

gemeinsam ▪	 NORIS eG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
besser ▪	wohnen ▪
Jahresbericht	2025

gemeinsam ·

besser ·

wohnen ·

Jahresbericht 2025

Jahresbericht 2025

106. Geschäftsjahr

gemeinsam ·



NORIS eG
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

besser ·

wohnen ·

Herbartstraße 30
90461 Nürnberg

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

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

Jahresbericht 2025



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Unternehmensdaten	6
Lagebericht 2025	8
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025	29
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025	32
Anhang zum Jahresabschluss 2025	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

Markus Höhenberger
 geschäftsführender Vorstand

Diplom-Betriebswirt (FH)

Raimund Wölfel

Architekt

Roland Schmid

Sparkassenbetriebswirt

Aufsichtsrat**Alfred Schwarz** (Vorsitzender)

Diplom-Verwaltungswirt i.R.

Bertram Meier (stv. Vorsitzender)

Elektromeister i.R.

Mehmet Ali Akilli

Diplom-Betriebswirt

Felix Bitsch

Bankkaufmann

Hans-Peter Jenke

Ausbilder Straßenbahn

Dr. Markus Jungbauer

Rechtsanwalt

Gabriele Schlegel

Kffr. d. Wohnungswirtschaft

Gabriele Siegel

Dipl.-Architektin

Einladung zur Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden. Die Mitgliederversammlung 2026 soll am Donnerstag, 25.6.2026, um 19:00 Uhr in der Eventhalle Gartenstadt, 90489 Nürnberg, Buchenschlag 1, stattfinden.

Bilanzsumme

31.12.2025:	€ 87.457.335,06
-------------	-----------------

Umsatzerlöse

2025:	€ 16.499.398,89
-------	-----------------

Mitglieder

Mitglieder zum 31.12.2025:	2.787
Geschäftsanteile zum 31.12.2025:	10.291
Gesamtbetrag der Geschäftsanteile zum 31.12.2025:	€ 3.190.210,00

Lagebericht 2025

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. Ende 2024 wurde neben einer digitalen Bestandsaufnahme auch die Erhebung und Auswertung aller Verbrauchs- und Emissionsdaten beauftragt. Das Ergebnis war beeindruckend, zumal die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG mit den jetzigen Emissionswerten bereits unterhalb der geforderten Werte von 2030 liegt. Etappenziel 2030 wurde damit erreicht! Eine ebenfalls 2024 beauftragte Potenzialanalyse zeigte, dass der Austausch von Fenstern mit einem U-Wert schlechter als 1,3 sowie die weitere Ausstattung der Dächer mit Photovoltaikanlagen den Weg zur Klimaneutralität bis 2045 gewährleisten. Diese Maßnahmen sollen in den Jahren 2029 bis 2035 umgesetzt werden. Die hierfür veranschlagten Kosten von rund 25 Mio. Euro sind bereits im mehr-jährigen Wirtschafts- und Finanzplan berücksichtigt und können ohne zusätzliche Fremdfinanzierung sowie ohne außerplanmäßige Mieterhöhungen realisiert werden.

Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft wächst leicht. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit leicht gewachsen, was vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen ist.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender Umbrüche und Probleme. Die Exportwirtschaft, die sich durch US-Zölle, der EURO-Aufwertung und einer starken Konkurrenz aus China einem erheblichen Druck ausgesetzt sieht, entkoppelt sich immer weiter vom Weltmarkt und scheint tendenziell die Nachfrage andernorts zu bedienen.

Der entscheidende Faktor für einen Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und der Staatskonsum sein, was die Wirtschaftsforschungsinstitute dazu veranlasst, ein deutlich stärkeres Wachstum in der Spannweite von 0,6 % bis 1,5 % zu erwarten.

Es bleiben jedoch handfeste Risiken bestehen: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der geopolitischen Konflikte könnten die andauernde Unsicherheit noch vertiefen und die Inflation befeuern.

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

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 zwei Rezessionsjahren 2025 leicht um 0,2 % gestiegen. Die deutsche Industrie befindet sich in einer anhaltenden Krise mit spürbarem Rückgang der Produktionsvolumina, insbesondere im Produzierenden Gewerbe. Die Investitionstätigkeit war 2025 verhalten, wobei die Exporte durch eine schwächere globale Dynamik sowie Handelsspannungen (z.B. US-Zölle) gebremst wurden. Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsen insbesondere den Wohnungsneubau deutlich aus. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern.

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

Die **Arbeitslosenquote** in Deutschland stieg gegenüber 2024 leicht um 0,3 % auf insgesamt 6,3 % und blieb damit nahezu unverändert.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2026 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage, was zu einem Wirtschaftswachstum im Jahresmittel um 1,5 % bis 1,7 % führen soll.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung.

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 2025. Negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung ergaben sich hieraus nahezu nicht.

Bestandsbewirtschaftung

Bestandsangaben

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2025 290 Häuser mit 2.522 Wohnungen, 634 Garagen/TG-Stellplätze und 13 sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) von insgesamt 158.853,55 m² (Vj.: 158.007,82 m²). Außerdem sind 379 Kfz-Stellplätze im Freien vorhanden.

Die sonstigen Mieteinheiten betrafen 7 Läden, 2 Büros (eigengenutzt), 1 Gaststätte, 2 Werkstätten und 1 Materiallager.

