

gemeinsam ·

besser ·

wohnen ·

Geschäftsbericht 2016

Geschäftsbericht 2016

97. Geschäftsjahr



Herbartstraße 30
90461 Nürnberg

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

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

Geschäftsbericht 2016



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	4
Unternehmensdaten	5
Bericht des Vorstandes	7
Lagebericht 2016	7
A. Grundlagen der Genossenschaft	7
1. Geschäftsmodell	7
2. Ziel und Strategien	7
B. Wirtschaftsbericht	8
1. Rahmenbedingungen	8
2. Geschäftsverlauf	10
3. Lage	14
4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsfaktoren	19
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016	24
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2016	26
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016	
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang zum Jahresabschluss 2016	31
Ehrentafel	44

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

die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG weist mit ihrem Geschäftsbericht 2016 den Weg in die Zukunft eines modernen, sicheren, aber auch sozial verantwortungsbewussten Wohnungsunternehmens.

Er zeigt, dass sich Zusammenhalt, gemeinsame Ziele und die Konzentration auf das Gute auszahlen. Denn hinter den reinen Geschäftszahlen zeigt sich: Wir haben viel zu bieten, was uns gegenüber anderen Mitbewerbern positiv abgrenzt. So vielfältig wie unser Angebot an unterschiedlichen Wohnungen sind auch unsere Ideen und unser Bemühen für unsere Mieter und Mitglieder. Wir schaffen Mehrwerte und arbeiten am nachhaltigen Erfolg der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG.

Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG bietet mehr: Mehr Qualität, mehr Individualität, mehr Fürsorge und mehr Fairness für unsere Mieter und Mitglieder.

Diese vielfältigen Aspekte eines modernen und erfolgreich am Markt agierenden Wohnungsunternehmens möchten wir Ihnen in unserem diesjährigen Geschäftsbericht näherbringen.

Wir freuen uns... auf mehr:



Nürnberg, den 3.4.2017

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*
-
- | | |
|---|---|
| Aufsichtsrat
<i>Roland Schmid (Vorsitzender)</i>
<i>Alfred Schwarz (stv. Vorsitzender)</i>
<i>Mehmet Ali Akilli</i>
<i>Harald Baumgarten</i>
<i>Peter Frauenschläger</i>
<i>Dieter Geng</i>
<i>Gudrun Gutmann</i>
<i>Bertram Meier</i>
<i>Gabriele Schlegel</i> | <i>Sparkassenbetriebswirt</i>
<i>Dipl.- Verwaltungswirt</i>
<i>Dipl.- Betriebswirt</i>
<i>Anwendungsentwickler</i>
<i>Straßenbahnfahrer</i>
<i>Objektmanager i.R.</i>
<i>Steuerberaterin</i>
<i>Elektromeister</i>
<i>Kffr. d. Wohnungswirtschaft</i> |
|---|---|



(Modernisierung Herbartstraße 24 - 28)

10. Einladung zur Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden.

Einladung 2017

zur am Donnerstag, 29.6.2017, 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 2016
2. Bericht des Aufsichtsrates 2016
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2016
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2016 durch die Mitgliederversammlung
5. Beschlussfassung über die Gewinnverwendung
6. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016
7. Neu- und Wiederwahlen für den Aufsichtsrat
8. Nachgenehmigung und Anpassung der Aufwandsentschädigung für den Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss liegt in der Zeit vom 19. Juni bis 29. Juni 2017 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, 8. Juni 2017

Roland Schmid
Aufsichtsratsvorsitzender

11. Bilanzsumme

31.12.2016: € 75.544.933,61

12. Umsatzerlöse

2016: € 12.898.658,20

13. Mitglieder

Mitglieder zum 31.12.2016: 2.773

Geschäftsanteile zum 31.12.2016: 9.753

Gesamtbetrag der Geschäftsanteile
zum 31.12.2016: € 3.023.430,00

Lagebericht 2016

A. Grundlagen der Genossenschaft

1. Geschäftsmodell

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

Alle Objekte befinden sich im Stadtgebiet Nürnberg.

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

2. Ziel und Strategien

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

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



(Modernisierung mit Schaffung von Stellplätzen Wilhelm-Späth-Straße 37-43a)

B. Wirtschaftsbericht

1. Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt (BIP)** war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das Bruttoinlandsprodukt in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2016 gut über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre, der +1,6 % betrug.

Die **Verbraucherpreise** stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2016 gegenüber 2015 um 0,5 %.

Die **Arbeitslosenquote** in Deutschland ist zum Jahresende 2016 um 0,3 % auf jetzt 6,1 % gesunken. Die **Erwerbstätigkeit** ist im Jahresdurchschnitt 2016 auf 43,5 Millionen Menschen angestiegen, das waren 300.000 mehr als im November 2016. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. In Nürnberg lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2016 bei 4,0 % (Vorjahr 5,6 %).

Das **Zinsniveau** bewegt sich weiter auf einem historisch niedrigen Niveau. Der **Leitzins der EZB** beträgt nach der letzten Zinsanpassung im März 2016 0,00 %. Trotz einer positiven Auswirkung bei Neukreditaufnahmen besteht unverändert die Gefahr einer Deflation.

1.2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Wohnungswirtschaft steht vor wachsenden demographischen Herausforderungen. Trotz der deutlichen Stagnation der Flüchtlingszahlen in Deutschland wird weiterhin sowohl eine hohe Nettozuwanderung, als auch eine anhaltende Binnenwanderung in den großstädtischen Verdichtungsräumen prognostiziert.

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis schließen. Von Januar bis Oktober 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 308.700 Wohnungen genehmigt. Das waren 23,4 % oder 58.500 Wohnungen mehr als in den ersten zehn Monaten 2015. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2016 damit weiter fortgesetzt.

Nach den Informationen des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V., werden 2017 zwischen 310.000 und 320.000 Wohnungen fertiggestellt. Das entspricht zwar mehr als einer Verdoppelung seit 2009, ist jedoch nicht ausreichend, um den Bedarf von mindestens 350.000 Einheiten zu decken.

Der Wohnungsbau bleibt jedoch im Bauhauptgewerbe eine treibende Kraft der Bauindustrie.

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

1.3. Regionale Rahmenbedingungen

In Nürnberg ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen unverändert hoch. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage sehr konstant. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf an qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen.

Der gesamte Bestand der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG befindet sich in Nürnberg. Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG vermietet ihre Wohnungen größtenteils an bereits in Nürnberg wohnende Personen. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs an Wohnungsbewerbern ist in Nürnberg der nachhaltige Neubau von Wohnungen angezeigt.

Diesem Trend folgend hat die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG im Geschäftsjahr einen Neubau mit 51 Wohnungen und 74 TG-Stellplätzen realisiert, der frei finanziert wurde.



(Spielplatz Neubau Schweinau)



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.

