



Geschäftsbericht

2020

gemeinsam ·

besser ·

wohnen ·

# Geschäftsbericht 2020

## Geschäftsbericht 2020

101. Geschäftsjahr



Herbartstraße 30  
90461 Nürnberg

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

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

# Geschäftsbericht 2020



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Unternehmensdaten	4
Lagebericht 2020	6
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020	20
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020	22
Anhang zum Jahresabschluss 2020	25

Gründung der Genossenschaft:  
3.10.1919

#### Sitz

Herbartstraße 30, 90461 Nürnberg

#### Registereintrag

GenR 46 Amtsgericht Nürnberg am 4.11.1919

#### Satzung

Beschlossen in der Mitgliederversammlung am 27.6.2019  
Eingetragen in das Genossenschaftsregister am 19.9.2019

#### Geschäftsanteil

€ 310,00

#### Zahl der Pflichtanteile

1

#### Höchstzahl der Anteile

10

#### Vorstand

Markus Höhenberger  
Raimund Wölfel  
Roland Schmid

geschäftsführender Vorstand  
Architekt  
Sparkassenbetriebswirt

#### Aufsichtsrat

Alfred Schwarz (Vorsitzender)  
Bertram Meier (stv. Vorsitzender)  
Mehmet Ali Akilli  
Harald Baumgarten  
Peter Frauenschläger (bis 09.02.2021)  
Gudrun Gutmann  
Hans-Peter Jenke  
Gabriele Schlegel  
Gabriele Siegel

Dipl.-Verwaltungswirt  
Elektromeister  
Dipl.-Betriebswirt  
Anwendungsentwickler  
Straßenbahnfahrer  
Steuerberaterin  
Ausbilder Straßenbahn  
Kffr. d. Wohnungswirtschaft  
Dipl.-Architektin

**Einladung zur Mitgliederversammlung**

Die ordentliche Mitgliederversammlung hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden. Die Mitgliederversammlung 2021 soll, falls pandemiebedingt möglich, am Donnerstag, 24.6.2021, um 19.00 Uhr in der Gaststätte „Gesellschaftshaus Gartenstadt“ 90469 Nürnberg, Buchenschlag 1, stattfinden.

**Bilanzsumme**

31.12.2020:	€ 77.361.668,80
-------------	-----------------

**Umsatzerlöse**

2020:	€ 14.767.844,74
-------	-----------------

**Mitglieder**

Mitglieder zum 31.12.2020:	2.792
Geschäftsanteile zum 31.12.2020:	10.342
Gesamtbetrag der Geschäftsanteile zum 31.12.2020:	€ 3.206.020,00

## Lagebericht 2020

### Grundlagen der Genossenschaft

#### Geschäftsmodell

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

Alle Objekte befinden sich im Stadtgebiet Nürnberg.

Im Berichtszeitraum hat sich die Genossenschaft im Wesentlichen mit der Vermietung, Modernisierung und Instandhaltung ihrer Liegenschaften befasst.

#### Ziel und Strategien

Ziel der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten 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.

## Wirtschaftsbericht

### Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen. Auf die verschiedensten Ausprägungen der Rahmenbedingungen sollen nachfolgende Erläuterungen hierzu geben.

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und einen erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken.

Die **Verbraucherpreise** blieben gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant.

Die **Arbeitslosenquote** in Deutschland ist zum Jahresende 2020 auf jetzt 5,8 % gestiegen. Dies entspricht einem geringfügigen Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 werden sich jedoch erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen.

Das **Zinsniveau** bewegt sich weiter auf einem historisch niedrigen Niveau. Der **Leitzins der EZB** beträgt 0,00 %.

### Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 unverändert rd. 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung gegenüber 2019 trotz Pandemie geringfügig erhöhen.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2020 um 1,4 %, konnten jedoch die Wachstumsrate des Vorjahres nicht übertreffen. Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt mit -3,5 % den deutlichsten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Dabei legten die Bauinvestitionen entgegen diesem Trend um 1,5 % zu.

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

### Regionale Rahmenbedingungen

In Nürnberg ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, aufgrund der sehr günstigen Zinssituation, unverändert hoch. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage ebenfalls hoch. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen zu fairen Mietpreisen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf an qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen.

## Geschäftsverlauf

Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG war im Berichtszeitraum neben der planmäßigen Bestandsbewirtschaftung im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Gebäudebestandes beschäftigt. Aufgrund der Corona-Pandemie wurden jedoch Großmodernisierungen, die einen Eingriff in die Wohnungen bedingten, um ein Jahr auf 2021 verschoben.

Seit Beginn der Coronavirus-Krise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie die bereits geschilderte Verschiebung von Großmodernisierungen um ein Jahr. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronavirus-Krise nicht maßgeblich beeinflusst.

