



Geschäftsbericht

2019

gemeinsam ·

besser ·

wohnen ·

Geschäftsbericht 2019

Geschäftsbericht 2019

100. Geschäftsjahr



Herbartstraße 30
90461 Nürnberg

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

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

Geschäftsbericht 2019



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Unternehmensdaten	4
Lagebericht 2019	6
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019	20
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019	22
Anhang zum Jahresabschluss 2019	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
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 gem. § 48 Abs. 1 S. 3 GenG in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden.

Durch die von der Bundes- bzw. den Landesregierungen erlassenen Notstandsgesetzgebungen, aufgrund COVID-19, werden die geltenden Fristen außer Kraft gesetzt.

Aus diesem Grund haben wir uns entschieden, die Mitgliederversammlung auf einen noch nicht bekannten Zeitpunkt zu verschieben.

Zur Mitgliederversammlung wird, sobald möglich, rechtzeitig und fristwährend informiert.

Bilanzsumme

31.12.2019:	€ 78.201.118,01
-------------	-----------------

Umsatzerlöse

2019:	€ 13.910.829,76
-------	-----------------

Mitglieder

Mitglieder zum 31.12.2019:	2.801
----------------------------	-------

Geschäftsanteile zum 31.12.2019:	10.213
----------------------------------	--------

Gesamtbetrag der Geschäftsanteile zum 31.12.2019:	€ 3.166.030,00
---	----------------

Lagebericht 2019

Grundlagen der Genossenschaft

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 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

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt (BIP)** war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2019 um 0,6 % höher als im Vorjahr, jedoch im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren etwas schwächer gestiegen.

Die **Verbraucherpreise** stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2019 gegenüber 2018 um 1,4 %.

Die **Arbeitslosenquote** in Deutschland ist zum Jahresende 2019 um weitere 0,2 % auf jetzt 5,0 % gesunken. Dies entspricht dem tiefsten Stand seit der Wiedervereinigung.

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zunehmend zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozial- als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Abkühlung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung bei Haushalten und damit einhergehend mit einem negativen Wirtschaftswachstum zu rechnen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 unverändert rd. 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung gegenüber 2018 um weitere 1,4 % erhöhen.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 3,5 % zulegten.

Der Wohnungsbau bleibt jedoch 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.

Bestandsbewirtschaftung

Bestandsangaben

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2019 290 Häuser mit 2.505 Wohnungen, 646 Garagen/TG-Stellplätze und 15 sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) von insgesamt 158.039,96 m² (Vj.: 158.105,57 m²). Außerdem sind 354 Kfz-Stellplätze im Freien vorhanden.

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

Von den Wohnungen waren zum 31.12.2019 noch 310 Einheiten preisgebunden.

Einnahmen

Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG vereinnahmte 2019 Mieten in Höhe von T€ 10.932,5, die gegenüber dem Vorjahr um T€ 92,6 angestiegen sind. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 13.909,0, dies entspricht einer Steigerung von 1,1 % (Vj.: 1,1 %).

Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf Mieterwechsel zurückzuführen.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Noris eG betrug €/m² 5,68 (Vj.: €/m² 5,63).

Neubautätigkeit

Die Wohnungsgenossenschaft vollzieht derzeit keinerlei Neubaumaßnahmen. Eine Neubautätigkeit soll im Jahre 2024/2025 im Zuge des Abrisses der Reihenhäuser Johannisstraße 162-194 und dem anschließenden Neubau auf dem frei gewordenen Grundstück stattfinden.