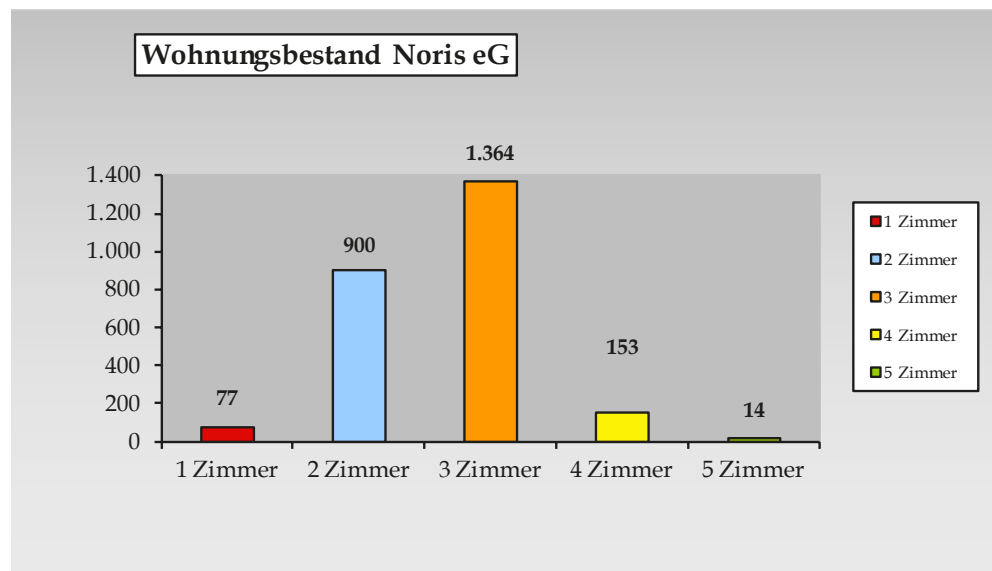
2.1. Bestandsbewirtschaftung

2.1.1. Bestandsangaben

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2016 295 Häuser mit 2.508 Wohnungen, 646 Garagen/TG-Stellplätze und 17 sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) von insgesamt 157.985,64 m² (Vj.: 154.287,76 m²). Außerdem sind 350 Kfz-Stellplätze im Freien vorhanden.

Die sonstigen Mieteinheiten betrafen 10 Läden, 1 Arztpraxis, 2 Büros (dv. eines eigengenutzt), 1 Gaststätte, 2 Werkstätten (eigengenutzt) und 1 Materiallager (eigengenutzt).

Von den Wohnungen waren zum 31.12.2016 noch 310 Einheiten preisgebunden.



2.1.2. Einnahmen

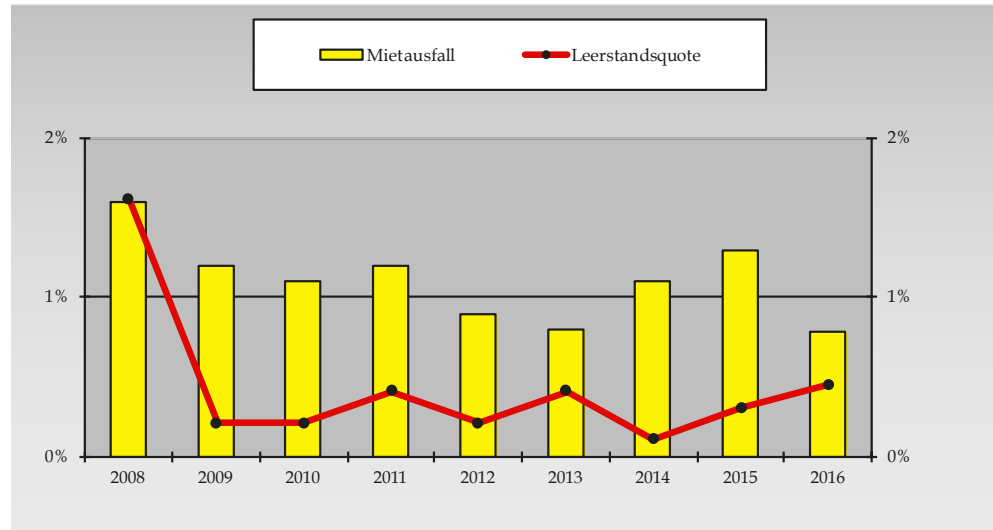
Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG vereinnahmte 2016 Mieten in Höhe von T€ 10.033,8, die gegenüber dem Vorjahr um T€ 233,3 angestiegen sind. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 12.896,6, dies entspricht einer Steigerung von 1,8 % (Vj.: 0,4 %).

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

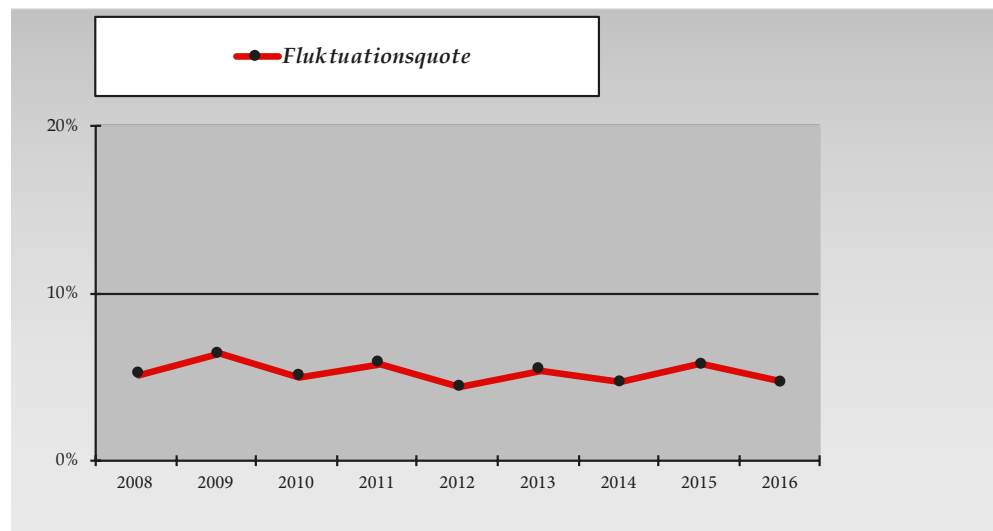


Die durchschnittliche Wohnungsmiete der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG betrug €/m² 5,33 (Vj.: €/m² 5,22).

Die Erlösschmälerungen (T€ 65,4, dv. T€ 61,6 modernisierungsbedingt), Forderungsausfälle (T€ 37,2) sowie Miet- und Räumungsklagen (T€ 0,0) betragen zusammen 0,8 % (Vj.: 1,3 %) des gesamten Umlagen- und Sollmietenaufkommens.