## Bestandsbewirtschaftung

### Bestandsangaben

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2020 290 Häuser mit 2.508 Wohnungen, 647 Garagen/TG-Stellplätze und 14 sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) von insgesamt 158.039,45 m<sup>2</sup> (Vj.: 158.039,96 m<sup>2</sup>). Außerdem sind 354 Kfz-Stellplätze im Freien vorhanden.

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

Von den Wohnungen waren zum 31.12.2020 noch 310 Einheiten preisgebunden.

### Einnahmen

Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG vereinnahmte 2020 Mieten in Höhe von T€ 11.625,9, die gegenüber dem Vorjahr um T€ 693,4 angestiegen sind. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 14.766,0, dies entspricht einer Steigerung von 6,2 % (Vj.: 1,1 %).

Die Erhöhung ist neben Mieterwechseln im Wesentlichen auf die im Geschäftsjahr getätigte allgemeine Mieterhöhung gem. § 558 BGB zurückzuführen.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Noris eG betrug €/m<sup>2</sup> 6,05 (Vj.: €/m<sup>2</sup> 5,68).

## Neubautätigkeit

Die Wohnungsgenossenschaft vollzieht derzeit keinerlei Neubaumaßnahmen. Eine Neubautätigkeit soll im Jahre 2022/2023 im Zuge des Abrisses der Reihenhäuser Johannisstraße 162-194 und dem anschließenden Neubau auf dem frei gewordenen Grundstück stattfinden.

## Modernisierung und Instandhaltung 2020

Im Jahr 2020 fielen für Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben folgende Kosten an:

	<b>Kosten</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modernisierung Schweinau (Jaeckelstr. 2-14, 29-35, Nopitschstr. 32-38, Zweibrückener Str. 14-20, Robert-Bosch-Str. 8-10)</li> <li>- Fassadenüberarbeitung,</li> <li>- Balkonanbau,</li> <li>- Überarbeitung Treppenhäuser,</li> <li>- Erneuerung Haustüren,</li> <li>- Windfang vor den Haustüren,</li> <li>- Außenanlagen.</li> </ul>	T€ 0,0
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garagenhof Zweibrückener Str. 22</li> </ul>	T€ 0,0

### Wurde wegen der CORONA-Krise auf 2021 verschoben!

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen, Verkehrssicherungsmaßnahmen</li> </ul>	T€ 4.090,0
Gesamt:	T€ 4.090,0

Die im Jahr 2020 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden in voller Höhe mit Eigenmitteln bestritten.

## Modernisierung und Instandhaltung 2021

Für das Jahr 2021 wurden folgende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben beschlossen:

	Schätzkosten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modernisierung Schweinau (Jaeckelstr. 2-14, 29-35, Nopitschstr. 32-38)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenüberarbeitung,</li> <li>- Balkonanbau,</li> <li>- Überarbeitung Treppenhäuser,</li> <li>- Erneuerung Haustüren,</li> <li>- Windfang vor den Haustüren,</li> <li>- Außenanlagen,</li> <li>- Garagenhof.</li> </ul> </li> </ul>	T€ 4.200,0
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garagenhof Zweibrückener Str. 22</li> </ul>	T€ 300,0
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modernisierung 1. Bauabschnitt „Neu-Schweinau“ Hintere Marktstraße 34-36, Hans-Schmidt-Str. 1-3, 5-7               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenüberarbeitung,</li> <li>- Balkonbrüstungen,</li> <li>- Überarbeitung Treppenhäuser,</li> <li>- Erneuerung Haustüren,</li> <li>- Windfang vor den Haustüren,</li> <li>- Außenanlagen.</li> </ul> </li> </ul>	T€ 850,0
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufstockung Büro Herbartstraße (Neubau eines Sozialraumes)</li> </ul>	T€ 150,0
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen, Verkehrssicherungsmaßnahmen</li> </ul>	T€ 3.200,0
Gesamt:	T€ 8.700,0

Die im Jahr 2021 vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen werden in voller Höhe mit Eigenmitteln bestritten.

## Geschäftsverlauf

Der Vorstand ist mit dem abgelaufenen Jahr zufrieden.

## Lage des Unternehmens

### Ertragslage

Das Jahresergebnis gliedert sich wie folgt:

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€
Hausbewirtschaftung	2.693,1	3.252,1
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	- 9,7	- 455,3
Kapitaldisposition	9,6	9,7
sonstiger und a.o. Bereich	- 309,5	- 352,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 24,6	- 9,4
	<hr/>	<hr/>
Jahresüberschuss	2.358,9	2.444,3

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.358,9 wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Das Hausbewirtschaftungsergebnis (vor Instandhaltung) des Berichtsjahres veränderte sich gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund der fortlaufenden Entschuldung und der Mieterhöhungen im Rahmen von Mieterwechseln und allgemeinen Mieterhöhungen. Dem stehen höhere Aufwendungen aufgrund innerbetrieblicher Verrechnungen gegenüber.

