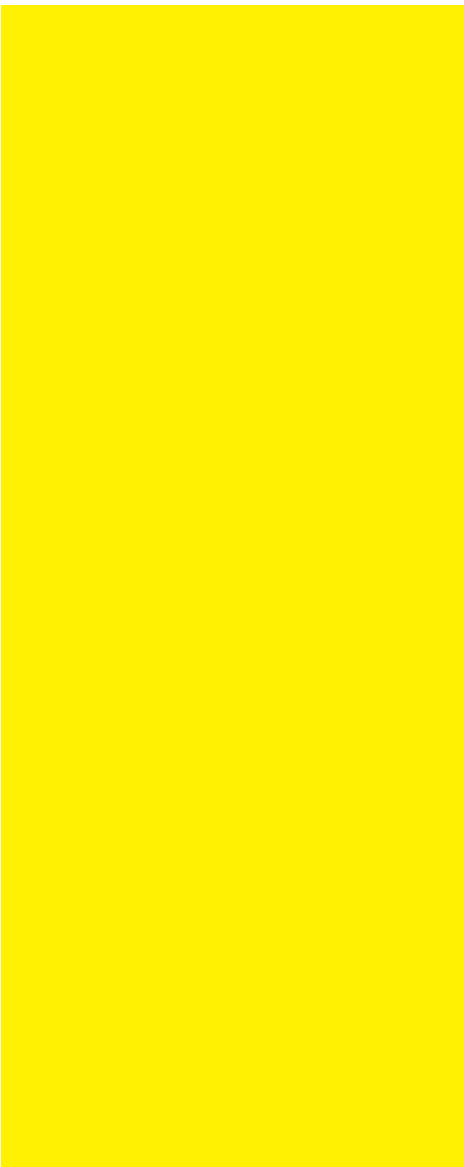




NORIS eG
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

Geschäftsbericht 2015



Geschäftsbericht 2015

96. Geschäftsjahr



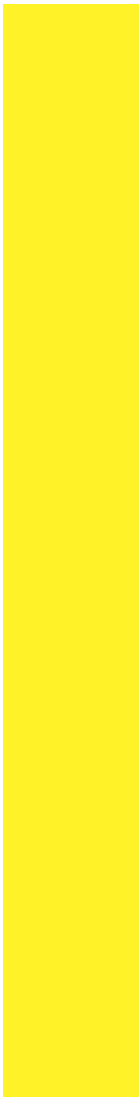
Herbartstraße 30
90461 Nürnberg

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

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

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-----------|
| Vorwort des Vorstandes | 5 |
| Unternehmensdaten | 6 |
| Bericht des Vorstandes | 8 |
| Lagebericht 2015 | 8 |
| A. Grundlagen der Genossenschaft | 8 |
| 1. Geschäftsmodell | 8 |
| 2. Ziel und Strategien | 8 |
| B. Wirtschaftsbericht | 9 |
| 1. Rahmenbedingungen | 9 |
| 2. Geschäftsverlauf | 11 |
| 3. Lage | 15 |
| 4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren | 20 |
| Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015 | 25 |
| Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2015 | 27 |
| Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 | |
| Bilanz | 29 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 31 |
| Anhang zum Jahresabschluss 2015 | 32 |
| Ehrentafel | 39 |



Sehr geehrte Mitglieder,

in den vergangenen Monaten wurde uns drastisch vor Augen geführt, dass eine schnell wachsende Weltbevölkerung in Kombination mit einem großen Wohlstandsgefälle die Konsequenz nach sich zieht, dass u.a. Millionen von Menschen auf der Suche nach besseren Lebensbedingungen sind. Flüchtlingsströme, Balkanroute, Asylpolitik u.a. sind für uns mittlerweile vertraute Schlagwörter des täglichen Lebens geworden.

Die Attentäter des 11. September 2001 haben mit der Vernichtung des World Trade Centers in New York nicht nur das Symbol der freien westlichen Welt zerstört, sondern waren vielmehr der Beginn für die weltweite zunehmende Destabilisierung und Radikalisierung.

Zudem hat die bis heute nicht ausgestandene Finanzkrise von 2008 die politisch Verantwortlichen weiter verunsichert und zu politisch fragwürdigen Entscheidungen führen lassen, die das Gegenteil bewirkten, zu denen sie eigentlich getroffen wurden.

Genau diesen Trend sehen wir derzeit in der Wohnungswirtschaft. Anstatt Rahmenbedingungen zu schaffen, die es ermöglichen günstigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, reagiert die Politik mit weiteren Hemmnissen in Form von Verschärfungen der EnEV, unerreichbaren Klimaschutzziele, Mietpreisbremse udgl., woraus wir den Schluss für uns ableiten, dass angstgetriebene Politik nur sehr selten zu positiven Ergebnissen führt, denn

„Angst ist und bleibt ein schlechter Ratgeber“.

Genau vor dieser Angst haben wir uns nicht anstecken lassen, indem wir unsere immensen Modernisierungsvorhaben weiter vorangetrieben haben und zudem in 2015 mit dem Beginn eines Neubaus begonnen haben.

All unser Engagement soll letztendlich Ihnen, liebe Mitglieder, im Zeichen eines sicheren und vor allem eines fairen Miteinanders zu Gute kommen.

Wir sind und bleiben für Sie ein kalkulierbarer Partner!

Wir möchten uns bei all unseren Mitgliedern, Mietern und Mitarbeitern, Wohnanlagenverwaltern und Hausobleuten bedanken, die diesen Weg mit uns gemeinsam gehen.

Ganz besonders aber danken wir unserem Aufsichtsrat, der auch 2015 ein in allen Belangen verlässlicher Partner war.

Nürnberg, den 4.4.2016

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Vorstand

1. **Gründung der Genossenschaft:**
3.10.1919
2. **Sitz**
Herbartstraße 30, 90461 Nürnberg
3. **Registereintrag:**
GenR 46 Amtsgericht Nürnberg am 4.11.1919
4. **Satzung (Neufassung)**
*Beschlossen in der Mitgliederversammlung am 26.6.2008
Eingetragen in das Genossenschaftsregister am 22.9.2008*
5. **Geschäftsanteil**
€ 310,00
6. **Zahl der Pflichtanteile**
1
7. **Höchstzahl der Anteile**
10
8. **Vorstand**
Markus Höhenberger *geschäftsführender Vorstand*
Hans Peter Gackstetter *Geschäftsführer i.R.*
Raimund Wölfel *Architekt*
9. **Aufsichtsrat**
Roland Schmid (Vorsitzender) *Sparkassenbetriebswirt*
Alfred Schwarz (stv. Vorsitzender) *Dipl.- Verwaltungswirt*
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*



(Modernisierung Herbartstraße 45 - 47, Balkonanbauten)

10. **Einladung zur Mitgliederversammlung**
Die ordentliche Mitgliederversammlung hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden.