Die Leerstandsquote zum 31.12.2016 betrug 0,4 % (Vj.: 0,3 %); die Fluktuationsquote 5,3 % (Vj.: 6,0 %). 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 12-16 mit der Errichtung eines Neubaus begonnen. Die 51 Wohneinheiten mit 74 Tiefgaragenstellplätzen, die mit Fremdmitteln finanziert sind, wurden Ende Dezember 2016 bezugsfertig. Von den geplanten Gesamtkosten von € 10 Mio. fielen im Berichtsjahr Kosten i.H.v. T€ 4.675,4 an. In früheren Jahren fielen bereits Kosten von T€ 5.389,7 an.

Alle Wohnungen sind barrierearm zugänglich errichtet. Acht Wohnungen sind rollstuhlfreundlich. Die Beheizung der KfW-Effizienzhäuser 55 erfolgt durch Fernwärme. Der m²-Preis wird mit € 8,50/m² angesetzt.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte in voller Höhe mit Fremdmitteln, die im Geschäftsjahr mit T€ 4.450,0 und im Vorjahr mit T€ 5.500,0 valuiert wurden. Die ausstehenden Darlehen i.H.v. T€ 50,0 werden restlich 2017 valuiert.

2.1.4. Modernisierung und Instandhaltung 2016

Im Jahr 2016 fielen für Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben folgende Kosten an:

	Kosten
• Herstellung Parkplätze Außenanlagen Wilhelm-Späth-Straße 41-43a, 37-39:	T€ 61,3
• Div. andere Kosten (z.B. Nachtragskosten etc.):	T€ 139,2
• Laufende Instandhaltung:	T€ 1.062,7
• Modernisierung von Wohnungen:	T€ 1.452,9
• A.O. Instandhaltung (u.a. RH Immelmannstraße 8-38):	T€ 2.104,2
Gesamt:	T€ 4.820,3

Die Finanzierung erfolgte in voller Höhe mit Eigenmitteln.



(Modernisierung Herbartstraße 16-28, Innenhof)

2.1.5. Modernisierung und Instandhaltung 2017

Für das Jahr 2017 wurden folgende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben beschlossen:

	Schätzkosten
• Semmelweisstraße 29-33:	T€ 600,0
o Fassadenüberarbeitung,	
o Erneuerung Balkone,	
o Überarbeitung Treppenhäuser,	
o Erneuerung Haustüren,	
o Heizungserneuerung;	
• Weddigenstraße 9-17:	T€ 350,0
o Fassadenüberarbeitung,	
o Überarbeitung Außenanlagen (straßenseitig);	
• Herbartstraße 30 (Erweiterung Bürogebäude):	T€ 600,0
• Restkosten aus Modernisierung/Neubau:	T€ 168,5
• Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen, Verkehrssicherungsmaßnahmen, Fernwärmestation (Adam-Klein-Straße):	T€ 3.700,0
Gesamt:	T€ 5.418,5

Die im Jahr 2017 vorgesehenen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden in voller Höhe mit Eigenmitteln finanziert.

Geschäftsverlauf

Der Vorstand ist mit dem abgelaufenen Jahr zufrieden.



(Modernisierung Reihenhäuser Immelmannstraße 8-38)

3. Lage

3.1. Ertragslage

Das Jahresergebnis gliedert sich wie folgt:

	31.12.2016 T€
Hausbewirtschaftung	1.180,4
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	- 64,8
Kapitaldisposition	9,4
sonstiger und a.o. Bereich	- 43,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,8
	<hr/>
Jahresüberschuss	<u>1.082,4</u>

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.082,4 wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Das Hausbewirtschaftungsergebnis (vor Instandhaltung) des Berichtsjahres veränderte sich gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund von Mieterhöhungen. Dabei stehen dem gestiegenen Sollmietaufkommen höhere Zinsaufwendungen und Abschreibungen gegenüber.

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

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage:

Die Ertragslage ist sehr zufrieden stellend.



(Neubau Schweinau)

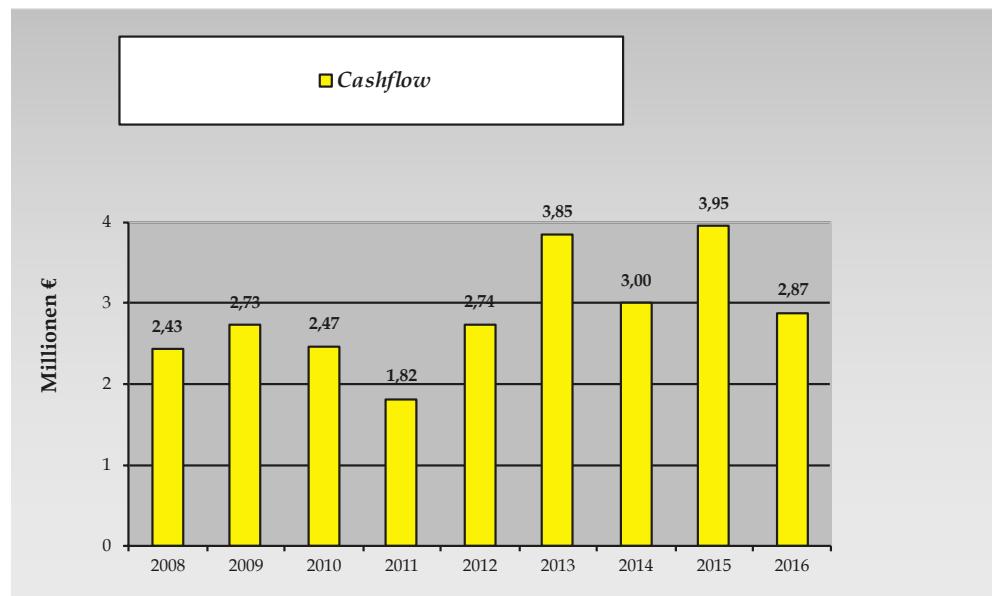


3.2. Finanzlage

3.2.1. Zahlungsströme

	31.12.2016 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	2.291,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 4.939,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.374,9
	<hr/>
Zahlungswirksame Veränderungen	- 1.273,2
Flüssige Mittel per 1.1.2016	2.098,0
	<hr/>
Finanzmittelbestand zum 31.12.2016	<u>824,8</u>

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 43,6 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 3,3 % 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 12-16 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 2017 fallen im Zusammenhang mit dem Modernisierungsprogramm 2016 noch Restkosten an, die zum Abschlussstichtag als sonstige Rückstellung in Höhe von T€ 168,5 berücksichtigt wurden.