Die Kapitaldisposition ist vor allem durch Zins-/ und Beteiligungserträgen geprägt.

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

Das Ergebnis im außerordentlichen Bereich resultiert im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Altersversorgung ehemaliger Mitarbeiter, Aufwendungen die im Zusammenhang mit Stellenausschreibungen entstehen, Aufwendungen für Corona-Maßnahmen, sowie sonstigen Einflüssen.

#### Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage:

Die Ertragslage ist sehr zufrieden stellend.

## Finanzlage

### Zahlungsströme

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	4.707,8	5.662,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 553,7	- 3.186,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>- 3.252,0</u>	<u>- 1.205,3</u>
Zahlungswirksame Veränderungen	902,1	1.270,1
Flüssige Mittel zum 1.1.	<u>2.446,6</u>	<u>1.176,6</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.348,7	2.446,6

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

## Erläuterungen zur Finanzlage

### Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 53,8 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 5,7 % 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.

### Investitionen

Investitionen wurden im Wesentlichen für Modernisierungen und Instandhaltungen des eigenen Bestandes getätigt, um so weiterhin attraktiven Wohnraum für unsere Mieter zu schaffen und vorzuhalten.

### Vorausschaurechnung

	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.505,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 5.250,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>- 3.096,4</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 1.841,0
Finanzmittel zum 1.1.	<u>3.348,7</u>
Finanzreserve nach Fortrechnung	1.507,7

### Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage:

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

Die Finanzierung der Investitionen in 2021 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

## Vermögenslage

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

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	Veränderung T€
<b>Vermögensstruktur</b>			
Langfristige Investitionen	70.505,3	72.541,4	-2.036,1
Grundstücksvorräte, Bauvorbereitung	426,3	16,2	410,1
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	<u>6.430,1</u>	<u>5.643,5</u>	<u>786,6</u>
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	77.361,7	78.201,1	- 839,4
	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	Veränderung T€
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenmittel	41.328,6	39.059,9	2.268,7
Langfristiges Fremdkapital	31.801,4	34.224,3	- 2.442,9
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	<u>4.231,7</u>	<u>4.916,9</u>	<u>- 685,2</u>
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	77.361,7	78.201,1	- 839,4

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 839,4 vermindert.

Auf der Vermögensseite haben sich vor allem die langfristigen Investitionen vermindert und die liquiden Mittel erhöht.

Auf der Kapitaleseite erhöhten sich die Eigenmittel, denen eine Verminderung der langfristigen Fremdmittel, aufgrund der fortlaufenden Entschuldung gegenübersteht.

Die Eigenmittel zum 31.12.2020 (T€ 41.328,6) betragen rd. 53 % (Vj.: rd. 50 %) der Bilanzsumme.

Die Genossenschaft verfügt über eine branchenübliche Eigenkapitalausstattung.

Der Anteil der Selbstfinanzierung an den gesamten Eigenmitteln betrug rd. 92 %.

Zum 31.12.2020 waren die langfristigen Investitionen geeignet mit Fremd- und Eigenmitteln gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von T€ 2.624,7, die mit T€ 426,3 in Grundstücksvorräte gebunden ist.

**Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage:**

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

## Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### Finanzielle Leistungsindikatoren

#### Eigenkapitalkennzahlen

		2020	2019
Gesamtkapitalrentabilität	in %	4,2	4,4
Cashflow nach DVFA/SG	in T€	4.726,4	4.795,1
Eigenkapitalquote	in %	53,8	50,3
Tilgungskraft	Jahre	1,9	2,0
EBITDA	in T€	5.485,7	5.645,8
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	6,0	6,5

#### Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2020	2019
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €/m <sup>2</sup>	6,05	5,68
Mietausfallquote	in %	1,0	1,0
Leerstandsquote	in %	0,6	0,4
Fluktuationsrate	in %	5,5	5,1
Verwaltungskosten	in €/VE	320,00	299,00
Erhaltungsinvestitionen je m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	36,23	45,45
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	in €/m <sup>2</sup>	442,00	455,00
Durchschnittliche Verschuldung	in €/m <sup>2</sup>	182,00	198,00

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

## Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### Personalentwicklung

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

### Umwelt

Eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Bewirtschaftung des eigenen Bestandes hat für die Genossenschaft eine hohe Bedeutung. Es werden daher bei der Entwicklungsplanung einzelner Liegenschaften ganzheitliche Maßnahmenpakete festgelegt, die die Energieeffizienz des Anwesens verbessern und damit nachhaltig CO<sub>2</sub>, aber auch Betriebskosten einsparen sollen.

## Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 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 die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft aufgrund der bestehenden Corona-Krise wiederum eine leichte Verschlechterung. Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen wird für das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss in einer Bandbreite von € 3,6 bis € 3,9 Mio. gerechnet.

### 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 2021 wird weiterhin mit erheblichen Baupreissteigerungen gerechnet, die die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen 2021 durchaus in Form eines höheren Liquiditätsabflusses beeinflussen wird.

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

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

Nach heutigem Kenntnisstand und bei Nichtberücksichtigung der Auswirkungen durch die Coronavirus-Krise 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.

## Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment ist nach wie vor und trotz Corona-Krise 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. Der demographischen Entwicklung Rechnung tragend, wird die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG im Zuge ihrer Modernisierungsmaßnahmen neben Aufzugsanbauten, weitere Hilfestellungen leisten, wie z.B. barrierearme Gestaltung des Wohnumfeldes in Form von Nachrüstungen von Handläufen, Beseitigung von Treppen in den Freiflächen etc. Im Jahr 2022 werden alle Liegenschaften der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG nach diesem Standard modernisiert sein. Das erklärte, neue Ziel ab 2023/2024 wird die sukzessive Verjüngung des Altbestandes sein.

## 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“, die für die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG, aufgrund genauster Finanzdisposition, bisher nicht ins Gewicht gefallen ist. Aufgrund der Corona-Krise konnte jedoch das Modernisierungsprogramm 2020 nicht durchgeführt werden und wurde stattdessen auf 2021 verschoben. Dies bedingte, dass verfügbare liquide Mittel nicht wie geplant verausgabt wurden und stattdessen auf dem Konto „geparkt“ wurden, womit ungewollt Verwahrgebühren generiert wurden.

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.

## Risikoberichterstattung über die Pandemie und deren mögliche Folgen

Leider ist derzeit damit zu rechnen, dass die Coronavirus-Krise weiter anhält, woraus mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG zu rechnen sein kann. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen, der Verzögerung von geplanten Einnahmen, aber auch von Verzögerungen aus Lieferengpässen bei der Beschaffung von Materialien. Darüber hinaus ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems der Genossenschaft mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Nürnberg, den 8.4.2021

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Höhenberger

Wölfel

Schmid

## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

Das Jahr 2020 wird in die Annalen als eine weltgeschichtliche Zäsur eingehen, in der eine völlig unerwartete und tödliche Pandemie Menschen und Gesellschaften weltweit vor ungeahnte Herausforderungen gestellt und schreckliche Opfer gefordert hat. Heute kann man aber schon sagen: in Deutschland haben der ganz überwiegende Teil der Bevölkerung durch vernünftiges Verhalten, haben Wissenschaftler, Ärzte und Pflegekräfte durch ihren sachkundigen und unermüdlichen Einsatz, haben die politisch Verantwortlichen auf allen Ebenen unseres politischen Systems durch auf Wissenschaft basierte Entscheidungen und demokratisch entschiedene Maßnahmen dazu beigetragen, dass wir im Vergleich zu anderen Staaten bisher sehr gut durch die Krise gekommen sind.

Auch in der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG haben der Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die mit der Pandemie verbundenen enormen Herausforderungen angenommen und den Geschäftsbetrieb sowohl in der Geschäftsstelle als auch im Regiebetrieb mit bewundernswertem Engagement und Tatkraft aufrechterhalten. Dafür möchte ich allen im Namen des Aufsichtsrates meinen besonderen Dank aussprechen.

Der Aufsichtsrat hat sich auch in diesem außergewöhnlichen Geschäftsjahr 2020 im Rahmen seiner Überwachungs- und Beratungstätigkeit gegenüber dem Vorstand der Genossenschaft regelmäßig, zeitnah und umfassend mit dem Vorstand mündlich und schriftlich ausgetauscht. Inhalte dieser Besprechungen waren unter anderem die wirtschaftliche Lage, der Geschäftsverlauf, die Planungen und insbesondere auch der Umgang mit den Folgen der Corona-Pandemie. Das Gremium wurde dabei zeitnah über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle der Genossenschaft unterrichtet.

Gemäß den Erfordernissen von Gesetz und Satzung hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten und überwacht. Er war in allen grundlegenden Entscheidungen einbezogen, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften. Es wurden Themen, wie die Risikosituation und das Risikomanagement, die Einhaltung von Richtlinien, der Satzung und von Gesetzen sowie die strategische Ausrichtung der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG behandelt. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war gut und fand stets in vertrauensvoller Atmosphäre statt.

Die vierteljährlichen Revisionen in der Geschäftsstelle der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG zu den kaufmännischen Fachgebieten sowie zu baulichen Angelegenheiten konnten wegen der Pandemie nicht durchgeführt werden. Die Prüfungsgebiete wurden jedoch im Revisionsplan des Aufsichtsrates vermerkt und werden bei nächster Möglichkeit in der Geschäftsstelle nachgeprüft.

