

gemeinsam ▪	 <b>NORIS</b> eG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
besser ▪	wohnen ▪
<b>Jahresbericht</b>	<b>2024</b>



gemeinsam ·

besser ·

wohnen ·

# Jahresbericht 2024

## Jahresbericht 2024

105. Geschäftsjahr

gemeinsam ·



**NORIS** eG  
WOHNUNGSGENOSENSCHAFT

besser ·

wohnen ·

Herbartstraße 30  
90461 Nürnberg

Telefon: 0911 9 49 65 - 0  
Telefax 0911 9 49 65 - 21

Internet: [www.wgnoris.de](http://www.wgnoris.de)  
E-Mail: [info@wgnoris.de](mailto:info@wgnoris.de)

# Jahresbericht 2024



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Unternehmensdaten	6
Lagebericht 2024	8
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024	29
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024	32
Anhang zum Jahresabschluss 2024	35

**Gründung der Genossenschaft**

3.10.1919

**Sitz**

Herbartstraße 30, 90461 Nürnberg

**Registereintrag**

GenR 46 Amtsgericht Nürnberg am 4.11.1919

**Satzung (Neufassung)**

Beschlossen in der Mitgliederversammlung am 29.6.2023  
 Eingetragen in das Genossenschaftsregister am 15.9.2023

**Geschäftsanteil**

€ 310,00

**Zahl der Pflichtanteile**

1

**Höchstzahl der Anteile**

10

**Vorstand**

<b>Markus Höhenberger</b> geschäftsführender Vorstand	Diplom-Betriebswirt (FH)
<b>Raimund Wölfel</b>	Architekt
<b>Roland Schmid</b>	Sparkassenbetriebswirt

**Aufsichtsrat**

<b>Alfred Schwarz</b> (Vorsitzender)	Diplom-Verwaltungswirt
<b>Bertram Meier</b> (stv. Vorsitzender)	Elektromeister
<b>Mehmet Ali Akilli</b>	Diplom-Betriebswirt
<b>Felix Bitsch</b>	Bankkaufmann
<b>Hans-Peter Jenke</b>	Ausbilder Straßenbahn
<b>Dr. Markus Jungbauer</b>	Rechtsanwalt
<b>Gabriele Schlegel</b>	Kffr. d. Wohnungswirtschaft
<b>Gabriele Siegel</b>	Diplom-Architektin

### Einladung zur Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden. Die Mitgliederversammlung 2025 soll, am Donnerstag, 26.6.2025, um 19:00 Uhr in der Eventhalle Gartenstadt, 90489 Nürnberg, Buchenschlag 1, stattfinden.

### Bilanzsumme

31.12.2024: € 81.974.989,93

### Umsatzerlöse

2024: € 15.866.795,13

### Mitglieder

Mitglieder zum 31.12.2024: 2.787

Geschäftsanteile zum 31.12.2024: 10.287

Gesamtbetrag der Geschäftsanteile  
zum 31.12.2024: € 3.188.970,00

# Lagebericht 2024

## Grundlagen der Genossenschaft

### Geschäftsmodell

Gemäß der Satzung der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG liegt der Zweck der Genossenschaft vorrangig in einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsver-sorgung 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.

### Ziel und Strategien

Ziel der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten, den Bestand im Rahmen der bestehenden Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren und an die von der Politik gesetzten Klimaziele anzugleichen. Ende 2027 werden rd. 95 % des Gesamtbestandes der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG modernisiert sein. Den verbleibenden Restbestand wird die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG durch gezielten Rückbau bzw. Kernsanierung in einen zeitgemäßen und klimaneutralen Zustand versetzen. Auch im Kampf gegen den Klimawandel wird die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG die von der EU bzw. der Bundesregierung gesetzten Ziele für 2030 bzw. 2045 erreichen. Die Ausgangsvoraussetzung hierzu dürfen als sehr günstig eingestuft werden, zumal bereits mehr als 90 % der Liegenschaften der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG an die Fernwärme angeschlossen sind und mehr als 90 % der Liegenschaften bereits umfassend energetisch ertüchtigt wurden. Auf dieser Basis und unter Berücksichtigung der im Jahr 2024 durch eine Bestandserhebung gewonnenen Daten, wird die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG im Zeitraum 2028–2032 50 % aller Fenster mit einem U-Wert, der über 1,2 liegt, erneuern. Durch Einführung einer digitalen Unternehmenskultur und einem hohen Grad an Gebäudeautomatisation wird die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG die Umsetzung aller noch geplanten Maßnahmen ohne Beanspruchung weiterer Fremdmittel und ohne nennenswerte Mietsteigerungen bereits vor 2040 erreichen.

## Wirtschaftsbericht

### Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft steckt seit über zwei Jahren in einer ausgeprägten stagnativen Wachstumsschwäche. Mitte 2024 lag das Bruttoinlandsprodukt (BIP), also die Wirtschaftsleistung, inflationsbereinigt in etwa auf dem Niveau von Ende 2019. Auch im zweiten Quartal ist die Wirtschaftsleistung geschrumpft, nachdem schon 2023 das BIP geschrumpft war.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie. Ein ähnlicher Trend war auch im Neubausektor erkennbar, wo die Neubauinvestitionen um fast 17 % gegenüber 2023 zurückgingen.

Die wirtschaftliche Situation in Deutschland ist angespannt. Das bekommt auch der Mittelstand zu spüren. Mehr als ein Drittel der Unternehmen vermelden schlechtere Geschäftsaussichten als noch vor einem Jahr. Besonders belastend sind Risiken, wie schwache Nachfrage, zunehmende Regulierung und Fachkräftemangel. Umsatzwachstum und Margen gehen zurück, auch die Investitionspläne sind verhalten. Zudem ist eine langfristige Tendenz zur Verlagerung von Investitionen ins Ausland zu beobachten.

Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung Deutschlands ist rezessiv.

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft und mit ihr die Immobilienwirtschaft befinden sich aktuell in einer schwierigen Situation. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist die deutsche Wirtschaftsleistung nach 2023 um weitere 0,2 % gesunken. Vor allem im Wohnungsbau, aber auch im Baugewerbe insgesamt, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und zu Stornierungen. Trotz der inzwischen leicht gelockerten Geldpolitik der EZB belasten die Folgen des abrupten Endes der Niedrigzinsphase weiterhin die Baukonjunktur.

Die deutsche Wirtschaft steckt seit über zwei Jahren in einer stagnativen Phase. Obwohl es Anfang 2024 erste Anzeichen zu einer Verbesserung gab, sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) aufgrund deutlicher Konsumzurückhaltung, schwacher Investitionstätigkeit und einem verhaltenen Außenhandel.

Eine moderate Erholung erhoffte man sich 2025. Mit dem Amtsantritt von US-Präsident Trump besteht jedoch nun mehr denn je das Risiko, dass die Einführung von Zöllen zu einer weiteren Abschwächung des Außenhandels führen wird, der sich damit unmittelbar auf die heimische Wirtschaft auswirkt.