Von den Wohnungen waren zum 31.12.2025 noch 12 Einheiten preisgebunden und 45 Einheiten einkommensorientiert gefördert.

Einnahmen

Die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG verzeichnete 2025 Umsatzerlöse aus Sollmieten in Höhe von T€ 13.033,1, die gegenüber dem Vorjahr um T€ 487,7 angestiegen sind. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit T€ 16.497,4. Dies entspricht einer geringfügigen Erhöhung von rd. 4,0 % (Vj.: 4,1 %).

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

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG betrug €/m² 6,78 (Vj.: €/m² 6,55).

Neubautätigkeit

Die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG vollzieht derzeit keinerlei Neubaumaßnahmen.

Modernisierung und Instandhaltung 2025

Im Jahr 2025 fielen für Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben folgende Kosten an:

	Kosten T€
■ Modernisierung St. Johannis 3. BA (Johannisstraße 160, 196–200) <ul style="list-style-type: none"> – Aufstockung – Fassadenüberarbeitung – Heizungserneuerung (Anschluss an ein Nahwärmenetz) – Balkonanbau – Treppenhäuser – Hauseingänge – Elektronische Schließanlage – Digitale Gegensprechanlagen mit digitalen Infoboards – Aufzugsanbau 	6.159,4
■ Gebäudeautomation <ul style="list-style-type: none"> – Elektronische Schließanlagen – Digitale Gegensprechanlagen mit digitalen Infoboards 	824,1
■ Übrige Kosten (Außenanlagen, Nachtragskosten, Heizzentrale etc.)	453,0
■ Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen, Verkehrssicherungsmaßnahmen, Zähleranlagen	4.352,0
Gesamt:	11.788,5

Die im Jahr 2025 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden in Höhe von T€ 7.000,0 mit Fremdmitteln und restlich mit Eigenmitteln bestritten.

Modernisierung und Instandhaltung 2026

Für das Jahr 2026 wurden folgende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben beschlossen:

	Schätzkosten T€
■ Modernisierung St. Johannis 4. BA (Johannisstraße 184 – 194) <ul style="list-style-type: none"> – Aufstockung – Fassadenüberarbeitung – Heizungserneuerung – Anbau – Erneuerung der Außenanlagen 	3.000,0
■ Gebäudeautomation <ul style="list-style-type: none"> – Elektronische Schließanlagen – Digitale Gegensprechanlagen mit digitalen Infoboards 	565,0
■ Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen, Verkehrssicherungsmaßnahmen, Zähleranlagen	3.500,0
Gesamt:	7.065,0

Die im Jahr 2026 vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen St. Johannis 4. BA werden in voller Höhe mit Eigenmitteln bestritten.

Geschäftsverlauf

Der Vorstand ist mit dem abgelaufenen Jahr zufrieden.

Lage des Unternehmens

Ertragslage

Das Jahresergebnis gliedert sich wie folgt:

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€
Hausbewirtschaftung	3.506,0	3.180,0
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	- 843,5	- 715,6
Kapitaldisposition	33,2	17,6
sonstiger und a.o. Bereich	- 596,6	- 160,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 0,9	- 5,1
Jahresüberschuss	2.098,2	2.316,3

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.098,2 wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Die Ergebnisverschlechterung begründet sich insbesondere durch außerordentliche Einflüsse infolge der Bestandsdigitalisierung.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis (vor Instandhaltung) des Berichtsjahres veränderte sich gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund Mieterhöhungen im Rahmen von Mieterwechseln und modernisierungsbedingten Mieterhöhungen. Dem stehen höhere Aufwendungen aufgrund höherer Abschreibungen, höherer Zinsaufwendungen 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, einmaligen Aufwendungen aufgrund der Bestandsdigitalisierung sowie sonstigen Einflüssen.

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage:

Die Ertragslage ist sehr zufrieden stellend.

Finanzlage**Zahlungsströme**

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	4.867,9	6.935,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 7.272,7	- 6.668,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.380,3	- 346,9
Zahlungswirksame Veränderungen	975,5	- 79,5
Flüssige Mittel zum 1.1.	296,1	375,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.271,6	296,1

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 54,9 %, die Eigenkapitalrendite 4,4 % 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	6.288,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 4.765,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 2.390,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 867,0
Finanzmittel zum 1.1.	1.271,6
Finanzreserve nach Fortrechnung	404,6

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage:

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

Die Finanzierung der Investitionen im Jahr 2026 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	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€	Veränderung T€
Langfristige Investitionen	82.312,4	77.769,8	4.542,6
Grundstücksvorräte, Bauvorbereitung	10,4	344,4	- 334,0
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	5.134,5	3.860,8	1.273,7
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	87.457,3	81.975,0	5.482,3

Kapitalstruktur	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€	Veränderung T€
Eigenmittel	47.791,8	45.813,5	1.978,3
Langfristiges Fremdkapital	34.153,0	29.930,0	4.223,0
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	5.512,5	6.231,5	- 719,0
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	87.457,3	81.975,0	5.482,3

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 5.482,3 erhöht.

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

Auf der Kapitaleseite erhöhten sich neben den Eigenmitteln die langfristigen Fremdmittel.

Die Eigenmittel zum 31.12.2025 (T€ 47.791,8) betragen rd. 55 % (Vj.: rd. 56 %) der Bilanzsumme.