Im Juni 2020 setzte der Aufsichtsrat die Reihe seiner jährlichen Wohnanlagenbegehung fort und begutachtete die aus insgesamt 21 Häusern bestehende Wohnanlage Muggenhof. In die Prüfung einbezogen wurden allerdings nur die zuletzt sanierten Parzellen Muggenhofer Straße, Flotowstraße und Brucknerstraße. Die Aufsichtsratsmitglieder konnten sich dabei einen guten Überblick über den baulichen Zustand der einzelnen Häuser verschaffen. Die in den Jahren 1925 bis 1929 bzw. 1951 erbauten Häuser wurden jüngst einer Modernisierung unterzogen, wodurch die Wohnanlage eine nachhaltige Wertsteigerung erhalten hat und die Wohnqualität erkennbar gestiegen ist.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt 10 Aufsichtsrats- bzw. gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand abgehalten. Die hierbei vom Vorstand aufbereiteten Themen versetzten den Aufsichtsrat während des gesamten Geschäftsjahres in die Lage, die wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung der Genossenschaft sowie die strategische Ausrichtung beurteilen zu können. Damit war es dem Aufsichtsrat auch möglich, sich jederzeit ein Gesamtbild über das Wohnungsunternehmen zu verschaffen. Der Aufsichtsrat kam dabei seinen Aufgabenstellungen und Pflichten umfassend nach, die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung oblagen.

Die Mitgliederversammlung konnte im Geschäftsjahr 2020 wegen der Corona-Pandemie nicht durchgeführt werden. Damit konnten auch die zur Wiederwahl stehenden Aufsichtsräte, deren Amtszeit abgelaufen war, nicht von der Mitgliederversammlung bestätigt werden. Gemäß § 3 Abs. 5 Satz 1 COVMG bleiben diese jedoch auch nach Ablauf der Amtszeit bis zur Bestellung eines Nachfolgers in ihren Ämtern.

Dem entsprechend konnte auch keine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates stattfinden. Die „innere Ordnung“ des Gremiums wurde deshalb auch auf der vorgenannten Rechtslage fortgeschrieben.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2020 mit Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 wurden vom Aufsichtsrat am 08. April 2021 geprüft und dabei festgestellt, dass die Abschlussunterlagen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Der Vorstand und die Mitglieder des Aufsichtsrates haben am 22. April 2021 das Ergebnis des Verbandsprüfers über den Jahresabschluss 2020 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2020 durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. ergab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020, die Billigung der Vorwegzuweisung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismittel sowie der Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt all seinen Mitgliedern, die im Jahr 2020 den genossenschaftlichen Gedanken durch ihr Verhalten und ihr Tun in den Wohnanlagen täglich gelebt haben. Er bittet alle Mitglieder, weiter gemeinsam daran zu arbeiten und gerade in den heutigen schwierigen Zeiten ein Zeichen von gelebter Solidarität zu setzen.

Mein Dank gilt auch allen ehrenamtlichen Wohnanlagenverwaltern für ihren täglichen Einsatz bei der Erledigung ihrer Aufgaben. Nicht zuletzt gilt mein Dank auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates, für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Gremium.

Nürnberg, den 8.4.2021

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG  
Der Aufsichtsrat

Alfred Schwarz  
(Vorsitzender)

AKTIVA	Bilanz per	
	Stand am	Stand am
	31.12.2020	31.12.2019
<b><u>Anlagevermögen</u></b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	10.134,00	9.225,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.969.177,51	67.779.692,01
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.886.590,07	4.121.686,70
Grundstücke ohne Bauten	3.926,72	3.926,72
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	60,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	399.033,00	400.766,00
Bauvorbereitungskosten	72.439,26	12.311,73
Geleistete Anzahlungen	350.000,00	0,00
	<u>70.681.166,56</u>	<u>72.318.443,16</u>
<b>Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	7.592,68	7.592,68
	<u>70.698.893,24</u>	<u>72.335.260,84</u>
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>		
<b>Andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	2.898.469,57	3.056.346,81
Andere Vorräte	54.279,81	51.346,82
	<u>2.952.749,38</u>	<u>3.107.693,63</u>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	84.511,89	70.132,30
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.176,54	1.455,98
Sonstige Vermögensgegenstände	269.785,27	233.619,60
	<u>355.473,70</u>	<u>305.207,88</u>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.348.738,13	2.446.596,67
	<u>6.656.961,21</u>	<u>5.859.498,18</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	1.645,42	2.015,22
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.168,93	4.343,77
	<u>5.814,35</u>	<u>6.358,99</u>
	<u><u>77.361.668,80</u></u>	<u><u>78.201.118,01</u></u>

