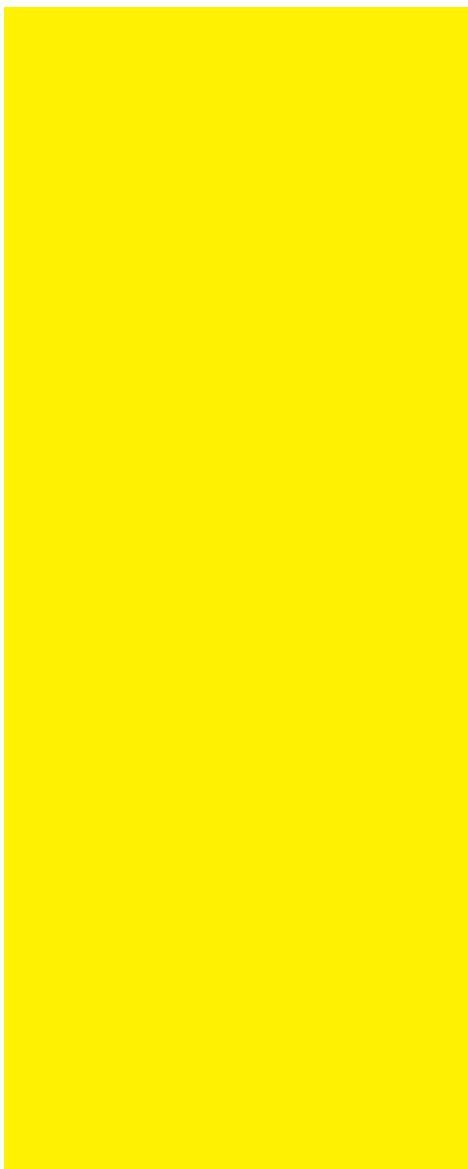




NORIS e.G.
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

Geschäftsbericht 2013



Geschäftsbericht 2013

94. Geschäftsjahr



Herbartstraße 30
90461 Nürnberg

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

Internet: www.wgnoris.de
e-mail: info@wgnoris.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeines	3
Organe der Genossenschaft	4
Einladung zur Mitgliederversammlung	5
Vorwort des Vorstandes	6
Lagebericht 2013	8
Grundlagen der Genossenschaft	8
Wirtschaftsbericht	8
Nachtragsbericht	25
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	26
Vorschlag zur Gewinnverteilung	29
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2013	30
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2013	32
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013	
Bilanz	34
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Anhang zum Jahresabschluss 2013	
Allgemeine Angaben	37
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	37
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	39
Sonstige Angaben	42
Ehrentafel	44

Allgemeines

Gründung der Genossenschaft:
3.10.1919

Sitz:
Herbartstr. 30, 90461 Nürnberg

Höhe des Geschäftsanteils:
€ 310,00

Beteiligung

BZG Baustoffzentralgesellschaft mbH, Nürnberg

Mitgliedschaften

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e.V., Berlin

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., München

Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V., Nürnberg

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf



Organe der Genossenschaft

Vorstand

Markus Höhenberger	geschäftsführender Vorstand	
Hans Peter Gackstetter	Geschäftsführer i.R.	
Bernd Roth	Architekt i.R.	(bis 27.6.2013)
Raimund Wölfel	Architekt	(ab 27.6.2013)

Aufsichtsrat

Roland Schmid	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender
Alfred Schwarz	Dipl.- Verwaltungswirt	stv. Vorsitzender
Mehmet Ali Akilli	Dipl.- Betriebswirt	
Harald Baumgarten	Anwendungsentwickler	
Peter Frauenschläger	Strassenbahnfahrer	
Dieter Geng	Objektmanager i.R.	
Gudrun Gutmann	Steuerberaterin	
Bertram Meier	Elektromeister	
Gabriele Schlegel	Kffr. d. Wohnungswirtschaft	
Raimund Wölfel	Architekt	(bis 27.6.2013)

Einladung zur Mitgliederversammlung

am Donnerstag, 26.6.2014, um 19.00 Uhr in der Gaststätte „Gesellschaftshaus Gartenstadt“ 90469 Nürnberg, Buchenschlag 1, stattfindenden ordentlichen Mitgliederversammlung.

Tagesordnung:

1. Lagebericht des Vorstandes und Vorlage des Jahresabschlusses 2013
2. Bericht des Aufsichtsrates 2013
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2013
4. Genehmigung des Jahresabschlusses 2013
5. Beschlussfassung über die Gewinnverwendung
6. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2013
7. Wiederwahlen für den Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss liegt in der Zeit vom 16. Juni bis 25. Juni 2014 während der Geschäftszeiten in der Geschäftsstelle zur Einsichtnahme auf.

Anträge müssen dem § 33 Ziffer 4 i. V. m. Abs. 5 der Satzung entsprechen und sind spätestens sieben Tage vor der Mitgliederversammlung, schriftlich in der Geschäftsstelle, Herbartstr. 30, 90461 Nürnberg, einzureichen.

Nürnberg, 10. Juni 2014

Roland Schmid
Aufsichtsratsvorsitzender

VORWORT DES VORSTANDES

*„Nachhaltig ist, ein Problem erst gar nicht entstehen zu lassen“
(Verfasser unbekannt)*

Liebe Mitglieder und Mieter,

in keiner anderen Rechtsform ist der Nachhaltigkeitsgedanke so ausgeprägt wie beim Genossenschaftsgedanken.

Der Begriff „Nachhaltigkeit“, der auf das Verb „nach halten“ zurückzuführen ist, bedeutet soviel wie „eine längere Zeit anhaltende Wirkung“.

Für die Noris eG fußt „Nachhaltigkeit“ auf den immer gleichbleibenden Säulen, nämlich:

- **gute,**
- **sichere,**
- **und sozial** verantwortbare

Wohnungsversorgung unserer Mitglieder.

Gerade das Alleinstellungsmerkmal „Mitgliedschaft“ unterscheidet uns wesentlich gegenüber Wohnungsgesellschaften, privaten Investoren und vor allem Rendite orientierten Konzernen, die durch ihr Negativimage das Bild ordentlich geführter Genossenschaften zu Unrecht negativ beeinflussen.

Während wir jedes Jahr aufs Neue unseren Mitgliedern Stabilität garantieren, werden die Unwägbarkeiten um uns herum immer größer.

Eine kaum noch zu kalkulierende Politik, deren Gesetzgebung eindeutig gegen das Tun von Wohnungsunternehmen gerichtet ist, eine sich immer mehr verschärfende Gesetzgebung im Baubereich, unattraktive Fördermaßnahmen sowie das Desinteresse lokaler Politiker erschweren das Handeln ungemein. Slogans wie *„Wir brauchen eine Mietpreisbremse“* sind für Politiker, aufgrund des dem Slogan inne liegenden Populismus, leider nicht nur im Wahlkampf aktuell.

Leider hören wir jedoch nie Slogans wie:

„Wir brauchen eine Energiepreisbremse“ oder „Wir brauchen eine Benzinpreisbremse“!

Ganz bewusst soll aber an dieser Stelle nicht darauf eingegangen werden, inwieweit Politiker von den wirtschaftsstärksten Lobbyisten beeinflusst werden bzw. beeinflusst werden können. Die Wohnungswirtschaft zählt jedenfalls nicht zu letzter Genannten!

In Deutschland existieren rd. 7.500 Genossenschaften mit rd. 20 Millionen Mitgliedern, die wiederum mehr als 800.000 Mitarbeiter beschäftigen.

Neben den Genossenschaftsbanken haben Wohnungsgenossenschaften mit rd. 2,8 Millionen Mitgliedern die zweitgrößte Mitgliederstärke in der gesamten Bundesrepublik. Die rd. 2.000 Wohnungsgenossenschaften bewirtschaften rd. 2,2 Millionen eigene Wohnungen. Dies entspricht einem Marktanteil bei allen Mietwohnungen von rd. 10%.

Wohnungsgenossenschaften agieren nachhaltig, sind Standort treu und ein verlässlicher Partner in der Region. Sie arbeiten wirtschaftlich im Interesse ihrer Mitglieder und schaffen nachhaltige Werte für spätere Generationen.

Nachhaltig agieren und Werte schaffen bedeutet für uns auch die kontinuierliche energetische Ertüchtigung unseres Wohnungsbestandes.

Im Geschäftsjahr 2013 konnten wir unsere positive, kontinuierliche Geschäftsentwicklung fortsetzen und wiederum durch sehr gute wirtschaftliche Ergebnisse nachhaltige Werte für die Zukunft unserer Genossenschaft erarbeiten. Denn eines gilt nach wie vor:

„Derjenige hat am besten für die Zukunft gesorgt, der für die Gegenwart sorgt“
(Franz Kafka).