3.2.2.4. Vorausschaurechnung

	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.550,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 858,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>- 3.158,4</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	533,1
Finanzmittel zum 1.1.2017	<u>824,8</u>
Finanzreserve nach Fortrechnung	<u><u>1.357,9</u></u>

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage:

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

Die Finanzierung der Investitionen in 2017 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:

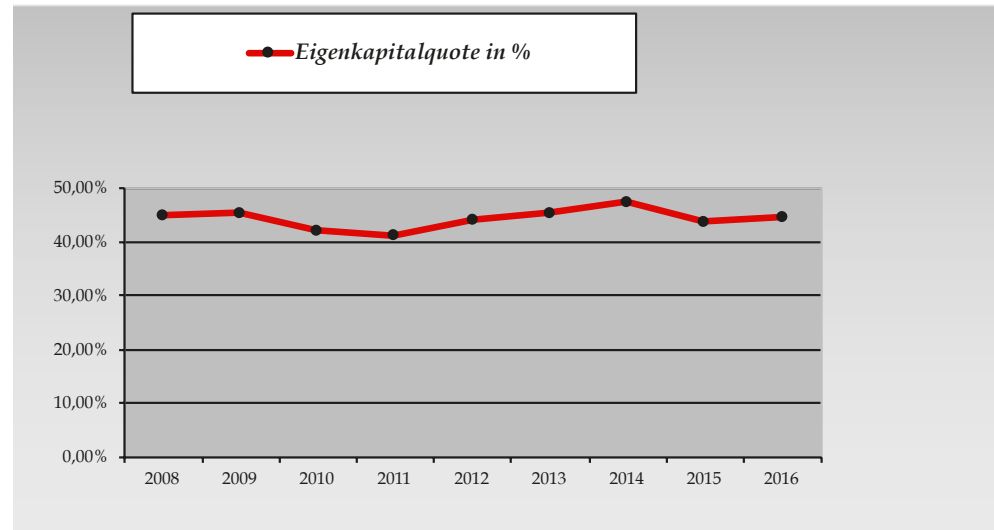
	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€	Veränderung T€
Vermögensstruktur			
Langfristige Investitionen	71.827,8	68.544,6	3.283,2
Grundstücksvorräte, Bauvorbereitung	8,9	6,4	2,5
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	<u>3.708,2</u>	<u>5.057,5</u>	<u>- 1.349,3</u>
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	<u>75.544,9</u>	<u>73.608,5</u>	<u>1.936,4</u>

	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€	Veränderung T€
Kapitalstruktur			
Eigenmittel	32.639,7	31.592,2	1.047,5
Langfristiges Fremdkapital	38.407,8	35.799,4	2.608,4
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	<u>4.497,4</u>	<u>6.216,9</u>	<u>- 1.719,5</u>
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	<u>75.544,9</u>	<u>73.608,5</u>	<u>1.936,4</u>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.936,4 erhöht.

Auf der Vermögensseite beruht der Anstieg der langfristigen Investitionen, vor allem auf die im Berichtsjahr durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie die fertig gestellte Neubaumaßnahme. Dem stehen geringere liquide Mittel gegenüber.

Die Eigenmittel zum 31.12.2016 (T€ 32.639,7) betragen rd. 44 % (Vj.: rd. 43 %) der Bilanzsumme.



Die Genossenschaft verfügt über eine branchenübliche Eigenkapitalausstattung.

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

Zum 31.12.2016 waren die langfristigen Investitionen, bis auf einen stichtagsbedingten Kapitalbedarf in Höhe von T€ 789,2, geeignet mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Der Kapitalbedarf kann voraussichtlich aus dem erwarteten Jahresergebnis 2017 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

		2016	2015
Gesamtkapitalrentabilität	in %	2,9	4,6
Cashflow nach DVFA/SG	in T€	2.867,7	3.948,7
Eigenkapitalquote	in %	43,6	43,3
Tilgungskraft	Jahre	1,4	2,5
EBITDA	in T€	3.891,8	5.097,4
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	12,5	8,5



(Neubau Schweinau)

4.1.2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2016	2015
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €/m ²	5,33	5,22
Mietausfallquote	in %	0,8	1,3
Leerstandsquote	in %	0,4	0,3
Fluktuationsrate	in %	5,3	6,0
Verwaltungskosten	in €	262,00	249,00
Erhaltungsinvestitionen je m ²	in €/m ²	36,33	57,24
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	in €/m ²	452,00	401,00
Durchschnittliche Verschuldung	in €/m ²	228,00	218,00

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



(Loftwohnung Neubau Schweinau)

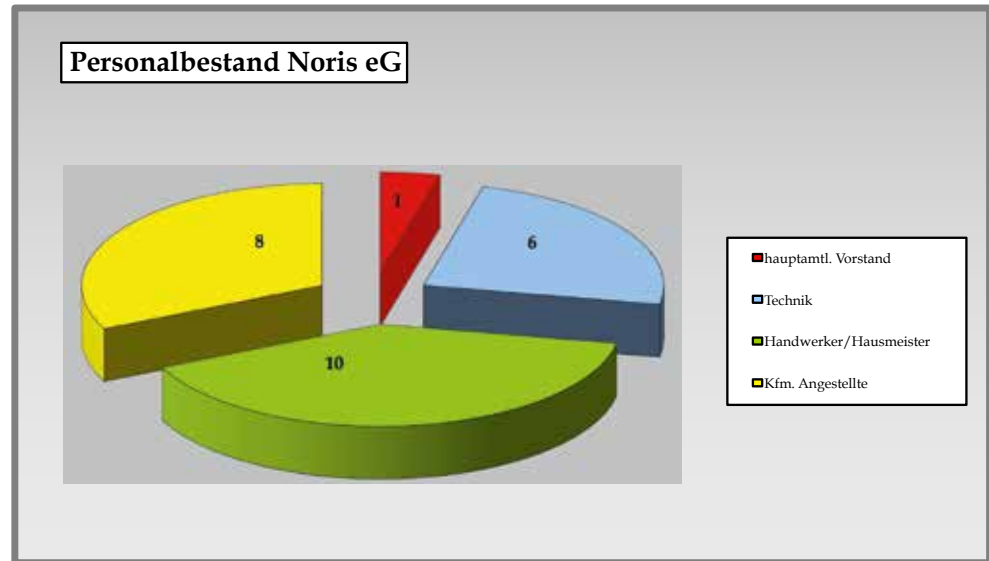


4.2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

4.2.1. Personalentwicklung

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

Am 31.12.2016 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. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.2.3.1. 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 in Nürnberg und durch den prognostizierten Bevölkerungszuwachs für Nürnberg weiterhin sehr hoch bleiben.

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

Für 2017 ist ein Investitionsetat für Modernisierungen und Instandhaltungen von rd. € 5,25 Mio. veranschlagt. Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen erfolgt mit Eigenmitteln.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung wiederum ein positives Ergebnis in einer Spanne zwischen € 1,4 Mio. und € 1,6 Mio.

4.2.3.2. Risikobericht

a. Risikomanagementsystem

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

Im Einzelnen umfasst das Risikomanagementsystem:

- Internes Kontrollsystem
- Controlling
- Risikofrüherkennungssystem

b. Risiken

Das implementierte Risikomanagementsystem der Genossenschaft geht über die reine Existenzsicherung der Genossenschaft hinaus und umfasst die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Risikoerkennung und zum Umgang mit den Risiken unternehmerischer Betätigung. Es ist auf zukünftige Entwicklungen ausgerichtet und identifiziert bzw. handhabt auch latent vorhandene oder neue Risiken so früh wie möglich. Die Risikosituation der Genossenschaft wird kontinuierlich überprüft.