31. Dezember 2020	PASSIVA	
	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2019
<b>Eigenkapital</b>		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	152.210,00	116.560,00
der verbleibenden Mitglieder	3.193.518,08	3.160.322,97
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	620,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 12.501,92		
	<u>3.345.728,08</u>	<u>3.277.502,97</u>
<b>Kapitalrücklage</b>	76.727,22	73.687,22
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	1.891.779,96	1.891.779,96
Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05	4.090.335,05
Andere Ergebnisrücklagen	32.076.239,58	29.843.753,35
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 2.232.486,23		
	<u>38.058.354,59</u>	<u>35.825.868,36</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		
Jahresüberschuss	2.358.899,15	2.444.283,75
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.232.486,23	2.320.434,78
	<u>126.412,92</u>	<u>123.848,97</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	41.607.222,81	39.300.907,52
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.241.905,00	3.019.899,00
Sonstige Rückstellungen	162.974,27	835.354,59
	<u>3.404.879,27</u>	<u>3.855.253,59</u>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.206.412,76	29.748.430,65
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.525.073,92	1.631.174,98
Erhaltene Anzahlungen	3.021.905,66	2.931.068,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	449.975,75	603.329,43
Sonstige Verbindlichkeiten	99.499,30	93.636,71
davon aus Steuern: € 25.817,08		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.002,53		
	<u>32.302.867,39</u>	<u>35.007.640,54</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	46.699,33	37.316,36
	<u><b>77.361.668,80</b></u>	<u><b>78.201.118,01</b></u>

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020**

	2020	2019
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.765.965,02	13.909.038,38
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.879,72	1.791,38
	<u>14.767.844,74</u>	<u>13.910.829,76</u>
<b>Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	-157.877,24	170.601,67
<b>Aktivierete Eigenleistungen</b>	0,00	0,00
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	364.541,70	435.509,46
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-6.412.194,26	-5.826.510,73
<b>Rohergebnis</b>	<u>8.562.314,94</u>	<u>8.690.430,16</u>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-1.608.272,71	-1.591.047,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. Unterstützung davon für Altersversorgung: € 143.093,71	-483.190,67	-518.325,41
<b>Abschreibungen</b>		
a) auf Sachanlagen	-2.199.328,59	-2.194.250,29
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-576.085,37	-526.200,20
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	9.581,38	9.683,88
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-902.780,58	-997.941,34
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	-24.611,66	-9.374,88
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<u>2.777.626,74</u>	<u>2.862.974,92</u>
<b>Sonstige Steuern</b>	-418.727,59	-418.691,17
<b>Jahresüberschuss</b>	<u>2.358.899,15</u>	<u>2.444.283,75</u>
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	2.232.486,23	2.320.434,78
<b>Bilanzgewinn</b>	<u><u>126.412,92</u></u>	<u><u>123.848,97</u></u>

## Anhang zum Jahresabschluss 2020

### A. Allgemeine Angaben

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über 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.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden bei Zugang zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme deren Anschaffungskosten 250,00 € netto nicht übersteigen, diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Die geleisteten Anzahlungen werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

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 30, 40 oder 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 250,00 € netto, aber nicht mehr als 1.000,00 € netto betragen, werden als Sammelposten erfasst, fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

Die Bauvorbereitungskosten werden mit den Herstellungskosten bewertet.

Die geleisteten Anzahlungen werden mit dem Nennwert bewertet.

Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Beteiligungen werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die anderen Vorräte werden nach der Fifo-Methode bewertet.

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

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

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

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind nach § 250 Abs. 1 HGB Ausgaben vor dem Abschluss-Stichtag ausgewiesen, die einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Gem. § 250 Abs. 3 HGB ist in dem Rechnungsabgrenzungsposten auf der Aktivseite ein Disagio (Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag der Verbindlichkeit und dem Ausgabebetrag) ausgewiesen. Die Auflösung erfolgt anteilig über die Gesamtlaufzeit des zugrundeliegenden Darlehens nach der digitalen Methode.

Die Pensionsrückstellungen werden auf der Grundlage von § 253 Abs. 2 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt.

Die Rückstellungshöhe ergibt sich als notwendiger Erfüllungsbetrag am Bewertungsstichtag für die künftigen Zahlungsverpflichtungen aus den Versorgungszusagen.