Wir bedanken uns daher bei allen unseren Mitgliedern, die diesen Weg mit uns gemeinsam gehen.

Wir bedanken uns bei unseren Mitarbeitern, die mit ihrem Fleiß und ihrem Engagement zu diesem positiven Ergebnis in 2013 beigetragen haben.

Bedanken möchten wir uns auch ganz besonders bei unseren ehrenamtlich tätigen Wohnanlagenverwaltern und Hausobleuten, die uns durch ihr Wirken in erheblichem Maße entlastet haben.

Ganz besonders aber danken wir unserem Aufsichtsrat, der mit Weitsicht und mit Umsicht die Noris eG in ihrem Handeln zu jeder Zeit unterstützt hat.

Nürnberg, den 3.4.2014

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

gez. Höhenberger

gez. Gackstetter

gez. Wölfel

Lagebericht 2013

1. Grundlagen der Genossenschaft

1.1. Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft Noris eG

Seit über 94 Jahren setzt die Wohnungsgenossenschaft Noris eG auf die genossenschaftlichen Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.

Die Wohnungsgenossenschaft Noris eG wurde am 3.10.1919 gegründet. Der Registereintrag erfolgte unter GenR 46 beim Amtsgericht Nürnberg am 4.11.1919.

Nach der Satzung, deren Neufassung in der Mitgliederversammlung am 26.6.2008 beschlossen wurde und im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Nürnberg am 22.9.2008 eingetragen wurde, widmet sich die Noris eG der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

Die effektive Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, der sich ausschließlich im Stadtgebiet von Nürnberg befindet, stellt das Kerngeschäft der Genossenschaft dar.

Hierfür bedient sich die Genossenschaft einer Reihe von Controlling- und Analyseinstrumenten.

1.2. Organisatorische Struktur und Steuerungssysteme des Unternehmens

Zugeschnitten auf die Größe des Unternehmens besteht ein Organigramm, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten hervorgehen.

Zudem besteht für jeden Arbeitsplatz eine Stellenbeschreibung.

Durch die im Organisationsplan vorgesehenen internen Kontrollen ist eine ordnungsmäßige Erfassung der Geschäftsvorfälle gewährleistet.

Sämtliche Geschäftsvorfälle der Genossenschaft werden seit dem 1.1.1999 mit dem wohnungswirtschaftlichen Programm wowi c/s bearbeitet.

1.3. Ziele und Strategien

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4% war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als im Vorjahr.

Für 2014 hob die Regierung die Wachstumsprognose von ursprünglich 1,7% auf 1,8% an. Als zentrale Annahme wird bei der Projektion unterstellt, dass der Finanzsektor stabil bleibt und es insbesondere im Euro-Raum zu keinen negativen Entwicklungen kommt.

Wesentlicher Faktor zu diesem Anstieg wird dabei wiederum der Konsum sein.

Viele Experten sind bei ihrer Wachstumsprognose noch zuversichtlicher als die Bundesregierung. So rechnet der Deutsche Industrie- und Handelskammertag, ebenso wie der Bundesverband der Deutschen Industrie, mit einer Rate von rund 2% im laufenden Jahr.

Die größten Unsicherheiten sehen die Experten jedoch bei den wirtschafts- und energiepolitischen Plänen der Regierung.

2.2. Die Entwicklung in der Wohnungswirtschaft

Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft mit stabilem Wachstum

Die Bruttowertschöpfung der gesamten Immobilienwirtschaft wuchs 2013 stabil auf 434 Milliarden EUR der gesamten Bruttowertschöpfung an. Dies entspricht einem Anteil von 18,7% an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als beispielsweise der Fahrzeug- und Maschinenbau, die häufiger im Fokus der Öffentlichkeit stehen.

Investitionen der GdW Unternehmen knacken 2013 die 10 Milliarden Marke

Die Zahlen der im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen zeigten einen Anstieg der Gesamtinvestitionen von rd. 11%. Damit wurde, seit 2001 erstmals wieder, die 10 Milliarden-Marke überschritten.

GdW Wohnungen haben einen 15% geringeren spezifischen Energieverbrauch als die übrigen Durchschnittswohnungen in Deutschland

Bereits seit Anfang der 1980er Jahre setzen die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen erfolgreich Maßnahmen zur Energieeinsparung und Steigerung der Energieeffizienz um. Im Ergebnis wurden seit 1990 bis 2012 rd. 65% der Gebäude energetisch ertüchtigt.

Durch diese Investitionen liegt der Energieverbrauch der GdW - Unternehmen deutlich – nämlich rd. 15% - unter dem Bundesdurchschnitt aller Wohnungen.

Die Wohnungsgenossenschaft Noris eG verfolgt seit Jahren das Ziel ihren Bestand energetisch zu modernisieren, was unter anderem durch den Spitzenwert ihrer Investitionsquote unterstrichen wird. Sie liegt damit nicht nur voll im Trend, sondern ist darüber hinaus noch bemüht Wohnraum für „jedermann“ anzubieten, indem dieser bei der Noris eG bezahlbar bleibt. Dem Genossenschaftsgedanken wird somit vollumfänglich Rechnung getragen.

Mieten bei Neuvermietung in Ballungsräumen entwickeln sich nach oben

Der bundesweite Trend bei den Angebotsmieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zeigt einen weiteren Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Im Bundesdurchschnitt erhöhten sich die Nettokaltmieten um 3,3% auf € 6,59/m².

Entgegen dem bundesweiten Trend zeichnete sich bei der Wohnungsgenossenschaft Noris eG zwar auch ein Anstieg ab, der jedoch mehr als moderat ausgefallen ist.

In unserer Norisinfo 3.2013 berichteten wir hierüber ausgiebig und konnten am Ende feststellen, dass die Mieten der Noris eG mit durchschnittlich € 5,07/m², nachweislich 30%-40% niedriger sind, als derjenigen Wohnungen, die am freien Markt angeboten werden.

Damit konnte wieder einmal deutlich gemacht werden, dass die Noris eG ihrem sozialen Auftrag mehr als gerecht wird, trotzdem wäre es aufgrund der bestehenden Nachfrage in Nürnberg zwingend notwendig neuen Wohnraum zu schaffen. Alleine die Interessentenvormerkungen bei der Noris eG, die derzeit bei rd. 600 Vormerkungen liegen, unterstreicht diese Notwendigkeit.



(Modernisierung „Maxfeld“)

2.3. Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis der Wohnungsgenossenschaft Noris eG

2.3.1. Allgemeines

2.3.1.1. Mitglieder und Geschäftsguthaben

Zum 31.12.2013 gehörten der Noris eG 2.748 Mitglieder mit 9.363 Geschäftsanteilen (Vj.: 2.748 Mitglieder mit 9.205 Anteilen) an. Der Gesamtbetrag der Geschäftsanteile beträgt zum 31.12.2013 € 2.902.530,00 (Vj.: € 2.853.550,00).

2.3.1.2. Vorstand

Der Vorstand setzt sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt zusammen:

Markus Höhenberger	geschäftsführender Vorstand	
Hans Peter Gackstetter	Geschäftsführer i.R.	
Bernd Roth	Architekt i.R.	(bis 27.6.2013)
Raimund Wölfel	Architekt	(ab 27.6.2013)

2.3.1.3. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Noris eG Nürnberg besteht satzungsgemäß aus mindestens 5 Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat setzt sich im Geschäftsjahr 2013 zusammen aus:

Roland Schmid	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender
Alfred Schwarz	Dipl.- Verwaltungswirt	stv. Vorsitzender
Mehmet Ali Akilli	Dipl.- Betriebswirt	
Harald Baumgarten	Anwendungsentwickler	
Peter Frauenschläger	Strassenbahnfahrer	
Dieter Geng	Objektmanager i.R.	
Gudrun Gutmann	Steuerberaterin	
Bertram Meier	Elektromeister	
Gabriele Schlegel	Kffr. d. Wohnungswirtschaft	
Raimund Wölfel	Architekt	(bis 27.6.2013)

2.3.1.4. Steuerliche Grundlagen

Die Genossenschaft wird beim Finanzamt Nürnberg-Zentral veranlagt. Die steuerliche Betreuung erfolgt durch eine Steuerberatungsgesellschaft. Die Genossenschaft ist teilerwerbspflichtig.

2.3.2. Geschäftstätigkeit

2.3.2.1. Neubautätigkeit/Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2013 fand keine Neubautätigkeit statt.

Hauptaufgabengebiet der Genossenschaft war die Bestandsbewirtschaftung mit umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten.

Das Hauptengagement der Genossenschaft liegt unverändert in der energetischen Sanierung ihres Wohnungsbestandes.