Die Genossenschaft verfügt über eine branchenübliche Eigenkapitalausstattung.

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

Zum 31.12.2025 waren die langfristigen Investitionen geeignet mit Fremd- und Eigenmitteln gedeckt. Der sich stichtagsbedingt ergebende Kapitalbedarf von rd. T€ 380,0 wird voraussichtlich 2026 aus erwirtschafteten Überschüssen 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		2025	2024	2026 Prognose
Gesamtkapitalrentabilität	in %	3,2	3,5	3,0
Cashflow nach DVFA/SG	in T€	5.323,8	5.252,1	7.000,0
Eigenkapitalquote	in %	54,9	55,9	56,0
Tilgungskraft	Jahre	1,8	1,9	2,0
EBITDA	in T€	5.845,6	5.624,7	6.600,0
Dynamischer Verschuldensgrad	Jahre	5,7	5,0	6,5

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2025	2024	2026 Prognose
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €/m ²	6,78	6,55	6,95
Mietausfallquote	in %	1,3	1,7	1,1
Leerstandsquote	in %	0,8	1,0	1,0
Fluktuationsrate	in %	4,8	5,4	5,0
Verwaltungskosten	in €/VE	422,00	400,00	435,00
Erhaltungsinvestitionen	in €/m ²	74,39	61,54	60,00
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	in €/m ²	501,00	475,00	520,00
Durchschnittliche Verschuldung	in €/m ²	192,00	167,00	180,00

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 2025 mit 3,2 % verzinst und liegt damit gegenüber 2024 mit 0,3 % geringfügig niedriger. Aufgrund der zugrunde gelegten Investitionsplanung wird 2026 von einer Gesamtkapitalrentabilität i.H.v. 3,0 % ausgegangen.

Cashflow nach DVFA/SG

Mit einem Wert von T€ 5.323,8 liegt der Cashflow um T€ 71,7 höher als 2024. Der Zufluss 2025 unterstreicht die Liquiditätsstärke der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG, die sich auch 2026 mit einem Wert von rd. € 7,0 Mio. einstellen wird.

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote, als Verhältnis Eigenkapital zu Bilanzsumme, sank 2025 um 1,0 % auf insgesamt 54,9 %. Sie liegt im Branchendurchschnitt und trägt der Höhe nach durch die permanent getätigten Investitionen Rechnung. Für 2026 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 blieb diese mit 1,8 nahezu unverändert. Im Jahr 2026 wird diese voraussichtlich 2,0 betragen.

EBITDA

Der EBITDA spiegelt die Ertragsstärke der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG wider. Mit einem Wert von T€ 5.845,6 liegt die NORIS eG gegenüber 2024 um T€ 220,9 höher. 2026 wird mit einem Wert von T€ 6.600,0 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 2025 5,7 Jahre und liegt um 0,7 Jahre über dem Vorjahreswert. Aufgrund der Neuvaluierungen 2025 wird in 2026 mit einem Zeitraum von 6,5 Jahren gerechnet.

Durchschnittliche Wohnungsmiete

Aufgrund allgemeiner Mieterhöhungen, Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie Mieterhöhungen aufgrund von Mieterwechseln betrug die durchschnittliche Wohnungsmiete im Jahr 2025 € 6,78/m², wodurch sie gegenüber dem Vorjahr höher liegt. Für 2026 wird mit einem Wert von rd. € 6,95/m² gerechnet, der weiterhin weit unter dem Nürnberger Mietspiegel 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 2025 1,3 %. 2026 wird mit einem Wert von 1,1 % gerechnet.

Leerstandsquote

Diese Stichtagsbetrachtung zum 31.12. des jeweiligen Jahres verhält sich analog zur Mietausfallquote. Auch 2026 wird mit einem annähernd gleichen Wert gerechnet.

Fluktuationsrate

Auch 2025 waren lediglich 122 Mieterwechsel zu verzeichnen, was einem prozentualen Wert von 4,8 % entspricht. Die Zufriedenheit der Mieter, die in der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG wohnen, spiegelt dieser, weit unter dem Branchendurchschnitt liegende Wert wider, der auch für 2026 in ähnlicher Höhe zu erwarten ist.

Verwaltungskosten

Die Gesamtkosten der Verwaltung, die auf eine Verwaltungseinheit zurückgerechnet wurden, betragen 2025 € 422,00/VE. Sie liegen damit gegenüber dem Vorjahr um rd. € 22,00/VE höher, was vor allem auf Doppelbesetzungen im Bereich Rechnungswesen im Zuge der Nachfolgeregelungen zurückzuführen ist. Für 2026 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. € 435,00/VE gerechnet. Im Benchmark liegt die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG im unteren Bereich vergleichbarer Unternehmen.

Erhaltungsinvestitionen

Für alle Modernisierungen und Instandhaltungen fielen für die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG 2025 rd. € 74,39/m² an. Dieser Wert spiegelt die immensen Investitionen im Bestand wider, die weit über dem Branchendurchschnitt liegen. Auch 2026 wird aufgrund der Investitionsplanung mit einem Wert von rd. € 60,00/m² gerechnet.

Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude/Durchschnittliche Verschuldung

Der durchschnittliche Buchwert 2025 liegt mit € 501,00/m² um € 26,00/m² höher gegenüber 2024, was auf die aktivierungspflichtigen Modernisierungskosten 2025 zurückzuführen ist. 2026 werden sich die Buchwerte mit einem geschätzten Wert von rd. € 520,00/m² weiterhin erhöhen, liegen jedoch weit unter dem Marktwert. Stellt man den Wert der durchschnittlichen Verschuldung, der 2025 € 192,00/m² beträgt, dem durchschnittlichen Buchwert/m² gegenüber, so zeigt sich ein mehr als ausreichender Puffer der Fremdkapitaldeckung durch den bestehenden Liegenschaftsbestand. Aufgrund des erheblichen Investitionsvolumens im Jahr 2026 werden die Buchwerte auf rd. € 520,00/m² ansteigen, während die durchschnittliche Verschuldung auf rd. € 180,00/m² sinken wird.

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 8 (Vj.: 7) Mitarbeiter (dv. 2 Teilzeit) im technischen Bereich beschäftigt, sowie 10 (Vj.: 7) kaufmännische Mitarbeiter (dv. 5 Teilzeit) und 2 (Vj.: 2) Hausmeister und 9 (Vj.: 9) Regie-mitarbeiter.

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 CO₂, 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 sein.

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

Auf dem Weg zur Klimaneutralität hat die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG ihre Liegenschaften Ende 2024/Anfang 2025 begehen lassen. Aus dieser Begehung wurde bereits 2025 ein IT-Informationssystem generiert, das die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG darin unterstützen wird, die Klimaziele 2045 zu erreichen. Eine ebenfalls beauftragte Potenzialanalyse zeigte, dass der Austausch von Fenstern mit einem U-Wert schlechter als 1,3 sowie die weitere Ausstattung der Dächer mit Photovoltaikanlagen den Weg zur Klimaneutralität bis 2045 sichern. Diese Maßnahmen sollen in den Jahren 2029 bis 2035 umgesetzt werden. Die hierfür veranschlagten Kosten sind bereits im mehrjährigen Wirtschafts- und Finanzplan berücksichtigt.

Durch Einführung einer bereits gelebten digitalen Unternehmenskultur und einem hohen Grad an Gebäudeautomatisation, wird die NORIS eG die Umsetzung aller noch geplanten Maßnahmen ohne Beanspruchung weiterer Fremdmittel und ohne nennenswerte Mietsteigerungen bereits vor 2045 erreichen.

Rahmenbedingungen, Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Rahmenbedingungen

Die rahmenpolitischen Aussichten für Deutschland im Jahr 2026 sind von einer erwarteten, aber verhaltenen konjunkturellen Erholung nach einer langen Phase der Wachstumschwäche geprägt. Die Bundesregierung senkte jedoch Anfang 2026 ihre Prognosen leicht, was auf anhaltende Unsicherheiten im internationalen Handel und strukturelle Herausforderungen im Inland hindeutet.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

- **Wachstum:** Nach einer Stagnation (0,2 % BIP-Wachstum) im Jahr 2025 wird für 2026 mit einem moderaten Wachstum gerechnet. Die Prognosen variieren, liegen aber meist zwischen 0,8 % (Ifo-Institut) und 1,0 % bis 1,2 % (Bundesregierung/IMK).
- **Erholungstreiber:** Die Impulse sollen vor allem aus der Binnenwirtschaft, durch staatliche Investitionen (Sondervermögen) und einen leicht steigenden privaten Konsum kommen.
- **Inflation & Löhne:** Es wird mit einer sich stabilisierenden Inflationsrate gerechnet (ca. 2,1 % bis 2,2 % in 2026). Die Reallöhne dürften steigen, was die Kaufkraft stützt.
- **Risiken:** Externe Faktoren wie eine rauer gewordene Zollpolitik (insbesondere der USA) und die Konkurrenz durch China belasten den Export. Innen wirken hohe Energiepreise und ein strukturell bedingter Fachkräftemangel.

Politische und Strukturelle Schwerpunkte

- **Investitionen & Bürokratie:** Die Regierung setzt auf eine "doppelte Strategie" aus Investitionen (Infrastruktur, Verteidigung, Klimaschutz) und Bürokratieabbau. Die Modernisierung der Verwaltung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren stehen im Fokus.
- **Energiepolitik:** Der Fokus liegt auf der Senkung der Energiekosten für die Industrie, der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) und der Stabilität des Stromnetzes.
- **Arbeitsmarkt:** Durch die Demografie sinkt das Potenzial an Erwerbspersonen weiter. Die Politik versucht gegenzusteuern durch Anreize zur Weiterarbeit über das Rentenalter hinaus (Aktivrente) und eine beschleunigte Fachkräfteeinwanderung.
- **Finanzpolitik:** Es wird eine wachstumsfreundliche Konsolidierung angestrebt, wobei die Einhaltung fiskalischer Tragfähigkeit trotz hoher Investitionsbedarfe eine Herausforderung bleibt.

Stimmung und Stabilität

- Die wirtschaftliche Lage wird von vielen Akteuren trotz des prognostizierten Wachstums als schwierig empfunden.
- Die Erwartungen der Bürger an die politische Handlungsfähigkeit sind gemischt, mit Wünschen nach weniger politischem Streit und schnelleren Reformen.