Regeln zur Vermeidung bzw. Verminderung von Risiken wurden festgelegt. Dies gilt auch für eine etwaige Kumulation geringer Risiken.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnungsimmobilien ist keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Genossenschaft zu befürchten.

Im Jahr 2017 wird weiterhin mit Baupreissteigerungen gerechnet, die die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen 2017 nur moderat beeinflussen werden.

Bei all ihren Investitionsentscheidungen lässt die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG nicht außer Acht, alle technischen Anforderungen, die aufgrund gesetzlicher

Vorgaben resultieren, zu berücksichtigen.

Die Mieterträge sind durch abgeschlossene Verträge gesichert. „Preisänderungsrisiken“ bestehen aktuell nicht, da 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.

4.2.3.3. Chancenbericht

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

Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG hat für die kommenden Jahre ein unverändert klar formuliertes Ziel, nämlich die bedarfsgerechte Weiterentwicklung und selektive Erweiterung des Bestandes durch Modernisierungen sowie die schnelle Vermietung der Wohneinheiten bei Mieterwechsel. Die geringe Fluktuationsquote von durchschnittlich 6 % 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.

4.2.3.4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den originären Finanzinstrumenten der Genossenschaft auf der Aktivseite der Bilanz zählen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie liquide Mittel. Durch Streuung der Finanzmittel auf verschiedene Kreditinstitute werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Dies gilt auch für die von Banken erhobene „Verwahrgebühr“.

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 3.4.2017

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Höhenberger

Gackstetter

Wölfel

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016

Nachhaltig zu wirtschaften und sozial verantwortlich zu handeln im Einklang mit unserem Motto „Gut und sicher Wohnen“ hat bei der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG das Geschäftsjahr 2016 geprägt.

Die Themen energetische Modernisierung und Instandhaltung, wie z.B. in unserer Liegenschaft St. Peter und die Fertigstellung der Neubaumaßnahme in Schweinau, waren zentrale Aufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Überwachungs- und Beratungstätigkeit des Vorstandes der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2016 regelmäßig, zeitnah und umfassend mit dem Vorstand mündlich und schriftlich ausgetauscht. Inhalte dieser Besprechungen waren unter anderem die wirtschaftliche Lage, der Geschäftsverlauf und die Planungen. Weiterhin wurde das Gremium über wesentliche Geschäftsvorfälle der Genossenschaft unterrichtet.

Gemäß den Erfordernissen von Gesetz und Satzung hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten und überwacht. Er war in allen grundlegenden Entscheidungen einbezogen, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften. Es wurden Themen, wie die Risikosituation und das Risikomanagement, die Einhaltung von Richtlinien, der Satzung und von Gesetzen sowie die strategische Ausrichtung der Wohnungsgenossenschaft behandelt. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war gut und vertrauensvoll.

Im Rahmen von Revisionen fanden Quartalsprüfungen in der Geschäftsstelle der Wohnungsgenossenschaft zu den kaufmännischen Fachgebieten sowie zu baulichen Angelegenheiten statt. Alle hierbei aufgetretenen Fragen konnten beantwortet werden; es gab keine Beanstandungen.

Im Juli 2016 fand im Neubauvorhaben in Schweinau eine Wohnanlagenbegehung statt. Die Aufsichtsratsmitglieder verschafften sich hierbei einen Überblick über den aktuellen Baufortschritt des Neubauprojektes.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden insgesamt 11 Aufsichtsrats- bzw. gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand abgehalten.

Diese Vorgehensweise ermöglichte es dem Aufsichtsrat, sich ein Bild über die Lage der Genossenschaft zu verschaffen 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.

Die Mitgliederversammlung fand am 23. Juni 2016 im Gesellschaftshaus Gartenstadt statt. In der im Anschluss stattfindenden konstituierenden Sitzung zur Wiederherstellung der „Innere Ordnung des Aufsichtsrates“ gem. § 6 der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates, wurde zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates Herr Roland Schmid, zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Herr Alfred Schwarz, wiedergewählt. Zur Schriftführerin wurde Frau Gabriele Schlegel und zum stellvertretenden Schriftführer 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 vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2016 mit Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 wurden vom Aufsichtsrat am 03. April 2017 geprüft und dabei festgestellt, dass die Abschlussunterlagen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Gemeinsam mit dem Vorstand nahmen die Mitglieder des Aufsichtsrates am 27. April 2017 an der Schlussbesprechung mit dem Verbandsprüfer über den Jahresabschluss 2016 teil.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2016 durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. ergab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2016, die Billigung der Vorwegzuweisung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen sowie der Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Genossenschaftsmitgliedern für die im Jahr 2016 bewiesene Treue und Verbundenheit.

Im Namen aller Aufsichtsräte danke ich dem Vorstand und allen Mitarbeitern unserer WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG für ihr hohes Engagement, die Genossenschaft zu einem dauerhaft sicheren und erfolgreichen Unternehmen weiter zu entwickeln. Der Dank gilt auch allen ehrenamtlichen Hausobleuten und Wohnanlagenverwaltern für ihren Einsatz bei der Erledigung der gestellten Aufgaben. Besonderer Dank gilt auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates, den gemeinsamen Weg zu ebnen und die hohe Verantwortung ihrer Tätigkeit mit persönlichem Einsatz zu tragen.

Nürnberg, den 3.4.2017

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Aufsichtsrat

(Roland Schmid)
Vorsitzender

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2016

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 31.12.2016 und der Lagebericht für 2016 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 27. April 2017

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

(gez. Bernt)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Maier)
Wirtschaftsprüfer

AKTIVA	Stand am 31.12.2016	Bilanz per Stand am 31.12.2015
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,00	567,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.731.598,00	59.240.531,18
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.717.430,71	2.576.151,39
Grundstücke ohne Bauten	3.926,72	3.926,72
Technische Anlagen und Maschinen	992,00	1.227,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	211.019,00	228.739,00
Anlagen im Bau	0,00	6.347.174,04
Bauvorbereitungskosten	5.042,63	2.536,49
	<u>71.670.009,06</u>	<u>68.400.285,82</u>
Finanzanlagen		
Beteiligungen	7.592,68	7.592,68
	<u>71.677.602,74</u>	<u>68.408.445,50</u>
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.720.362,86	2.767.125,45
Andere Vorräte	52.075,42	48.138,13
	<u>2.772.438,28</u>	<u>2.815.263,58</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	62.648,34	88.381,60
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	726,60	1.430,14
Sonstige Vermögensgegenstände	198.680,43	189.354,19
	<u>262.055,37</u>	<u>279.165,93</u>
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	824.792,77	2.097.955,48
	<u>3.859.286,42</u>	<u>5.192.384,99</u>
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	3.349,35	3.868,95
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.695,10	3.764,03
	<u>8.044,45</u>	<u>7.632,98</u>
	<u>75.544.933,61</u>	<u>73.608.463,47</u>