Einladung 2016

zur am Donnerstag, 23.6.2016, um 19.00 Uhr in der Gaststätte „Gesellschafts-
haus Gartenstadt“ 90469 Nürnberg, Buchenschlag 1, stattfindenden ordentli-
chen Mitgliederversammlung.

Tagesordnung:

1. Lagebericht des Vorstandes und Vorlage des Jahresabschlusses 2015
2. Bericht des Aufsichtsrates 2015
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2015
4. Genehmigung des Jahresabschlusses 2015
5. Beschlussfassung über die Gewinnverwendung
6. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015
7. Wiederwahlen für den Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss liegt in der Zeit vom 13. Juni bis 22. Juni 2016 während der Geschäftszeit 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, einzureichen.

Nürnberg, 6. Juni 2016

Roland Schmid
Aufsichtsratsvorsitzender

11. **Bilanzsumme**
31.12.2015: € 73.608.463,47

12. **Umsatzerlöse**
2015: € 12.668.259,12

13. **Mitglieder**
- | | |
|---|----------------|
| Mitglieder zum 31.12.2015: | 2.724 |
| Geschäftsanteile zum 31.12.2015: | 9.502 |
| Gesamtbetrag der Geschäftsanteile zum 31.12.2015: | € 2.945.620,00 |

Lagebericht 2015

A. Grundlagen der Genossenschaft

1. Geschäftsmodell

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

Alle Objekte befinden sich im Stadtgebiet Nürnberg.

Im Berichtszeitraum hat sich die Genossenschaft im Wesentlichen neben der Vermietung, Modernisierung und Instandhaltung ihrer Liegenschaften mit dem Neubau von 51 Wohnungen mit 74 TG-Stellplätzen befasst.

2. Ziel und Strategien

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

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



(Modernisierung Jaeckelstraße 27, Sandkasten)

B. Wirtschaftsbericht

1. Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt (BIP)** war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Im vorangegangenen Jahr 2014 war das BIP in ähnlicher Größenordnung gewachsen (+ 1,6 %), 2013 lediglich um 0,3 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigte, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2015 wieder über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,3 % lag.

Die **Verbraucherpreise** stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2015 gegenüber 2014 um 0,3 %.

Die **Arbeitslosenquote** in Deutschland ist zum Jahresende 2015 um 0,3 % auf jetzt 6,4 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,79 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 110.000 weniger als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist im November 2015 auf 43,13 Millionen Menschen angestiegen, das waren 420.000 mehr als im November 2014. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. In Nürnberg lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2015 bei 5,6 % (Vorjahr 6,0 %).

Das **Zinsniveau** bewegt sich weiter auf einem historisch niedrigen Niveau. Der **Leitzins der EZB** beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäischen Zentralbank im September 2014 weiter 0,05 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative **Einlagesatz** wurde im Dezember 2015 nochmals von -0,2 % auf -0,3 % abgesenkt. Dennoch besteht auch weiterhin die Gefahr einer Deflation. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

1.2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die **Wohnungswirtschaft** steht vor wachsenden demografischen Herausforderungen. Neben der seit 2010 gestiegenen Nettozuwanderung aus dem Ausland kommt der anhaltende und sich verstärkende Zustrom von Flüchtlingen und Asylbewerbern hinzu. Die Unterbringung dieser Menschen sowie der starke Zuzug in die Städte erfordern in Deutschland in den kommenden fünf Jahren den Neubau von ca. 400.000 Wohnungen pro Jahr.

Die **Baugenehmigungszahlen** lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis schließen. Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt.

Das waren 4,8 % oder 10.300 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten 2014. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2015 damit weiter fortgesetzt.

Nach den Informationen des Bundesanzeiger Verlags werden **2016** nahezu **290.000 Wohnungen** auf den Markt kommen. Das entspricht zwar einer Steigerung von 80,0 % gegenüber dem Tiefststand in 2010, die jedoch nicht ausreichend bei den aktuellen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft ist.

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

Der Wohnungsbau bleibt jedoch die treibende Kraft des Branchenaufschwungs innerhalb der Bauindustrie. Insgesamt stellt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft damit einen wichtigen Wirtschaftszweig in Deutschland dar.

1.3. Regionale Rahmenbedingungen

Positive Bevölkerungsprognosen und eine gute wirtschaftliche Entwicklung belebten 2015 den Immobilienmarkt in Nürnberg nachhaltig.

Entsprechend hoch stellte sich die Nachfrage sowohl nach Eigentumswohnungen aber auch für Mietwohnungen dar. Im Mietwohnungsbereich wurden dabei besonders stark zeitgemäß ausgestattete Mietwohnungen nachgefragt, die bereits energetisch ertüchtigt wurden. Neben der Ausstattung spielte aber auch der Mietpreis eine wesentliche Rolle.

Die Mieten für Bestandswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit gutem Wohnwert (60 - 80 m² Wohnfläche) bewegen sich in Nürnberg in einer Bandbreite von € 6,60 bis € 10,90/m² (Vorjahr € 6,40 - € 10,70/m²).

Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG vermietete ihre Wohnungen größtenteils an bereits in Nürnberg wohnende Personen. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs an Wohnungsbewerbern ist in Nürnberg der nachhaltige Neubau von Wohnungen angezeigt.

Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG hat damit begonnen!