Die **Verbraucherpreise** nahmen gegenüber dem Vorjahr um rd. 2 % zu.

Die **Arbeitslosenquote** in Deutschland stieg gegenüber 2023 leicht um 0,3 % auf insgesamt 6,0 % und blieb damit nahezu unverändert.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2025 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage, was zu einem Wirtschaftswachstum im Jahresmittel um 0,8 % führen soll.

### Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2024 unverändert rd. 10,0% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse, ist aber im Gegenzug nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft.

### Regionale Rahmenbedingungen

In Nürnberg ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohnungseigentumssektor hielt die Nachfrage aufgrund moderat sinkender Immobilienpreise unverändert an. Im Bereich der Mietwohnungen stellt sich die Nachfrage als unverändert stabil im Sinne einer hohen Nachfrage dar. Verstärkt wurde dieser Trend durch den Bevölkerungszuwachs in Nürnberg. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen zu fairen Mietpreisen werden unverändert nachgefragt, wie auch der Bedarf an qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen und energetisch ertüchtigten Wohnungsbeständen.

## Geschäftsverlauf

Die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG war im Berichtszeitraum neben der planmäßigen Bestandsbewirtschaftung im Wesentlichen mit der Modernisierung, Instandhaltung und digitalen Hochrüstung des eigenen Gebäudebestandes beschäftigt. Die bereits beschriebenen Negativfaktoren waren ursächlich für den Preisanstieg 2024. Negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung ergaben sich hieraus nahezu nicht.

## Bestandsbewirtschaftung

### Bestandsangaben

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2024 290 Häuser mit 2.509 Wohnungen, 634 Garagen/TG-Stellplätze und 13 sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) von insgesamt 158.007,82 m<sup>2</sup> (Vj.: 158.007,82 m<sup>2</sup>). Außerdem sind 379 Kfz-Stellplätze im Freien vorhanden.

Die sonstigen Mieteinheiten betrafen 8 Läden, 1 Büro (eigengenutzt), 1 Gaststätte, 2 Werkstätten und 1 Materiallager.

Von den Wohnungen waren zum 31.12.2024 noch 12 Einheiten preisgebunden und 45 Einheiten einkommensorientiert gefördert.

### Einnahmen

Die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG verzeichnete 2024 Umsatzerlöse aus Sollmieten in Höhe von T€ 12.545,4, die gegenüber dem Vorjahr um T€ 437,2 angestiegen sind. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 15.864,7. Dies entspricht einer geringfügigen Erhöhung von rd. 4,1 % (Vj.: 1,3 %).

Die Erhöhung der Mieteinnahmen ist im Wesentlichen auf Mieterwechsel, allgemeine Mieterhöhungen und modernisierungsbedingte Mieterhöhungen zurückzuführen.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG betrug €/m<sup>2</sup> 6,55 (Vj.: €/m<sup>2</sup> 6,29).

### Neubautätigkeit

Die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG vollzieht derzeit keinerlei Neubaumaßnahmen.

## Modernisierung und Instandhaltung 2024

Im Jahr 2024 fielen für Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben folgende Kosten an:

	Kosten T€
<b>■ Modernisierung St. Johannis 2. BA (Nordwestring 70 – 76) mit Heizzentrale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Flachdacherneuerung</li> <li>– Fassadenüberarbeitung mit Begrünung</li> <li>– Heizungserneuerung</li> <li>– Photovoltaikanlage</li> <li>– Treppenhäuser</li> <li>– Hauseingänge</li> <li>– Elektronische Schließanlagen</li> <li>– Digitale Gegensprechanlagen mit digitalen Infoboards</li> <li>– Heizzentrale</li> </ul>	4.304,4
<b>■ Generalsanierung einer Gewerbeeinheit</b>	126,2
<b>■ Gebäudeautomation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Elektronische Schließanlagen</li> <li>– Telemetriepunkte für Glasfaserausbau</li> <li>– Neuverlegung von Tiefenerdern</li> <li>– Digitale Gegensprechanlagen mit digitalen Infoboards</li> </ul>	1.100,5
<b>■ Übrige Kosten</b> (Außenanlagen, Nachtragskosten etc.)	413,4
<b>■ Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen, Verkehrs-sicherungsmaßnahmen, Umbau von Zähleranlagen</b>	4.202,6
Gesamt:	10.147,1

Die im Jahr 2024 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden in Höhe von T€ 3.000,0 mit Fremdmitteln und restlich mit Eigenmitteln bestritten.

## Modernisierung und Instandhaltung 2025

Für das Jahr 2025 wurden folgende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben beschlossen:

	Schätzkosten T€
<b>■ Modernisierung St. Johannis 3. BA (Johannisstraße 160, 196 – 200)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufstockung</li> <li>– Fassadenüberarbeitung</li> <li>– Heizungserneuerung</li> <li>– Balkonanbau</li> <li>– Aufzugsanbau (Häuser 160, 196)</li> <li>– Treppenhäuser</li> <li>– Hauseingänge</li> <li>– Elektronische Schließanlage</li> <li>– Digitale Gegensprechanlage mit digitalen Infoboards</li> </ul>	7.500,0
<b>■ Gebäudeautomation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Elektronische Schließanlagen</li> <li>– Digitale Gegensprechanlagen mit digitalen Infoboards</li> </ul>	600,0
<b>■ Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen, Verkehrssicherungsmaßnahmen, Zähleranlagen</b>	3.500,0
Gesamt:	11.600,0

Die im Jahr 2025 vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen St. Johannis 3. BA werden mit Fremdmitteln in Höhe von T€ 5.500,0 sowie restlich mit Eigenmitteln bestritten.

### Geschäftsverlauf

Der Vorstand ist mit dem abgelaufenen Jahr zufrieden.

## Lage des Unternehmens

### Ertragslage

Das Jahresergebnis gliedert sich wie folgt:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€
Hausbewirtschaftung	3.180,0	1.059,4
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	- 715,6	- 239,8
Kapitaldisposition	17,6	1,8
sonstiger und a.o. Bereich	- 160,6	- 127,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-5,1	1,6
Jahresüberschuss	2.316,3	695,6

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.316,3 wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Die Ergebnisverbesserung begründet sich insbesondere durch geringere Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr, vor allem aber auf allgemeine Mieterhöhungen im Berichtsjahr.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis (vor Instandhaltung) des Berichtsjahres veränderte sich gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund allgemeiner Mieterhöhungen sowie Mieterhöhungen im Rahmen von Mieterwechseln und modernisierungsbedingten Mieterhöhungen. Dem stehen höhere Aufwendungen aufgrund höherer Abschreibungen, höherer Zinsaufwendung aufgrund Darlehensneuevaluierungen und innerbetrieblicher Verrechnungen gegenüber.

