



NORIS eG

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT 2018



1919-2019

100 Jahre NORIS eG



gemeinsam ·

besser ·

wohnen ·

Geschäftsbericht 2018

Geschäftsbericht 2018

99. Geschäftsjahr



Herbartstraße 30
90461 Nürnberg

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

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

Geschäftsbericht 2018



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort des Vorstandes	4
Unternehmensdaten	6
Bericht des Vorstandes	8
Lagebericht 2018	8
A. Grundlagen der Genossenschaft	8
1. Geschäftsmodell	8
2. Ziel und Strategien	8
B. Wirtschaftsbericht	9
1. Rahmenbedingungen	9
2. Geschäftsverlauf	11
3. Lage	15
4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsfaktoren	20
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018	25
Jahresabschlussprüfung	27
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018	
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang zum Jahresabschluss 2018	31
Ehrentafel	44

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



Ein Slogan, der seit 100 Jahren Bestand hat!

Als 1919 beherzte, tatkräftige Menschen mit der Gründung der Straßenbahner-Baugenossenschaft die Lösung der schlimmen Wohnungsnot in Nürnberg in die eigenen Hände nahmen, hätte wohl kaum jemand gedacht, dass die Genossenschaft 100 Jahre später ihr Jubiläum feiern würde.

Die erstaunliche Erfolgsgeschichte der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG, über die Unbilden des katastrophreichen 20. Jahrhunderts hinweg, hat viele Väter. Der Wichtigste ist aber sicher in der genossenschaftlichen Idee zu finden, die aus Wohnungssuchenden Mitgestalter und Mitbesitzer machte. Deshalb haben Menschen in unserer Genossenschaft bis heute nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern eine leistungsfähige, beständige Gemeinschaft gefunden, die Sicherheit, Vertrauen und Solidität bietet, getreu unserem Slogan:

gemeinsam . besser . wohnen .

Runde Geburtstage sind oft Anlass sich intensiver mit der eigenen Vergangenheit zu beschäftigen. Der Rückblick auf die „gute alte Zeit“ reflektiert Erinnerungen und erweckt die Neugier nach mehr auf das Damals. All diese Eindrücke haben wir für Sie in unserem Jubiläumsbuch zusammengetragen. Lassen Sie sich überraschen.

Unser Jubiläumsjahr hält aber noch viele weitere Überraschungen für Sie bereit.

Genießen Sie unsere Überraschungen für das alltägliche Leben und seien Sie gespannt was hinter dem Folgenden steckt:

- ohne Salz ist das Leben nicht süß,
- Pfeffer gibt dem Leben die gewisse Würze,
- wir sorgen für die Inhalte.

Genießen Sie mit uns unser 100-jähriges Bestehen und freuen Sie sich mit uns auf die Zukunft!

Nürnberg, den 8.4.2019

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

gez. Höhenberger

gez. Wölfel

gez. Schmid

Geschäftsbericht 2018



Linggstraße 15 – Straßenseite



Erlen-/Linggstraße – Hofseite

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**
*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 2019

zur am Donnerstag, 27.6.2019, 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 2018
2. Bericht des Aufsichtsrates 2018
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018
4. Genehmigung des Jahresabschlusses 2018
5. Beschlussfassung über die Gewinnverwendung
6. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018
7. Beschluss über die Änderung der Satzung
8. Neu- und Wiederwahlen für den Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss und die Synopse zur Satzungsänderung liegen in der Zeit vom 10. Juni bis 27. Juni 2019 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, 7. Juni 2019

Alfred Schwarz
Aufsichtsratsvorsitzender

11. Bilanzsumme

31.12.2018: € 75.752.354,90

12. Umsatzerlöse

2018: € 13.751.859,81

13. Mitglieder

Mitglieder zum 31.12.2018: 2.793

Geschäftsanteile zum 31.12.2018: 10.003

Gesamtbetrag der Geschäftsanteile
zum 31.12.2018: € 3.100.930,00

Lagebericht 2018

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.



Galvanistraße – Innenhof

B. Wirtschaftsbericht

1. Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin gut dar. Seit nunmehr neun Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt kontinuierlich. Das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt (BIP)** war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2018 um 1,5 % höher als im Vorjahr. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Expansion in etwa auf Höhe der Potentialrate.

Die **Verbraucherpreise** stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2018 gegenüber 2017 um 1,9 %.

Die **Arbeitslosenquote** in Deutschland ist zum Jahresende 2018 um weitere 0,5 % auf jetzt 5,2 % 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.

Die **Risiken für die deutsche Wirtschaft** kommen vor allem von außen. Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, der drohende harte Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien könnten zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfeldes für die deutsche Wirtschaft als Exportnation führen.

1.2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich gegenüber 2017 um weitere 1,1 % erhöhen.

Die ausbildungs- und arbeitsmarktorientierte Binnenwanderung verstärkt, wie die Ausenzuwanderung, das demographische Auseinanderdriften von wachsenden und schrumpfenden Regionen in Deutschland. Es deutet sich aber eine Wende bezüglich des langjährigen Trends zur Reurbanisierung an. Dieser wird jüngst vor allem durch die Ausenzuwanderung getragen. Die Binnenzuwanderungsgewinne der großen Städte sind seit einigen Jahren deutlich rückläufig.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 % zulegten.

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.

Kontraproduktiv zu dem seit einigen Jahren bestehenden Bauboom wirken die durch die Politik beabsichtigten, als auch bereits umgesetzten Maßnahmen zur Eindämmung

der Mietsteigerungen, die bisher noch keinerlei Wirkung entfaltet haben. Gänzlich übersehen wird dabei der starke Anstieg der Mietnebenkosten, der sich in den kommenden Jahren immer mehr als zentraler Faktor der Vermietung herausstellen wird.