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

sowie Rentenanpassungen errechnet. Das angewendete Bewertungsverfahren ist das modifizierte Teilwertverfahren. Zur Ermittlung der Versorgungsverpflichtungen zum Bilanzstichtag werden die Richttafeln für die Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 2,71 % (Stichtag Dezember 2019) bzw. 2,30 % (Stichtag Dezember 2020 / 10-Jahres-Durchschnitt) 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 Jubiläumswahlungen werden auf der Grundlage von § 253 Abs. 2 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt. Die Rückstellungshöhe ergibt sich als notwendiger Erfüllungsbetrag am Bilanzstichtag für die künftige Zahlungsverpflichtung. Das angewendete Bewertungsverfahren ist das Barwertverfahren. Den Berechnungen werden die Richttafeln für die Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 1,60 % zugrunde gelegt. Künftige Erhöhungen der Zahlungsverpflichtungen sind nicht anzunehmen, da ein fester Betrag zugesagt ist. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wird mit 0,00 % angesetzt. Die Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung sind mit pauschal 20 % auf den Brutto-Festbetrag angesetzt.

Die 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 die vorausbezahlten Mieten angesetzt.

Aus Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten sowie bei Beteiligungen resultieren aktive latente Steuern.

Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n. F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

### 1. Anlagevermögen

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2020 €
	Stand zum 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Zu- schreibungen €	
				Zugänge €	Abgänge €		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	206.531,32	9.668,60	0,00	0,00	0,00	0,00	216.199,92
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>206.531,32</b>	<b>9.668,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>216.199,92</b>
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	108.223.618,59	30.793,45	0,00	0,00	0,00	0,00	108.254.412,04
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.358.512,27	4.504,53	0,00	0,00	0,00	0,00	7.363.016,80
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	42.827,19	0,00	299,50	0,00	0,00	0,00	42.527,69
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.093.411,03	107.866,88	40.262,56	0,00	0,00	0,00	1.161.015,35
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	12.311,73	60.127,53	0,00	0,00	0,00	0,00	72.439,26
8. geleistete Anzahlungen	0,00	350.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>116.734.607,53</b>	<b>553.292,39</b>	<b>40.562,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>117.247.337,86</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>116.941.138,85</b>	<b>562.960,99</b>	<b>40.562,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>117.463.537,78</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Beteiligungen	7.592,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.592,68
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>7.592,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.592,68</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>116.948.731,53</b>	<b>562.960,99</b>	<b>40.562,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>117.471.130,46</b>

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
Stand zum 01.01.2020 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schreibungen	Stand zum 31.12.2020 (kumuliert)	31.12.2020	31.12.2019
			Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
197.306,32	8.759,60	0,00	0,00	0,00	0,00	206.065,92	10.134,00	9.225,00
<b>197.306,32</b>	<b>8.759,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>206.065,92</b>	<b>10.134,00</b>	<b>9.225,00</b>
40.443.926,58	1.841.307,95	0,00	0,00	0,00	0,00	42.285.234,53	65.969.177,51	67.779.692,01
3.236.825,57	239.601,16	0,00	0,00	0,00	0,00	3.476.426,73	3.886.590,07	4.121.686,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.926,72	3.926,72
42.767,19	60,00	299,50	0,00	0,00	0,00	42.527,69	0,00	60,00
692.645,03	109.599,88	40.262,56	0,00	0,00	0,00	761.982,35	399.033,00	400.766,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72.439,26	12.311,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	0,00
<b>44.416.164,37</b>	<b>2.190.568,99</b>	<b>40.562,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>46.566.171,30</b>	<b>70.681.166,56</b>	<b>72.318.443,16</b>
<b>44.613.470,69</b>	<b>2.199.328,59</b>	<b>40.562,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>46.772.237,22</b>	<b>70.691.300,56</b>	<b>72.327.668,16</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.592,68	7.592,68
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.592,68</b>	<b>7.592,68</b>
<b>44.613.470,69</b>	<b>2.199.328,59</b>	<b>40.562,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>46.772.237,22</b>	<b>70.698.893,24</b>	<b>72.335.260,84</b>

## 2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.898.469,57 € (Vj.: 3.056.346,81 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

## 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Bilanzposition	31.12.20	31.12.19
Forderungen aus Vermietung	19.083,61	26.354,43
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	500,00	500,00
Sonstige Vermögensgegenstände	211.563,18	193.851,92
<b>Summe</b>	<b>231.146,79</b>	<b>220.706,35</b>

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten die von einer Versicherungsgesellschaft bestätigten Aktivwerte für von Arbeitnehmern abgetretenen Rückdeckungsversicherungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von 211.563,18 €.

## 4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio (Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag der Verbindlichkeit und dem Ausgabebetrag) in Höhe von 1.645,42 € (Vj.: 2.015,22 €) enthalten. Die Auflösung erfolgt anteilig über die Gesamtlaufzeit des zugrundeliegenden Darlehens nach der digitalen Methode.

## 5. Unverteilter Bilanzgewinn

Nach Beschluss des Aufsichtsrates vom 22.10.2020 wurde der unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres i.H.v. € 123.848,97 2020 in Form einer Abschlagszahlung an die Mitglieder ausbezahlt.