Die Kapitaldisposition ist vor allem durch Zinserträge geprägt.

Das Ergebnis im Neubau und Modernisierungsbereich ist geprägt von innerbetrieblichen Kostenzuordnungen.

Das Ergebnis im außerordentlichen Bereich resultiert im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Altersversorgung ehemaliger Mitarbeiter, Aufzinsungen aufgrund des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes sowie sonstigen Einflüssen.

### Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage:

Die Ertragslage ist sehr zufrieden stellend.

**Finanzlage****Zahlungsströme**

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	6.935,7	3.195,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 6.668,3	- 2.343,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 346,9	- 1.807,4
Zahlungswirksame Veränderungen	- 79,5	- 955,6
Flüssige Mittel zum 1.1.	375,6	1.331,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	296,1	375,6

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

## Erläuterungen zur Finanzlage

### Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 55,9%, die Eigenkapitalrendite 5,1 % und liegt damit im oberen Bereich des branchenüblichen Rahmens.

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

### 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.

Vorausschaurechnung	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.510,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 9.728,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	6.050,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 168,0
Finanzmittel zum 1.1.	296,1
Finanzreserve nach Fortrechnung	128,1

### Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage:

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

Die Finanzierung der Investitionen im Jahr 2025 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

## Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderung T€
Langfristige Investitionen	77.769,8	74.083,7	3.686,1
Grundstücksvorräte, Bauvorbereitung	344,4	139,6	204,8
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	3.860,8	3.823,3	37,5
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	81.975,0	78.046,6	3.928,4

Kapitalstruktur	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderung T€
Eigenmittel	45.813,5	43.562,2	2.251,3
Langfristiges Fremdkapital	29.930,0	29.595,9	334,1
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	6.231,5	4.888,5	1.343,0
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	81.975,0	78.046,6	3.928,4

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 3.928,4 erhöht.

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

Auf der Kapitalseite erhöhten sich neben den Eigenmitteln die lang- und kurzfristigen Fremdmittel.

Die Eigenmittel zum 31.12.2024 (T€ 45.813,5) betragen rd. 56% (Vj.: rd. 56%) der Bilanzsumme.

Die Genossenschaft verfügt über eine branchenübliche Eigenkapitalausstattung.

Der Anteil der Selbstfinanzierung an den gesamten Eigenmitteln betrug rd. 93%.

Zum 31.12.2024 waren die langfristigen Investitionen geeignet mit Fremd- und Eigenmitteln gedeckt. Der sich stichtagsbedingt ergebende Kapitalbedarf von rd. € 2,0 Mio. wird voraussichtlich 2025 aus erwirtschafteten Überschüssen und Neuvaluierungen gedeckt.

#### **Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage:**

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

#### **Zusammenfassende Aussage zur wirtschaftlichen Lage:**

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als positiv.

## Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalkennzahlen		2023	2024	2025 Prognose
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,6	3,5	3,0
Cashflow nach DVFA/SG	in T€	3.316,4	5.252,1	5.000,0
Eigenkapitalquote	in %	56,0	55,9	60,0
Tilgungskraft	Jahre	1,3	1,9	2,0
EBITDA	in T€	3.800,8	5.624,7	5.500,0
Dynamischer Verschuldensgrad	Jahre	7,9	5,0	6,0

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2023	2024	2025 Prognose
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €/m <sup>2</sup>	6,29	6,55	6,75
Mietausfallquote	in %	0,9	1,7	1,1
Leerstandsquote	in %	1,1	1,0	1,0
Fluktuationsrate	in %	4,7	5,4	5,0
Verwaltungskosten	in €/VE	351,00	400,00	390,00
Erhaltungsinvestitionen	in €/m <sup>2</sup>	55,13	61,54	50,00
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	in €/m <sup>2</sup>	460,00	475,00	520,00
Durchschnittliche Verschuldung	in €/m <sup>2</sup>	166,00	167,00	175,00

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

## Erläuterungen und Prognose der finanziellen Leistungsindikatoren

### Gesamtkapitalrentabilität

Das insgesamt von der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG eingesetzte Kapital wurde 2024 mit 3,5 % verzinst und liegt damit gegenüber 2023 um 1,9 % höher. Aufgrund der zugrunde gelegten Investitionsplanung wird 2025 von einer Gesamrentabilität i.H.v. 3,0 % ausgegangen.

### Cashflow nach DVFA/SG

Mit einem Liquiditätszufluss 2024 i.H.v. T€ 5.252,1 wurde der Wert gegenüber 2023 um T€ 1.935,7 überschritten. Der Zufluss 2024 unterstreicht die Liquiditätsstärke der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG, die sich auch 2025 mit einem Wert von rd. € 5,0 Mio. einstellen wird.

### Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote, als Verhältnis Eigenkapital zu Bilanzsumme, sank 2024 um 0,1 % gegenüber 2023 auf insgesamt 55,9 %. Sie liegt im Branchendurchschnitt und trägt der Höhe nach durch die permanent getätigten Investitionen Rechnung. Für 2025 wird mit einer ähnlichen Eigenkapitalquote gerechnet.

### Tilgungskraft

Diese Kennzahl bringt die Finanzkraft zum Ausdruck, die dem Wohnungsunternehmen u. a. für Investitionen und Rückzahlungen zur Verfügung steht. Gegenüber dem Vorjahr stieg diese von 1,3 auf 1,9 an und wird im Jahr 2025 voraussichtlich 2,0 betragen.

### EBITDA

Der EBITDA spiegelt die Ertragsstärke der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG wider. Mit einem Wert von T€ 5.624,7 liegt die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG gegenüber 2023 um T€ 1.823,9 höher. 2025 wird mit einem ähnlichen Wert gerechnet.

### Dynamischer Verschuldensgrad

Diese Kennzahl, mit der der Zeitraum beschrieben wird, wie lange die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG benötigen würde, das vorhandene Fremdkapital durch den vorhandenen Cashflow zurückzuführen, beträgt 2024 5,0 Jahre und liegt um 2,9 Jahre unter dem Vorjahreswert. Aufgrund der Neuvaluierungen 2025 wird in 2025 mit einem Zeitraum von 6,0 Jahren gerechnet.

### Durchschnittliche Wohnungsmiete

2023 betrug diese € 6,29/m<sup>2</sup>. Aufgrund allgemeiner Mieterhöhungen, Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie Mieterhöhungen aufgrund von Mieterwechseln betrug die durchschnittliche Wohnungsmiete 2024 € 6,55/m<sup>2</sup>. 2025 wird mit einem Wert von rd. € 6,75/m<sup>2</sup> gerechnet, der weiterhin weit unter dem des Nürnberger Mietenspiegels liegt, aber dennoch ausreichend ist, die notwendigen Investitionen hinreichend zu bedienen.