2. Geschäftsverlauf

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

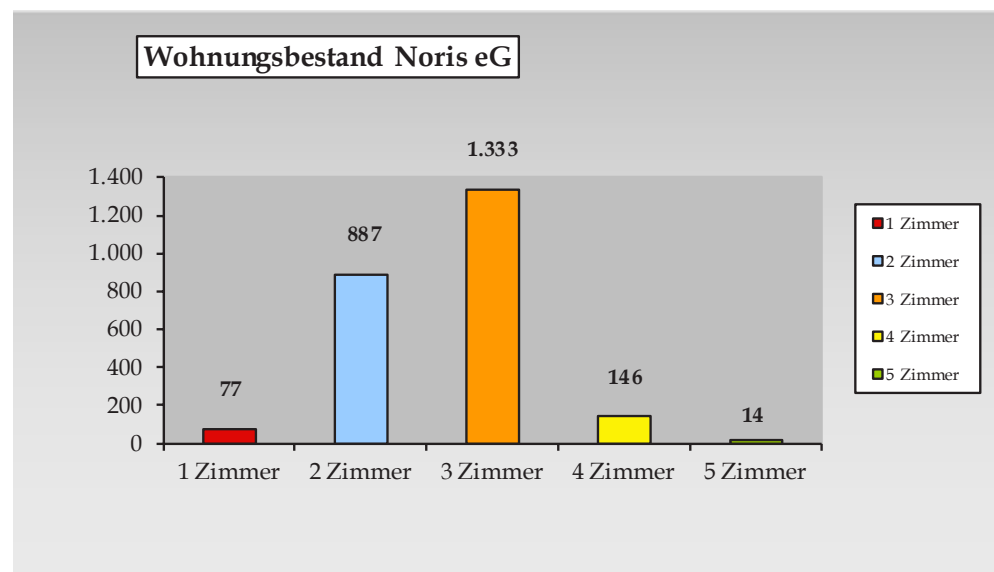
2.1. Bestandsbewirtschaftung

2.1.1. Bestandsangaben

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2015 293 Häuser mit 2.457 Wohnungen, 573 Garagen/TG-Stellplätze und 17 sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) von insgesamt 154.287,76 m² (Vj.: 154.287,76 m²). Außerdem sind 331 Kfz-Stellplätze im Freien vorhanden.

Die sonstigen Mieteinheiten betrafen 12 Läden, 1 Arztpraxis, 2 Büros (dv. eines eigen- genutzt), 1 Gaststätte und 1 Werkstatt mit Materiallager.

Von den Wohnungen waren zum 31.12.2015 noch 310 Einheiten preisgebunden.



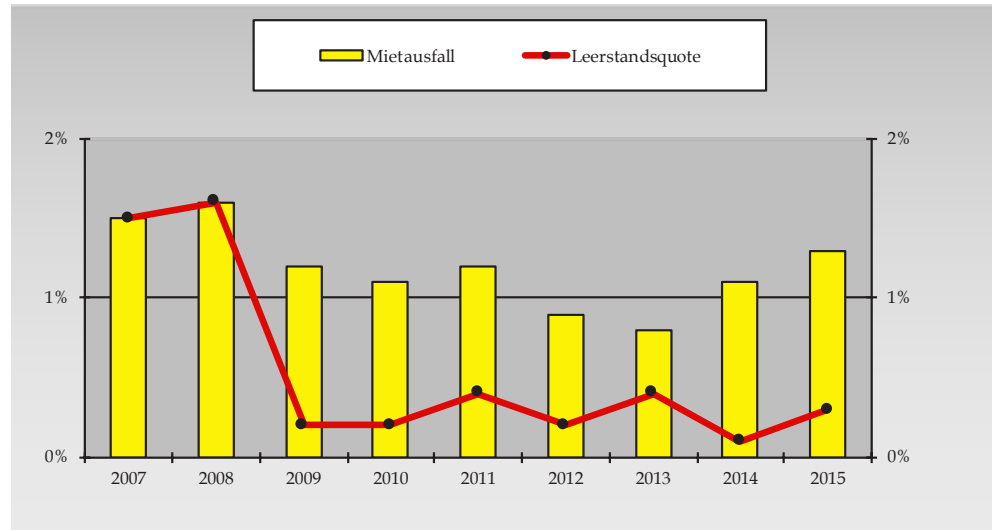
2.1.2. Einnahmen

Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG vereinnahmte 2015 Mieten in Höhe von T€ 9.800,5, die gegenüber dem Vorjahr um T€ 110,5 angestiegen sind. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 12.668,3, dies entspricht einer Steigerung von 0,4 % (Vj.: 1,9 %).

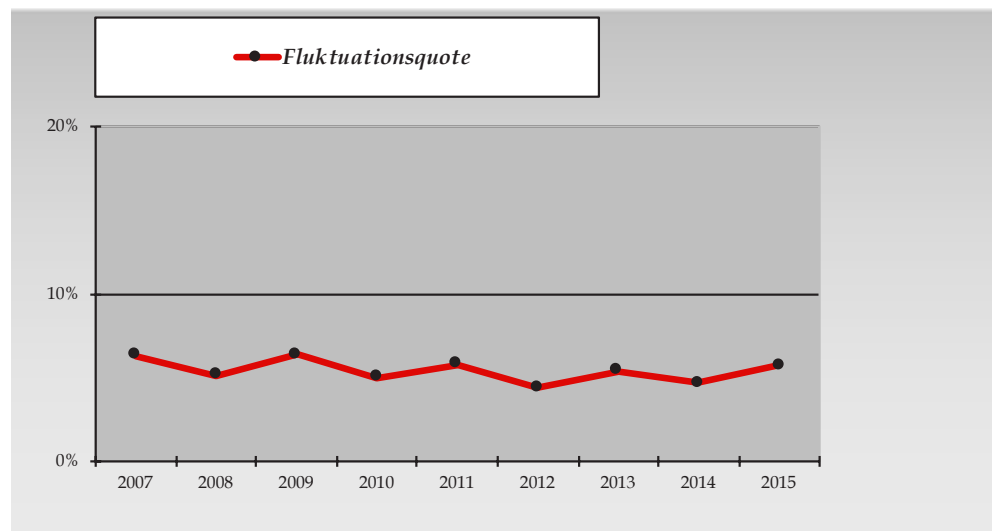
Die Erhöhung beruht neben den Mieterhöhungen des Berichtsjahres vor allem auf den ertragswirksamen Auswirkungen des Vorjahres.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG betrug €/m² 5,22 (Vj.: €/m² 5,15).

Die Erlösschmälerungen (T€ 93,9, dv. T€ 54,8 modernisierungsbedingt), Forderungsausfälle (T€ 27,7) sowie Miet- und Räumungsklagen (T€ 42,6) betragen zusammen 1,3 % (Vj.: 1,1 %) des gesamten Umlagen- und Sollmietenaufkommens.



Die Leerstandsquote zum 31.12.2015 betrug 0,3 % (Vj.: 0,1 %); die Fluktuationsquote 6,0 % (Vj.: 4,7 %). Im Branchenvergleich liegt die Genossenschaft damit weit unter dem Bayernschnitt.



2.1.3. Neubautätigkeit

2015 hat die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG auf einem Vorratsgrundstück in der Robert-Bosch-Straße 14 - 16, Zweibrückener Straße 12 - 12a mit der Errichtung eines Neubaus begonnen. Die 51 Wohneinheiten mit 74 Tiefgaragenstellplätzen, die mit Fremdmitteln finanziert wurden, werden Ende November 2016 bezugsfertig. Von den geplanten Gesamtkosten in Höhe von € 10 Mio. fielen im Berichtsjahr Kosten i.H.v. T€ 5.227,1 an. In früheren Jahren fielen bereits Kosten von T€ 162,6 an.