Modernisierung und Instandhaltung 2019

Im Jahr 2019 fielen für Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben folgende Kosten an:

	Kosten
<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung Muggenhofer-, Flotow-, Brucknerstr. <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenüberarbeitung, - Balkonanbau, - Überarbeitung Treppenhäuser, - Erneuerung Haustüren, - Heizungserneuerung, - Außenanlagen mit Garagen. 	T€ 2.755,7
• Div. andere Kosten	T€ 353,1
• Laufende Instandhaltung	T€ 1.108,1
• Modernisierung von 49 (Vj.: 55) Wohnungen	T€ 1.906,7
• A.o. Instandhaltung	T€ 340,7
	T€ 6.464,3
Gesamt:	T€ 6.464,3

Für die im Jahr 2019 durchgeführte Modernisierungsmaßnahme wurden KfW-Mittel in Höhe von T€ 728,1 beansprucht. Für die übrigen Maßnahmen der Instandhaltung wurden zinsgünstige Darlehen in Höhe von T€ 1.410,0 beansprucht. Der übersteigende Teil der Gesamtkosten wurde aus Eigenmitteln bestritten.

Modernisierung und Instandhaltung 2020

Für das Jahr 2020 wurden folgende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben beschlossen:

	Schätzkosten
<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung Schweinau (Jaeckelstr. 2-14, 29-35, Nopitschstr. 32-38, Zweibrückener Str. 14-20, Robert-Bosch-Str. 8-10) <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenüberarbeitung, - Balkonanbau, - Überarbeitung Treppenhäuser, - Erneuerung Haustüren, - Windfang vor den Haustüren, - Außenanlagen. 	T€ 0,0
Wurde wegen der CORONA-Krise auf 2021 verschoben!	
<ul style="list-style-type: none"> • Garagenhof Zweibrückener Str. 22 	T€ 300,0
<ul style="list-style-type: none"> • Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen, Verkehrssicherungsmaßnahmen 	T€ 3.900,0
Gesamt:	T€ 4.200,0

Die im Jahr 2020 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:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
Hausbewirtschaftung	3.252,1	3.036,1
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	- 455,3	- 396,9
Kapitaldisposition	9,7	9,9
sonstiger und a.o. Bereich	- 352,8	- 356,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 9,4	- 6,3
	<hr/>	<hr/>
Jahresüberschuss	2.444,3	2.286,8

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.444,3 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. Dem stehen vor allem höhere Abschreibungen gegenüber.

Die Kapitaldisposition ist vor allem durch Zins- und Beteiligungserträge 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, Erträgen aus Entschädigungszahlungen für Leitungsdurchführungen, Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem 100-jährigen Jubiläum stehen, sowie sonstigen Einflüssen.

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage:

Die Ertragslage ist sehr zufrieden stellend.

Finanzlage**Zahlungsströme**

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	5.662,3	5.221,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 3.186,9	- 2.610,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>- 1.205,3</u>	<u>- 3.080,4</u>
Zahlungswirksame Veränderungen	1.270,1	- 468,9
Flüssige Mittel zum 1.1.	<u>1.176,6</u>	<u>1.645,4</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.446,6	1.176,5

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 50,3 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 6,2 % 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.

Am Abschlussstichtag bestehende Investitionsverpflichtung

Im Geschäftsjahr 2020 fallen im Zusammenhang mit dem Modernisierungsprogramm 2019 noch Restkosten an, die zum Abschlussstichtag als sonstige Rückstellung in Höhe von T€ 678,0 berücksichtigt wurden.

Vorausschaurechnung

	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.720,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 2.934,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 3.194,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.590,7
Finanzmittel zum 1.1.	2.444,6
Finanzreserve nach Fortrechnung	4.035,3

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage:

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

Die Finanzierung der Investitionen in 2020 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:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderung T€
Vermögensstruktur			
Langfristige Investitionen	72.541,4	71.521,9	1.019,5
Grundstücksvorräte, Bauvorbereitung	6,4	8,4	- 2,0
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	<u>5.653,3</u>	<u>4.222,1</u>	<u>1.431,2</u>
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	78.201,1	75.752,4	2.448,7

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderung T€
Kapitalstruktur			
Eigenmittel	39.060,6	36.673,1	2.387,5
Langfristiges Fremdkapital	34.232,5	34.324,6	- 92,1
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	<u>4.908,0</u>	<u>4.754,7</u>	<u>153,3</u>
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	78.201,1	75.752,4	2.448,7

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.448,7 erhöht.