31. Dezember 2016	PASSIVA	
	Stand am 31.12.2016	Stand am 31.12.2015
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	178.250,00	129.270,00
der verbleibenden Mitglieder	3.015.557,67	2.937.415,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	620,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 7.872,33		
	<u>3.193.807,67</u>	<u>3.067.305,00</u>
Kapitalrücklage	65.167,22	60.707,22
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.891.779,96	1.891.779,96
Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05	4.090.335,05
Andere Ergebnisrücklagen	23.153.149,68	22.611.954,96
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 541.194,72		
	<u>29.135.264,69</u>	<u>28.594.069,97</u>
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.082.389,44	2.198.823,50
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	541.194,72	2.082.326,66
	<u>541.194,72</u>	<u>116.496,84</u>
Eigenkapital insgesamt	<u>32.935.434,30</u>	<u>31.838.579,03</u>
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.580.301,00	2.570.184,00
Sonstige Rückstellungen	308.080,21	563.087,49
	<u>2.888.381,21</u>	<u>3.133.271,49</u>
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.240.882,09	31.816.719,43
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.906.879,33	1.983.047,56
Erhaltene Anzahlungen	2.844.065,22	2.922.784,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	588.518,55	1.782.180,19
Sonstige Verbindlichkeiten	97.732,51	99.797,07
davon aus Steuern: € 23.171,39 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 54,56		
	<u>39.678.077,70</u>	<u>38.604.528,27</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	43.040,40	32.084,68
	<u>75.544.933,61</u>	<u>73.608.463,47</u>

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	2016	2015
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.896.591,44	12.668.259,12
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.066,76	0,00
	12.898.658,20	12.668.259,12
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-46.762,59	-17.363,51
Aktivierte Eigenleistungen		
Sonstige betriebliche Erträge	395.240,48	411.748,92
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-6.822.313,16	-5.507.339,10
Rohergebnis	6.424.822,93	7.555.305,43
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.323.989,20	-1.277.617,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. Unterstützung davon für Altersversorgung: € 158.089,09	-430.106,74	-359.592,40
Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	-1.737.328,18	-1.706.579,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-405.790,83	-454.066,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.305,69	11.552,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.073.045,28	-1.189.488,80
Steuern vom Einkommen und Ertrag	845,65	-2.526,23
Ergebnis nach Steuern	1.465.714,04	2.576.986,98
Sonstige Steuern	-383.324,60	-378.163,48
Jahresüberschuss	1.082.389,44	2.198.823,50
Einstellungen aus dem Jahresabschluss in Ergebnisrücklagen	541.194,72	2.082.326,66
Bilanzgewinn	541.194,72	116.496,84

Anhang zum Jahresabschluss 2016

A. Allgemeine Angaben

Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG hat ihren Sitz in Nürnberg, Herbartstr. 30 und ist beim Amtsgericht Nürnberg in das Genossenschaftsregister unter Nummer GenR 46 eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) sowie nach den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft.

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang und den Lagebericht. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Genossenschaft ist zum Abschluss-Stichtag als mittelgroße Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB einzustufen.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

Der vorliegende Jahresabschluss wird erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) aufgestellt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 12.670.372,20 € und sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 409.635,84 € ergeben.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden bei Zugang zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme deren Anschaffungskosten 150,00 € netto nicht übersteigen, diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 HGB.

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen. Die nachträglichen Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum von 40 bzw. 50 Jahre neu festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	50 bis 80 Jahre
Garagen	20 Jahre
Außenanlagen	25 Jahre
Fahrzeuge	5 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 20 Jahre

Die Bewertung der beweglichen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens - Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Technische Anlagen - erfolgt, soweit die Anschaffungskosten mehr als 1.000,00 € betragen, mit den Anschaffungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 HGB.

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

Die Anlagen im Bau werden mit den Anschaffungs-/ Herstellungskosten bewertet.

Die Bauvorbereitungskosten werden mit den Herstellungskosten bewertet.

Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Beteiligungen werden mit dem Anschaffungswert bewertet.

Die anderen Vorräte werden nach der Fifo-Methode bewertet.

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalwert angesetzt, werden einzeln bewertet und entsprechend dem strengen Niederstwertprinzip ggf. einzelwertberichtigt.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind die von einer Versicherungsgesellschaft bestätigten Aktivwerte für von Arbeitnehmern abgetretene Rückdeckungsversicherungen enthalten.

Im Jahr 2013 ist ein Teil der Mitarbeiter zur 2. Pensionsordnung vom 17.10.1994 zurückgekehrt. Für diese Mitarbeiter wird eine Pensionsrückstellung gem. § 253 Abs. 2 HGB auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind nach § 250 Abs. 1 HGB Ausgaben vor dem Abschluss-Stichtag ausgewiesen, die einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Gem. § 250 Abs. 3 HGB ist in dem Rechnungsabgrenzungsposten auf der Aktivseite ein Disagio (Unterschiedsbetrag zwischen dem

Erfüllungsbetrag der Verbindlichkeit und dem Ausgabebetrag) ausgewiesen. Die Auflösung erfolgt anteilig über die Gesamtlaufzeit des zugrundeliegenden Darlehens nach der digitalen Methode.

Die Pensionsrückstellungen werden auf der Grundlage von § 253 Abs. 2 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt. Die Rückstellungshöhe ergibt sich als notwendiger Erfüllungsbetrag am Bewertungsstichtag für die künftigen Zahlungsverpflichtungen aus den Versorgungszusagen.

Die Pensionsrückstellungen werden auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Berücksichtigung von zukünftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen errechnet.

Das angewendete Bewertungsverfahren ist das modifizierte Teilwertverfahren.

Zur Ermittlung der Versorgungsverpflichtungen zum Bilanzstichtag werden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2005 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 4,00 % (Stichtag Januar 2016) bzw. 4,01 % (Stichtag Dezember 2016 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Die Lohn- und Gehaltssteigerungen werden in Höhe von 2,00 % p.a., die Rentensteigerungen in Höhe von 1,50 % p.a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wird mit 0,00 % angesetzt.

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

Die Rückstellungen für Jubiläumzahlungen werden auf der Grundlage von § 253 Abs. 2 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt. Die Rückstellungshöhe ergibt sich als notwendiger Erfüllungsbetrag am Bilanzstichtag für die künftige Zahlungsverpflichtung. Das angewendete Bewertungsverfahren ist das Barwertverfahren. Den Berechnungen werden die Richttafeln für die Pensionsversicherung (2005 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 3,24 % zugrunde gelegt. Künftige Erhöhungen der Zahlungsverpflichtungen sind nicht anzunehmen, da ein fester Betrag zugesagt ist. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wird mit 0,00 % angesetzt. Die Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung sind mit pauschal 20 % auf den Bruttofestbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind die Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen enthalten.