Alle Wohnungen werden barrierearm zugänglich errichtet. Acht Wohnungen sind rollstuhlfreundlich. Die Beheizung der KfW-Effizienzhäuser 55 erfolgt durch Fernwärme. Der m²-Mietpreis wird voraussichtlich € 8,50 betragen.

2.1.4. Modernisierung und Instandhaltung 2015

Im Jahr 2015 fielen für Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben folgende Kosten an:

| | Kosten |
|---|-------------------|
| • Herbartstraße 29 - 51: | T€ 4.819,7 |
| • Div. andere Kosten (z.B. Nachtragskosten etc.): | T€ 135,8 |
| • Laufende Instandhaltung: | T€ 891,9 |
| • Modernisierung von Wohnungen: | T€ 1.355,7 |
| • A.O. Instandhaltung: | T€ 971,2 |
| Gesamt: | T€ 8.174,3 |

Die Finanzierung erfolgte i.H.v. T€ 3.000,0 mit Fremdmitteln und restlich mit Eigenmitteln.



(Neubau Robert-Bosch-Straße 14 - 16, Zweibrückener Straße 12 - 12a, Rohbau)

2.1.5. Modernisierung und Instandhaltung 2016

Für das Jahr 2016 wurden folgende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben beschlossen:

| | Schätzkosten |
|---|--------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Herbartstraße 16 - 28 Wilhelm-Späth Str. 37 - 39, 41 - 43a: <ul style="list-style-type: none"> o Fassadenüberarbeitung, o Überarbeitung Treppenhäuser, o Neugestaltung der Außenanlagen, o Dacherneuerung mit Kaminrückbau. | T€ 1.400,0 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Immelmannstraße/Reihenhäuser: <ul style="list-style-type: none"> o Dacherneuerung, o Überarbeitung Außenanlagen (straßenseitig). | T€ 400,0 |
| • Restkosten aus Modernisierungen früherer Jahre: | T€ 440,0 |
| • Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen, Verkehrssicherungsmaßnahmen: | T€ 3.850,0 |
| • Kosten für Neubau: | T€ 4.610,3 |
| Gesamt: | T€ 10.700,3 |

Die im Jahr 2016 vorgesehenen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden in voller Höhe mit Eigenmitteln finanziert.

Geschäftsverlauf

Der Vorstand ist mit dem abgelaufenen Jahr zufrieden.



(Modernisierung Herbartstraße 37 - 43, Balkonanbauten)

3. Lage

3.1. Ertragslage

Das Jahresergebnis gliedert sich wie folgt:

| | 31.12.2015 T€ |
|--------------------------------------|------------------|
| Hausbewirtschaftung | 2.716,9 |
| Neubau- und Modernisierungstätigkeit | - 416,9 |
| Kapitaldisposition | 11,7 |
| sonstiger und a.o. Bereich | - 110,4 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | - 2,5 |
| | <hr/> |
| Jahresüberschuss | 2.198,8 |
| | <hr/> |

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.198,8 wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Das Hausbewirtschaftungsergebnis (vor Instandhaltung) des Berichtsjahres veränderte sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich. Dabei stehen dem gestiegenen Sollmietfahrgabe sowie den geringeren Zinsaufwendungen vor allem höhere Abschreibungen und Mietausfälle gegenüber.

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.



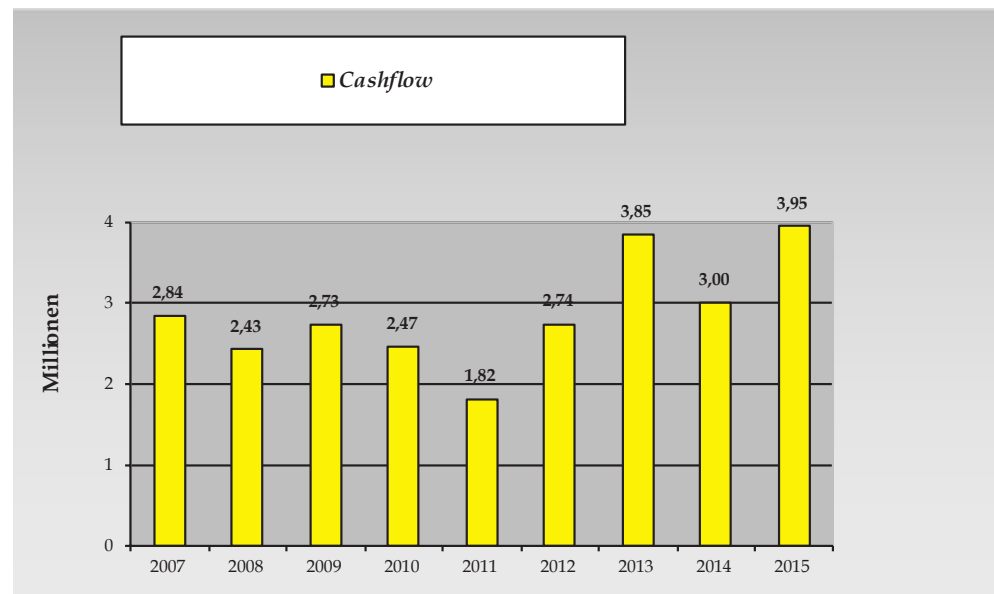
(Modernisierung Herbartstraße 45 - 51, Balkonbauten)

3.2. Finanzlage

3.2.1. Zahlungsströme

| | 31.12.2015 T€ |
|--|------------------|
| Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit | 6.216,6 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -10.220,6 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 5.909,2 |
| Zahlungswirksame Veränderungen | 1.905,2 |
| Flüssige Mittel per 1.1.2015 | 192,8 |
| Finanzmittelbestand zum 31.12.2015 | 2.098,0 |

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€ 625,0, zu einem Zinssatz von 4,5 % zur Verfügung.



3.2.2. Erläuterungen zur Finanzlage

3.2.2.1. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 43,3 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 6,9 % weit über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

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

3.2.2.2. Investitionen

Investitionen wurden im Wesentlichen für den Neubau Robert-Bosch Straße 14 - 16, Zweibrückener Straße 12 - 12a und für Modernisierungen und Instandhaltungen des eigenen Bestandes getätigt, um so weiterhin attraktiven Wohnraum für unsere Mieter zu schaffen und vorzuhalten.

3.2.2.3. Am Abschlussstichtag bestehende Investitionsverpflichtung

Im Geschäftsjahr 2016 fallen im Zusammenhang mit dem Modernisierungsprogramm 2015 noch Restkosten an, die zum Abschlussstichtag als sonstige Rückstellung in Höhe von T€ 440,0 berücksichtigt wurden.