2.3.2.2. Investitionsprogramm 2013

Im Jahr 2013 fielen für Instandhaltungs-, Modernisierungsmaßnahmen folgende Kosten an:

	Kosten
Nordring 116-122, Schopenhauer Straße 23-27:	T€ 3.046,3
• Balkonanbau,	
• Energetische Sanierung,	
• Erneuerung der Fenster,	
• Neugestaltung der Außenanlagen,	
• Kanalsanierung.	
Kirchenstraße 29-31:	T€ 655,4
• Balkonanbau,	
• Fassadenarbeiten,	
• Erneuerung des Daches,	
• Dachbodendämmung,	
• Erneuerung der Dachbodenabteile,	
• Einbau T 30 Türen,	
• Neugestaltung der Außenanlagen.	

Kirchenstraße 25:	T€ 76,9
• Fassadenarbeiten, • Erneuerung der Haustür, • Dachbodendämmung, • Erneuerung der Dachbodenabteile, • Einbau T 30 Türen.	
Div. andere Kosten (Nachtragskosten etc.):	T€ 668,9
Kanalinstandsetzungen:	T€ 21,8
Einzelmodernisierungen von 69 Wohnungen:	T€ 1.895,7
Instandhaltungskosten für Kleinreparaturen und notwendige nicht vorgesehene Instandhaltung:	T€ 1.034,0
Gesamtkosten:	T€ 7.399,0



(Energetische Modernisierung „Maxfeld“)



(Energetische Modernisierung „Maxfeld“)

2.3.2.3. Investitionsprogramm 2014

Für das Jahr 2014 wurden folgende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben beschlossen:

	Schätzkosten
Herbartstraße 13-17:	T€ 1.200,0
• Balkonanbau, • Aufzugsanbau, • Überarbeitung Treppenhäuser mit Wohnungseingangstüren, • Neugestaltung der Außenanlagen, • Erneuerung des Daches, • Kaminrückbau.	
Herbartstraße 21-27:	T€ 1.600,0
• Balkonanbau, • Aufzugsanbau (außer für Haus 21), • Überarbeitung Treppenhäuser mit Wohnungseingangstüren, • Neugestaltung der Außenanlagen.	
Kanalsanierungen:	T€ 225,0
Erneuerung Fernwärmestation Neu-Schweinau:	T€ 300,0
Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen:	T€ 3.200,0
Plankosten gesamt:	T€ 6.525,0

Die im Jahr 2014 vorgesehenen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden in voller Höhe mit Eigenmitteln finanziert. Ein eventuell auftretender Kapitalbedarf zum Ende 2014 wird durch einen bestehenden Kontokorrentkreditrahmen abgedeckt.

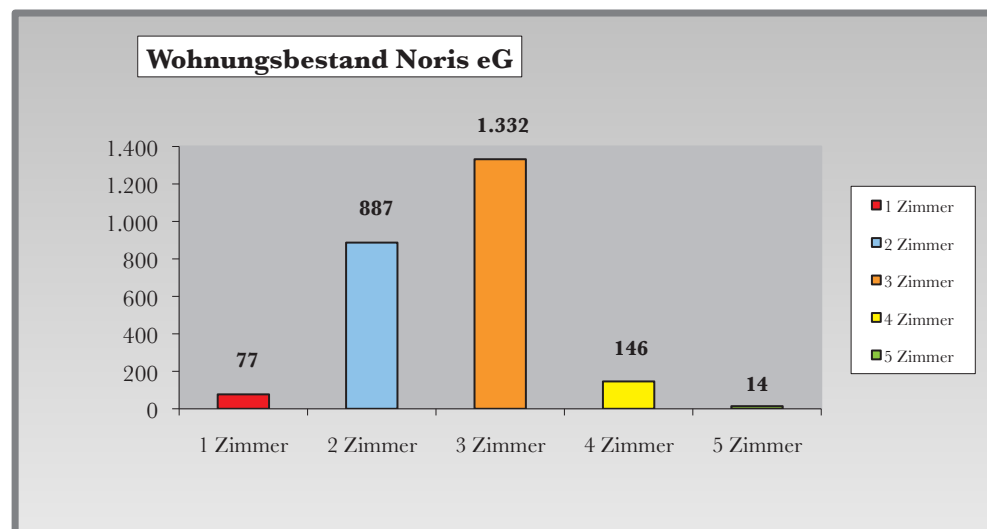
2.3.2.4. Hausbewirtschaftung

2.3.2.4.1. Bestandsangaben

Die Genossenschaft verwaltet zum 31.12.2013 293 Häuser mit 2.456 Wohnungen, 577 Garagen/TG-Stellplätze und 18 sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) von insgesamt 154.287,78 m² (Vj.: 154.339,03 m²). Außerdem sind 314 Kfz-Stellplätze im Freien vorhanden.

Die sonstigen Mieteinheiten betreffen 12 Läden, 1 Arztpraxis, 2 Büros (dv. eines eigengenutzt), 1 Gaststätte und 1 Werkstatt mit Materiallager.

Von den Wohnungen waren zum 31.12.2013 noch 360 Einheiten preisgebunden.



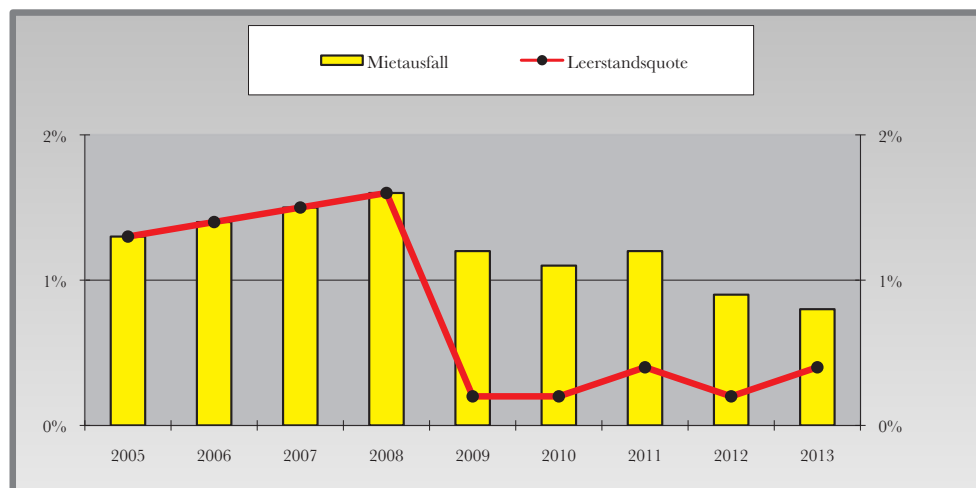
2.3.2.4.2. Einnahmen

Die Noris eG vereinnahmte 2013 Mieten in Höhe von T€ 9.543,2, die gegenüber dem Vorjahr um T€ 386,3 angestiegen sind. Insgesamt betrugen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 12.377,8, dies entspricht einer Steigerung von 2,8 % (Vj.: 3,7 %).

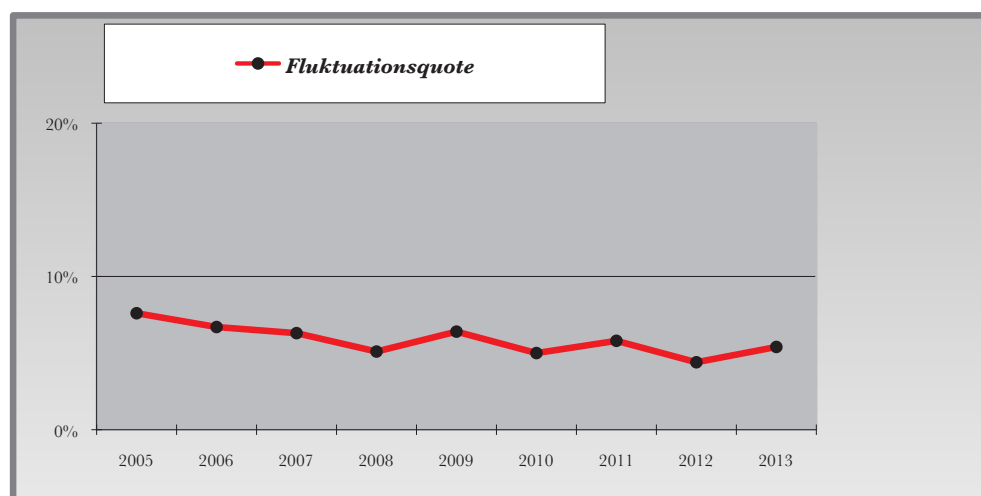
Die Erhöhung beruht neben den Mieterhöhungen des Berichtsjahres vor allem auf den ertragswirksamen Auswirkungen des Vorjahres.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Noris eG beträgt €/m² 5,07 (Vj.: €/m² 4,85).

Die Erlösschmälerungen (T€ 68,9, dv. T€ 45,4 modernisierungsbedingt), Forderungsausfälle (T€ 17,9) sowie Miet- und Räumungsklagen (T€ 13,9) betragen zusammen 0,8 % (Vj.: 0,9 %) des gesamten Umlagen- und Sollmietenaufkommens.