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. Weitere Neubauten werden im Jahr 2022-2024 folgen.



Erlenstrasse 29 – Straßenseite



2. Geschäftsverlauf

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

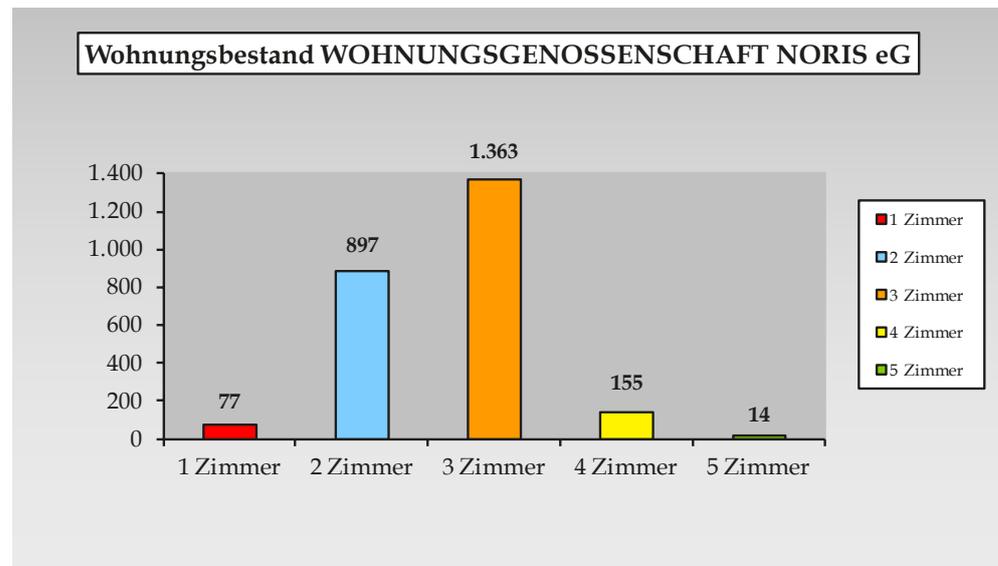
2.1. Bestandsbewirtschaftung

2.1.1. Bestandsangaben

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2018 290 Häuser mit 2.506 Wohnungen, 646 Garagen/TG-Stellplätze und 16 sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) von insgesamt 158.105,57 m² (Vj.: 158.105,57 m²). Außerdem sind 354 Kfz-Stellplätze im Freien vorhanden.

Die sonstigen Mieteinheiten betrafen 9 Läden, 1 Arztpraxis, 2 Büros (dv. eines eigengenutzt), 1 Gaststätte, 2 Werkstätten und 1 Materiallager.

Von den Wohnungen waren zum 31.12.2018 noch 310 Einheiten preisgebunden.



2.1.2. Einnahmen

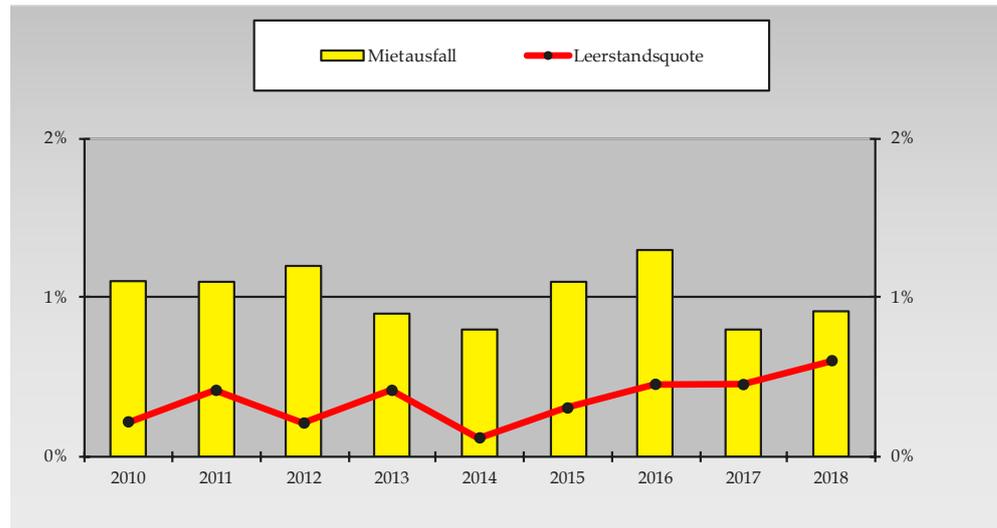
Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG vereinnahmte 2018 Mieten in Höhe von T€ 10.840,0, die gegenüber dem Vorjahr um T€ 56,4 angestiegen sind. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 13.750,1, dies entspricht einer Steigerung von 1,1 % (Vj.: 5,4 %).

Die Erhöhung ist vor allem auf Mieterwechsel zurückzuführen.