### Mietausfallquote

Die Mietausfallquote der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG bewegt sich seit Jahren in einem nahezu gleichbleibenden Rahmen und beträgt 2024 1,7 %. 2025 wird mit einem Wert von 1,1 % gerechnet.

### Leerstandsquote

Diese Stichtagsbetrachtung zum 31.12. des jeweiligen Jahres verhält sich analog zur Mietausfallquote. Auch 2025 wird mit einem annähernd gleichen Wert gerechnet.

### Fluktuationsrate

Auch 2024 waren lediglich 136 Mieterwechsel zu verzeichnen, was einem prozentualen Wert von 5,4 % entspricht. Die Zufriedenheit der Mieter, die bei der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG wohnen, spiegelt dieser, weit unter dem Branchendurchschnitt liegende Wert, wider, der auch für 2025 in ähnlicher Höhe zu erwarten ist.

### Verwaltungskosten

Die Gesamtkosten der Verwaltung, die auf eine Verwaltungseinheit zurückgerechnet wurden, betragen 2024 € 400,00/VE. Sie liegen damit gegenüber dem Vorjahr um rd. € 49,00/VE höher, was vor allem auf Doppelbesetzungen im Bereich Rechnungswesen im Zuge der Nachfolgeregelungen zurückzuführen ist. Für 2025 rechnet die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG mit leicht rückläufigen Kosten aufgrund ausgeschiedener Mitarbeiter, die jedoch teilweise durch tarifliche Anpassungen kompensiert werden. Es wird mit Verwaltungskosten von rd. € 390,00/VE gerechnet.

### Erhaltungsinvestitionen

Für alle Modernisierungen und Instandhaltungen fielen für die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG 2024 rd. € 61,54/m<sup>2</sup> an Erhaltungsinvestitionen an. Dieser Wert spiegelt die immensen Investitionen im Bestand wider, die weit über dem Branchendurchschnitt liegen. Auch 2025 wird aufgrund der Investitionsplanung mit einem Wert von rd. € 50,00/m<sup>2</sup> gerechnet.

### Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude/Durchschnittliche Verschuldung

Der durchschnittliche Buchwert 2024 liegt mit € 475,00/m<sup>2</sup> um € 15,00/m<sup>2</sup> höher gegenüber 2023, was auf die aktivierungspflichtigen Modernisierungskosten 2024 zurückzuführen ist. 2025 werden sich mit einem geschätzten Wert von rd. € 520,00/m<sup>2</sup> die Buchwerte weiterhin erhöhen, liegen jedoch weit unter dem Marktwert. Stellt man den Wert der durchschnittlichen Verschuldung, der 2024 € 167,00/m<sup>2</sup> beträgt, dem durchschnittlichen Buchwert/m<sup>2</sup> gegenüber, so zeigt sich ein mehr als ausreichender Puffer der Fremdkapitaldeckung durch den bestehenden Liegenschaftsbestand. Aufgrund des erheblichen Investitionsvolumens 2025 werden die Buchwerte auf rd. € 520,00/m<sup>2</sup> ansteigen, die der durchschnittlichen Verschuldung auf rd. € 175,00/m<sup>2</sup>, bedingt durch die Darlehensaufnahmen 2025.

## Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### Personalentwicklung

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden von 3 (Vj.: 3) Vorständen (davon 2 nebenamtlich tätig) erledigt. Weiterhin werden bei der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG 7 (Vj.: 6) Mitarbeiter (dv. 2 Teilzeit) im technischen Bereich beschäftigt, sowie 7 (Vj.: 8) kaufmännische Mitarbeiter (dv. 3 Teilzeit) und 2 (Vj.: 2) Hausmeister und 9 (Vj.: 9) Regiearbeiter.

### 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 und damit nachhaltig CO<sup>2</sup>, aber auch Betriebs- und Heizkosten einsparen sollen. Zudem soll durch gezielte Dach- bzw. Fassadenbegrünungsmaßnahmen das Klima und die Luft verbessert werden, aber auch den Wohnraum vor Hitze und Kälte schützen.

### Nachhaltigkeit/Klima-Roadmap

Die Welt, wie wir sie kennen, wandelt sich durch die Klimakrise schon heute fundamental. Einige der Veränderungen sind unwiderruflich. Alles dafür zu tun, um weitere Folgen des Klimawandels zu verhindern und damit die Energiewende gelingt, ist u.a. die Aufgabe der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG.

Die Veränderungsbereitschaft der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG, ihre Innovationskraft und ihr Drang, Lösungen zu entwickeln, werden mehr denn je gefordert.

Für einen erfolgreichen Kampf gegen den Klimawandel müssen viele verschiedene Bausteine zusammenkommen. Einige werden schon heute umgesetzt. Andere sind keine Idee mehr, sondern sollen in den kommenden Jahren Realität werden.

Auf den Weg zur Klimaneutralität hat die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG ihre Liegenschaften begehen lassen. Aus dieser Begehung wird bereits 2025 ein IT-Informationssystem generiert, das die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG darin unterstützen wird, sowohl die Ziele bis 2030, als auch die bis 2040 bzw. 2045 zu erreichen.

Die Ausgangsvoraussetzung hierzu dürfen als sehr günstig eingestuft werden, zumal bereits mehr als 90 % der Liegenschaften der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG an die Fernwärme angeschlossen sind und mehr als 90 % der Liegenschaften bereits umfassend energetisch ertüchtigt wurden. Auf dieser Basis und unter Berücksichtigung der im Jahr 2024 durch eine Bestandserhebung gewonnenen Daten, wird die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG im Zeitraum 2028–2032 50 % aller Fenster mit einem U-Wert, der über 1,2 liegt, erneuern. Durch Einführung einer bereits gelebten digitalen Unternehmenskultur und einem hohen Grad an Gebäudeautomatisation, wird die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG die Umsetzung aller noch geplanten Maßnahmen ohne Beanspruchung weiterer Fremdmittel und ohne nennenswerte Mietsteigerungen bereits vor 2040 erreichen.

## Rahmenbedingungen, Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland lahmt. Ursächlich hierfür sind mehrere Faktoren. Zum einen ist die konjunkturelle Perspektive von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg mit der Ukraine gibt es derzeit keinerlei Anzeichen für eine schnelle Lösung und damit auch keine Entspannung in den wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union und der Russischen Föderation. Beim Krieg zwischen Israel und der Hamas und dem derzeit bestehenden Waffenstillstand, der aufgrund der Bemühungen vieler Nationen in einen dauerhaften Frieden münden soll, besteht derzeit nicht die akute Gefahr, dass sich der kürzlich beendete Krieg auf weitere relevante Länder in der Region ausweiten wird.

Mit der Ernennung des neuen Präsidenten der USA werden nach Meinung vieler Insider die Friedensbemühungen weiterverfolgt werden, was sich wiederum positiv auf die Versorgung mit Energie und die Energiepreise auswirken wird.