Die rückständigen Annuitäten sind in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bzw. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen vorausbezahlte Mieten angesetzt.

2. In den folgenden Fällen wird von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres abgewichen:

Die in den Vorjahren unter sonstige betriebliche Erträge ausgewiesenen Gestattungserträge werden unter Anwendung von BilRUG unter dem Posten „Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen“ ausgewiesen.

3. Diese Abweichung hat keinen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Anlagevermögen

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.16 €
	Stand zum 01.01.16 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Zu- schreibungen €	
				Zugänge	Abgänge		
				€	€		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	218.986,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	218.986,01
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	218.986,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	218.986,01
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.877.444,07	3.658.557,17	1.173,90	6.347.174,04	0,00	0,00	102.882.001,38
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.034.282,38	1.278.607,42	0,00	0,00	0,00	0,00	6.312.889,80
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.926,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.926,72
4. technische Anlagen und Maschinen	45.635,90	299,50	0,00	0,00	0,00	0,00	45.935,40
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	789.837,26	67.689,09	57.637,37	0,00	0,00	0,00	799.888,98
6. Anlagen im Bau	6.347.174,04	0,00	0,00	-6.347.174,04	0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	2.536,49	2.506,14	0,00	0,00	0,00	0,00	5.042,63
Summe Sachanlagen	105.100.836,86	5.007.659,32	58.811,27	0,00	0,00	0,00	110.049.684,91
Summe Immat. VG + Sachanlagen	105.319.822,87	5.007.659,32	58.811,27	0,00	0,00	0,00	110.268.670,92
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	7.592,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.592,68
Summe Finanzanlagen	7.592,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.592,68
Anlagevermögen gesamt	105.327.415,55	5.007.659,32	58.811,27	0,00	0,00	0,00	110.276.263,60

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert		
Stand zum 01.01.16 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schreibungen	Stand zum 31.12.16 (kumuliert)	31.12.2016	31.12.15	
			Zugänge	Abgänge					
€	€	€	€	€	€	€	€	€	
218.419,01	566,00	0,00	0,00	0,00	0,00	218.985,01	1,00	567,00	
218.419,01	566,00	0,00	0,00	0,00	0,00	218.985,01	1,00	567,00	
33.636.912,89	1.513.490,49	0,00	0,00	0,00	0,00	35.150.403,38	67.731.598,00	59.240.531,18	
2.458.130,99	137.328,10	0,00	0,00	0,00	0,00	2.595.459,09	3.717.430,71	2.576.151,39	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.926,72	3.926,72	
44.408,90	534,50	0,00	0,00	0,00	0,00	44.943,40	992,00	1.227,00	
561.098,26	85.409,09	57.637,37	0,00	0,00	0,00	588.869,98	211.019,00	228.739,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.347.174,04	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.042,63	2.536,49	
36.700.551,04	1.736.762,18	57.637,37	0,00	0,00	0,00	38.379.675,85	71.670.009,06	68.400.285,82	
36.918.970,05	1.737.328,18	57.637,37	0,00	0,00	0,00	38.598.660,86	71.670.010,06	68.400.852,82	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.592,68	7.592,68	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.592,68	7.592,68	
36.918.970,05	1.737.328,18	57.637,37	0,00	0,00	0,00	38.598.660,86	71.677.602,74	68.408.445,50	

2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.720.362,86 € (Vj.: 2.767.125,45 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio (Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag der Verbindlichkeit und dem Ausgabebetrag) in Höhe von 3.349,35 € (Vj.: 3.868,95 €) enthalten. Die Auflösung erfolgt anteilig über die Gesamtlaufzeit des zugrundeliegenden Darlehens nach der digitalen Methode.

4. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungen für Pensionen werden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen sowie den zugrunde liegenden Richttafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck errechnet.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz (4,01 %) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (3,24 %) beträgt 263.056,00 €.

Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. eines Gewinnvortrages und abzgl. eines Verlustvortrages höher sind als die berechnete Ausschüttungssperre.

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist nachfolgend dargestellt:

Posten	31.12.15 €	Umwidmung €	01.01.16 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zinsaufwand nach BillMoG €	Zuführung €	31.12.16 €
Anwartschaften	518.308,00		518.308,00			19.519,00	53.890,00	591.717,00
Anwartschaften ausgeschiedener Mitarbeiter	90.927,00		90.927,00			3.440,00	-439,00	93.928,00
Laufende Verpflichtungen	1.960.949,00		1.960.949,00	150.959,90	53.065,00	73.712,00	64.019,90	1.894.656,00
Summe	2.570.184,00	0,00	2.570.184,00	150.959,90	53.065,00	96.671,00	117.470,90	2.580.301,00

5. Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist nachfolgend dargestellt:

Posten	01.01.16 €	Zinsaufwand nach BillMoG €	Zuweisung €	Inanspruch- nahme €	Zinsertrag nach BillMoG €	Auflösung €	31.12.16 €
Kosten der gesetzlichen Prüfung	16.000,00		17.000,00	16.000,00			17.000,00
Steuerberatungskosten	3.000,00		3.000,00	3.000,00			3.000,00
Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen	36.834,73	1.642,38	39,34		910,21		37.606,24
Erstellung der Betriebskos- tenabrechnung	10.000,00		10.000,00	10.000,00			10.000,00
Erstellung des Jahresabschlusses	4.500,00		4.500,00	4.500,00			4.500,00
Erstellung des Geschäftsberichtes	13.500,00		13.000,00	13.500,00			13.000,00
Offenlegung des Jahresabschlusses	1.000,00		600,00	655,69		344,31	600,00
Resturlaub	28.947,55		43.289,52	28.947,55			43.289,52
Gutstunden	5.197,21		4.651,45	5.197,21			4.651,45
Jubiläumzahlungen	4.108,00	425,00	1.400,00				5.933,00
noch anfallende Baukosten	440.000,00		168.500,00	440.000,00			168.500,00
Summe	563.087,49	2.067,38	265.980,31	521.800,45	910,21	344,31	308.080,21

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

Rückstellung für Resturlaub und Überstunden	47.940,97 €
Rückstellung für Verwaltungskosten	48.100,00 €
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	37.606,24 €
Rückstellung für noch anfallende Baukosten	168.500,00 €

7. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Bilanzposition	31.12.16	31.12.15
Forderungen aus Vermietung	13.569,46	13.382,82
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	500,00	500,00
Sonstige Vermögensgegenstände	142.232,92	125.590,44
Summe	156.302,38	139.473,26

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten die von einer Versicherungsgesellschaft bestätigten Aktivwerte für von Arbeitnehmern abgetretene Rückdeckungsversicherungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von 142.232,38 €.