Prognosebericht

Für den bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikator erwartet die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 9.2.2026) und der zugrunde gelegten Prämissen für das Geschäftsjahr 2026 einen Jahresüberschuss in einer Bandbreite von € 2,6 Mio. bis € 2,8 Mio.

Für 2026 ruhen die Hoffnungen ähnlich wie 2025 auf dem privaten Konsum. Hier ist allenfalls leiser Optimismus angesagt. Mit einem Rückgang der Inflationsrate, die um 2 % pendeln dürfte, und steigenden verfügbaren Realeinkommen sollten das Vertrauen der Haushalte und ihre Ausgabeneigung zurückkehren. Insgesamt rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute mit einem Plus für das BIP 2026 von 1,5 % bis 1,7 %. Die deutsche Wirtschaft steht 2026 laut IW-Konjunkturprognose vor einer leichten Erholung mit einem erwarteten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von etwa 0,8 % bis 1,4 % nach Jahren der Stagnation. Getragen wird dieser moderate Aufschwung primär durch staatliche Investitionen, insbesondere im Tiefbau, sowie eine langsame Belebung des privaten Konsums. Die Inflation nähert sich 2 % an. Die Erholung ist verletzlich; geopolitische Spannungen, internationale Konflikte und wirtschaftliche Herausforderungen bleiben bestehen.

Trotz dieser schwierigen Voraussetzungen für unser Land darf die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG mit verhaltenem Optimismus in das Jahr 2026 blicken. 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 2026 als unverändert stabil bezeichnet werden kann.

Aufgrund der sehr hohen Erhaltungsinvestitionen, die auch für das Geschäftsjahr 2026 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 geben die genannten Aussichten angesichts der bestehenden geopolitischen Risiken, des zurückgehenden Außenhandels, aber auch der mehr als moderaten Konjunktorentwicklung trotzdem Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie mit Vorsicht und Augenmaß fortzufahren, zumal der Zielhorizont eines final modernisierten Wohnungsbestandes mit Ende 2028 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 2026 wird weiterhin mit Baupreissteigerungen gerechnet, die die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen 2026 durchaus in Form eines höheren Liquiditätsabflusses beeinflussen werden.

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 weiterhin 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 können.

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.

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 2027/2028 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, CO₂-Reduzierung sowie zur 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 bis 2027 vollzogen sein.

Im Jahr 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 CO₂-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 die 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 führt, 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 die wachstums-politischen Risiken und deren möglichen Folgen

Das Jahr 2026 stellt sich für Deutschland als Übergangsjahr dar, in dem versucht wird, durch strukturelle Reformen und Investitionen den Übergang von einer Stagnationsphase zu einem neuen, selbsttragenden Wachstum zu meistern, während es gleichzeitig mit einem geschwächten internationalen Umfeld umgehen muss.

All diese Faktoren dürften die Unsicherheiten und damit die privaten Investitionen insgesamt schmälern. Es ist also weiterhin mit einer Zurückhaltung im Neubau zu rechnen, hin zu einer Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Bestandsgebäuden.

Diese Vorzeichen bedeuten für die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG eine tendenziell ansteigende Nachfrage nach gutem, sicherem und preiswertem Wohnraum.

Die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG wird 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 verstetigende Energiepreise, ein nahezu vollständig energetisch modernisierter Wohnungsbestand sowie derzeit nicht erkennbare Versorgungengpässe 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 Versorgungengpasses minimiert.

Für die verbleibenden Liegenschaften, die mit Gas betrieben werden, d.s. rd. 10% des Gesamtbestandes, wird die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG diese mittelfristig auf alternative Energieträger, wie Wärmepumpen, Nahwärmenetz o.ä., umstellen.

Nachdem die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG bis 2028 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.

Freiwillige Berichterstattung zur Nachhaltigkeit der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG

Als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen setzt sich die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG für eine nachhaltige Entwicklung ein. Unser Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig ökologische, soziale und gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen.

Folge dessen hat sich die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG entschieden, freiwillig einen sog. ESG-Bericht zu erstellen, der inhaltlich alle wesentlichen Nachhaltigkeitsaktivitäten offenlegt.

Die Verantwortung für die Steuerung und Überwachung der Nachhaltigkeitsstrategie liegt bei der Unternehmensführung. Das Reporting über die Nachhaltigkeitsaktivitäten erfolgt regelmäßig an den Aufsichtsrat. Das Reporting zur Nachhaltigkeitsstrategie wird dem Aufsichtsrat vorgestellt und dient als Grundlage für die strategische Beratung und Kontrolle hinsichtlich nachhaltigkeitsbezogener Unternehmensziele.

Die im ESG-Bericht dokumentierten Ergebnisse zeigen ein durchgängig positives Bild in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensleitung.

So wurde im Bereich Umwelt mit Emissionswerten von 8,8 kg CO₂e/m² der geforderte Zielwert 2030 von 18,9 CO₂e/m² weit unterschritten. Auch im sozialen Bereich konnte die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG durch enormes soziales Engagement überzeugen, das sich zuletzt in einer nicht vorhandenen Mitarbeiterfluktuation aufgrund der hohen Mitarbeiterzufriedenheit niederschlägt. Für die Unternehmensleitung kann dies als Erfolg gewertet werden. Eine bereits vor Jahrzehnten festgelegte Unternehmensstrategie, eine hierauf in allen Teilbereichen abgestimmte Unternehmensorganisation sowie einer entsprechenden Ressourcenplanung im Personalbereich waren und sind Garant für den Erfolg der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG.

