind keine außergewöhnlichen Erträge angefallen.

Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Zinsen aus der Abzinsung der Rückstellung für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen in Höhe von 763,37 € (Vj.: 910,21 €).

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen in Höhe von 209.712,47 € (Vj.: 98.738,38 €) aus der Aufzinsung der Rückstellung für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen, der Jubiläums- und Pensionsrückstellungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Aus Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten sowie bei Beteiligungen resultieren aktive latente Steuern.
Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n. F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

| Gruppen | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---|----------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 9 | |
| Technische Mitarbeiter | 4 | 2 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc. | 10 | |
| Summe | 23 | 2 |

3. Mitgliederbewegung:

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Anfang des Geschäftsjahres 2017 | 2.773 |
| Zugang 2017 | 144 |
| Abgang 2017 | 143 |
| Ende des Geschäftsjahres 2017 | 2.774 |

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 24.438,98 € erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband
Stollbergstraße 7
80539 München

6. Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname):

| | | |
|------------------------|-----------------------------|------------------|
| Markus Höhenberger | geschäftsführender Vorstand | |
| Hans Peter Gackstetter | Geschäftsführer i. R. | (bis 29.06.2017) |
| Raimund Wölfel | Architekt | |
| Roland Schmid | Sparkassenbetriebswirt | (ab 29.06.2017) |

7. Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname):

| | | |
|------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| Roland Schmid (Vorsitzender) | Sparkassenbetriebswirt | (bis 29.06.2017) |
| Alfred Schwarz (Vorsitzender) | Dipl.- Verwaltungswirt | (ab 29.06.2017) |
| Alfred Schwarz (stv. Vorsitzender) | Dipl.- Verwaltungswirt | (bis 29.06.2017) |
| Bertram Meier (stv. Vorsitzender) | Elektromeister | (ab 29.06.2017) |
| Mehmet Ali Akilli | Dipl.- Betriebswirt | |
| Harald Baumgarten | Anwendungsentwickler | |
| Peter Frauenschläger | Straßenbahnfahrer | |
| Dieter Geng | Objektmanager i. R. | (bis 29.06.2017) |
| Gudrun Gutmann | Steuerberaterin | |
| Hans-Peter Jenke | Ausbilder Straßenbahn | (ab 29.06.2017) |
| Bertram Meier | Elektromeister | (bis 29.06.2017) |
| Gabriele Schlegel | Kffr. d. Wohnungswirtschaft | |

Gegenüber den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestehen keine Forderungen.

E. Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres 2017 sind dem Vorstand keine Ereignisse bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2017 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

2. Ergebnisverwendung

Mit dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurde das Genossenschaftsgesetz um § 20 Satz 2 GenG erweitert. Unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen des § 20 Satz 2 GenG und des § 28 I der Satzung hat Vorstand und Aufsichtsrat der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG beschlossen, aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres von 2.084.266,54 € den anderen Ergebnisrücklagen 1.963.644,23 € vorweg zuzuweisen.

Weiterhin wurde von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, gem. § 28 Buchst. I der Satzung in Verbindung mit § 39 Abs. 2 der Satzung, der Mitgliederversammlung folgende Empfehlung zur Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen:

Gem. § 41 Abs. 1 und 2 der Satzung soll eine Barausschüttung von 4 % auf die am 1.1.2017 eingezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder, d.s. 120.622,31 €, ausgeschüttet werden.

Nürnberg, den 9.4.2018

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Vorstand

Höhenberger

Wölfel

Schmid

Wir trauern um unsere verstorbenen Mitglieder

| | | |
|----------------------|---------------------------|----------|
| Baier Horst | Flotowstraße 7 | 16.05.17 |
| Baumann Norbert | Untersbergstraße 16 | 04.07.17 |
| Bieberstein Gertrud | Fleischmannstraße 18 | 18.08.17 |
| Cvjetanovic Anton | Pastoriusstraße 41 | 09.06.17 |
| Dorsch Erwin | Lödelstraße 10 | 24.02.17 |
| Druck Ludwig | Mommsenstraße 73 | 07.03.17 |
| Erdmannsdorfer Erika | Untersbergstraße 16 | 05.01.17 |
| Fleischmann Erika | Lödelstraße 5 | 24.06.17 |
| Gassenmeyer Johanna | Herbartstraße 15 | 29.12.16 |
| Girisch Karl | Adam-Klein-Straße 99 | 06.07.17 |
| Gökdemir Husna | Harsdörfferstraße 42 | 19.05.17 |
| Guzchenko Alla | Mommsenstraße 61 | 15.10.17 |
| Häberlein Eleonore | Zweibrückener Straße 20 | 14.12.17 |
| Habermann Otto | Herbartstraße 16 | 17.05.17 |
| Katic Jelena | Mommsenstraße 61 | 06.05.17 |
| Klump Rosa | Lödelstraße 14 | 22.06.17 |
| König Friedrich | Untersbergstraße 4 | 09.08.17 |
| Körner Erika | Lödelstraße 7 | 21.06.17 |
| Lehmann Brunhilde | Wilhelm-Spaeth-Straße 43 | 05.02.17 |
| Leistner Michael | Schönweißstraße 10 | 16.09.17 |
| Liebl Marina | Zweibrückener Straße 8 | 08.10.17 |
| Mikutschane Ingrid | Mommsenstraße 89 | 21.10.17 |
| Naiser Leonhard | Herbartstraße 45 | 03.04.17 |
| Ostapchuk Lyudmyla | Erlenstraße 29 | 10.08.17 |
| Özcan Güzide | Muggenhofer Straße 38 | 13.04.17 |
| Plachetka Gottfried | Hochkalterstraße 22 | 22.11.17 |
| Reinwald Georg | Johannisstraße 196 | 25.06.17 |
| Rikhnina Maria | Merseburger Straße 7 | 05.08.17 |
| Rommes Reinhard | Herbartstraße 5 | 29.05.17 |
| Ruff Justine | Jaeckelstraße 12 | 05.06.17 |
| Schmid Edith | Hauptstraße 2 | 12.08.17 |
| Schmidt Heinz | Hochkalterstraße 20 | 15.02.17 |
| Schnitker Helmut | Herbartstraße 18 | 30.11.17 |
| Schönleben Renate | Adam-Klein-Straße 103 | 01.03.17 |
| Schröpel Rudolf | Peyerstraße 33 | 23.06.17 |
| Stolk Inge | Immelmannstraße 32 | 22.03.17 |
| Stößl Katharina | Elbinger Straße 90 | 06.11.17 |
| Wagner Johannes | Untersbergstraße 24 | 12.01.17 |
| Walter Hildegard | Jaeckelstraße 6 | 06.10.17 |
| Wildfeuer Maximilian | Hochkalterstraße 20 | 04.08.17 |
| Wuckert Waldemar | Hochkalterstraße 4 | 27.05.17 |
| Zwingel Heinz | Ritter-von-Schuh-Platz 29 | 04.12.17 |
| Zwosta Ingeborg | Untersbergstraße 2 | 13.02.17 |

Ehre Ihrem Andenken

Geschäftsbericht 2017

Impressum:

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Noris eG, Herbartstr. 30, 90461 Nürnberg
Tel.: 0911 94965-0; Fax: 0911 94965-21

Internet: www.wgnoris.de

E-Mail: info@wgnoris.de

Gestaltung:

Höhenberger Markus, Vorstand

Bilder

Wohnungsgenossenschaft Noris eG

Druck:

Druckwerk oHG, Mühlhofer Hauptstr. 7b, 90453 Nürnberg