Die Leerstandsquote zum 31.12.2013 betrug 0,4 % (Vj.: 0,2%); die Fluktuationsquote 5,4 % (Vj.: 4,4%). Im Branchenvergleich liegt die Genossenschaft damit weit unter dem Bayernschnitt.



2.3.2.4.3. Ausgaben

Die Bewirtschaftungskosten der Noris eG stellen sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt dar:

	2013 T€	2012 T€	Veränderung T€
Verwaltungskosten	602,6	623,3	-20,7
Betriebskosten	2.892,7	2.800,7	92,0
Instandhaltungskosten	3.806,6	4.697,0	-890,4

Die Verwaltungskosten, die gegenüber dem Vorjahr geringfügig gesunken sind, betragen im Geschäftsjahr 2013 € 236,00/VE (Vj.: € 244,00/VE). Die Verwaltungskosten der Noris eG liegen weiterhin unter den in der Zweiten Berechnungsverordnung festgelegten Verwaltungskosten und stellen im Branchenvergleich eine Ausnahmesituation im positiven Sinn dar.

Die Betriebskosten betragen € 18,70 je m² (Vj.: € 18,10 je m²).

Für die Instandhaltung wurden im Geschäftsjahr 2013 € 24,70 je m² (Vj.: € 30,40 je m²) ausgegeben.

Die jährlichen Investitionen im Bestand belaufen sich auf € 49,50 je m² (Vj.: € 31,25 je m²) und stellen damit ebenfalls einen überdurchschnittlichen Wert dar.



(Modernisierung Harsdörffer Straße)

2.3.2.4.4. Geschäftsentwicklung

Trotz einer erhöhten Anzahl sozial schwacher Mieter, verbunden mit hohen Instandhaltungsaufwendungen und Modernisierungskosten, darf die Geschäftsentwicklung des Jahres 2013 als günstig angesehen werden, zumal die Ertragslage des Unternehmens maßgeblich vom positiven Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und äußerst günstigen Verwaltungskosten bestimmt wird. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zur Ertragslage verwiesen.

2.3.3. Tätigkeit der Organe

Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegende Sachverhalte beraten und – soweit erforderlich – hierzu Beschlüsse gefasst. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat verlief auch 2013 sehr konstruktiv und reibungslos.

Am 27. Juni 2013 hat die Mitgliederversammlung dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt.

2.4. Wirtschaftliche Lage der Wohnungsgenossenschaft Noris eG

2.4.1. Ertragslage

Das Jahresergebnis gliedert sich wie folgt:

	31.12.2013 T€
Hausbewirtschaftung	2.824,2
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	- 398,5
Kapitaldisposition	37,5
sonstiger und a.o. Bereich	- 207,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 8,2
Jahresüberschuss	2.247,4

Das erzielte Jahresergebnis entsprach in etwa dem für 2013 prognostizierten Wert. Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.247,4 wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Das Hausbewirtschaftungsergebnis (vor Instandhaltung) des Berichtsjahres erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 461,7. Dies ist im Wesentlichen auf die Auswirkungen der Mieterhöhungen des Vorjahres zurückzuführen.

Die Kapitaldisposition ist vor allem durch Zinserträge geprägt.

Das Ergebnis im außerordentlichen Bereich resultiert im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Altersversorgung ehemaliger Mitarbeiter sowie sonstigen Einflüssen.

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage:

Die Ertragslage ist zufrieden stellend.



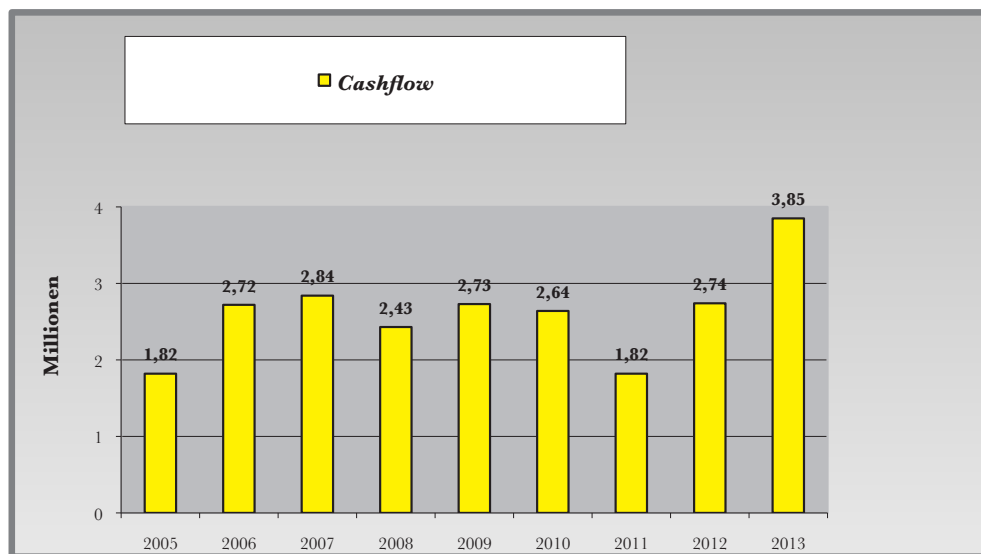
(Regiebetriebsgebäude Noris eG)

2.4.2. Finanzlage

2.4.2.1. Zahlungsströme

	31.12.2013 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen)	3.538,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.126,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.570,1
Zahlungswirksame Veränderungen	982,4
Flüssige Mittel per 1.1.2013	791,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.2013	1.773,9

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



2.4.2.2. Erläuterungen zur Finanzlage

2.4.2.2.1. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 44,9%. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 7,9% über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 106,41% (Vj.: 116,0%).

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

2.4.2.2.2. Investitionen

Die Investitionen 2013 betreffen ausschließlich Modernisierungen in den eigenen Bestand, um hiermit eine nachhaltige Vermietung der Wohnimmobilien der Noris eG sicherzustellen. Durch gleichmäßige kontinuierliche Investitionen ergeben sich im Bereich der Abschreibungen auch in den kommenden Jahren nur unwesentliche Schwankungen.

2.4.2.2.3. Vorscheurechnung

	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	3.222,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 4.525,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (saldiert mit Dividendenausschüttungen)	- 115,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 1.417,3
Finanzmittel zum 1.1.2014	1.773,9
Finanzreserve nach Fortrechnung	356,6

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage:

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Die Finanzierung der Investitionen in 2014 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Zudem verfügt die Genossenschaft über einen Kontokorrentkreditrahmen von T€ 700,0, der die notwendige Liquidität sicherstellt.

2.4.3. Vermögenslage

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

	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€	Veränderung T€
Vermögensstruktur			
Langfristige Investitionen	57.736,8	54.852,2	2.882,6
Grundstücksvorräte, Bauvorbereitung	971,6	1.020,2	-48,6
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	<u>4.787,1</u>	<u>4.480,6</u>	<u>306,5</u>
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	63.495,5	60.355,0	3.140,5

	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€	Veränderung T€
Kapitalstruktur			
Eigenmittel	28.273,8	26.093,2	2.180,6
Langfristiges Fremdkapital	30.235,2	30.335,1	-99,9
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	<u>4.986,5</u>	<u>3.926,7</u>	<u>1.059,8</u>
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	63.495,5	60.355,0	3.140,5

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 3.140,5 erhöht.

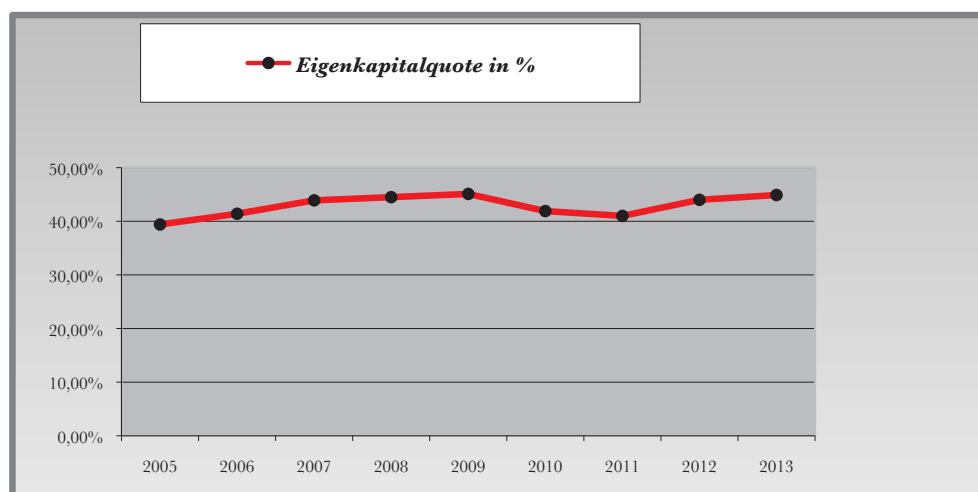
Auf der Vermögensseite ist dies im Wesentlichen auf die Erhöhung der langfristigen Investitionen aufgrund der im Berichtsjahr durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, die die planmäßigen Abschreibungen auf den Wohnungsbestand übersteigen, zurückzuführen.