3.2.2.4. Vorausschaurechnung

| | T€ |
|---|---------------------|
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 5.220,0 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | - 7.684,0 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (saldiert mit Dividendenausschüttungen und lfd. Rentenleistungen) | <u>1.011,6</u> |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | -1.452,4 |
| Finanzmittel zum 1.1.2016 | <u>2.098,0</u> |
| Finanzreserve nach Fortrechnung | <u><u>645,6</u></u> |

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage:

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

Die Finanzierung der Investitionen in 2016 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

3.3. Vermögenslage

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

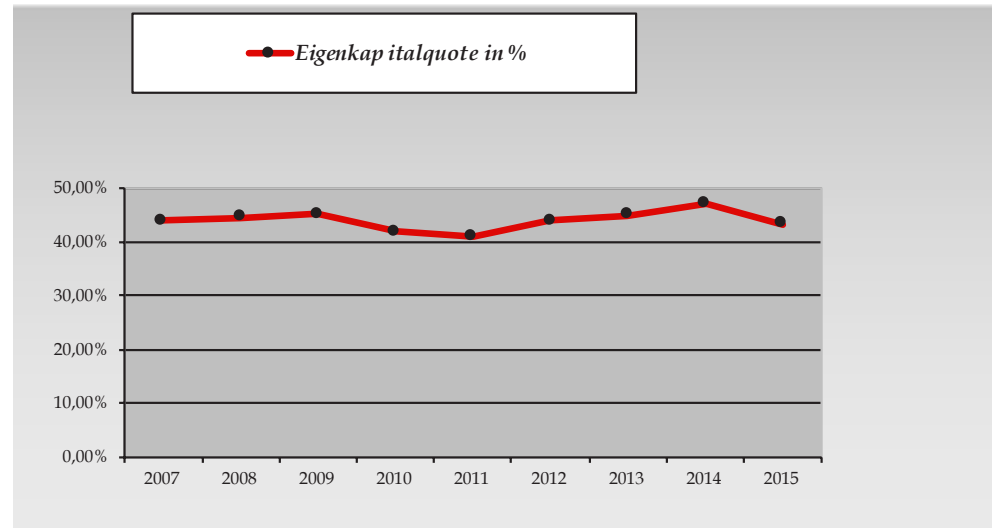
| | 31.12.2015 T€ | 31.12.2014 T€ | Veränderung T€ |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| Vermögensstruktur | | | |
| Langfristige Investitionen | 68.544,6 | 58.884,4 | 9.660,2 |
| Grundstücksvorräte, Bauvorbereitung | 6,4 | 1.126,5 | -1.120,1 |
| Sonstiges kurzfristiges Vermögen | <u>5.057,5</u> | <u>3.183,0</u> | <u>1.874,5</u> |
| Gesamtvermögen/ Bilanzsumme | <u>73.608,5</u> | <u>63.193,9</u> | <u>10.414,6</u> |

| | 31.12.2015 T€ | 31.12.2014 T€ | Veränderung T€ |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| Kapitalstruktur | | | |
| Eigenmittel | 31.592,2 | 29.482,0 | 2.110,2 |
| Langfristiges Fremdkapital | 35.799,4 | 29.107,0 | 6.692,4 |
| Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital | <u>6.216,9</u> | <u>4.604,9</u> | <u>1.612,0</u> |
| Gesamtvermögen/ Bilanzsumme | <u>73.608,5</u> | <u>63.193,9</u> | <u>10.414,6</u> |

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 10.414,6 erhöht.

Auf der Vermögensseite beruht der Anstieg der langfristigen Investitionen, vor allem auf die im Berichtsjahr durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie die begonnene Neubaumaßnahme und den Anstieg der liquiden Mittel.

Die Eigenmittel zum 31.12.2015 (T€ 31.592,2) betragen rd. 43 % (Vj.: rd. 47 %) der Bilanzsumme.



Die Genossenschaft verfügt über eine branchenübliche Eigenkapitalausstattung.

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

Zum 31.12.2015 waren die langfristigen Investitionen, bis auf einen stichtagsbedingten Kapitalbedarf in Höhe von T€ 1.159,4, geeignet mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Der Kapitalbedarf kann voraussichtlich aus dem erwarteten Jahresergebnis 2016 abgedeckt werden.

Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage:

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

4.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

4.1.1. Eigenkapitalkennzahlen

| | | 2015 | 2014 |
|------------------------------|-------|---------|---------|
| Gesamtkapitalrentabilität | in % | 4,6 | 3,8 |
| Cashflow nach DVFA/SG | in T€ | 3.948,6 | 3.000,1 |
| Eigenkapitalquote | in % | 43,3 | 47,1 |
| Tilgungskraft | Jahre | 2,5 | 2,4 |
| EBITDA | in T€ | 5.097,4 | 4.020,9 |
| Dynamischer Verschuldensgrad | Jahre | 8,5 | 8,9 |



(Modernisierung Herbartstraße 45 - 51, Hauseingangsseite)

4.1.2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

| | | 2015 | 2014 |
|---|---------------------|--------|--------|
| Durchschnittliche Wohnungsmiete | in €/m ² | 5,22 | 5,15 |
| Mietausfallquote | in % | 1,3 | 1,1 |
| Leerstandsquote | in % | 0,3 | 0,1 |
| Fluktuationsrate | in % | 6,0 | 4,7 |
| Verwaltungskosten | in € | 249,00 | 240,00 |
| Erhaltungsinvestitionen je m ² | in €/m ² | 57,24 | 47,58 |
| Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude | in €/m ² | 401,00 | 379,00 |
| Durchschnittliche Verschuldung | in €/m ² | 218,00 | 173,00 |

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



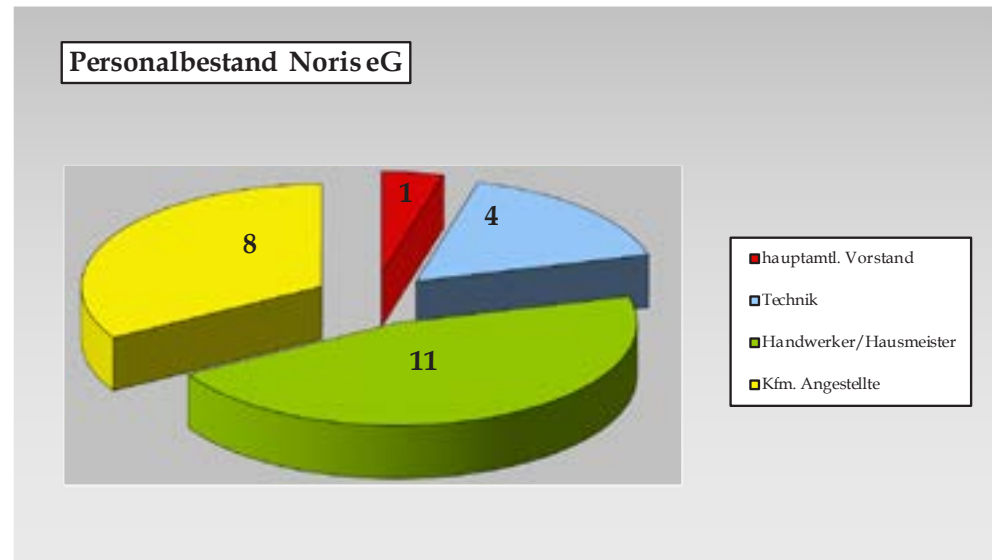
(Modernisierung Herbartstraße 31 - 35, Balkonbauten)