Auf der Vermögensseite haben sich neben den liquiden Mitteln vor allem die langfristigen Investitionen erhöht.

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

Die Eigenmittel zum 31.12.2019 (T€ 39.060,6) betragen rd. 50 % (Vj.: rd. 49 %) der Bilanzsumme.

Die Genossenschaft verfügt über eine branchenübliche Eigenkapitalausstattung.

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

Zum 31.12.2019 waren die langfristigen Investitionen geeignet mit Fremd- und Eigenmitteln gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von T€ 751,7.

Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage:

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalkennzahlen

		2019	2018
Gesamtkapitalrentabilität	in %	4,4	4,4
Cashflow nach DVFA/SG	in T€	4.795,1	4.588,5
Eigenkapitalquote	in %	50,3	49,0
Tilgungskraft	Jahre	2,0	2,0
EBITDA	in T€	5.645,8	5.393,9
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	6,5	6,9

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2019	2018
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €/m ²	5,68	5,63
Mietausfallquote	in %	1,0	0,8
Leerstandsquote	in %	0,4	0,6
Fluktuationsrate	in %	5,1	6,4
Verwaltungskosten	in €/VE	299,00	282,00
Erhaltungsinvestitionen je m ²	in €/m ²	45,45	40,96
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	in €/m ²	455,00	448,00
Durchschnittliche Verschuldung	in €/m ²	198,00	200,00

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 zwei nebenamtlich tätig) erledigt. Weiterhin werden bei der Noris eG 7 (Vj.: 8) Mitarbeiter (dv. 2 Teilzeit) im technischen Bereich beschäftigt, sowie 8 (Vj.: 8) kaufmännische Mitarbeiter und 3 (Vj.: 4) 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 CO₂, aber auch Betriebskosten einsparen sollen.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Aufgrund der sehr hohen Erhaltungsinvestitionen kann der Wohnungsbestand der 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 2020 wurde ursprünglich ein Investitionsetat für Modernisierungen und Instandhaltungen in Höhe von rd. € 6,5 Mio. veranschlagt. Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen erfolgt in voller Höhe mit Eigenmittel. Aufgrund der Coronakrise wurden Modernisierungsmaßnahmen, die direkte Auswirkungen i.S. von Mieterkontakten gehabt hätten, auf 2021 verschoben. Der Investitionsetat reduziert sich damit auf rd. € 4,2 Mio..

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft aufgrund der bestehende Coronakrise eine leichte Verschlechterung.

Risikobericht

a. Risikomanagementsystem

Das implementierte Risikomanagementsystem entspricht den betrieblichen Erfordernissen und umfasst alle wesentlichen Beobachtungsbereiche der 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 2020 wird weiterhin mit erheblichen Baupreissteigerungen gerechnet, die die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen 2020 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 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 ist daher als sehr gering einzustufen.

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.

Chancenbericht

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

Die WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG hat für die kommenden Jahre ein unverändert klar formuliertes Ziel, nämlich die bedarfsgerechte Weiterentwicklung und selektive Erweiterung des Bestandes durch Modernisierungen sowie die schnelle Vermietung der Wohneinheiten bei Mieterwechsel. Die geringe Fluktuationsquote von durchschnittlich 5 % spiegelt die Zufriedenheit der Mieter wider und bestätigt die 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 Noris eG nach diesem Standard modernisiert sein. Das erklärte, neue Ziel ab 2023 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 genauester Finanzdisposition nicht ins Gewicht fällt.

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

Aus der Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse 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 des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten.