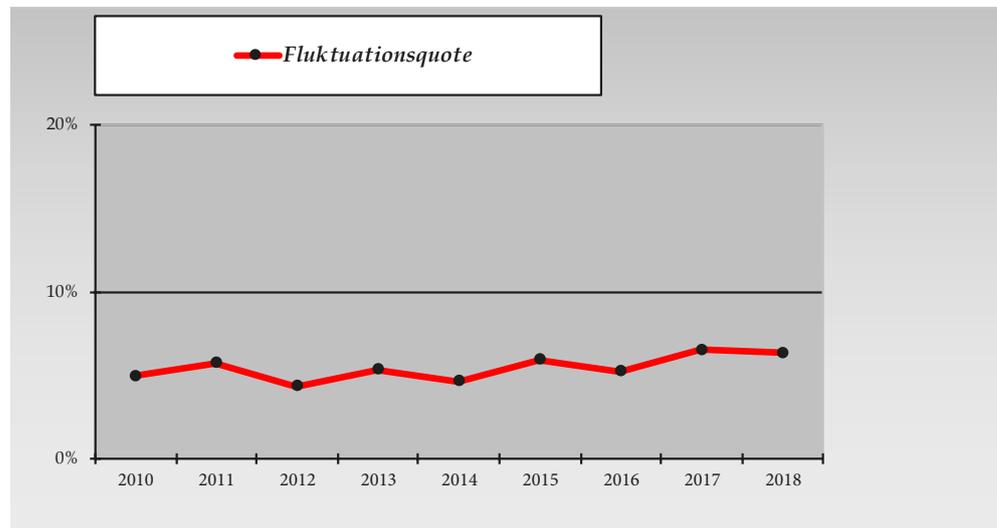


Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Noris eG betrug €/m² 5,63 (Vj.: €/m² 5,59).

Die Erlösschmälerungen (T€ 99,9, dv. T€ 75,9 modernisierungsbedingt), Forderungsausfälle (T€ 15,9) sowie Miet- und Räumungsklagen (T€ 0,0) betragen zusammen 0,8 % (Vj.: 0,7 %) des gesamten Umlagen- und Sollmietenaufkommens.



Die Leerstandsquote zum 31.12.2018 betrug 0,6 % (Vj.: 0,4 %); die Fluktuationsquote 6,4 % (Vj.: 6,5 %). Im Branchenvergleich liegt die Genossenschaft damit weit unter dem Bayernschnitt.



2.1.3. Neubautätigkeit

Die Wohnungsgenossenschaft vollzieht derzeit keinerlei Neubaumaßnahmen. Eine Neubautätigkeit soll im Jahre 2022/2023 im Zuge des Abrisses der Reihenhäuser Johannisstraße 162-194 und dem anschließenden Neubau auf dem frei gewordenen Grundstück stattfinden.

2.1.4. Modernisierung und Instandhaltung 2018

Im Jahr 2018 fielen für Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben folgende Kosten an:

	Kosten
• Modernisierung Erlen-/Linggstraße, einschl. Kauf einer Grundstücksteilfläche:	T€ 2.244,8
• Div. andere Kosten (z.B. Nachtragskosten):	T€ 79,6
• Laufende Instandhaltung:	T€ 976,0
• Modernisierung von 55 (Vj.: 52) Wohnungen:	T€ 1.868,1
• A.o. Instandhaltung (u.a. Maßnahmen zur Verkehrssicherung):	T€ 704,7
Gesamt:	T€ 5.873,2

Die Finanzierung erfolgte in voller Höhe mit Eigenmitteln.



Galvanistraße – Straßenseite

2.1.5. Modernisierung und Instandhaltung 2019

Für das Jahr 2019 wurden folgende Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben beschlossen:

	Schätzkosten
<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung Muggenhofer-/Flotow-/Brucknerstraße: T€ 3.085,0 <ul style="list-style-type: none"> o Fassadenüberarbeitung, o Balkonanbau, o Überarbeitung Treppenhäuser, o Erneuerung Haustüren, o Heizungserneuerung, o Außenanlagen mit Carports. • Garagenhof Zweibrückener Straße 22: T€ 200,0 <ul style="list-style-type: none"> o Dach-/Fassadenüberarbeitung. • Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen, Verkehrssicherungsmaßnahmen: <u>T€ 3.200,0</u> 	
Gesamt:	T€ 6.485,0

Für die im Jahr 2019 vorgesehene Modernisierungsmaßnahme werden Kfz-Mittel in Höhe von T€ 773,8 beansprucht. Für die übrigen Maßnahmen der Instandhaltung werden zinsgünstige Darlehen in Höhe von T€ 1.410,0 beansprucht. Der übersteigende Teil der Gesamtkosten wird aus Eigenmitteln bestritten.

Geschäftsverlauf

Der Vorstand ist mit dem abgelaufenen Jahr zufrieden.



Schillingstraße 2 – Straßenseite

3. Lage

3.1. Ertragslage

Das Jahresergebnis gliedert sich wie folgt:

	31.12.2018
	T€
Hausbewirtschaftung	3.036,1
Modernisierungstätigkeit	- 396,9
Kapitaldisposition	9,9
sonstiger und a.o. Bereich	- 356,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 6,3
	<hr/>
Jahresüberschuss	<u>2.286,8</u>

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.286,8 wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Das Hausbewirtschaftungsergebnis (vor Instandhaltung) des Berichtsjahres veränderte sich gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund der fortlaufenden Entschuldung und der Mieterhöhungen im Rahmen von Mieterwechseln. Dem stehen vor allem höhere Abschreibungen gegenüber.

Die Kapitaldisposition ist vor allem durch Beteiligungserträge geprägt.

Das Ergebnis im Modernisierungsbereich ist geprägt von innerbetrieblichen Kostenzuordnungen.

Das Ergebnis im außerordentlichen Bereich resultiert im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Altersversorgung ehemaliger Mitarbeiter, Erträgen aus Entschädigungszahlungen für Leitungsdurchführungen, Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem 100-jährigen Jubiläum stehen, sowie sonstigen Einflüssen.

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage:

Die Ertragslage ist sehr zufrieden stellend.