Beim sonstigen kurzfristigen Vermögen erhöhten sich v.a. die flüssigen Mittel, denen die Verringerung durch Bausparmittel gegenüberstehen.

Der Erhöhung der langfristigen Investitionen steht auf der Kapitalseite vor allem eine Erhöhung der Eigenmittel sowie eine Verringerung des langfristigen Fremdkapitals gegenüber.

Die Erhöhung beim kurzfristigen Fremdkapital resultiert im Wesentlichen aus höheren sonstigen Rückstellungen bzw. gestiegenen Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen.

Das Eigenkapital zum 31.12.2013 (T€ 28.526,7) beträgt rd. 45% (Vj.: rd. 44%) der Bilanzsumme.



Die Genossenschaft verfügt über eine branchenübliche Eigenkapitalausstattung.

Die Eigenmittel (T€ 28.273,8) betragen zum 31.12.2013 44,5% der Bilanzsumme.

Der Anteil der Selbstfinanzierung an den gesamten Eigenmitteln beträgt rd. 90%.

Zum 31.12.2013 sind die langfristigen Investitionen geeignet mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert.

Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage:

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

2.5. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.5.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

2.5.1.1. Vermögensstruktur und Rentabilität

		2013	2012
Gesamtkapitalrentabilität	in %	5,3	4,3
Cashflow nach DVFA/SG	in T€	3.855,6	2.741,7
Eigenkapitalquote	in %	44,9	43,6
Tilgungskraft	Jahre	3,5	3,1
EBITDA	in T€	4.783,3	4.042,2
Dynamischer Verschuldensgrad	Jahre	7,2	10,3



(Modernisierung Kirchenstraße 29-31, Rückseite)



(Modernisierung Kirchenstraße 29-31, Frontansicht)

2.5.1.2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2013	2012
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €/m ²	5,07	4,85
Mietausfallquote	in %	0,8	0,9
Leerstandsquote	in %	0,4	0,2
Fluktuationsrate	in %	5,4	4,4
Verwaltungskosten	in €	236,00	244,00
Erhaltungsinvestitionen je m ²	in €/m ²	49,50	31,25
Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude	in €/m ²	260,00	242,00
Durchschnittliche Verschuldung	in €/m ²	181,00	182,00

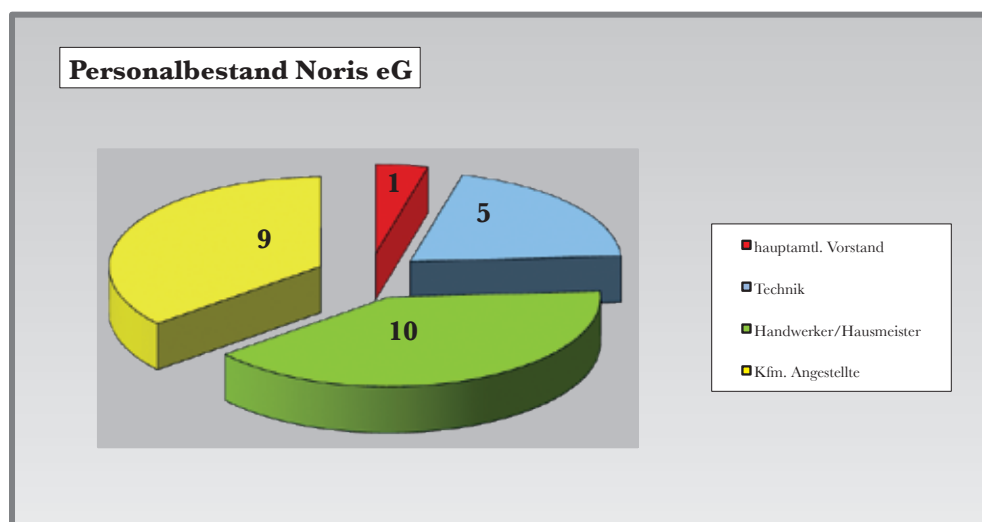
Die finanziellen Leistungsindikatoren können im Branchenvergleich als sehr positiv gewertet werden.

2.5.2 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

2.5.2.1. Personelle Verhältnisse

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

Am 31.12.2013 waren für die Genossenschaft hauptamtlich tätig:



Im Jahr 2013 betrug der gesamte Personalaufwand T€ 1.715,2 (Vj.: T€ 1.625,0). Die gegenüber dem Vorjahr geringfügig höheren Personalkosten begründen sich durch kurzfristige Doppelbesetzungen im Bereich Hausverwaltung, aufgrund des zum 31.12.2013 ausgeschiedenen Stelleninhabers.

2.5.2.2. Informationstechnologie

Eine besondere Aufgabe in diesem Bereich war die Organisation der SEPA-Umstellung zum 01. Dezember 2013 und die dafür erforderliche Umstellung des IT-Systems.

3. Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen.

Mit Wirkung zum 1.1.2013 änderte die Noris eG bei der „freiwillig“ gewährten Versorgungsverpflichtung den Durchführungsweg, indem man zu der, seit 1.11.1994 geltenden Versorgungszusage, wieder zurück wechselte. Dabei konnten sich die betroffenen Mitarbeiter zwischen dem Verbleib in der Versorgungskasse und dem Zurückwechseln in das Ursprungsmodell (2. Pensionsordnung) entscheiden.

Für die Mitarbeiter, die zur sog. 2. Pensionsordnung zurückkehrten, mussten erstmalig im Jahresabschluss zum 31.12.2013 wieder Rückstellungen gebildet werden. Demgegenüber steht ein dementsprechend bewerteter Aktivwert.

Dies hatte Einfluss auf die Ertragslage des Geschäftsjahres 2013.

Der saldierte Betrag führte im Geschäftsjahr 2013 zu Mehraufwendungen in Höhe von T€ 69,3.

Aufgrund der günstigen Zinsentwicklung und des nicht ausreichenden Angebots an Wohnungen in Nürnberg, beabsichtigt die Noris eG 2015/2016 auf dem vorhandenen Vorratsgrundstück Robert-Bosch-Str. 12-16 einen Neubau mit rd. 50 Wohneinheiten zu errichten. Hierfür wurde in der gemeinsamen Sitzung vom 20.2.2014 der Beschluss gefasst.

Die prognostizierten Herstellungskosten von rd. € 7,5 Mio. sollen in voller Höhe mit Fremdmitteln bestritten werden, wobei rd. € 5,0 Mio. aus freien Kapitalmarktdarlehen bestritten werden und rd. € 2,5 Mio. aus KfW Darlehen stammen sollen.



(Modernisierung Kirchenstraße 25)

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1. Prognosebericht

Die sich stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte weitere Aufschwung in Verbindung mit einem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2014 lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu.

Für die Wohnungsgenossenschaft Noris eG sind diese Aussichten in Verbindung mit der demographischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die generelle Frage nach Wohnungen und v.a. nach modernisierten Wohnungen sehr groß ist.

Für 2014 ist ein Investitionsetat für Modernisierungen und Instandhaltungen von rd. € 6,5 Mio. veranschlagt. Die Finanzierung erfolgt in voller Höhe mit Eigenmitteln.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2014 ein positives Ergebnis in Höhe von rd. T€ 2.300,0.

4.2. Risikobericht

4.2.1. Planungswesen und Risikomanagementsystem

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

Im Einzelnen umfasst das Risikomanagementsystem:

Internes Kontrollsystem

Für alle originären Unternehmensprozesse (Instandhaltung, Mietenverwaltung, Personalabrechnung, Betriebskostenabrechnung, Darlehen, Kündigungen, Finanzbuchhaltung) bestehen Ablaufbeschreibungen im Unternehmen, die durch schriftliche Arbeitsanweisungen ergänzt werden.

Controlling

Ein effektiv geführtes Controlling ist eingerichtet und in Funktion. Es umfasst die Bereiche Wirtschafts-, Finanz- und Instandhaltungs-/Modernisierungsplanung, Bautenstandsberichte, Analyse des Vermietungserfolges sowie die Analyse des Bestandsportfolios.

Ergänzt wird das bestehende Controlling um ein Berichtswesen, welches zeitnah, entsprechend dem festgesetzten Bearbeitungssturnus, bearbeitet und aktualisiert wird.

Weiterhin wird das Controlling um ein sog. „Technik-Informationssystem“ ergänzt, welches Grundlage für alle betriebsnotwendigen Arbeitsprozesse bildet.