Nürnberg, den 19.03.2026

Wohnungsgenossenschaft NORIS eG

Höhenberger

Wölfel

Schmid

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch in Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Unter diesen, weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen, war die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG im Geschäftsjahr 2025 neben der planmäßigen Hausbewirtschaftung weiterhin mit der Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Gebäudebestandes beschäftigt und hat dabei nachhaltig und energieeffizient gehandelt, ohne die Wirtschaftlichkeit und den sozialen Aspekt für die Mieter aus den Augen zu verlieren. Weitere Aufgabenschwerpunkte bleiben die Digitalisierung der Arbeitsabläufe und das Ziel, möglichst frühzeitig CO₂-neutral zu werden.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2025 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 2025 vollumfänglich wahrgenommen.

Im Mai 2025 setzte der Aufsichtsrat die Reihe seiner jährlichen Wohnanlagenbegehung fort und begutachtete die Wohnanlage St. Johannis am Nordwestring und in der Johannisstraße.

Die Sanierung der Häuser am Nordwestring ist sehr gelungen. Technisch innovativ ist die Errichtung einer Photovoltaik- und Kollektoranlage. Die vorhandenen Nachtspeicheröfen wurden zurückgebaut und die Liegenschaften an ein Nahwärmenetz angeschlossen. Die frühere farbige Gestaltung des Gebäudes mit der braunen Farbfassung der Fassade am Nordwestring und der rosafarbene Anstrich der restlichen Fassaden wurde wohltuend in eine Gesamtgestaltung umgewandelt. Das Farbkonzept mit den grauen Grundtönen und den farblich abgesetzten Fensterfaschen erzeugt ein harmonisches Bild. Die Nordwest-Fassade wird gegliedert durch die farblich abgesetzten Treppenhäuser, die Fensterfaschen und die später begrüneten Rankgitter. Die Hoffassade hat zusätzlich Akzente durch bunte Fensterfaschen erhalten. Da diese Art des Farbkonzeptes bereits auch in anderen Wohnanlagen angewendet wurde, ergibt dies einen Wiedererkennungswert für die Gebäude der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG im gesamten Stadtraum.

Die Sanierung der Häuser in der Johannisstraße und deren Aufstockung war zum Zeitpunkt der Begehung noch nicht abgeschlossen; die Sanierung der Reihenhäuser in der Johannisstraße hatte noch nicht begonnen. Der Aufsichtsrat wird nach Abschluss der Arbeiten hierzu noch berichten.

Im Geschäftsjahr 2025 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 26.06.2025 statt. Der Satzung entsprechend sind im Geschäftsjahr 2025 turnusmäßig Herr Bertram Meier, Frau Gabriele Schlegel und Frau Gabriele Siegel 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 und zum stellvertretenden Schriftführer wurde Herr Felix Bitsch wiedergewählt. 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 31.12.2025 mit Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 wurden vom Aufsichtsrat am 16.03.2026 geprüft und dabei festgestellt, dass die Abschlussunterlagen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Der Vorstand und die Mitglieder des Aufsichtsrates haben am 19.03.2026 das Ergebnis des Verbandsprüfers über den Jahresabschluss 2025 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2025 durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. ergab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025 entsprechend der Beschlussempfehlung der in der gemeinsamen Sitzung vom 19.03.2026 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 auch im Jahr 2025 in vorbildlicher Weise den genossenschaftlichen Gedanken durch ihr Verhalten und ihr Tun in den Wohnanlagen täglich gelebt haben. Gerade in den heutigen Zeiten, in denen Rücksichtslosigkeit und Egoismus immer mehr Zulauf erhalten, sollten wir weiter gemeinsam daran arbeiten, den Umgang miteinander zu verbessern und damit gerade in den heutigen Zeiten ein Zeichen von gelebter Solidarität zu setzen.