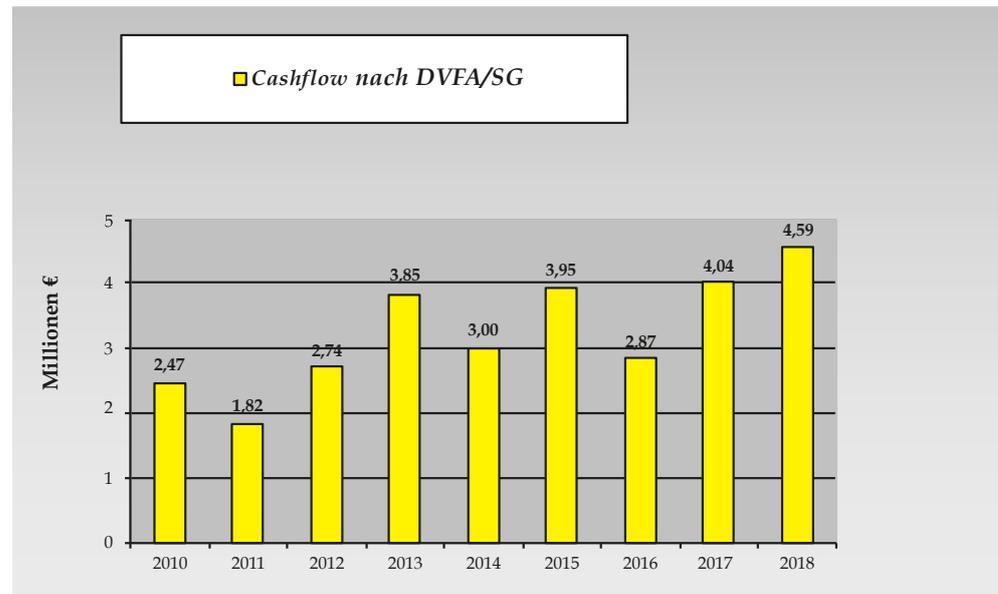


3.2. Finanzlage

3.2.1. Zahlungsströme

	31.12.2018 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	5.221,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 2.610,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 3.080,4
	<hr/>
Zahlungswirksame Veränderungen	- 468,9
Flüssige Mittel per 1.1.2018	1.645,4
	<hr/>
Finanzmittelbestand zum 31.12.2018	1.176,5
	<hr/>

Die Liquiditätslage der Genossenschaft ist geordnet. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten.



3.2.2. Erläuterungen zur Finanzlage

3.2.2.1. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 49,0 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 6,2 % 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 2019 fallen im Zusammenhang mit dem Modernisierungsprogramm 2018 noch Restkosten an, die zum Abschlussstichtag als sonstige Rückstellung in Höhe von T€ 215,0 berücksichtigt wurden.

3.2.2.4. Vorausschaurechnung

	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.135,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 3.985,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>- 1.192,0</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	958,0
Finanzmittel zum 1.1.2019	<u>1.176,5</u>
Finanzreserve nach Fortrechnung	<u><u>2.134,5</u></u>

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage:

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum zu jederzeit gegeben.

Die Finanzierung der Investitionen in 2019 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:

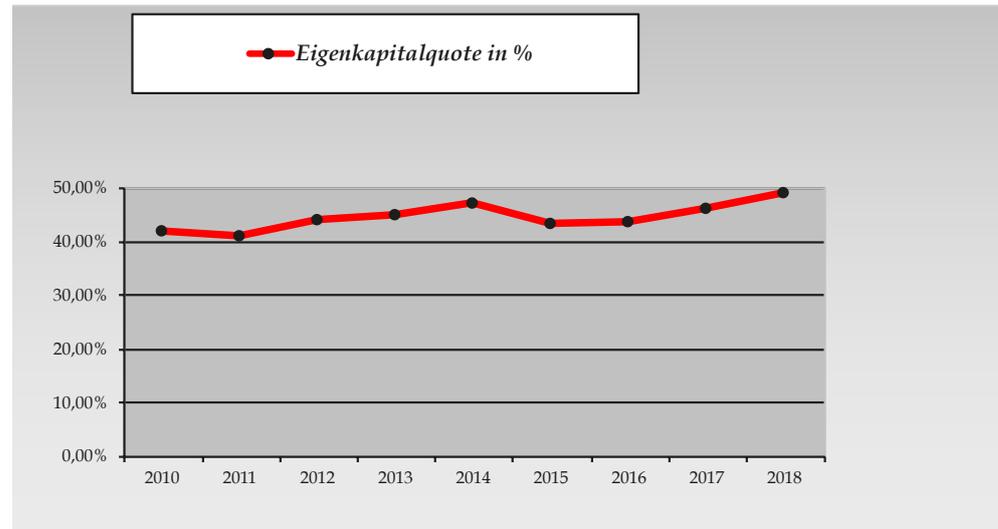
	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€	Veränderung T€
Vermögensstruktur			
Langfristige Investitionen	71.521,9	70.972,2	549,7
Grundstücksvorräte, Bauvorbereitung	8,4	6,4	2,0
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	<u>4.222,1</u>	<u>4.666,6</u>	<u>-444,5</u>
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	<u>75.752,4</u>	<u>75.645,2</u>	<u>107,2</u>
	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€	Veränderung T€
Kapitalstruktur			
Eigenmittel	36.673,1	34.631,5	2.041,6
Langfristiges Fremdkapital	34.324,6	36.396,1	-2.071,5
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	<u>4.754,7</u>	<u>4.617,6</u>	<u>137,1</u>
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	<u>75.752,4</u>	<u>75.645,2</u>	<u>107,2</u>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 107,2 erhöht.

Auf der Vermögensseite haben sich vor allem die langfristigen Investitionen erhöht.

Auf der Kapitalsseite erhöhten sich die Eigenmittel, denen eine Verminderung der langfristigen Fremdmittel, aufgrund der fortlaufenden Entschuldung, gegenübersteht.

Das Eigenkapital zum 31.12.2018 (T€ 37.112,5) betrug rd. 49 % (Vj.: rd. 46 %) der Bilanzsumme.



Die Genossenschaft verfügt über eine branchenübliche Eigenkapitalausstattung.