Im Bereich Verkehrssicherung besteht für die Bereiche Spielplätze und Baumkataster ein zentrales Kontrollmodul, welches die dem Begehungsturnus entsprechend festgelegten Überwachungspflichten signalisiert und dokumentiert.

Für alle übrigen Beobachtungsbereiche wurde im Geschäftsjahr 2013 ein externer Dritter engagiert.

Darüber hinaus wird seit 2011 eine Firma engagiert, die sich ausschließlich mit den Dichtigkeitsprüfungen für Gasleitungen befasst. Eine Begehung fand im Berichtszeitraum statt, die lediglich in zwei Fällen zu kleineren Beanstandungen führte.

Die Anforderungen, der seit 1.11.2011 geltenden Trinkwasserverordnung, wurden von der Noris eG vollumfänglich eingehalten.

Risikofrüherkennungssystem

Eine systematische Dokumentation des Risikofrüherkennungssystems liegt in der Genossenschaft vor. Beobachtungsbereiche, geeignete Risikoindikatoren, Risikobandbreiten und Schadenspotenziale sowie Maßnahmen zur Risikoabwehr sind definiert.

4.2.2. 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.

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

Im Jahr 2014 wird mit moderaten Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich so bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben.

Wir rechnen deshalb mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben.

Weitere Risiken für die Wohnungswirtschaft bestehen aber auch dadurch:

- dass sich die öffentliche Hand aus der Wohnungsbauförderung für breite Schichten zurückzieht,
- dass die Anforderungen an Neubau und energetische Modernisierung immer weiter ansteigen,
- dass sich die Politik nicht als Partner der Wohnungswirtschaft sieht, sondern durch Einführung sog. „Mietpreisbremsen“ und eine sich gegen Wohnungsunternehmen gerichtete Gesetzgebung die Handlungsfähigkeit der Unternehmen erheblich einschränkt.

Trotz all dieser möglichen Negativszenarien rechnet die Noris eG auch 2014 mit einem positiven Jahresergebnis.

Stabile Umsatzstrukturen, ein Mietausfallrisiko das gegen Null tendiert, eine boomende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, kalkulierbare Preise beim geplanten Modernisierungsprogramm, sowie stabile Preise, aufgrund abgeschlossener Rahmenverträge, sind die Garanten hierfür.

4.3. Chancenbericht

Die Wohnungsgenossenschaft Noris eG hat für die kommenden Jahre ein unverändert klar formuliertes Ziel, nämlich die bedarfsgerechte Weiterentwicklung und selektive Erweiterung des Bestandes durch Modernisierungen sowie die schnelle Vermietung der Wohneinheiten bei Mieterwechsel. Die geringe Fluktuationsquote von durchschnittlich 4% spiegelt die Zufriedenheit der Mieter wieder und bestätigt die Noris eG in ihrer Geschäftspolitik.

Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum mit einer zeitgemäßen Ausstattung wird künftig weiterhin ansteigen. Diese Nachfrage wird durch ein seit Jahren bewährtes Investitionsprogramm abgedeckt. Die Erhaltungsinvestitionen in den Wohnungsbestand werden deshalb auch in den nächsten Jahren anhalten. Hauptaugenmerk werden hierbei Maßnahmen zur Energieeinsparung, Wohnwert- und Wohnumfeldverbesserung sein. Negativ beeinflusst werden diese Investitionen durch die seit 2009 in Kraft getretene EnEV 2009, mit immer größer werdenden Dämmstärken und bautechnischen Auflagen, die die nachhaltige Wirtschaftlichkeit einer Modernisierungsmaßnahme in Frage stellen können. Ein weiterer Punkt der die Rentabilität der Modernisierungsmaßnahmen, sofern man überhaupt davon sprechen kann, sind die unterschiedlichen Planungen der Regierung zur „Mietpreislösung“. Alleine die Einführung der zweiten Kappungsgrenzenverordnung in 2013 für Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern und eine damit verbundene Absenkung der Kappungsgrenze von 20% auf 15% zeigt, wie unsensibel und einseitig die Politik an den so notwendigen Stellschrauben der Wohnungswirtschaft dreht.

Damit könnte der Gesetzgeber zum entscheidenden Parameter für das künftige Engagement in den Wohnungsbestand werden. Für die anstehenden Modernisierungsmaßnahmen werden die Mieterhöhungspotenziale unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen und sozialen Auftrags ausgeschöpft.

Die Schaffung und Erhaltung einer hohen „Energie-Effizienz“ entspricht unverändert sowohl der ökologischen als auch der sozialen und wirtschaftlichen Verantwortung der Noris eG.

In ökologischer Hinsicht trägt die Noris eG damit zu einem möglichst sparsamen Verbrauch von wertvollen Ressourcen sowie zum Klimaschutz und dadurch zur Bewahrung der Schöpfung bei. In sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht ist die hohe Energieeffizienz für die Noris eG. Voraussetzung dafür, auch zukünftig eine „sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft“ zu ermöglichen und damit ihrem satzungsgemäßen Zweck gerecht zu werden, gleichzeitig aber auch die Marktposition der Noris eG nachhaltig zu sichern und zu verbessern.

4.4. Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den am Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Genossenschaft verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen zeitnah berücksichtigt.

Die Liquidität wird laufend überwacht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre gesichert. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements laufend beobachtet.

Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen rechtzeitig begegnen zu können.

Vorschlag zur Gewinnverteilung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von

€ 113.764,96

gemäß § 40 der Satzung für die Barausschüttung von 4 % auf die am 01.01.2013 eingezahlten Geschäftsguthaben zu verwenden.

Nürnberg, den 3.4.2014

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Höhenberger

Gackstetter

Wölfel

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2013

Der Aufsichtsrat hat sich während des Geschäftsjahres vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 regelmäßig und zeitnah über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens, die Planungen, den Geschäftsverlauf sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und den Vorstand in seiner Geschäftsführung gemäß den Erfordernissen von Gesetz und Satzung beraten und überwacht. Er war in alle Entscheidungen einbezogen, die nach Gesetz und Satzung der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war gut und vertrauensvoll.

In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat über alle wesentlichen Vorgänge, insbesondere über die Finanzlage, die laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die Vermietungssituation, das Risikofrühwarnsystem und die Unternehmensplanung einschließlich der Entwicklungsperspektiven der Genossenschaft unterrichtet. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung und den Zielen ließ sich der Aufsichtsrat erläutern. Die nach Gesetz oder Satzung erforderlichen Beschlussfassungen wurden durch den Aufsichtsrat nach eingehender Prüfung der Unterlagen vorgenommen.

In den Sitzungen des Aufsichtsrates wurde auf der Grundlage der Berichterstattung des Vorstandes ausführlich die Geschäftsentwicklung, sowie für die Genossenschaft wichtige Entscheidungen, Kennzahlen und Angelegenheiten beraten. Hierzu zählte die Prüfung des Jahresabschlusses. Weiterhin fanden Quartalsprüfungen in der Geschäftsstelle der Wohnungsgenossenschaft zu den kaufmännischen Fachgebieten und Mitgliederwesen sowie zu baulichen Angelegenheiten statt. Im Rahmen von Wohnanlagenbegehungen verschafften sich die Aufsichtsratsmitglieder einen Überblick über die energetisch sanierten Liegenschaften. Darüber hinaus sind diese Begehungen auch eine wichtige Informationsgrundlage und eine Hilfe für anstehende Entscheidungen des Gremiums. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrates in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand. Er hat mit diesem wichtige Angelegenheiten der Genossenschaft erörtert und wurde über wesentliche Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

Diese verschiedenen Maßnahmen ermöglichten es dem Aufsichtsrat, sich ein Bild über die Lage der Genossenschaft zu machen, die wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung sowie die strategische Ausrichtung beurteilen zu können. Der Aufsichtsrat kam seinen Aufgabenstellungen und Pflichten, die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegen, umfassend nach.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2013 mit Gewinn- und Verlustrechnung und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 wurden vom Aufsichtsrat am 28. März 2014 geprüft und dabei festgestellt, dass die Abschlussunterlagen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Gemeinsam mit dem Vorstand nahmen die Mitglieder des Aufsichtsrates am 24. April 2014 an der Schlussbesprechung mit dem Verbandsprüfer über den Jahresabschluss 2013 teil.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2013 durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. ergab keine Beanstandungen.