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

Nürnberg, den 19.03.2026

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

Geleistete Anzahlungen

Stand am
31.12.2025
€

Stand am
31.12.2024
€

245.125,90

3.184,00

0,00

276.460,27

245.125,90

279.644,27

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

Grundstücke ohne Bauten

Technische Anlagen und Maschinen

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Anlagen im Bau

Bauvorbereitungskosten

Geleistete Anzahlungen

75.243.244,39

70.420.194,09

4.346.132,14

4.665.270,01

3.926,72

3.926,72

1.264.140,21

1.122.346,00

973.706,00

1.062.397,00

0,00

0,00

6.464,13

340.509,56

81.837.613,59

77.614.643,38

Finanzanlagen

Beteiligungen

7.592,68

7.592,68

82.090.332,17

77.901.880,33

Umlaufvermögen**Andere Vorräte**

Unfertige Leistungen

Andere Vorräte

3.565.705,50

3.418.779,75

29.853,62

37.213,86

3.595.559,12

3.455.993,61

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

Sonstige Vermögensgegenstände

60.022,37

58.598,32

43.881,04

1.162,27

380.378,05

243.819,87

484.281,46

303.580,46

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten

1.271.648,06

296.068,94

Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

358,11

540,67

15.156,14

16.925,92

15.514,25

17.466,59

87.457.335,06

81.974.989,93

PASSIVA	Stand am 31.12.2025 €	Stand am 31.12.2024 €
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	115.940,00	159.030,00
der verbleibenden Mitglieder	3.186.459,12	3.181.379,20
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.030,00	6.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 3.750,88		
	3.306.429,12	3.346.609,20
Kapitalrücklage	89.867,22	87.487,22
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.891.779,96	1.891.779,96
Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05	4.090.335,05
Andere Ergebnisrücklagen	36.562.505,13	34.278.197,56
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00		
	42.544.620,14	40.260.312,57
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	2.098.174,15	2.316.329,37
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		
	2.098.174,15	2.316.329,37
Eigenkapital insgesamt	48.039.090,63	46.010.738,36
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.775.010,00	3.654.967,00
Sonstige Rückstellungen	894.054,10	952.087,12
	4.669.064,10	4.607.054,12
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.595.358,94	25.510.669,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	966.153,28	1.081.839,56
Erhaltene Anzahlungen	3.338.774,44	3.162.851,24
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	739.415,51	1.468.749,58
Sonstige Verbindlichkeiten	72.484,17	87.310,62
davon aus Steuern: € 25.959,46		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00		
	34.712.186,34	31.311.420,99
Rechnungsabgrenzungsposten	36.993,99	45.776,46
	87.457.335,06	81.974.989,93

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	2025 €	2024 €
Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	16.497.362,16	15.864.684,08
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.036,73	2.111,05
	16.499.398,89	15.866.795,13
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unferti- gen Bauten sowie unfertigen Leistungen	146.925,75	148.830,24
Sonstige betriebliche Erträge	560.784,44	443.297,21
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	- 7.223.687,18	- 7.024.945,63
Rohergebnis	9.983.421,90	9.433.976,95
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	- 1.970.009,85	- 1.900.182,54
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. Unterstützung davon für Altersversorgung: € 312.154,98	- 762.933,74	- 701.254,81
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 3.074.412,38	- 2.732.874,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 918.643,79	- 801.068,57
Erträge aus Beteiligungen	9.203,25	9.203,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.991,70	8.407,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 672.223,32	- 570.382,29
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 856,95	- 5.113,17
Ergebnis nach Steuern	2.617.536,82	2.740.711,96
Sonstige Steuern	- 519.362,67	- 424.382,59
Jahresüberschuss	2.098.174,15	2.316.329,37
Einstellungen aus dem Jahresabschluss in Ergebnisrücklagen		
Bilanzgewinn		

Anhang zum Jahresabschluss 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG hat ihren Sitz in Nürnberg, Herbartstraße 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 Abschlussstichtag 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. der 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 bis fünf 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 Jahren 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
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 13 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.

Grundstücke mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und anderen Bauten werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

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 Abschlussstichtag ausgewiesen, die einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Gem. § 250 Abs. 3 HGB ist im 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 1,90 % (Stichtag Dezember 2024) bzw. 2,06 % (Stichtag Dezember 2025 / 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 2,22 % 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 23 % 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 01.01.2025	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen
				Zugänge	Abgänge	
€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	219.332,81	0,00	0,00	276.460,27	0,00	0,00
2. geleistete Anzahlungen	276.460,27	0,00	0,00	0,00	276.460,27	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	495.793,08	0,00	0,00	276.460,27	276.460,27	0,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.876.152,60	6.901.468,58	10.892,63	320.838,84	0,00	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.227.989,90	5.425,48	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	1.161.116,26	206.950,03	2.383,52	1.874,25	0,00	0,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.305.413,14	171.056,62	24.765,17	0,00	0,00	0,00
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	340.509,56	3.927,64	15.259,98	0,00	322.713,09	0,00
8. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	133.915.108,18	7.288.828,35	53.301,30	322.713,09	322.713,09	0,00
Summe Immat. VG + Sachanlagen	134.410.901,26	7.288.828,35	53.301,30	599.173,36	599.173,36	0,00
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	7.592,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	7.592,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	134.418.493,94	7.288.828,35	53.301,30	599.173,36	599.173,36	0,00

Stand zum 31.12.2025	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2025 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2025 (kumuliert)	31.12.2025	31.12.2024
				Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€	
495.793,08	216.148,81	34.518,37	0,00	0,00	0,00	0,00	250.667,18	245.125,90	3.184,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	276.460,27
495.793,08	216.148,81	34.518,37	0,00	0,00	0,00	0,00	250.667,18	245.125,90	279.644,27
128.087.567,39	50.455.958,51	2.388.552,97	188,48	0,00	0,00	0,00	52.844.323,00	75.243.244,39	70.420.194,09
9.233.415,38	4.562.719,89	324.563,35	0,00	0,00	0,00	0,00	4.887.283,24	4.346.132,14	4.665.270,01
3.926,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.926,72	3.926,72
1.367.557,02	38.770,26	67.030,07	2.383,52	0,00	0,00	0,00	103.416,81	1.264.140,21	1.122.346,00
2.451.704,59	1.243.016,14	259.747,62	24.765,17	0,00	0,00	0,00	1.477.998,59	973.706,00	1.062.397,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.464,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.464,13	340.509,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
141.150.635,23	56.300.464,80	3.039.894,01	27.337,17	0,00	0,00	0,00	59.313.021,64	81.837.613,59	77.614.643,38
141.646.428,31	56.516.613,61	3.074.412,38	27.337,17	0,00	0,00	0,00	59.563.688,82	82.082.739,49	77.894.287,65
7.592,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.592,68	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
141.654.020,99	56.516.613,61	3.074.412,38	27.337,17	0,00	0,00	0,00	59.563.688,82	82.090.332,17	77.901.880,33

2. Unfertige Leistungen

In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 3.565.705,50 (Vj.: € 3.418.779,75) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Bilanzposition	31.12.2025 €	31.12.2024 €
Forderungen aus Vermietung	12.117,37	5.997,47
Sonstige Vermögensgegenstände	219.736,84	205.859,41
Summe	231.854,21	211.856,88

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 € 219.736,84.