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

Verbindlichkeiten	bis 1 Jahr Euro	mehr als 1 Jahr Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.315.732,72	31.925.149,37
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	72.310,92	1.834.568,41
Erhaltene Anzahlungen	2.844.065,22	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	588.518,55	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	52.933,16	44.799,35
Gesamtbetrag	5.873.560,57	33.804.517,13

9. Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	Gesamt	Restlaufzeit			Davon gesichert Euro	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.240.882,09 (31.816.719,43)	2.315.732,72 (2.153.530,64)	8.186.730,47 (7.501.942,11)	23.738.418,90 (22.161.246,68)	34.240.882,09 (31.685.778,26)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.906.879,33 (1.983.047,56)	72.310,92 (93.443,89)	216.835,10 (214.431,72)	1.617.733,31 (1.675.171,95)	1.906.879,33 (1.955.888,57)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.844.065,22 (2.922.784,02)	2.844.065,22 (2.922.784,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	588.518,55 (1.782.180,19)	588.518,55 (1.782.180,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	97.732,51 (99.797,07)	52.933,16 (54.076,53)	0,00 0	44.799,35 (45.720,54)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	39.678.077,70 (38.604.528,27)	5.873.560,57 (7.006.015,27)	8.403.565,57 (7.716.373,83)	25.400.951,56 (23.882.139,17)	35.975.819,83 (33.641.666,83)	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden für das Geschäftsjahr 2016 erstmalig entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs.1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst.

Im Vorjahr sind bei den sonstigen betrieblichen Erträgen 2.113,08 € Erlöse aus Gestattungen ausgewiesen, welche nach der Neudefinition des BilRUG den Umsatzerlösen zuzuordnen sind. Die Umsatzerlöse des Vorjahres betragen nach dieser Anpassung insgesamt 12.670.372,20 €.

Sonstige betriebliche Erträge

Im Geschäftsjahr 2016 sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 52.000,00 € angefallen, die Gewinne aus dem Tausch eines Grundstücks des Anlagevermögens betreffen.

Die im Vorjahr in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Erträge aus Gestattungen sind im Geschäftsjahr 2016 aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB in den Umsatzerlösen enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Vorjahres betragen nach dieser Anpassung insgesamt 409.635,84 €.

Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Zinsen aus der Abzinsung der Rückstellung für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen in Höhe von 910,21 € (Vj.: 1.113,26 €).

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 98.738,38 € (Vj.: 288.557,09 €) Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen und Pensionsrückstellungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

- 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.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Gruppen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	
Technische Mitarbeiter	4	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	10	
Summe	22	2

3. Mitgliederbewegung:

Anfang des Geschäftsjahres 2016	2.724
Zugang 2016	223
Abgang 2016	174
Ende des Geschäftsjahres 2016	2.773

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 78.142,67 € erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

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

Markus Höhenberger	geschäftsführender Vorstand
Hans Peter Gackstetter	Geschäftsführer i. R.
Raimund Wölfel	Architekt

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

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

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

E. Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres 2016 sind dem Vorstand keine Ereignisse bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2016 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

2. Ergebnisverwendung

Mit dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurde das Genossenschaftsgesetz um § 20 Satz 2 GenG erweitert, womit die bisherige Satzungsregelung des § 28 l) nur noch eingeschränkt Gültigkeit hat.

Unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen des § 20 Satz 2 GenG, hat der Vorstand und der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Noris eG beschlossen, 50 % des Jahresüberschusses, d.s. € 541.194,72, den anderen Ergebnisrücklagen vorweg zuzuweisen.

Weiterhin wurde von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, gem. § 28 l) der Satzung in Verbindung mit § 39 Abs. 2 der Satzung, der Mitgliederversammlung folgende Empfehlung zur Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen:

- a. Gem. § 41 Abs. 1 der Satzung sollen € 423.698,12 den anderen Ergebnisrücklagen zugewiesen werden.
- b. Gem. § 41 Abs. 1 und 2 der Satzung soll eine Barausschüttung von 4% auf die am 1.1.2016 eingezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder, d.s. € 117.496,60, ausgeschüttet werden.

Nürnberg, den 3.4.2017

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Vorstand

Höhenberger

Gackstetter

Wölfel

Wir trauern um unsere verstorbenen Mitglieder

Fries Jürgen	Herschelstraße 21	08.09.15
Knöpfle Luise	Herbartstraße 28	17.01.16
Kasper Johann	Jaeckelstraße 8	05.02.16
Scheumann Günter	Hochkalterstraße 6	07.02.16
Vitzthum Hermann	Herbartstraße 27	11.02.16
Dobbert Johanna	Semmelweisstraße 11	13.02.16
Huber Erich	Boelckestraße 5	23.03.16
Malcherek Gertraud	Boelckestraße 5	02.04.16
Wolf Erwin	Völkelstraße 10	22.04.16
Hold Karl	Hintere Markstraße 37	23.04.16
Wedrich Marianne	Erlenstraße 27	29.04.16
Palcoviciu Elisabeth	Adam-Klein-Straße 103	04.05.16
Heuß Walter	Herbartstraße 34	07.05.16
Dietze Ingo	Kirchenstraße 25	10.05.16
Siebner Heinz	Robert-Bosch-Straße 10	12.05.16
Rotsch Reinhold	Jaeckelstraße 4	17.05.16
Speckhardt Fritz	Muggenhofer Straße 48	19.05.16
Bosch Horst	Harsdörfferstraße 48	31.05.16
Potreck Aloisia	Adam-Klein-Straße 95	31.05.16
Kosny Hans	Untersbergstraße 18	05.06.16
Wälzlein Theresia	Herbartstraße 45	05.06.16
Hoffmann Eberhard	Hans-Schmidt-Straße 5	11.07.16
Wagner Hermann	Merseburger Straße 17	30.07.16
Rießbeck Fritz	Nordwestring 76	15.09.16
Kraußeneck Wilhelm	Elbinger Straße 84	17.09.16
Baumgarten Herbert	Hallerhüttenstraße 14	19.09.16
Siegmond Peter	Galvanistraße 50	19.09.16
Schlepp Liebhold	Pastoriusstraße 41	20.09.16
Bögler Fritz	Johannisstraße 198	26.09.16
Hofmann Günther	Semmelweisstraße 13	05.10.16
Neubauer Siegfried	Zweibrückener Straße 20	13.10.16
Krautwurst Hannelore	Hans-Schmidt-Straße 5	16.10.16
Rusakov Igor	Herbartstraße 24	18.10.16
Löschnig Paul	Peyerstraße 45	19.10.16
Kolb Alfred	Veilhofstraße 38	20.10.16
Gotzig Babette	Mommsenstraße 75	26.10.16
Paal Hermine	Hans-Schmidt-Straße 5	21.11.16
Osan Margareta	Kreuzsteinstraße 25	06.12.16
Sakwa Gerhard	Herbartstraße 38	15.12.16
Müller Helga	Herbartstraße 43	19.12.16
Schmid Christine	Semmelweisstraße 31	26.12.16
Wörner Konrad	Boelckestraße 3	26.12.16
Feierler Theresia	Herbartstraße 18	30.12.16

Ehre Ihrem Andenken