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

Zum 31.12.2018 waren die langfristigen Investitionen geeignet mit Fremd- und Eigenmitteln gedeckt. Der sich stichtagsbedingt ergebende Kapitalbedarf von T€ 532,6 wird voraussichtlich 2019 aus erwirtschafteten Überschüssen gedeckt.

Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage:

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

4.1.1. Eigenkapitalkennzahlen

		2018	2017
Gesamtkapitalrentabilität	in %	4,4	4,2
Cashflow nach DVFA/SG	in T€	4.588,5	4.043,1
Eigenkapitalquote	in %	49,0	46,1
Tilgungskraft	Jahre	2,0	2,0
EBITDA	in T€	5.393,9	5.175,9
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	6,9	8,4



Schillingstraße 4 – Straßenseite

4.1.2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2018	2017
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €/m ²	5,63	5,59
Mietausfallquote	in %	0,8	0,7
Leerstandsquote	in %	0,6	0,4
Fluktuationsrate	in %	6,4	6,5
Verwaltungskosten	in €/VE	282,00	278,00
Erhaltungsinvestitionen je m ²	in €/m ²	40,96	33,74
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	in €/m ²	448,00	446,00
Durchschnittliche Verschuldung	in €/m ²	200,00	214,00

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



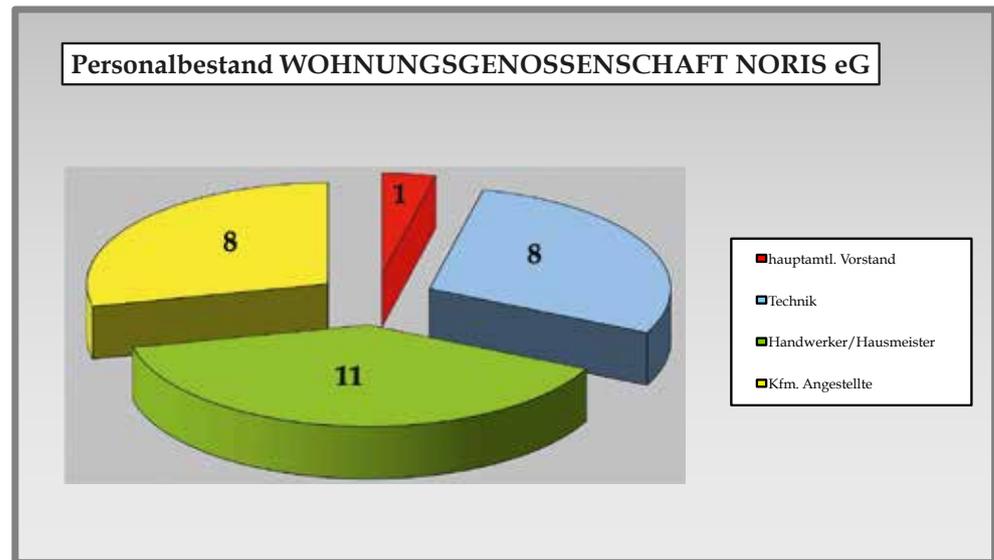
Galvanistraße – Hofseite

4.2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

4.2.1. Personalentwicklung

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

Am 31.12.2018 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 wird die Noris eG, die seit Mai 2017 geltende Gesetzesneuregelung in Sachen „Mietstrommodell“ weiterhin nutzen und ausbauen. Neben einer erheblichen Reduzierung der Nebenkosten, versucht die 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 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 2019 ist ein Investitionsetat für Modernisierungen und Instandhaltungen von rd. € 6,5 Mio. veranschlagt. Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen erfolgt in Höhe von T€ 773,8 mit KfW-Mitteln, mit zinsgünstigen Darlehen in Höhe von T€ 1.410,0 und restlich mit Eigenmitteln.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für das Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss zwischen € 2,8 Mio. und € 3,1 Mio.

4.2.3.2. Risikobericht

a. Risikomanagementsystem

Das implementierte Risikomanagementsystem entspricht den betrieblichen Erfordernissen und umfasst alle wesentlichen Beobachtungsbereiche der 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 Risikoeerkennung 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 2019 wird weiterhin mit erheblichen Baupreissteigerungen gerechnet, die die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen 2019 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 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. Im Jahr 2022 werden alle Liegenschaften der Noris eG nach diesem Standard modernisiert sein. Das erklärte, neue Ziel ab 2023 wird die sukzessive Verjüngung des Altbestandes sein.

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 8.4.2019

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Höhenberger

Wölfel

Schmid

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018

Wie in den vergangenen Jahren stand auch das Geschäftsjahr 2018 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 der renovierten und modernisierten „neuen“ Geschäftsstelle in der Herbartstraße 30.

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Überwachungs- und Beratungstätigkeit gegenüber dem Vorstand der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2018 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 Aufsichtsrates 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 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 Mai 2018 setzte der Aufsichtsrat die Reihe seiner jährlichen Wohnanlagenbegehung fort und begutachtete die Wohnanlage Ebensee. Die Aufsichtsratsmitglieder konnten sich dabei einen Überblick über die fertiggestellten Modernisierungsmaßnahmen verschaffen. Die in drei Bauabschnitten modernisierten Häuser überzeugten das Gremium mit einer modernen und farbigen Fassadengestaltung sowie großzügigen Balkonbauten und weitläufigen Grünanlagen.