Demgegenüber besteht jedoch mit der Ernennung von Donald Trump, zum neuen Präsidenten der USA, die Gefahr von nicht unerheblichen Strafzöllen. Deutschland, als eine der größten Ausfuhrationen, würde hierdurch direkt betroffen sein. Aber auch die hinkende Konjunktur in anderen Absatzmärkten innerhalb und außerhalb Europas würde sich negativ auf die deutsche Wirtschaft auswirken.

All diese Faktoren lassen nur wenig Raum für Optimismus, weshalb sich auch 2025 keine nennenswerten Veränderungen des Bruttoinlandsproduktes im positiven Sinn ergeben werden.

## Prognosebericht

Für den bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikator erwartet die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 9.1.2025) und der zugrunde gelegten Prämissen für das Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss in einer Bandbreite von € 2,8 Mio. bis € 3,2 Mio.

Für 2025 ruhen die Hoffnungen ähnlich wie 2024 auf dem privaten Konsum. Hier ist allenfalls leiser Optimismus angesagt. Mit einem Rückgang der Inflationsrate, die um 2 % pendeln dürfte, und steigenden verfügbaren Realeinkommen sollte das Vertrauen der Haushalte und ihre Ausgabeneigung zurückkehren. Insgesamt rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute mit einem Minus für das BIP 2025 von 0,2%. Unbekannte Größen sind die Geldpolitik der EZB, die durch weitere Zinssenkungen die Konjunktur anschieben könnte, sowie der Arbeitsmarkt, der den privaten Konsum bremsen könnte. In Deutschland hat man sich daran gewöhnt, dass Massenarbeitslosigkeit der Vergangenheit angehören. Leider mehren sich in letzter Zeit die Ankündigungen großer Unternehmen, Stellen streichen zu wollen.

Quantitative Angaben, welchen Einfluss diese Ereignisse auf die beobachteten Kennzahlen haben könnten, sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Es muss jedoch mit einer tendenziell negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen gerechnet werden.

Trotz dieser schwierigen Voraussetzungen für unser Land darf die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG mit verhaltenem Optimismus in das Jahr 2025 schauen. Die bestehende Unsicherheit in der Bevölkerung, die ansteigenden Baukosten und das steigende Zinsniveau üben Zurückhaltung beim Neubau und forcieren die Nachfrage nach bezahlbarem und gutem Wohnraum. Insofern darf davon ausgegangen werden, dass die Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG auch 2025 als unverändert stabil bezeichnet werden kann.

Aufgrund der sehr hohen Erhaltungsinvestitionen, die auch für das Geschäftsjahr 2025 geplant sind, 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 positiv beeinflusst.

Für die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG sind die genannten Aussichten angesichts der bestehenden geopolitischen Risiken aber auch der mehr als moderaten Konjunktur-entwicklung trotzdem Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie mit Vorsicht und Augenmaß fortzufahren, zumal der Zielhorizont eines final modernisierten Wohnungsbestandes mit Ende 2027 erreicht sein wird.

## 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 2025 wird weiterhin mit Baupreissteigerungen gerechnet, die die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen 2025 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, unbeachtet der Einflüsse, die die geopolitischen Risiken und die moderate Konjunktorentwicklung mit sich bringen kann.

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

## Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist unverändert groß.

Angesichts weiterer Verteuerungen in der Baubranche, steigender bzw. leicht erhöhter Zinsen und der bestehenden Verunsicherung innerhalb der Bevölkerung wird sich der Trend zur Nachfrage an modernisierten Wohnungen tendenziell verstärken, zumal die genannten Faktoren den Boom im Einfamilienhausbau sehr gedämpft haben. Dennoch muss permanent abgewogen werden, ob an den geplanten Modernisierungsvorhaben unverändert festgehalten wird oder auf einen späteren Zeitpunkt, unter normalen Marktbedingungen zu verschieben und zu realisieren.

Unverändert ist eine positive Bevölkerungsentwicklung in Nürnberg feststellbar, die voraussichtlich auch in den kommenden Jahren anhalten wird, so dass von einer zunehmenden Nachfrage nach preisgünstigem und gutem Wohnraum unverändert auszugehen ist.

Die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG hat deshalb 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, aber auch die ökologische Ausrichtung des gesamten Wohnungsbestandes. Die geringe Fluktuationsquote von durchschnittlich rd. 5 % spiegelt die Zufriedenheit der Mieter wider und bestätigt die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG in ihrer Geschäftspolitik.

Die Nachfrage nach preisgünstigem, gutem und ökologisch ausgewogenem Wohnraum mit einer zeitgemäßen Ausstattung wird künftig aller Voraussicht nach und unter den derzeit bestehenden Marktgegebenheiten 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, spätestens jedoch 2027 auslaufen, zumal dann die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG all ihre Liegenschaften in allen Teilbereichen und Gewerken umfassend modernisiert haben wird. Hauptaugenmerk werden hierbei unverändert Maßnahmen zur Energieeinsparung, CO<sup>2</sup>-Reduzierung sowie 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.

Aber auch der Ausbau der Elektromobilität im Sinne einer zweckmäßigen und sinnvollen Umsetzung in all ihren Liegenschaften wird forciert, indem seit 2023 elektronische Schließanlagen, digitale Infoboards und digitale Gegensprechanlagen nachgerüstet werden. Diese Nachrüstung wird 2026 vollzogen sein.

Im Jahr 2027/2028 werden alle Liegenschaften der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG nach diesem Standard modernisiert sein. Im Anschluss hieran wird das neue Ziel sein, den Altbestand sukzessive zu verjüngen, bestehende Freiflächen nachzuverdichten sowie weitere Energie- und CO<sup>2</sup>-Einsparungsmöglichkeiten zu realisieren. Mit all diesen Maßnahmen sollen die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zeitlich und inhaltlich umgesetzt werden.

### 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.

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 Zinsänderungsrisiko der Genossenschaft führen, zumal die Objektfinanzierungsmittel mit Ablauf der Zinsbindungsfrist voll getilgt sind.

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

### Risikoberichterstattung über die globalen Risiken und den wachstums-politischen Risiken und deren möglichen Folgen

Auch 2025 wird im Zeichen einer politischen Weichenstellung stehen müssen. Nach dem Ende der Ampelkoalition deutet alles auf ein neues Bündnis hin. Welche Farben es tragen wird, ist unbekannt. Dass es wachstumsfreundliche Reformen einleiten muss, ist sicher. Mit dem Automobilbau, dem Maschinenbau und der Chemie stehen drei Säulen der deutschen Wirtschaft unter Druck. Der Außenhandel, eigentlich das traditionelle Schwungrad der deutschen Wirtschaft, leidet unter erschwerten Bedingungen. Auf dem wichtigen Absatzmarkt China läuft die Konjunktur schlechter als üblich. In den wichtigen Partnerländern Italien und Frankreich ist wegen der hohen Staatsdefizite eher Sparen angesagt, und die USA haben mit Donald Trump einen Präsidenten ins Weiße Haus gewählt, der den Schutz der heimischen Wirtschaft durch Importzölle plant. Darüber hinaus hat man sich in Deutschland daran gewöhnt, dass Massenarbeitslosigkeit der Vergangenheit angehören. Leider mehren sich in letzter Zeit die Ankündigungen großer Unternehmen, Stellen und auch ganze Fertigungsstandorte streichen zu wollen.