4.2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

4.2.1. Personalentwicklung

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

Am 31.12.2015 waren für die Genossenschaft hauptamtlich tätig:



4.2.2. Umwelt

Eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Bewirtschaftung des eigenen Bestandes hat für die Genossenschaft eine hohe Bedeutung. Es werden daher bei der Entwicklungsplanung einzelner Liegenschaften ganzheitliche Maßnahmenpakete festgelegt, die die Energieeffizienz des Anwesens verbessern.

4.2.3. Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres 2015 sind dem Vorstand keine Ereignisse bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

4.2.4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.2.4.1. Prognosebericht

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

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

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

Für 2016 ist ein Investitionsetat für Modernisierungen, Instandhaltungen und Neubau von rd. € 10,7 Mio. veranschlagt. Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen erfolgt mit Eigenmitteln, die des Neubaus mit Fremdmitteln.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung wiederum ein positives Ergebnis in Höhe von rd. € 2,2 Mio.

4.2.4.2. Risikobericht

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

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 2016 wird weiterhin mit Baupreissteigerungen gerechnet, die die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG im Bereich des Neubaus durch Abschluss eines Generalunternehmervertrages in 2015 nicht tangieren werden. Für die Modernisierungsmaßnahmen 2016 werden sich Preissteigerungen nur moderat auswirken.

Bei all ihren Investitionsentscheidungen lässt die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG nicht außer Acht, alle technischen Anforderungen, die aufgrund gesetzlicher Vorgaben resultieren, zu berücksichtigen.

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

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

4.2.4.3. Chancenbericht

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

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

Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum mit einer zeitgemäßen Ausstattung wird künftig weiterhin ansteigen. Diese Nachfrage wird durch ein seit Jahren bewährtes Investitionsprogramm abgedeckt. Die Erhaltungsinvestitionen in den Wohnungsbestand werden deshalb auch in den nächsten Jahren anhalten. Hauptaugenmerk werden hierbei Maßnahmen zur Energieeinsparung, Wohnwert- und Wohnumfeldverbesserung sein.

4.2.4.4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den originären Finanzinstrumenten der Genossenschaft auf der Aktivseite der Bilanz zählen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie liquide Mittel. Durch Streuung der Finanzmittel auf verschiedene Kreditinstitute werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

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

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

Nürnberg, den 4.4.2016

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Höhenberger

Gackstetter

Wölfel

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015

Das Geschäftsjahr 2015 war wiederum geprägt durch das Motto „Gut und sicher wohnen bei der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG“, welches sich in den Themen energetische Modernisierung und Instandhaltung der Wohnanlagen widerspiegelte. Aber auch der Neubau auf dem Vorratsgrundstück in Schweinau, welches Ende 2016 fertig gestellt sein wird, war ein weiterer Schwerpunkt.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden insgesamt 12 Aufsichtsrats- bzw. gemeinsame Sitzungen abgehalten. Der Aufsichtsrat hat sich während des Geschäftsjahres regelmäßig und zeitnah in den Sitzungen über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens, die Planungen, den Geschäftsverlauf sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle durch den Vorstand unterrichten lassen. Gemäß den Erfordernissen von Gesetzen und der 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 behandelt. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war gut und vertrauensvoll.

Weiterhin fanden Quartalsprüfungen in der Geschäftsstelle der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG zu den kaufmännischen Fachgebieten sowie zu baulichen Angelegenheiten statt.

Im Rahmen einer Wohnanlagenbegehung verschafften sich die Aufsichtsratsmitglieder einen Überblick über die fertiggestellten Maßnahmen im Geschäftsjahr. Darüber hinaus stellen diese Begehungen auch eine wichtige Informationsgrundlage und eine Hilfe für anstehende Entscheidungen des Gremiums dar.

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

Nach der Mitgliederversammlung am 25.06.2015 fand die konstituierende Sitzung zur Wiederherstellung der „Innere 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 stellvertretenden 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 Herr Peter Frauenschläger.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2015 mit Gewinn- und Verlustrechnung, der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 wurden vom Aufsichtsrat am 04. April 2016 geprüft. Es wurde festgestellt, dass der Jahresabschluss zum 31.12.2015 den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

Gemeinsam mit dem Vorstand nahmen die Mitglieder des Aufsichtsrates am 21. April 2016 an der Schlussbesprechung mit dem Verbandsprüfer über den Jahresabschluss zum 31.12.2015 teil.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2015, durch den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., ergab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung am 23.6.2016, die Annahme des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2015 sowie der Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Genossenschaftsmitgliedern für die im Jahr 2015 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 Wohnanlagenverwaltern und Hausobleuten dankt der Aufsichtsrat für ihren Einsatz bei der Erledigung der gestellten Aufgaben und für die vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit, getreu unserem Motto, „Gut und sicher wohnen bei der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG“.

Nürnberg, den 4.4.2016

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Aufsichtsrat

(Roland Schmid)
Vorsitzender

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2015

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

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

Grundsätzliche Feststellungen

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 und der Lagebericht für 2015 entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen.