Im Geschäftsjahr 2018 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 28. Juni 2018 statt. Herr Mehmet Ali Akilli, Herr Harald Baumgarten und Herr Peter Frauenschläger wurden von der Mitgliederversammlung wiedergewählt. Bedingt durch die Wiederwahl 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 wiedergewählt. Zur Schriftführerin wurde Frau Gabriele Schlegel und zum stellvertretenden Schriftführer wurde Herr Ali Akilli wiedergewählt. Die weiteren Mitglieder im ehrenamtlichen Aufsichtsrat sind Frau Gudrun Gutmann und Herr Hans-Peter Jenke. Das Gremium besteht damit aus insgesamt 8 Mitgliedern.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2018 mit Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 wurden vom Aufsichtsrat am 08. April 2019 geprüft und dabei wurde festgestellt, dass die Abschlussunterlagen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Gemeinsam mit dem Vorstand nahmen die Mitglieder des Aufsichtsrates am 25. April 2019 an der Schlussbesprechung mit dem Verbandsprüfer über den Jahresabschluss 2018 teil.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2018 durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. ergab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2018, 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 2018 den genossenschaftlichen Gedanken durch ihr Verhalten und ihr Tun in den Wohnanlagen täglich gelebt haben. Er bittet alle Mitglieder, weiter gemeinsam daran zu arbeiten und gerade in den heutigen schwierigen Zeiten des allgemeinen Wohnungsmietenmarktes ein Zeichen von gelebter Solidarität zu setzen, dass uns gemeinsam bereits 100 Jahre durch die Geschichte getragen hat.

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 8.4.2019

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Aufsichtsrat

Alfred Schwarz
(Vorsitzender)

Jahresabschlussprüfung

Die Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2018 durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e. V., München fand in der Zeit vom 15. April 2019 bis 25. April 2019 statt. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

AKTIVA	Bilanz per	
	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2017
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	11.060,00	1,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.701.927,56	66.217.270,77
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.177.948,81	4.328.983,73
Grundstücke ohne Bauten	3.926,72	3.926,72
Technische Anlagen und Maschinen	120,00	457,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	423.212,00	233.325,00
Bauvorbereitungskosten	4.505,35	2.536,49
	<u>71.311.640,44</u>	<u>70.786.499,71</u>
Finanzanlagen		
Beteiligungen	7.592,68	7.592,68
	<u>71.330.293,12</u>	<u>70.794.093,39</u>
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.885.745,14	2.829.001,79
Andere Vorräte	55.544,30	52.458,29
	<u>2.941.289,44</u>	<u>2.881.460,08</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	93.069,40	70.677,48
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.250,67	1.250,28
Sonstige Vermögensgegenstände	205.333,73	245.984,70
	<u>299.653,80</u>	<u>317.912,46</u>
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.176.508,41	1.645.355,14
	<u>4.417.451,65</u>	<u>4.844.727,68</u>
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	2.422,47	2.867,19
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.187,66	3.492,94
	<u>4.610,13</u>	<u>6.360,13</u>
	<u><u>75.752.354,90</u></u>	<u><u>75.645.181,20</u></u>

31. Dezember 2018	PASSIVA	
	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2017
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	135.450,00	142.910,00
der verbleibenden Mitglieder	3.096.224,34	3.039.996,65
aus gekündigten Geschäftsanteilen	310,00	930,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 4.705,66		
	<u>3.231.984,34</u>	<u>3.183.836,65</u>
Kapitalrücklage	71.107,22	68.047,22
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.891.779,96	1.891.779,96
Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05	4.090.335,05
Andere Ergebnisrücklagen	27.523.318,57	25.540.492,03
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.982.826,54		
	<u>33.505.433,58</u>	<u>31.522.607,04</u>
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	2.286.826,21	2.084.266,54
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.982.826,54	1.963.644,23
	<u>303.999,67</u>	<u>120.622,31</u>
Eigenkapital insgesamt	<u>37.112.524,81</u>	<u>34.895.113,22</u>
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.887.106,00	2.690.989,00
Sonstige Rückstellungen	364.875,42	271.465,49
	<u>3.251.981,42</u>	<u>2.962.454,49</u>
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.022.421,64	32.186.784,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.735.459,01	1.837.957,95
Erhaltene Anzahlungen	2.882.770,26	2.879.045,27
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	625.029,02	746.380,92
Sonstige Verbindlichkeiten	88.928,84	94.047,09
davon aus Steuern: € 23.270,53		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 119,27		
	<u>35.354.608,77</u>	<u>37.744.215,87</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>33.239,90</u>	<u>43.397,62</u>
	<u>75.752.394,90</u>	<u>75.645.181,20</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018**

	2018	2017
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.750.078,23	13.594.362,79
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.781,58	1.812,45
	<u>13.751.859,81</u>	<u>13.596.175,24</u>
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	56.743,35	108.638,93
Aktivierete Eigenleistungen	0,00	13.412,50
Sonstige betriebliche Erträge	289.199,59	378.656,48
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.870.223,81	-6.331.542,51
Rohergebnis	<u>8.227.578,94</u>	<u>7.765.340,64</u>
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.413.652,55	-1.385.938,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. Unterstützung davon für Altersversorgung: € 147.945,64	-439.610,51	-427.871,39
Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	-2.089.186,84	-1.970.296,35
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-571.382,93	-384.284,14
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.853,39	9.966,62
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.011.550,63	-1.119.266,71
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-6.348,02	-1.999,22
Ergebnis nach Steuern	<u>2.705.700,85</u>	<u>2.485.651,29</u>
Sonstige Steuern	-418.874,64	-401.384,75
Jahresüberschuss	<u>2.286.826,21</u>	<u>2.084.266,54</u>
Einstellungen aus dem Jahresabschluss in Ergebnismrücklagen	1.982.826,54	1.963.644,23
Bilanzgewinn	<u><u>303.999,67</u></u>	<u><u>120.622,31</u></u>

Anhang zum Jahresabschluss 2018

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 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 250,00 € netto nicht übersteigen, diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst. Die geleisteten Anzahlungen werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

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.