All diese Faktoren dürften die privaten Investitionen insgesamt, vor allem aber die ins Eigenheim, schmälern. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Bestandsgebäuden zu rechnen.

Diese Ausgangssituation bedeutet für die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG eine tendenziell ansteigende Nachfrage nach gutem, sicherem und preiswertem Wohnraum. Trotz einer moderaten allgemeinen Mieterhöhung 2024 wird die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG mit ihrer Durchschnittsmiete weiterhin weit unter dem der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, was die Nachfrage zusätzlich begünstigen wird. Derzeit darf davon ausgegangen werden, dass keine größere Gefahr für größere Erlösausfälle besteht. Moderate Mieten, sich verstetigte Energiepreise, ein nahezu vollständig energetisch modernisierter Wohnungsbestand sowie derzeit nicht erkennbare Versorgungsengpässe unterstreichen dies. Nachdem die Liegenschaften der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG nahezu vollständig an die Fernwärme der N-ERGIE AG angeschlossen sind, wird das Risiko eines möglichen Versorgungsengpasses minimiert.

Für die verbleibenden Liegenschaften, die mit Gas betrieben werden, d.s. rd. 11% des Gesamtbestandes, wird die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG diese mittelfristig auf alternative Energieträger, wie Wärmepumpen, Nahwärmenetz o.ä., umstellen.

Nachdem die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG bis 2027 ihren Gesamtbestand vollumfänglich modernisiert und digital hochgerüstet haben wird, verliert das in den Vorjahren noch bestehende Risiko der Lieferkettenunterbrechung eher an Gewicht.

In allen Fällen wird der Vorstand laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken genauestens beobachten und wird bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken entsprechend reagieren.

Nürnberg, den 20.03.2025

Wohnungsgenossenschaft NORIS eG

Höhenberger

Wölfel

Schmid

## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der Amtseinführung von US-Präsident Trump und seinen bisherigen Ankündigungen, dürfte es noch deutlich schlechter laufen, da es vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen wird.

Unter diesen, weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen, war die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG im Geschäftsjahr 2024 neben der planmäßigen Hausbewirtschaftung weiterhin mit der Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Gebäudebestandes beschäftigt. Weitere Aufgabenschwerpunkte bleiben die Digitalisierung in der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG (Digitalisierungsoffensive) und das mittelfristige Ziel, CO<sup>2</sup>-neutral zu werden.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2024 im Rahmen seiner Überwachungs- und Beratungstätigkeit mit dem Vorstand der Genossenschaft regelmäßig, zeitnah und umfassend mündlich und schriftlich ausgetauscht. Inhalte dieser Besprechungen waren unter anderem die wirtschaftliche Lage, der Geschäftsverlauf und die Planungen. Das Gremium wurde dabei 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 sehr gut und fand stets in vertrauensvoller Atmosphäre statt.

Die vierteljährlichen Revisionen in der Geschäftsstelle der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG zu den kaufmännischen Fachgebieten sowie zu baulichen Angelegenheiten wurden im Geschäftsjahr 2024 vollumfänglich wahrgenommen.

Im Mai 2024 setzte der Aufsichtsrat die Reihe seiner jährlichen Wohnanlagenbegehung fort und begutachtete die in der Wohnanlage Nordostbahnhof modernisierten Häuser in der Merseburger Straße, der Mommsenstraße und der Elbinger Straße sowie in der Wohnanlage St. Jobst die Häuser in der Hardenbergstraße. Die Aufsichtsratsmitglieder konnten sich dabei einen guten Überblick über den baulichen Zustand der Häuser (nach der Modernisierung) verschaffen. Die Häuser machen einen sehr gepflegten Eindruck. Die Gestaltung der Wohnblöcke mit den Innenhöfen bietet gute Aufenthaltsqualität und schafft eine entspannte Atmosphäre. Eine Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Innenhöfen ist von der Mommsenstraße 67 bis zur Mommsenstraße 89 deutlich erkennbar. Der Innenhof hinter den Gebäuden Mommsenstraße 85 bis 89 und 79 bis 83 gleicht einer grünen Oase der Ruhe, mitten in der Stadt. Die schön angelegten Kinderspielplätze und die Innenhöfe sind mit den Bäumen und Sträuchern gut eingewachsen. Die Gestal-

zung von Innenhöfen mit lockerem Bewuchs und Möglichkeiten zum Verweilen, schafft eine gute nachbarschaftliche Atmosphäre. An heißen Tagen bietet der Bewuchs Schatten und dient als Temperaturpuffer.

Auch die Wohnanlage in der Hardenbergstraße und der dazugehörige Innenhof sind sehr gepflegt. Die Farbgebung mit den Balkonen in rot und weiß wirkt stimmig und interessant. Die Mietergärten werden von den Mietern vollumfänglich angenommen und genutzt.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt 8 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 27.06.2024 statt. Der Satzung entsprechend ist im Geschäftsjahr 2024 turnusmäßig Herr Mehmet Ali Akilli aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden und von der Mitgliederversammlung für die reguläre Mandatszeit von 3 Jahren wiedergewählt worden.

Bedingt durch die Neu- und 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 wiedergewählt und zum stellvertretenden Schriftführer wurde Herr Felix Bitsch neu gewählt. Die weiteren Mitglieder im Aufsichtsrat sind Herr Mehmet Ali Akilli, Herr Hans-Peter Jenke, Herr Dr. Markus Jungbauer und Frau Gabriele Siegel.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2024 mit Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 wurden vom Aufsichtsrat am 17.03.2025 geprüft und dabei festgestellt, dass die Abschlussunterlagen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Der Vorstand und die Mitglieder des Aufsichtsrates haben am 20.03.2025 das Ergebnis des Verbandsprüfers über den Jahresabschluss 2024 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2024 durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. ergab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024, entsprechend der Beschlussempfehlung der in der gemeinsamen Sitzung vom 20.03.2025 vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Ergebnisverwendung.

Im Namen aller Aufsichtsräte danke ich dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr hohes Engagement und das ständige Bemühen für die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG ihr Bestes zu geben.

Der Aufsichtsrat dankt all seinen Mitgliedern, die im Jahr 2024 in vorbildlicher Weise 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 damit gerade in den heutigen Zeiten ein Zeichen von gelebter Solidarität zu setzen.

Nicht zuletzt gilt mein Dank den Mitgliedern des Aufsichtsrates, für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Gremium.