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

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

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

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

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

München, den 21. April 2016

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

(gez. Bernt)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Maier)
Wirtschaftsprüfer

| AKTIVA | Stand am 31.12.2015 | Bilanz per Stand am 31.12.2014 |
|--|-----------------------------|--------------------------------------|
| <u>Anlagevermögen</u> | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 567,00 | 6.752,00 |
| Sachanlagen | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 59.240.531,18 | 55.960.945,22 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 2.576.151,39 | 2.529.725,26 |
| Grundstücke ohne Bauten | 3.926,72 | 961.445,03 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 1.227,00 | 1.824,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 228.739,00 | 256.137,00 |
| Anlagen im Bau | 6.347.174,04 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 2.536,49 | 165.130,79 |
| | <u>68.400.285,82</u> | <u>59.875.207,30</u> |
| Finanzanlagen | | |
| Beteiligungen | 7.592,68 | 7.592,68 |
| | <u>68.408.445,50</u> | <u>59.889.551,98</u> |
| <u>Umlaufvermögen</u> | | |
| Andere Vorräte | | |
| Unfertige Leistungen | 2.767.125,45 | 2.784.488,96 |
| Andere Vorräte | 48.138,13 | 55.049,15 |
| | <u>2.815.263,58</u> | <u>2.839.538,11</u> |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| Forderungen aus Vermietung | 88.381,60 | 80.298,23 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.430,14 | 2.682,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 189.354,19 | 181.048,41 |
| | <u>279.165,93</u> | <u>264.028,64</u> |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | |
| Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 2.097.955,48 | 192.754,40 |
| | <u>5.192.384,99</u> | <u>3.296.321,15</u> |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | |
| Geldbeschaffungskosten | 3.868,95 | 4.425,99 |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 3.764,03 | 3.610,61 |
| | <u>7.632,98</u> | <u>8.036,60</u> |
| | <u>73.608.463,47</u> | <u>63.193.909,73</u> |

| 31. Dezember 2015 | PASSIVA | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | Stand am 31.12.2015 | Stand am 31.12.2014 |
| Eigenkapital | | |
| Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 129.270,00 | 172.360,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | 2.937.415,00 | 2.912.421,10 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 620,00 | 0,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 8.205,00 | | |
| | <u>3.067.305,00</u> | <u>3.084.781,10</u> |
| Kapitalrücklage | 60.707,22 | 57.907,22 |
| Ergebnisrücklagen | | |
| Gesetzliche Rücklage | 1.891.779,96 | 1.891.779,96 |
| Bauerneuerungsrücklage | 4.090.335,05 | 4.090.335,05 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 22.611.954,96 | 20.529.628,30 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 2.082.326,66 | | |
| | <u>28.594.069,97</u> | <u>26.511.743,31</u> |
| Bilanzgewinn | | |
| Jahresüberschuss | 2.198.823,50 | 1.296.087,75 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 2.082.326,66 | 1.180.562,71 |
| | <u>116.496,84</u> | <u>115.525,04</u> |
| Eigenkapital insgesamt | <u>31.838.579,03</u> | <u>29.769.956,67</u> |
| Rückstellungen | | |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 2.570.184,00 | 2.555.246,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 563.087,49 | 276.464,32 |
| | <u>3.133.271,49</u> | <u>2.831.710,32</u> |
| Verbindlichkeiten | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 31.816.719,43 | 24.770.990,88 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.983.047,56 | 2.053.202,66 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.922.784,02 | 2.878.507,17 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.782.180,19 | 768.622,95 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 99.797,07 | 86.732,76 |
| davon aus Steuern: 22.846,84 | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 | | |
| | <u>38.604.528,27</u> | <u>30.558.056,42</u> |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 32.084,68 | 34.186,32 |
| | <u>73.608.463,47</u> | <u>63.193.909,73</u> |

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

| | 2015 | 2014 |
|--|---------------|---------------|
| Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 12.668.259,12 | 12.617.721,16 |
| | 12.668.259,12 | 12.617.721,16 |
| Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | -17.363,51 | -59.309,78 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 411.748,92 | 277.234,22 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -5.507.339,10 | -6.342.237,67 |
| Rohergebnis | 7.555.305,43 | 6.493.407,93 |
| Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -1.277.617,16 | -1.279.109,99 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. Unterstützung davon für Altersversorgung: € 94.795,21 | -359.592,40 | -393.520,17 |
| Abschreibungen | | |
| a) auf Sachanlagen | -1.706.579,29 | -1.590.992,90 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -454.066,75 | -431.722,59 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 11.552,18 | 11.782,67 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -1.189.488,80 | -1.128.081,45 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 2.579.513,21 | 1.681.763,50 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -2.526,23 | -5.705,83 |
| Sonstige Steuern | -378.163,48 | -379.969,92 |
| Jahresüberschuss | 2.198.823,50 | 1.296.087,75 |
| Einstellungen aus dem Jahresabschluss in Ergebnismrücklagen | 2.082.326,66 | 1.180.562,71 |
| Bilanzgewinn | 116.496,84 | 115.525,04 |

Anhang zum Jahresabschluss 2015

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 wurden, 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, wurden als Sammelposten erfasst, fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt.

Die Grundstücke mit Wohnbauten wurden 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 wurden mit 5 % abgeschrieben.

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

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

Nachtragskosten wurden auf die Restnutzungsdauer verteilt.

Die Anlagen im Bau wurden mit den Anschaffungs-/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 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 wurden nach § 250 Abs. 1 HGB Ausgaben vor dem Abschluss-Stichtag ausgewiesen, die einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Gem. § 250 Abs. 3 HGB wurde in den Rechnungsabgrenzungsposten auf der Aktivseite ein Disagio (Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag der Verbindlichkeit und dem Ausgabebetrag) ausgewiesen. Die Auflösung erfolgte anteilig über die Gesamtlaufzeit des zugrundeliegenden Darlehens nach der digitalen Methode.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthielt im Wesentlichen vorausbezahlte Mieten.

Die Pensionsrückstellungen wurden 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 wurden 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 4,00 % 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 Jubiläumzahlungen wurden auf der Grundlage von § 253 Abs. 1 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt.

Den Berechnungen wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2005 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 4,00 % 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 wurden mit pauschal 20 % auf den Brutto-Festbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.767.125,45 € (Vj.: 2.784.488,96 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

| | |
|---|--------------|
| Rückstellung für Resturlaub und Überstunden | 34.144,76 € |
| Rückstellung für Verwaltungskosten | 48.000,00 € |
| Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen | 36.834,73 € |
| Rückstellung für noch anfallende Baukosten | 440.000,00 € |

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

| Forderungen | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|---|-----------------------|-------------------|
| Forderungen aus Vermietung | 13.382,82 | 6.118,40 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 500,00 | 500,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 125.590,44 | 111.314,39 |
| Gesamtbetrag | 139.473,26 | 117.932,79 |

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

| Verbindlichkeiten | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|---|-----------------------|---------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 2.153.530,64 | 1.316.219,63 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 93.443,89 | 97.314,09 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.922.784,02 | 2.878.507,17 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.782.180,19 | 768.622,95 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 54.076,53 | 39.331,51 |
| Gesamtbetrag | 7.006.015,27 | 5.099.995,35 |