Nürnberg, den 9.4.2020

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Höhenberger

Wölfel

Schmid

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019

Wie in den vergangenen Jahren stand auch das Geschäftsjahr 2019 ganz im Zeichen, den Wohnungsbestand der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG weiter instand zu halten und zu modernisieren, dabei aber auch nachhaltig zu wirtschaften und bei der Mietpreisgestaltung weiterhin sozial verantwortlich zu handeln. Zudem standen darüber hinaus die Vorbereitungen zu den Feierlichkeiten zum 100-jährigen Bestehen unserer Genossenschaft im Fokus. Als besonders erwähnenswert war dabei die Entscheidung der Geschäftsführung, im Jubiläumsjahr anstatt von Mieterfesten, der Mitgliederversammlung eine einmalige Sonderausschüttung in Höhe von 10 % an die Mitglieder vorzuschlagen, die in dieser Form auch so genehmigt wurde.

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Überwachungs- und Beratungstätigkeit gegenüber dem Vorstand der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2019 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. Das Gremium wurde zeitnah über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle der Genossenschaft unterrichtet.

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

Im Rahmen von Revisionen fanden Quartalsprüfungen in der Geschäftsstelle der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG zu den kaufmännischen Fachgebieten sowie zu baulichen Angelegenheiten statt. Alle hierbei aufgetretenen Fragen konnten vollumfänglich geklärt werden; es gab keinerlei Prüfungsbeanstandungen.

Im Mai 2019 setzte der Aufsichtsrat die Reihe seiner jährlichen Wohnanlagenbegehung fort und begutachtete die Wohnanlage Langwasser. Die Aufsichtsratsmitglieder konnten sich dabei einen guten Überblick über den baulichen Zustand der einzelnen Häuser verschaffen. Die in den Jahren 1966 bis 1969 erbauten Häuser und sämtliche zugehörigen Außenanlagen befinden sich in einem, ihrem Alter entsprechend, guten Allgemeinzustand.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden insgesamt 8 Aufsichtsrats- bzw. gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand abgehalten. Die hierbei vom Vorstand aufbereiteten Themen versetzten den Aufsichtsrat während des gesamten Geschäftsjahres in die Lage, die wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung der Genossenschaft sowie die strategische Ausrichtung beurteilen zu können. Damit war es dem Aufsichtsrat auch möglich, sich jederzeit ein Gesamtbild über das Wohnungsunternehmen zu verschaffen. Der Aufsichtsrat kam dabei seinen Aufgabenstellungen und Pflichten umfassend nach, die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung oblagen.

Die Mitgliederversammlung fand am 27. Juni 2019 statt. Frau Gabriele Schlegel und Herr Bertram Meier wurden von der Mitgliederversammlung wiedergewählt. Frau Gabriele Siegel wurde von der Mitgliederversammlung neu in den Aufsichtsrat gewählt. Bedingt durch die Wiederwahl von Aufsichtsratsmitgliedern fand, im Anschluss an die Mitgliederversammlung, eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt, in der dieser seine „innere Ordnung“ wiederherstellte. Dabei wurde zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates Herr Alfred Schwarz und zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Herr Bertram Meier wiedergewählt. Zur Schriftführerin wurde Frau Gabriele Schlegel und zum stellvertretenden Schriftführer wurde Herr Mehmet Ali Akilli wiedergewählt. Die weiteren Mitglieder im ehrenamtlichen Aufsichtsrat sind Frau Gudrun Gutmann, Frau Gabriele Siegel, Herr Peter Frauenschläger, Herr Harald Baumgarten und Herr Hans-Peter Jenke. Das Gremium besteht damit aus insgesamt neun Mitgliedern.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2019 mit Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 wurden vom Aufsichtsrat am 09. April 2020 geprüft und dabei wurde festgestellt, dass die Abschlussunterlagen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 samt Lagebericht 2019 durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. ergab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019, die Billigung der Vorwegzuweisung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismittelrücklagen sowie der Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt all seinen Mitgliedern, die im Jahr 2019 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 des allgemeinen Wohnungsmietenmarktes ein Zeichen von gelebter Solidarität zu setzen, welches uns gemeinsam und weiterhin erfolgreich in das 2. Jahrhundert unserer Geschichte tragen wird.