Nürnberg, den 20.03.2025

Wohnungsgenossenschaft NORIS eG  
Der Aufsichtsrat

Alfred Schwarz  
(Vorsitzender)

## AKTIVA

## Anlagevermögen

**Immaterielle Vermögensgegenstände**

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

3.184,00

5.494,00

Geleistete Anzahlungen

276.460,27

0,00

279.644,27

5.494,00

**Sachanlagen**

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

70.420.194,09

67.841.307,72

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

4.665.270,01

4.861.899,86

Grundstücke ohne Bauten

3.926,72

3.926,72

Technische Anlagen und Maschinen

1.122.346,00

0,00

Betriebs- und Geschäftsausstattung

1.062.397,00

904.414,00

Anlagen im Bau

0,00

189.300,50

Bauvorbereitungskosten

340.509,56

135.676,99

Geleistete Anzahlungen

77.614.643,38

73.936.525,79

**Finanzanlagen**

Beteiligungen

7.592,68

7.592,68

77.901.880,33

73.949.612,47

**Umlaufvermögen****Andere Vorräte**

Unfertige Leistungen

3.418.779,75

3.269.949,51

Andere Vorräte

37.213,86

48.653,93

3.455.993,61

3.318.603,44

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen aus Vermietung

58.598,32

94.666,77

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

1.162,27

712,84

Sonstige Vermögensgegenstände

243.819,87

297.300,31

303.580,46

392.679,92

**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten

296.068,94

375.620,09

**Rechnungsabgrenzungsposten**

Geldbeschaffungskosten

540,67

760,67

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

16.925,92

9.294,21

17.466,59

10.054,88

**81.974.989,93****78.046.570,80**

**PASSIVA**

	Stand am 31.12.2024	Stand am 31.12.2023
<b>Eigenkapital</b>		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	159.030,00	122.450,00
der verbleibenden Mitglieder	3.181.379,20	3.202.180,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.200,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 7.590,80		
	3.346.609,20	3.324.630,00
<b>Kapitalrücklage</b>	87.487,22	84.687,22
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	1.891.779,96	1.891.779,96
Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05	4.090.335,05
Andere Ergebnisrücklagen	34.278.197,56	33.646.437,16
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00		
	40.260.312,57	39.628.552,17
<b>Bilanzgewinn</b>		
Jahresüberschuss	2.316.329,37	695.612,60
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		
	2.316.329,37	695.612,60
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	46.010.738,36	43.733.481,99
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.654.967,00	3.554.460,00
Sonstige Rückstellungen	952.087,12	274.069,55
	4.607.054,12	3.828.529,55
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.510.669,99	25.010.046,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.081.839,56	1.195.540,11
Erhaltene Anzahlungen	3.162.851,24	3.109.857,45
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.468.749,58	1.050.626,95
Sonstige Verbindlichkeiten	87.310,62	83.866,67
davon aus Steuern: € 21.699,57		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00		
	31.311.420,99	30.449.937,26
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	45.776,46	34.622,00
	<b>81.974.989,93</b>	<b>78.046.570,80</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	2024	2023
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	15.864.684,08	15.233.910,80
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.111,05	2.101,45
	15.866.795,13	15.236.012,25
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unferti- gen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	148.830,24	184.756,24
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	443.297,21	420.291,86
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	- 7.024.945,63	- 8.531.878,88
<b>Rohergebnis</b>	9.433.976,95	7.309.181,47
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	- 1.900.182,54	- 1.803.267,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. Unterstützung davon für Altersversorgung: € 292.143,10	- 701.254,81	- 591.943,85
<b>Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 2.732.874,47	- 2.557.738,92
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	- 801.068,57	- 690.451,16
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	9.203,25	0,00
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	8.407,61	1.772,15
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	- 570.382,29	- 549.052,90
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	- 5.113,17	1.580,97
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	2.740.711,96	1.120.080,70
<b>Sonstige Steuern</b>	- 424.382,59	- 424.468,10
<b>Jahresüberschuss</b>	2.316.329,37	695.612,60
<b>Einstellungen aus dem Jahresabschluss in Ergebnisrücklagen</b>		
<b>Bilanzgewinn</b>		

# Anhang zum Jahresabschluss 2024

## 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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung.

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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

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 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 20, 25, 30, 40 oder 50 Jahre neu festgelegt.

Aufwendungen für die erstmalige Nachrüstung der Gebäude mit entsprechender Gebäudeautomation werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und über die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

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 und andere Bauten	20 bis 25 Jahre
Außenanlagen	25 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	20 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 1,82 % (Stichtag Dezember 2023) bzw. 1,90 % (Stichtag Dezember 2024 / 10-Jahres-Durchschnitt) zugrunde gelegt. Die Lohn- und Gehaltssteigerungen werden in Höhe von 1,00 % 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 1,96 % 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 Brutto-Festbetrag angesetzt.

Die erhaltenen Anzahlungen sind, ebenso wie die Verbindlichkeiten mit 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 01.01.2024	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen
				Zugänge	Abgänge	
€	€	€	€	€	€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	218.154,71	1.178,10	0,00	0,00	0,00	0,00
2. geleistete Anzahlungen	0,00	276.460,27	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>218.154,71</b>	<b>277.638,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.118.876,62	4.493.360,66	0,00	263.915,32	0,00	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.100.056,74	127.933,16	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.926,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. technische Anlagen und Maschinen	29.339,12	1.130.279,64	0,00	1.497,50	0,00	0,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.968.713,78	374.985,61	38.286,25	0,00	0,00	0,00
6. Anlagen im Bau	189.300,50	0,00	0,00	0,00	189.300,50	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	135.676,99	280.944,89	0,00	0,00	761.112,32	0,00
8. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>127.545.890,47</b>	<b>6.407.503,96</b>	<b>38.286,25</b>	<b>265.412,82</b>	<b>265.412,82</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>127.764.045,18</b>	<b>6.685.142,33</b>	<b>38.286,25</b>	<b>265.412,82</b>	<b>265.412,82</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Beteiligungen	7.592,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>7.592,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>127.771.637,86</b>	<b>6.685.142,33</b>	<b>38.286,25</b>	<b>265.412,82</b>	<b>265.412,82</b>	<b>0,00</b>