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

| Verbindlichkeiten | insgesamt | Restlaufzeit | | | Davon gesichert | | Art der Sicherung |
|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|---|--|-------------------|
| | | bis zu 1 Jahr Euro | 1 - 5 Jahre Euro | über 5 Jahre Euro | Euro | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 31.816.719,43 (24.770.990,88) | 2.153.530,64 (1.316.219,63) | 7.501.942,11 (5.302.399,25) | 22.161.246,68 (18.152.372,00) | 31.685.778,26 (24.681.816,38) | | GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.983.047,56 (2.053.202,66) | 93.443,89 (97.314,09) | 214.431,72 (225.497,92) | 1.675.171,95 (1.730.390,65) | 1.955.888,57 (2.020.223,08) | | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.922.784,02 (2.878.507,17) | 2.922.784,02 (2.878.507,17) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.782.180,19 (768.622,95) | 1.782.180,19 (768.622,95) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 99.797,07 (86.732,76) | 54.076,53 (39.331,51) | 0,00 0 | 45.720,54 (47.401,25) | 0,00 (0,00) | | |
| Gesamtbeitrag | 38.604.528,27 (30.558.056,42) | 7.006.015,27 (5.099.995,35) | 7.716.373,83 (5.527.897,17) | 23.882.139,17 (19.930.163,90) | 33.641.666,83 (26.702.039,46) | | |

6. Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2015

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten | | Zugänge | | Abgänge des Geschäftsjahres | | Umbuchungen (+/-) | | Abschreibungen (kumulierte) | | Buchwert am 31.12.2015 | | Abschreibungen des Geschäftsjahres | |
|--|--------------------------------------|--|----------------------|--|--------------------------------|--|----------------------|--|--------------------------------|--|---------------------------|--|--|--|
| | Euro | | Euro | | Euro | | Euro | | Euro | | Euro | | Euro | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 225.114,51 | | 0,00 | | 6.128,50 | | 0,00 | | 218.419,01 | | 567,00 | | 567,00 | |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und Grundstücksgleiche | 88.091.655,40 | | 4.785.788,67 | | 0,00 | | 0,00 | | 33.636.912,89 | | 59.240.531,18 | | 1.506.202,71 | |
| Rechte mit Wohnbauten | | | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und Grundstücksgleiche | 4.888.705,83 | | 169.746,85 | | 24.170,30 | | 0,00 | | 2.458.130,99 | | 2.576.151,39 | | 123.320,72 | |
| Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | | | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und Grundstücksgleiche | 961.445,03 | | 0,00 | | 0,00 | | -957.518,31 | | 0,00 | | 3.926,72 | | 0,00 | |
| Rechte ohne Bauten | | | | | | | | | | | | | | |
| Technische Anlagen und Maschinen | 46.230,88 | | 0,00 | | 594,98 | | 0,00 | | 44.408,90 | | 1.227,00 | | 597,00 | |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 783.422,19 | | 65.400,86 | | 58.985,79 | | 0,00 | | 561.098,26 | | 228.739,00 | | 75.891,86 | |
| Anlagen im Bau | 0,00 | | 5.227.061,43 | | 0,00 | | 1.120.112,61 | | 0,00 | | 6.347.174,04 | | 0,00 | |
| Bauvorbereitung | 165.130,79 | | 0,00 | | 0,00 | | -162.594,30 | | 0,00 | | 2.536,49 | | 0,00 | |
| | 94.936.590,12 | | 10.247.997,81 | | 83.751,07 | | 0,00 | | 36.700.551,04 | | 68.400.285,82 | | 1.706.012,29 | |
| Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | | | |
| Beteiligungen | 7.592,68 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | 7.592,68 | | 0,00 | |
| Anlagevermögen insgesamt | 95.169.297,31 | | 10.247.997,81 | | 89.879,57 | | 0,00 | | 36.918.970,05 | | 68.408.445,50 | | 1.706.579,29 | |

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

| | <u>Geschäftsjahr</u> |
|------------------|----------------------|
| Zinserträge | 1.113,26 € |
| Zinsaufwendungen | 288.557,09 € |

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. wurden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

2. Es bestanden 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, Besserscheineinverpflichtungen):

./.

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

| | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---|----------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 8 | _____ |
| Technische Mitarbeiter | 5 | _____ |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc. | 11 | _____ |

4. Mitgliederbewegung

| | |
|---------------------------------|-------|
| Anfang des Geschäftsjahres 2015 | 2.715 |
| Zugang 2015 | 140 |
| Abgang 2015 | 131 |
| Ende des Geschäftsjahres 2015 | 2.724 |

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

€ **24.993,90**

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. |
| Raimund Wölfel | Architekt |

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 | |

Nürnberg, den 4.4.2016

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Vorstand

Höhenberger

Gackstetter

Wölfel

Wir trauern um unsere verstorbenen Mitglieder

| | | |
|-----------------------|-----------------------|------------|
| Sörgel Friedrich | Herbartstr. 47 | 06.01.2015 |
| Monert Maria | Muggenhofer Str. 158 | 08.01.2015 |
| Holibka Klaus | Muggenhofer Str. 50 | 28.01.2015 |
| Behr Elfriede | Hardenbergstr. 72 | 31.01.2015 |
| Büttner Dieter | Herbartstr. 15 | 12.02.2015 |
| Tronicke Kurt | Untersbergstr. 2 | 07.03.2015 |
| Tischner Erhard | Peyerstr. 33 | 09.03.2015 |
| Elsasser Katharina | Kreuzsteinstr. 25 | 16.03.2015 |
| Scholl Elisabeth | Untersbergstr. 16 | 30.03.2015 |
| Schönknecht Harry | Dörflerstr 15 | 15.04.2015 |
| Haas Waldtraud | Nordwestring 74 | 31.05.2015 |
| Westhäuser Herbert | Herbartstr. 25 | 01.06.2015 |
| Rieger Johann | Harsdörfferstr. 64 | 27.06.2015 |
| Berends Claus-Hermann | Merseburger Str. 25 | 21.07.2015 |
| Vinner Ernst | Herbartstr. 13 | 22.07.2015 |
| Hösl Günter | Harsdörfferstr. 44 | 22.07.2015 |
| Erdmannsdorfer Ludwig | Untersbergstr. 16 | 13.09.2015 |
| Schallmeiner Erna | Herbartstr. 39 | 24.09.2015 |
| Bär Thea | Herbartstr. 37 | 15.10.2015 |
| Bauereiß Adolf | Nordwestring 74 | 21.10.2015 |
| Hermoni Friedrich | Harsdörfferstr. 42 | 25.10.2015 |
| Scherer Renate | Herbartstr. 41 | 11.11.2015 |
| Simon Erika | Lödelstr. 15 | 15.11.2015 |
| Blum Josef | Zweibrückener Str. 8 | 19.11.2015 |
| Eder Kurt | Johannisstr. 198 | 02.12.2015 |
| Mayer Kurt | Zweibrückener Str. 18 | 12.12.2015 |

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