Im Namen aller Aufsichtsräte danke ich dem Vorstand und allen Mitarbeitern für ihr hohes Engagement, das Wohnungsunternehmen zukunftssicher zu machen und erfolgreich weiter zu entwickeln.

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 9.4.2020

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG
Der Aufsichtsrat

Alfred Schwarz
(Vorsitzender)

AKTIVA	Bilanz per	
	Stand am 31.12.2019	Stand am 31.12.2018
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	9.225,00	11.060,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.779.692,01	66.701.927,56
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.121.686,70	4.177.948,81
Grundstücke ohne Bauten	3.926,72	3.926,72
Technische Anlagen und Maschinen	60,00	120,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	400.766,00	423.212,00
Bauvorbereitungskosten	12.311,73	4.505,35
	72.318.443,16	71.311.640,44
Finanzanlagen		
Beteiligungen	7.592,68	7.592,68
	72.335.260,84	71.330.293,12
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	3.056.346,81	2.885.745,14
Andere Vorräte	51.346,82	55.544,30
	3.107.693,63	2.941.289,44
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	70.132,30	93.069,40
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.455,98	1.250,67
Sonstige Vermögensgegenstände	233.619,60	205.333,73
	305.207,88	299.653,80
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.446.596,67	1.176.508,41
	5.859.498,18	4.417.451,65
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	2.015,22	2.422,47
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.343,77	2.187,66
	6.358,99	4.610,13
	78.201.118,01	75.752.354,90

31. Dezember 2019

PASSIVA

	Stand am 31.12.2019	Stand am 31.12.2018
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	116.560,00	135.450,00
der verbleibenden Mitglieder	3.160.322,97	3.096.224,34
aus gekündigten Geschäftsanteilen	620,00	310,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 5.707,03		
	<u>3.277.502,97</u>	<u>3.231.984,34</u>
Kapitalrücklage	73.687,22	71.107,22
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.891.779,96	1.891.779,96
Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05	4.090.335,05
Andere Ergebnisrücklagen	29.843.753,35	27.523.318,57
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 2.320.434,78		
	<u>35.825.868,36</u>	<u>33.505.433,58</u>
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	2.444.283,75	2.286.826,21
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.320.434,78	1.982.826,54
	<u>123.848,97</u>	<u>303.999,67</u>
Eigenkapital insgesamt	<u>39.300.907,52</u>	<u>37.112.524,81</u>
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.019.899,00	2.887.106,00
Sonstige Rückstellungen	835.354,59	364.875,42
	<u>3.855.253,59</u>	<u>3.251.981,42</u>
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.748.430,65	30.022.421,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.631.174,98	1.735.459,01
Erhaltene Anzahlungen	2.931.068,77	2.882.770,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	603.329,43	625.029,02
Sonstige Verbindlichkeiten	93.636,71	88.928,84
davon aus Steuern: € 22.495,47		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.498,06		
	<u>35.007.640,54</u>	<u>35.354.608,77</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>37.316,36</u>	<u>33.239,90</u>
	<u>78.201.118,01</u>	<u>75.752.354,90</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019**

	2019	2018
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.909.038,38	13.750.078,23
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.791,38	1.781,58
	13.910.829,76	13.751.859,81
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	170.601,67	56.743,35
Aktivierete Eigenleistungen	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	435.509,46	289.199,59
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.826.510,73	-5.870.223,81
Rohergebnis	8.690.430,16	8.227.578,94
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.591.047,00	-1.413.652,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. Unterstützung davon für Altersversorgung: € 182.403,97	-518.325,41	-439.610,51
Abschreibungen		
auf Sachanlagen	-2.194.250,29	-2.089.186,84
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-526.200,20	-571.382,93
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.683,88	9.853,39
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-997.941,34	-1.011.550,63
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-9.374,88	-6.348,02
Ergebnis nach Steuern	2.862.974,92	2.705.700,85
Sonstige Steuern	-418.691,17	-418.874,64
Jahresüberschuss	2.444.283,75	2.286.826,21
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	2.320.434,78	1.982.826,54
Bilanzgewinn	123.848,97	303.999,67

Anhang zum Jahresabschluss 2019

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.