Stand zum 31.12.2024	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2024 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibun- gen	Stand zum 31.12.2024 (kumuliert)	31.12.2024	31.12.2023
				Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€	
219.332,81	212.660,71	3.488,10	0,00	0,00	0,00	0,00	216.148,81	3.184,00	5.494,00
276.460,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	276.460,27	0,00
<b>495.793,08</b>	<b>212.660,71</b>	<b>3.488,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>216.148,81</b>	<b>279.644,27</b>	<b>5.494,00</b>
120.876.152,60	48.277.568,90	2.178.389,61	0,00	0,00	0,00	0,00	50.455.958,51	70.420.194,09	67.841.307,72
9.227.989,90	4.238.156,88	324.563,01	0,00	0,00	0,00	0,00	4.562.719,89	4.665.270,01	4.861.899,86
3.926,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.926,72	3.926,72
1.161.116,26	29.339,12	9.431,14	0,00	0,00	0,00	0,00	38.770,26	1.122.346,00	0,00
2.305.413,14	1.064.299,78	217.002,61	38.286,25	0,00	0,00	0,00	1.243.016,14	1.062.397,00	904.414,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	189.300,50
340.509,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	340.509,56	135.676,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>133.915.108,18</b>	<b>53.609.364,68</b>	<b>2.729.386,37</b>	<b>38.286,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>56.300.464,80</b>	<b>77.614.643,38</b>	<b>73.936.525,79</b>
<b>134.410.901,26</b>	<b>53.822.025,39</b>	<b>2.732.874,47</b>	<b>38.286,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>56.516.613,61</b>	<b>77.894.287,65</b>	<b>73.942.019,79</b>
7.592,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.592,68	7.592,68
<b>7.592,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.592,68</b>	<b>7.592,68</b>
<b>134.418.493,94</b>	<b>53.822.025,39</b>	<b>2.732.874,47</b>	<b>38.286,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>56.516.613,61</b>	<b>77.901.880,33</b>	<b>73.949.612,47</b>

## 2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.418.779,75 € (Vj.: 3.269.949,51 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

## 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Bilanzposition	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus Vermietung	5.997,47	39.493,80
Sonstige Vermögensgegenstände	205.859,41	233.390,78
Summe	211.856,88	272.884,58

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 205.859,41 €.

## 4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio (Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag der Verbindlichkeit und dem Ausgabebetrag) in Höhe von 540,67 € (Vj.: 760,67 €) enthalten. Die Auflösung erfolgt anteilig über die Gesamtlaufzeit des zugrundeliegenden Darlehens nach der digitalen Methode.

## 5. Ergebnisverwendung

Vom Jahresüberschuss des Vorjahres i.H.v. 695.612,60 € wurde – nach Beschluss der Mitgliederversammlung vom 27.06.2024 – ein Betrag in Höhe von 631.760,40 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt und ein Betrag in Höhe von 63.852,20 € am 22.07.2024 als Dividende an die Mitglieder ausgeschüttet.

## 6. 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 (1,90 %) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (1,96 %) beträgt – 30.459,00 €.

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.

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

Rückstellung für Resturlaub und Überstunden	49.646,42 €
Rückstellung für Verwaltungskosten	107.045,00 €
Rückstellung für noch anfallende Baukosten	766.000,00 €

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

Verbindlichkeiten	bis 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.640.149,34	22.870.520,65
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	123.369,71	958.469,85
Erhaltene Anzahlungen	3.162.851,24	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.468.749,58	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	53.181,35	34.129,27
Gesamtbetrag	7.448.301,22	23.863.119,77

## 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			Art der Sicherung	
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	mehr als 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.510.669,99 (25.010.046,08)	2.640.149,34 (2.565.657,36)	8.950.667,10 (8.826.671,23)	13.919.853,55 (13.617.717,49)	25.510.669,99 (25.010.046,08)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.081.839,56 (1.195.540,11)	123.369,71 (121.383,98)	448.496,00 (449.833,92)	509.973,85 (624.322,91)	1.081.839,56 (1.195.540,11)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.162.851,24 (3.109.857,45)	3.162.851,24 (3.109.857,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.468.749,58 (1.050.626,95)	1.468.749,58 (1.050.626,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	87.310,62 (83.866,67)	53.181,35 (49.425,63)	0,00 (0,00)	34.129,27 (34.441,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>31.311.420,99</b> <b>(30.449.937,26)</b>	<b>7.448.301,22</b> <b>(6.896.951,37)</b>	<b>9.399.163,10</b> <b>(9.276.504,45)</b>	<b>14.463.956,67</b> <b>(14.276.481,44)</b>	<b>26.592.509,55</b> <b>(26.205.586,19)</b>	

## 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: Zuschüsse/Fördermittel

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Zuschüsse in Form von Fördermitteln in Höhe von 156.757,00 € (Vj.: 151.295,00 €) enthalten.

#### Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Zinsen aus der Abzinsung der Rückstellung für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen in Höhe von 642,93 € (Vj.: 520,20 €) und der Jubiläumsrückstellung in Höhe von 126,00 € (Vj.: 177,00 €).

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen in Höhe von 19.891,23 € (Vj.: 42.358,58 €) 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	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	4
Technische Mitarbeiter	6	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	11	0
Summe	24	5

### 2. Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres 2024	2.792
Zugang 2024	140
Abgang 2024	145
Ende des Geschäftsjahres 2024	2.787

**3.** Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 20.800,80 € 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):**

<b>Markus Höhenberger</b> geschäftsführender Vorstand	Diplom-Betriebswirt (FH)
<b>Raimund Wölfel</b>	Architekt
<b>Roland Schmid</b>	Sparkassenbetriebswirt

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

<b>Alfred Schwarz</b> (Vorsitzender)	Diplom-Verwaltungswirt
<b>Bertram Meier</b> (stv. Vorsitzender)	Elektromeister
<b>Mehmet Ali Akilli</b>	Diplom-Betriebswirt
<b>Felix Bitsch</b>	Bankkaufmann
<b>Hans-Peter Jenke</b>	Ausbilder Straßenbahn
<b>Dr. Markus Jungbauer</b>	Rechtsanwalt
<b>Gabriele Schlegel</b>	Kffr. d. Wohnungswirtschaft
<b>Gabriele Siegel</b>	Diplom-Architektin

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

## 7. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## 8. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.316.329,37 €.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in Gemeinsamer Sitzung vom 20.03.2025 beschlossen, der Mitgliederversammlung folgende Beschlussempfehlung hinsichtlich der Ergebnisverwendung zu unterbreiten:

- 2.284.307,57 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen und
- 32.021,80 € gem. § 41 Abs. 1 und 2 der Satzung, 1 % auf die am 01.01.2024 eingezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder auszuschütten.

Nürnberg, den 20.03.2025

Wohnungsgenossenschaft NORIS eG

Der Vorstand

Höhenberger

Wölfel

Schmid

# Jahresbericht 2024

## **Impressum**

### **Herausgeber**

Wohnungsgenossenschaft NORIS eG, Herbartstr. 30, 90461 Nürnberg,

Tel.: 0911 9 49 65-0; Fax: 0911 9 49 65-21

Internet: [www.wgnoris.de](http://www.wgnoris.de)

E-Mail: [info@wgnoris.de](mailto:info@wgnoris.de)

### **Gestaltung und Inhalt**

Höhenberger Markus, geschäftsführender Vorstand

### **Druck**

Gutenberg Druck+Medien GmbH, Rathsbergstr. 33 – 35, 90411 Nürnberg