## 6. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz (2,30 %) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (1,60 %) beträgt 343.312,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. eines Gewinnvortrages und abzgl. eines Verlustvortrages höher sind als die berechnete Ausschüttungssperre.

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

Rückstellung für Resturlaub und Überstunden	42.498,10 €
Rückstellung für Verwaltungskosten	73.700,00 €
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	39.673,17 €

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	2.314.550,34	24.891.862,42
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	115.634,08	1.409.439,84
Erhaltene Anzahlungen	3.021.905,66	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	449.975,75	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	60.508,46	38.990,84
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>5.962.574,29</b>	<b>26.340.293,10</b>

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	27.206.412,76 (29.748.430,65)	2.314.550,34 (2.473.182,49)	9.165.280,44 (9.351.462,62)	15.726.581,98 (17.923.785,54)	27.206.412,76 (29.748.430,65)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.525.073,92 (1.631.174,98)	115.634,08 (113.784,49)	450.969,99 (443.234,36)	958.469,85 (1.074.156,13)	1.525.073,92 (1.631.174,98)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.021.905,66 (2.931.068,77)	3.021.905,66 (2.931.068,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	449.975,75 (603.329,43)	449.975,75 (603.329,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	99.499,30 (93.636,71)	60.508,46 (53.387,87)	0,00 (0,00)	38.990,84 (40.248,84)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>32.302.867,39 (35.007.640,54)</b>	<b>5.962.574,29 (6.174.753,05)</b>	<b>9.616.250,43 (9.794.696,98)</b>	<b>16.724.042,67 (19.038.190,51)</b>	<b>28.731.486,68 (31.379.605,63)</b>	

## D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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

#### Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Zinsen aus der Abzinsung der Rückstellung für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen in Höhe von 378,13 € (Vj.: 480,63 €).

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen in Höhe von 259.945,15 € (Vj.: 284.567,86 €) aus der Aufzinsung der Rückstellung für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen, der Jubiläums- und Pensionsrückstellungen enthalten.

## E. Sonstige Angaben

### 1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Gruppen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	0
Technische Mitarbeiter	6	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	10	0
<b>Summe</b>	<b>24</b>	<b>2</b>

### 2. Mitgliederbewegung:

Anfang des Geschäftsjahres 2020	2.801
Zugang 2020	152
Abgang 2020	161
<b>Ende des Geschäftsjahres 2020</b>	<b>2.792</b>

### 3. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 33.195,11 € erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.

### 4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

**5. Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname):**

Markus Höhenberger	geschäftsführender Vorstand
Raimund Wölfel	Architekt
Roland Schmid	Sparkassenbetriebswirt

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

Alfred Schwarz (Vorsitzender)	Dipl.-Verwaltungswirt
Bertram Meier (stv. Vorsitzender)	Elektromeister
Mehmet Ali Akilli	Dipl.-Betriebswirt
Harald Baumgarten	Anwendungsentwickler
Peter Frauenschläger	Straßenbahnfahrer (bis 09.02.2021)
Gudrun Gutmann	Steuerberaterin
Hans-Peter Jenke	Ausbilder Straßenbahn
Gabriele Schlegel	Kffr. d. Wohnungswirtschaft
Gabriele Siegel	Dipl.-Architektin

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

**7. Ergebnisverwendung**

Vorstand und Aufsichtsrat der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG haben gem. § 28 Buchst. k der Satzung beschlossen, aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres von 2.358.899,15 € den anderen Ergebnisrücklagen 2.232.486,23 € vorweg zuzuweisen.

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

Gem. § 41 Abs. 1 und 2 der Satzung soll eine Barausschüttung von 4 % auf die am 1.1.2020 eingezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder, d.s. 126.412,92 € ausgeschüttet werden.

Für den Fall, dass pandemiebedingt 2021 wiederum keine Mitgliederversammlung stattfinden kann, wird wie im Jahr 2020 verfahren, indem der Aufsichtsrat den Vorstand ermächtigt den Bilanzgewinn in Form einer Abschlagszahlung auf die Dividende i.H.v. 4 % der von den verbleibenden Mitgliedern übernommenen Geschäftsanteile auszuzahlen.

Nürnberg, den 8.4.2021

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Vorstand

Höhenberger                      Wölfel                      Schmid

# Geschäftsbericht 2020

## **Impressum:**

### **Herausgeber:**

Wohnungsgenossenschaft Noris eG, Herbartstr. 30, 90461 Nürnberg

Tel.: 0911 94965-0; Fax: 0911 94965-21

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

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

### **Gestaltung:**

Höhenberger Markus, geschäftsführender Vorstand

### **Druck:**

Druckwerk UG, Mühlhofer Hauptstr. 7b, 90453 Nürnberg