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 3,21 % (Stichtag Dezember 2018) bzw. 2,71 % (Stichtag Dezember 2019 / 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 Jubiläumzahlungen werden auf der Grundlage von § 253 Abs. 2 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt. Die Rückstellungshöhe ergibt sich als notwendiger Erfüllungsbetrag am Bilanzstichtag für die künftige Zahlungsverpflichtung. Das angewendete Bewertungsverfahren ist das Barwertverfahren. Den Berechnungen werden die Richttafeln für die Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 1,97 % 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 31.12.19 €
	Stand zum 01.01.19 €	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	200.949,02	5.582,30	0,00	0,00	0,00	0,00	206.531,32
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	200.949,02	5.582,30	0,00	0,00	0,00	0,00	206.531,32
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.297.905,67	2.923.744,06	0,00	1.968,86	0,00	0,00	108.223.618,59
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.209.358,40	183.142,51	33.988,64	0,00	0,00	0,00	7.358.512,27
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	0,00	0,00	0,00	0,00	42.827,19
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.069.179,43	87.734,90	63.503,30	0,00	0,00	0,00	1.093.411,03
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	4.505,35	9.775,24	0,00	0,00	1.968,86	0,00	12.311,73
Summe Sachanlagen	113.627.702,76	3.204.396,71	97.491,94	1.968,86	1.968,86	0,00	116.734.607,53
Summe Immat. VG + Sachanlagen	113.828.651,78	3.209.979,01	97.491,94	1.968,86	1.968,86	0,00	116.941.138,85
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	113.836.244,46	3.209.979,01	97.491,94	1.968,86	1.968,86	0,00	116.948.731,53

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
Stand zum 01.01.19 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schreibungen	Stand zum 31.12.19 (kumuliert)	31.12.19	31.12.18
			Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
189.889,02	7.417,30	0,00	0,00	0,00	0,00	197.306,32	9.225,00	11.060,00
189.889,02	7.417,30	0,00	0,00	0,00	0,00	197.306,32	9.225,00	11.060,00
38.595.978,11	1.847.948,47	0,00	0,00	0,00	0,00	40.443.926,58	67.779.692,01	66.701.927,56
3.031.409,59	239.404,62	33.988,64	0,00	0,00	0,00	3.236.825,57	4.121.686,70	4.177.948,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.926,72	3.926,72
42.707,19	60,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.767,19	60,00	120,00
645.967,43	99.419,90	52.742,30	0,00	0,00	0,00	692.645,03	400.766,00	423.212,00
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	12.311,73	4.505,35
42.316.062,32	2.186.832,99	86.730,94	0,00	0,00	0,00	44.416.164,37	72.318.443,16	71.311.640,44
42.505.951,34	2.194.250,29	86.730,94	0,00	0,00	0,00	44.613.470,69	72.327.668,16	71.322.700,44
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
42.505.951,34	2.194.250,29	86.730,94	0,00	0,00	0,00	44.613.470,69	72.335.260,84	71.330.293,12

2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.056.346,81 € (Vj.: 2.885.745,14 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Bilanzposition	31.12.19	31.12.18
Forderungen aus Vermietung	26.354,43	21.518,04
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	500,00	500,00
Sonstige Vermögensgegenstände	193.851,92	176.188,07
Summe	220.706,35	198.206,11

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 193.851,92 €.

4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio (Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag der Verbindlichkeit und dem Ausgabebetrag) in Höhe von 2.015,22 € (Vj.: 2.422,47 €) enthalten. Die Auflösung erfolgt anteilig über die Gesamtlaufzeit des zugrundeliegenden Darlehens nach der digitalen Methode.

5. 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 (2,71 %) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (1,97 %) beträgt 330.447,00 €.