Nach der Mitgliederversammlung am 27.06.2013 fand die konstituierende Sitzung zur Wiederherstellung der „Inneren Ordnung des Aufsichtsrates“ gem. § 6 der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates statt. Zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates wurde Herr Roland Schmid, zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Herr Alfred Schwarz, zur Schriftführerin Frau Gabriele Schlegel und zum stv. Schriftführer wurde Herr Bertram Meier wiedergewählt. Die weiteren Mitglieder im ehrenamtlichen Aufsichtsrat sind Frau Gudrun Gutmann, die Herren Mehmet Ali Akilli, Harald Baumgarten, Dieter Geng und Peter Frauenschläger.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, der Annahme des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2013 sowie der Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Unser bisheriges nebenamtliches Vorstandsmitglied Herr Bernd Roth schied nach der Mitgliederversammlung aufgrund des Erreichens der Altersgrenze von 70 Jahren gemäß Satzung aus dem Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Noris eG aus. Der Aufsichtsrat möchte sich an dieser Stelle nochmals ganz herzlich für das jahrzehntelange Engagement im Dienste unserer Genossenschaft in seinen verschiedenen Funktionen als Wohnanlagenverwalter, Aufsichtsrat und zuletzt 17 Jahre als Mitglied des Vorstandes bedanken. Der Aufsichtsrat hat in seiner konstituierenden Aufsichtsratssitzung Herrn Raimund Wölfel zum neuen nebenamtlichen Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Noris eG gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt allen Genossenschaftsmitgliedern für die im Jahr 2013 bewiesene Treue und Verbundenheit, verbunden mit der Hoffnung die Arbeit auch in den kommenden Jahren gemeinsam engagiert fortzusetzen.

Dem Vorstand, allen Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft Noris eG sowie den ehrenamtlichen Hausobleuten und Wohnanlagenverwaltern dankt der Aufsichtsrat für ihren Einsatz bei der Erledigung der gestellten Aufgaben und für die vertrauensvolle, gute Zusammenarbeit getreu unserem Motto,

„Gut und sicher wohnen bei der Wohnungsgenossenschaft Noris eG“.

Nürnberg, den 3.4.2014

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Aufsichtsrat

(Roland Schmid)
Vorsitzender

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des

Jahresabschlusses 2013

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

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

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 2.456 Wohnungen. Der Gegenstand entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 und der Lagebericht für 2013 entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen.

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

Die Ertragslage ist wesentlich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung positiv beeinflusst. Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

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

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

München, den 24. April 2014

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

gez. Bernt

(Bernt)
Wirtschaftsprüfer

gez. Maier

(Meier)
Wirtschaftsprüfer

AKTIVA		Bilanz per
	Stand am 31.12.2013	Stand am 31.12.2012
<u>Anlagevermögen</u>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,00	290,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.639.966,55	52.334.918,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.624.556,54	2.276.547,42
Grundstücke ohne Bauten	961.445,03	961.445,03
Technische Anlagen und Maschinen	240,00	358,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	212.171,00	220.374,00
Anlagen im Bau	136.811,44	0,00
Bauvorbereitungskosten	10.164,69	58.754,25
	58.585.355,25	55.852.396,95
Finanzanlagen		
Beteiligungen	7.592,68	7.592,68
	58.592.948,93	55.860.279,63
<u>Umlaufvermögen</u>		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.843.798,74	2.750.253,98
Andere Vorräte	38.755,89	41.107,91
	2.882.554,63	2.791.361,89
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	92.880,76	103.691,30
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	659,73	1.400,68
Sonstige Vermögensgegenstände	145.652,17	110.551,07
	239.192,66	215.643,05
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.773.877,45	1.478.677,16
	4.895.624,74	4.485.682,10
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	5.020,50	5.650,12
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.931,10	3.353,29
	6.951,60	9.003,41
	63.495.525,27	60.354.965,14

31. Dezember 2013

PASSIVA

	Stand am 31.12.2013	Stand am 31.12.2012
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	139.190,00	125.840,00
der verbleibenden Mitglieder	2.888.126,12	2.844.124,06
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 14.403,88		(9.425,94)
	3.027.316,12	2.969.964,06
Kapitalrücklage	54.487,22	51.487,22
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.891.779,96	1.891.779,96
Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05	4.090.335,05
Andere Ergebnisrücklagen	19.349.065,59	17.215.421,85
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 2.133.643,74		(1.375.278,85)
	25.331.180,60	23.197.536,86
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	2.247.408,70	1.487.997,18
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.133.643,74	1.375.278,85
	113.764,96	112.718,33
Eigenkapital insgesamt	28.526.748,90	26.331.706,47
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.488.764,00	2.294.129,00
Sonstige Rückstellungen	594.141,62	124.075,79
	3.082.905,62	2.418.204,79
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.841.061,96	25.842.493,22
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.110.121,73	2.289.548,48
Erhaltene Anzahlungen	2.874.343,59	2.848.909,91
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	793.683,44	434.407,24
Sonstige Verbindlichkeiten	223.094,74	161.237,71
davon aus Steuern: 21.023,18		(22.649,77)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.140,12		(0,00)
	31.842.305,46	31.576.596,56
Rechnungsabgrenzungsposten	43.565,29	28.457,32
	63.495.525,27	60.354.965,14

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

	2013	2012
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.377.832,90	12.039.601,95
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.842,47	55.664,26
	12.416.675,37	12.095.266,21
Erhöhung (Vj.: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	93.544,76	-53.303,42
Aktivierte Eigenleistungen	21.688,99	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	255.922,38	454.883,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.570.408,21	-6.076.795,59
Rohergebnis	7.217.423,29	6.420.051,13
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.227.716,79	-1.231.127,15
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. Unterstützung davon für Altersversorgung: € 237.366,48	-487.462,39	-393.925,47 (151.599,48)
Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	-1.416.902,77	-1.429.430,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-385.742,83	-399.342,96
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	37.471,57	20.557,93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.110.860,13	-1.120.014,10
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.626.209,95	1.866.769,04
Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-8.186,67	-4.779,61
Sonstige Steuern	-370.614,58	-373.992,25
Jahresüberschuss	2.247.408,70	1.487.997,18
Einstellungen aus dem Jahresabschluss in Ergebnismrücklagen	2.133.643,74	1.375.278,85
Bilanzgewinn	113.764,96	112.718,33

Anhang zum Jahresabschluss 2013

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.
2. Die Genossenschaft ist zum Abschluss-Stichtag als mittelgroße Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB einzustufen.
3. Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) in der Fassung vom 25.05.2009 waren erstmals im Jahr 2010 verbindlich vollumfänglich anzuwenden.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Technische Anlagen werden, soweit die Anschaffungskosten mehr als 1.000,00 € betragen, mit den Anschaffungskosten vermindert um die Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 HGB angesetzt.

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

Die Grundstücke mit Wohnbauten werden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 HGB, auf 50 bzw. 80 Jahre, angesetzt. Die sonstigen Gebäude und Garagen werden mit 5% abgeschrieben.

Bei modernisierten Objekten wird die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer neu festgesetzt (50 bzw. 40 Jahre).

Die Kosten der Außenanlagen werden auf die Nutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben.

Die aktivierten eigenen Verwaltungskosten wurden nach der II. BV berechnet.

Nachtragskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt.

Die Anlagen im Bau wurden mit den Herstellungskosten bewertet.

Die Bauvorbereitungskosten wurden mit den Herstellungskosten bewertet.

Grundstücke ohne Bauten wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Beteiligungen wurden mit dem Anschaffungswert bewertet.

Die anderen Vorräte wurden nach der Fifo-Methode bewertet.

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden einzeln bewertet und entsprechend dem strengen Niederstwertprinzip ggf. einzelwertberichtigt.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind die von einer Versicherungsgesellschaft bestätigten Aktivwerte für von Arbeitnehmern abgetretene Rückdeckungsversicherungen in Höhe von T€ 95,1 enthalten. Im Jahr 2013 ist ein Teil der Mitarbeiter zur 2. Pensionsordnung vom 17.10.1994 zurückgekehrt. Für diese Mitarbeiter wurde eine Pensionsrückstellung gem. § 253 Abs. 2 HGB, auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet.

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden nach § 250 Abs. 1 HGB Ausgaben vor dem Abschluss-Stichtag ausgewiesen, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Gem. § 250 Abs. 3 HGB wurde in den 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. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen vorausbezahlte Mieten.

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 künftige Zahlungsverpflichtung aus der Versorgungszusage.

Die Pensionsrückstellungen werden auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Berücksichtigung von zukünftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen errechnet. Das angewandte Bewertungsverfahren ist das modifizierte Teilwertverfahren. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (2005 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 4,88% zugrunde gelegt; Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,00% p.a., Rentensteigerungen in Höhe von 1,50% p.a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,00% angesetzt.

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

Die Rückstellungen für Jubiläumszahlungen werden auf der Grundlage von § 253 Abs. 1 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt. Den Berechnungen werden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2005 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 4,88% zugrunde gelegt; künftige Erhöhungen der Zahlungsverpflichtungen sind nicht anzunehmen, da ein fester Betrag zugesagt ist; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,00% angesetzt; die Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung sind mit pauschal 20% auf den Brutto-Festbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.843.798,74 € (Vj.: 2.750.253,98 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind folgende Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschluss-Stichtag rechtlich entstehen.