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 nachträglichen 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 30, 40 oder 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 250,00 € 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 Bauvorbereitungskosten werden mit den Herstellungskosten bewertet.

Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Beteiligungen werden mit den Anschaffungskosten 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 die Pensionsversicherung (2018 G) von Prof.

Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,68 % (Stichtag Dezember 2017) bzw. 3,21 % (Stichtag Dezember 2018 / 10-Jahres-Durchschnitt) 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 (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 2,32 % 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 Bruttobetrag 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 die vorausbezahlten Mieten angesetzt.

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.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Anlagevermögen

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.18 €
	Stand zum 01.01.18 €	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	11.504,35	29.541,34	0,00	0,00	0,00	200.949,02
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	218.986,01	11.504,35	29.541,34	0,00	0,00	0,00	200.949,02
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.053.083,95	2.244.821,72	0,00	0,00	0,00	0,00	105.297.905,67
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.129.741,19	79.617,21	0,00	0,00	0,00	0,00	7.209.358,40
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	43.296,19	0,00	469,00	0,00	0,00	0,00	42.827,19
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	896.350,19	303.412,43	130.583,19	20.884,25	20.884,25	0,00	1.069.179,43
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	2.536,49	1.968,86	0,00	0,00	0,00	0,00	4.505,35
Summe Sachanlagen	111.128.934,73	2.629.820,22	131.052,19	20.884,25	20.884,25	0,00	113.627.702,76
Summe Immat. VG + Sachanlagen	111.347.920,74	2.641.324,57	160.593,53	20.884,25	20.884,25	0,00	113.828.651,78
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	111.355.513,42	2.641.324,57	160.593,53	20.884,25	20.884,25	0,00	113.836.244,46

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert		
Stand zum 01.01.18 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schreibungen	Stand zum 31.12.18 (kumuliert)	31.12.18	31.12.17	
			Zugänge	Abgänge					
€	€	€	€	€	€	€	€	€	
218.985,01	445,35	29.541,34	0,00	0,00	0,00	189.889,02	11.060,00	1,00	
218.985,01	445,35	29.541,34	0,00	0,00	0,00	189.889,02	11.060,00	1,00	
36.835.813,18	1.760.164,93	0,00	0,00	0,00	0,00	38.595.978,11	66.701.927,56	66.217.270,77	
2.800.757,46	230.652,13	0,00	0,00	0,00	0,00	3.031.409,59	4.177.948,81	4.328.983,73	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.926,72	3.926,72	
42.839,19	337,00	469,00	0,00	0,00	0,00	42.707,19	120,00	457,00	
663.025,19	97.587,43	114.645,19	2.088,25	2.088,25	0,00	645.967,43	423.212,00	233.325,00	
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	4.505,35	2.536,49	
40.342.435,02	2.088.741,49	115.114,19	2.088,25	2.088,25	0,00	42.316.062,32	71.311.640,44	70.786.499,71	
40.561.420,03	2.089.186,84	144.655,53	2.088,25	2.088,25	0,00	42.505.951,34	71.322.700,44	70.786.500,71	
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	
40.561.420,03	2.089.186,84	144.655,53	2.088,25	2.088,25	0,00	42.505.951,34	71.330.293,12	70.794.093,39	

2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.885.745,14 € (Vj.: 2.829.001,79 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Bilanzposition	31.12.18	31.12.17
Forderungen aus Vermietung	21.518,04	22.604,75
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	500,00	500,00
Sonstige Vermögensgegenstände	176.188,07	158.990,06
Summe	198.206,11	182.094,81

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 176.188,07 €.

4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio (Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag der Verbindlichkeit und dem Ausgabebetrag) in Höhe von 2.422,47 € (Vj.: 2.867,19 €) 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 Sachverständigenutachten 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 (3,21 %) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (2,32 %) beträgt 366.785,00 €.

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	31.12.17 €	Umwidmung €	01.01.18 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zinsaufwand nach BillMoG €	Zuführung €	31.12.18 €
Anwartschaften	734.138,00		734.138,00		22.361,00	105.653,00	58.264,00	875.694,00
Anwartschaften ausgeschiedener Mitarbeiter	103.916,00		103.916,00			14.561,00	-419,00	118.058,00
Laufende Verpflichtungen	1.852.935,00		1.852.935,00	150.137,34		144.843,00	45.713,34	1.893.354,00
Summe	2.690.989,00	0,00	2.690.989,00	150.137,34	22.361,00	265.057,00	103.558,34	2.887.106,00

6. Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist nachfolgend dargestellt:

Posten	01.01.18 €	Zinsaufwand nach BilMoG €	Zuweisung €	Inanspruch- nahme €	Zinsertrag nach BilMoG €	Auflösung €	31.12.18 €
Kosten der gesetzlichen Prüfung	19.000,00		20.000,00	19.000,00			20.000,00
Steuerberatungskosten	6.000,00		3.000,00	3.000,00			6.000,00
Kosten Bewertungsgutachten Pensionen/Jubiläum	4.000,00		4.000,00	4.000,00			4.000,00
Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen	38.130,20	1.221,31	55,39		593,82		38.813,08
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	44.953,59		40.954,30	44.953,59			40.954,30
Gutstunden	4.995,70		5.560,04	4.995,70			5.560,04
Jubiläumzahlungen	6.286,00	415,00	-253,00				6.448,00
noch anfallende Baukosten	120.000,00		215.000,00	120.000,00			215.000,00
Summe	271.465,49	1.636,31	316.416,73	224.049,29	593,82	0,00	364.875,42

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

Rückstellung für Resturlaub und Überstunden	46.514,34 €
Rückstellung für Verwaltungskosten	58.100,00 €
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	38.813,08 €
Rückstellung für noch anfallende Baukosten	215.000,00 €