4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio (Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag der Verbindlichkeit und dem Ausgabebetrag) in Höhe von € 358,11 (Vj.: € 540,67) enthalten. Die Auflösung erfolgt anteilig über die Gesamtlaufzeit des zugrundeliegenden Darlehens nach der digitalen Methode.

5. Ergebnisverwendung

Vom Jahresüberschuss des Vorjahres i.H.v. € 2.316.329,37 wurde – nach Beschluss der Mitgliederversammlung vom 26.06.2025 – ein Betrag in Höhe von € 2.284.307,57 € in die anderen Ergebnismittel eingestellt und ein Betrag in Höhe von € 32.021,80 am 24.07.2025 als Dividende an die Mitglieder ausgeschüttet.

6. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungen für Pensionen werden gemäß Sachverständigenurteilen 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 (2,06 %) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (2,22 %) beträgt € – 79.667,00.

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 Jubiläumszahlungen	4.819,00 €
Rückstellung für CO ₂ -Ausgleich	29.685,98 €
Rückstellung für Resturlaub und Überstunden	55.893,12 €
Rückstellung für Verwaltungskosten	112.656,00 €
Rückstellung für noch anfallende Baukosten	691.000,00 €

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	2.807.891,61	26.787.467,33
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	119.204,79	846.948,49
Erhaltene Anzahlungen	3.338.774,44	0,00
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	739.415,51	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	39.903,55	32.580,62
Gesamtbetrag	7.045.189,90	27.666.996,44

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	29.595.358,94 (25.510.669,99)	2.807.891,61 (2.640.149,34)	9.670.082,16 (8.950.667,10)	17.117.385,17 (13.919.853,55)	29.595.358,94 (25.510.669,99)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	966.153,28 (1.081.839,56)	119.204,79 (123.369,71)	453.397,38 (448.496,00)	393.551,11 (509.973,85)	966.153,28 (1.081.839,56)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.338.774,44 (3.162.851,24)	3.338.774,44 (3.162.851,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	739.415,51 (1.468.749,58)	739.415,51 (1.468.749,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	72.484,17 (87.310,62)	39.903,55 (53.181,35)	0,00 (0,00)	32.580,62 (34.129,27)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	34.712.186,34 (31.311.420,99)	7.045.189,90 (7.448.301,22)	10.123.479,54 (9.399.163,10)	17.543.516,90 (14.463.956,67)	30.561.512,22 (26.592.509,55)	

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 € 3.400,00 (Vj.: € 156.757,00) enthalten.

Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Zinsen aus der Abzinsung der Rückstellung für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen in Höhe von € 1.340,62 (Vj.: € 642,93), der Pensionsrückstellung in Höhe von € 21.445,00 (Vj.: € 0,00) und der Jubiläumsrückstellung in Höhe von € 81,00 (Vj.: € 126,00).

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen in Höhe von € 8.001,66 (Vj.: € 19.891,23) 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	5	5
Technische Mitarbeiter	6	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	11	0
Summe	22	7

2. Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres 2025	2.787
Zugang 2025	118
Abgang 2025	118
Ende des Geschäftsjahres 2025	2.787

3. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 5.079,92 € 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	Diplom-Betriebswirt (FH)
Raimund Wölfel	Architekt
Roland Schmid	Sparkassenbetriebswirt

6. Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname)

Alfred Schwarz (Vorsitzender)	Diplom-Verwaltungswirt i.R.
Bertram Meier (stv. Vorsitzender)	Elektromeister i.R.
Mehmet Ali Akilli	Diplom-Betriebswirt
Felix Bitsch	Bankkaufmann
Hans-Peter Jenke	Ausbilder Straßenbahn
Dr. Markus Jungbauer	Rechtsanwalt
Gabriele Schlegel	Kffr. d. Wohnungswirtschaft
Gabriele Siegel	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 € 2.098.174,15.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in Gemeinsamer Sitzung vom 19.03.2026 beschlossen, der Mitgliederversammlung folgende Beschlussempfehlung hinsichtlich der Ergebnisverwendung zu unterbreiten:

- € 1.970.918,98 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen und
- € 127.255,17 gem. § 41 Abs. 1 und 2 der Satzung, 4 % auf die am 01.01.2025 eingezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder auszuschütten.

Nürnberg, den 19.03.2026

Wohnungsgenossenschaft NORIS eG

Der Vorstand

Höhenberger

Wölfel

Schmid

gemeinsam -

besser -

wohnen -

Jahresbericht 2025

Jahresbericht 2025

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 E-Mail: info@wgnoris.de

Gestaltung und Inhalt

Höhenberger Markus, geschäftsführender Vorstand

Druck

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