Versicherungsleistungen	13.187,89 €
Tilgungszuschüsse KfW Darlehen	0,00 €

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

Rückstellung für Resturlaub und Überstunden	36.717,92 €
Rückstellung für Jubiläumszahlungen	3.682,00 €
Rückstellung für Verwaltungskosten	52.950,00 €
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	35.291,70 €
Rückstellung für noch anfallende Baukosten	465.500,00 €

4. In den Verbindlichkeiten sind folgende Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschluss-Stichtag rechtlich entstehen:

aufgelaufene Zinsen	23.368,13 €
---------------------	-------------

5. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	15.646,35	9.239,97
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	500,00	500,00
Sonstige Vermögensgegenstände	95.123,79	0,00
Gesamtbetrag	111.270,14	9.739,97

6. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.157.339,25	950.437,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	89.898,65	179.426,75
Erhaltene Anzahlungen	2.874.343,59	2.848.909,91
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	793.683,44	434.407,24
Sonstige Verbindlichkeiten	173.658,01	110.592,18
Gesamtbetrag	5.088.922,94	4.523.773,21

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			Davon gesichert Euro	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.841.061,96 (25.842.493,22)	1.157.339,25 (950.437,13)	5.000.310,46 (4.395.729,62)	19.683.412,25 (20.496.326,47)	25.841.061,96 (25.842.493,22)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.110.121,73 (2.289.548,48)	89.898,65 (179.426,75)	236.732,41 (275.553,32)	1.783.490,67 (1.834.568,41)	2.110.121,73 (2.289.548,48)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.874.343,59 (2.848.909,91)	2.874.343,59 (2.848.909,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	793.683,44 (434.407,24)	793.683,44 (434.407,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	223.094,74 (161.237,71)	173.658,01 (110.592,18)	0,00 (0,00)	49.436,73 (50.645,53)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	31.842.305,46 (31.576.596,56)	5.088.922,94 (4.523.773,21)	5.237.042,87 (4.671.282,94)	21.516.339,65 (22.381.540,41)	27.951.183,69 (28.132.041,70)	

41 8. Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2013

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Euro	Zugänge Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Abschreibungen (kumulierte) Euro	Buchwert am 31.12.2013 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	219.581,38	0,00	0,00	0,00	219.580,38	1,00	289,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.859.404,12	3.518.549,22	28.461,96	43.007,70	30.752.532,53	54.639.966,55	1.228.046,66
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.374.930,92	465.816,11	0,00	8.118,35	2.224.308,84	2.624.556,54	125.925,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	961.445,03	0,00	0,00	0,00	0,00	961.445,03	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	47.223,68	0,00	736,09	0,00	46.247,59	240,00	118,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	695.345,18	54.320,77	37.655,45	0,00	499.839,50	212.171,00	62.523,77
Anlagen im Bau	0,00	136.811,44	0,00	0,00	0,00	136.811,44	0,00
Bauvorbereitung	58.754,25	2.536,49	0,00	-51.126,05	0,00	10.164,69	0,00
	87.997.103,18	4.178.034,03	66.853,50	0,00	33.522.928,46	58.585.355,25	1.416.613,77
Finanzanlagen							
Beteiligungen	7.592,68	0,00	0,00	0,00	0,00	7.592,68	0,00
Anlagevermögen insgesamt	88.224.277,24	4.178.034,03	66.853,50	0,00	33.742.508,84	58.592.948,93	1.416.902,77

9. Aus der Abzinsung bzw. Aufzinsung der langfristigen Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr
Zinserträge	1.468,19 €
Zinsaufwendungen	158.846,26 €

D. Sonstige Angaben

1. Aus Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten sowie bei Beteiligungen resultieren aktive latente Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n. F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.
2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z. B. Miet-, Pacht- und Leasingverpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen):

./.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	1
Technische Mitarbeiter	5	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	10	

4. Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres 2013	2.748
Zugang 2013	151
Abgang 2013	151
Ende des Geschäftsjahres 2013	2.748

5. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um

€ 44.002,07

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V.
 Gesetzlicher Prüfungsverband
 Stollbergstraße 7
 80539 München

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

Markus Höhenberger	geschäftsführender Vorstand	
Hans Peter Gackstetter	Geschäftsführer i. R.	
Bernd Roth	Architekt i. R.	(bis 27.06.2013)
Raimund Wölfel	Architekt	(ab 27.06.2013)

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

Roland Schmid	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender
Alfred Schwarz	Dipl.- Verwaltungswirt	stv. Vorsitzender
Mehmet Ali Akilli	Dipl.- Betriebswirt	
Harald Baumgarten	Anwendungsentwickler	
Peter Frauenschläger	Strassenbahnfahrer	
Dieter Geng	Objektmanager i.R.	
Gudrun Gutmann	Steuerberaterin	
Bertram Meier	Elektromeister	
Gabriele Schlegel	Kffr. d. Wohnungswirtschaft	
Raimund Wölfel	Architekt	(bis 27.06.2013)

Nürnberg, den 3.4.2014

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Vorstand

Höhenberger	Gackstetter	Wölfel
-------------	-------------	--------

Wir trauern um unsere verstorbenen Mitglieder

Kall Helmut	Nordwestring 74	17.12.2012
Luzak Peter	Herbartstraße 9	01.01.2013
Olschewski Norbert	Herbartstraße 3	04.01.2013
Wolf Erhard	Semmelweisstraße 5	02.02.2013
Dirmeier Irma	Johannisstraße 172	02.02.2013
Gläser Betti	Peyerstraße 35	09.02.2013
Heimbucher Ottomar	Weddigenstraße 11	14.02.2013
Hetzel Wilhelm	Lödelstraße 12	05.03.2013
Eickhoff Hermann	Peterstraße 8	14.03.2013
Dietze Gunther	Wilhelm-Spaeth-Straße 41	19.03.2013
Löw Elsa	Peyerstraße 37	26.03.2013
Hoppe Peter	Flotowstraße 5	08.04.2013
Frauenschläger Georg	Harsdörfferstraße 66	16.04.2013
Alberter Johann	Nordring 122	27.04.2013
Götz Dieter	Zweibrückenerstraße 16	07.05.2013
Thomas Olga	Burgundenstraße 14	19.05.2013
Schierbling Georg	Galvanistraße 46	23.05.2013
Wenner Gerhard	Untersbergstraße 2	24.05.2013
Reichert Anna	Friedrich-Ebert-Straße 4	24.05.2013
Madeja Marija	Hans-Schmidt-Straße 1	26.05.2013
Bäßler Wilhelm	Harsdörfferstraße 46	26.05.2013
Vinelli Marga	Hillerstraße 1	06.06.2013
Mai Ricardo	Kreuzsteinstraße 25	08.06.2013
Schell Siegfried	Gibitzenhofstraße 10	24.06.2013
Bill Jakob	Kreuzsteinstraße 25	27.06.2013
Eckert Julia	Muggenhofer Straße 50	01.07.2013
Fink Hans	Untersbergstraße 16	03.07.2013
Richter Erhard	Nopitschstraße 34	06.07.2013
Rangelov Kamen	Untersbergstraße 22	12.07.2013
Schraml Anni	Galvanistraße 50	13.07.2013
Wiegel Edgar	Merseburger Straße 5	20.07.2013
Kersey Vernon	Boelckestraße 6	26.07.2013
Schroll Erika	Hillerstraße 3	30.07.2013
Altmann Johanna	Mommsenstraße 81	05.08.2013
Schreppel Kurt	Hardenbergstraße 70	07.08.2013
Jung Rudolf	Zweibrückenerstraße 16	23.08.2013
Lassak Josef	Hans-Schmidt-Straße 1	25.08.2013
Hay Irmgard	Brucknerstraße 27	24.09.2013
Özakman Sergün	Herbartstraße 22	15.10.2013
Arndt Herbert	Semmelweisstraße 33	16.10.2013
Gabor Margarete	Adam-Klein-Straße 103	14.11.2013
Heller Anna	Herbartstraße 9	18.11.2013
Baumann Johann	Untersbergstraße 2	25.11.2013
Hinz Leonard	Wilhelm-Spaeth-Straße 37	13.12.2013

Ehre Ihrem Andenken

Impressum:

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Noris eG, Herbartstr. 30, 90461 Nürnberg,
Tel.: 0911/ 94965-0; Fax 0911/ 94965-21
Internet: www.wgnoris.de e-mail: info@wgnoris.de

Gestaltung:

Höhenberger Markus, Vorstand

Bilder

Wohnungsgenossenschaft Noris eG

Druck:

Druckwerk oHG, Mühlhofer Hauptstr. 7b, 90453 Nürnberg