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	2.376.119,17	27.646.302,47
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	111.967,46	1.623.491,55
Erhaltene Anzahlungen	2.882.770,26	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	625.029,02	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	46.309,59	42.619,25
Gesamtbetrag	6.042.195,50	29.312.413,27

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	30.022.421,64 (32.186.784,64)	2.376.119,17 (2.328.765,50)	8.703.627,52 (8.684.500,74)	18.942.674,95 (21.173.518,40)	30.022.421,64 (32.186.784,64)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.735.459,01 (1.837.957,95)	111.967,46 (110.182,37)	435.634,87 (428.169,11)	1.187.856,68 (1.299.606,47)	1.735.459,01 (1.837.957,95)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.882.770,26 (2.879.045,27)	2.882.770,26 (2.879.045,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	625.029,02 (746.380,92)	625.029,02 (746.380,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	88.928,84 (94.047,09)	46.309,59 (50.306,91)	0,00 (0,00)	42.619,25 (43.740,18)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	35.354.608,77 (37.744.215,87)	6.042.195,50 (6.114.680,97)	9.139.262,39 (9.112.669,85)	20.173.150,88 (22.516.865,05)	31.757.880,65 (34.024.742,59)	

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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

Sonstige betriebliche Erträge

Im Geschäftsjahr 2018 sind keine außergewöhnlichen Erträge angefallen.

Personalaufwand

Der Differenzbetrag aus dem Übergang der Richttafeln 2005 G zu den Richttafeln 2018 G nach Heubeck beträgt einmalig in 2018: 42.274,00 €

Dieser außergewöhnliche Aufwand wird als Personalaufwand gebucht und ist im gesamten Personalaufwand in Höhe von 78.407,00 € der aus der Bildung der Personalrückstellungen resultiert, enthalten.

Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Zinsen aus der Abzinsung der Rückstellung für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen in Höhe von 593,82 € (Vj.: 763,37 €).

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen in Höhe von 266.693,31 € (Vj.: 209.712,47 €) aus der Aufzinsung der Rückstellung für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen, der Jubiläums- und Pensionsrückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

1. 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

2. Mitgliederbewegung:

Anfang des Geschäftsjahres 2018	2.774
Zugang 2018	153
Abgang 2018	134
Ende des Geschäftsjahres 2018	2.793

3. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 56.227,69 € erhöht.
Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

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

Markus Höhenberger	geschäftsführender Vorstand
Raimund Wölfel	Architekt
Roland Schmid	Sparkassenbetriebswirt

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

Alfred Schwarz (Vorsitzender)	Dipl.-Verwaltungswirt
Bertram Meier (stv. Vorsitzender)	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

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

7. Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres 2018 sind dem Vorstand keine Ereignisse bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2018 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

8. 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 Buchst. 1 der Satzung hat Vorstand und Aufsichtsrat der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG beschlossen, aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres von 2.286.826,21 € den anderen Ergebnisrücklagen 1.982.826,54 € vorweg zuzuweisen.

Weiterhin wurde von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, gem. § 28 Buchst. 1 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 % zzgl. Sonderdividende von 6 % auf die am 1.1.2018 eingezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder, d.s. 303.999,67 € ausgeschüttet werden.

Nürnberg, den 8.4.2019

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Vorstand

Höhenberger

Wölfel

Schmid

Wir trauern um unsere verstorbenen Mitglieder

Ammon Detlef	Herbartstraße 41	16.05.18
Bayer Rosalie	Peyerstraße 37	22.08.18
Berthle Maria	Mommsenstraße 83	31.01.18
Brummer Renate	Schopenhauerstraße 27	14.05.18
Dallhammer Erika	Herbartstraße 41	10.09.18
End Lieselotte	Jaeckelstraße 12	28.01.18
Filusch Rudolf	Harsdörfferstraße 58	24.03.18
Geishöfer Tamara	Hochkalterstraße 2	13.01.18
Haselbeck Willi	Grünteweg 14	16.02.18
Höfl Josef	Herbartstraße 26	09.07.18
Kahlen Johannes	Schillingstraße 4	19.04.18
Klaus Joseph	Zweibrückener Straße 18	04.08.18
Kleinlein Helmut	Pastoriusstraße 41	29.08.18
Kleinod Georg	Schwanhardtstraße 43	28.10.18
Klughardt Markus	Peyerstraße 43	17.07.18
Kohl Erwin	Bingstraße 30	25.09.18
Maier Alfred	Harsdörfferstraße 66	08.09.18
Meier Lina	Harsdörfferstraße 42	11.10.18
Niklas Helga	Immelmannstraße 6	30.03.18
Oeder Charlotte	Jaeckelstraße 10	17.05.18
Panek Johann	Harsdörfferstraße 60	11.02.18
Rabus Eberhard	Dörflerstraße 13	20.11.18
Rau Katharina	Hans-Schmidt-Straße 5	14.08.18
Rzycki Marek	Herbartstraße 47	13.09.18
Saller Reinhard	Lödelstraße 19	21.06.18
Schlaht Dieter	Robert-Bosch-Straße 14	30.06.18
Schröder Magdalena	Peyerstraße 37	05.02.18
Sedlak Bohuslav	Manuelastraße 9	15.07.18
Strebel Sophie	Lödelstraße 9	01.03.18
Teinzer Josef	Harsdörfferstraße 44	01.07.18
Vitzthum Marianne	Herbartstraße 27	19.09.18
Weber Katharina	Hintere Marktstraße 37	06.06.18
Weimer Andreas	Dörflerstraße 11	23.08.18
Zankl Alfred	Untersbergstraße 24	03.12.18
Zeis Olga	Adam-Klein-Straße 103	21.12.18

Ehre Ihrem Andenken

Geschäftsbericht 2018

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