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.

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

Rückstellung für Resturlaub und Überstunden	39.967,92 €
Rückstellung für Verwaltungskosten	71.600,00 €
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	39.274,67 €
Rückstellung für noch anfallende Baukosten	678.000,00 €

7. 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	2.473.182,49	27.275.248,16
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	113.784,49	1.517.390,49
Erhaltene Anzahlungen	2.931.068,77	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	603.329,43	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	53.387,87	40.248,84
Gesamtbetrag	6.174.753,05	28.832.887,49

8. 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	29.748.430,65 (30.022.421,64)	2.473.182,49 (2.376.119,17)	9.351.462,62 (8.703.627,52)	17.923.785,54 (18.942.674,95)	29.748.430,65 (30.022.421,64)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.631.174,98 (1.735.459,01)	113.784,49 (111.967,46)	443.234,36 (435.634,87)	1.074.156,13 (1.187.856,68)	1.631.174,98 (1.735.459,01)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.931.068,77 (2.882.770,26)	2.931.068,77 (2.882.770,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	603.329,43 (625.029,02)	603.329,43 (625.029,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	93.636,71 (88.928,84)	53.387,87 (46.309,59)	0,00 (0,00)	40.248,84 (42.619,25)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	35.007.640,54 (35.354.608,77)	6.174.753,05 (6.042.195,5)	9.794.696,98 (9.139.262,39)	19.038.190,51 (20.173.150,88)	31.379.605,63 (31.757.880,65)	

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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

Sonstige betriebliche Erträge

Im Geschäftsjahr 2019 sind keine außergewöhnlichen Erträge angefallen.

Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Zinsen aus der Abzinsung der Rückstellung für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen in Höhe von 480,63 € (Vj.: 593,82 €).

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen in Höhe von 284.567,86 € (Vj.: 266.693,31 €) 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	
Technische Mitarbeiter	5	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	10	
Summe	23	2

2. Mitgliederbewegung:

Anfang des Geschäftsjahres 2019	2.793
Zugang 2019	129
Abgang 2019	121
Ende des Geschäftsjahres 2019	2.801

3. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 64.098,63 € 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
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. Nachtragsbericht

Von staatlichen Stellen angeordnete Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus (Covid-19) führen derzeit zu umfassenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Diese Einschränkungen können sich in erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Gestalt von Mietausfällen, Objektbewertungen, Bau- und Instandhaltungsverzögerungen, Änderungen auf dem Kapitalmarkt usw. niederschlagen. Darüber hinaus sind erhebliche Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken mit ebenfalls negativen Auswirkungen und neuen Anforderungen an die strategische Ausrichtung zu erwarten. Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir weisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel Prognosebericht und Risikobericht hin.

8. Ergebnisverwendung

Mit dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurde das Genossenschaftsgesetz um § 20 Satz 2 GenG erweitert.

Unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen des § 20 Satz 2 GenG und des § 28 Buchst. 1 der Satzung hat Vorstand und Aufsichtsrat der WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG beschlossen, aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres von 2.444.283,75 € den anderen Ergebnisrücklagen 2.320.434,78 € vorweg zuzuweisen.

Weiterhin wurde von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, gem. § 28 Buchst. 1 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 1.1.2019 eingezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder, d.s. 123.848,97 € ausgeschüttet werden.

Nürnberg, den 9.4.2020

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Vorstand

Höhenberger

Wölfel

Schmid

Geschäftsbericht 2019



Geschäftsbericht 2019

Impressum:

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Noris eG, Herbartstr. 30, 90461 Nürnberg
Tel.: 0911 94965-0; Fax: 0911 94965-21

Internet: www.wgnoris.de

E-Mail: info@wgnoris.de

Gestaltung:

Höhenberger Markus, geschäftsführender Vorstand

Bilder

Wohnungsgenossenschaft Noris eG

Druck:

Druckwerk UG, Mühlhofer Hauptstr. 7b, 90453 Nürnberg