



Geschäftsbericht

2021

gemeinsam ·

besser ·

wohnen ·

Geschäftsbericht 2021

Geschäftsbericht 2021

102. Geschäftsjahr



Herbartstraße 30
90461 Nürnberg

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

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

Geschäftsbericht 2021



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Unternehmensdaten	4
Lagebericht 2021	6
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021	22
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021	26
Anhang zum Jahresabschluss 2021	29

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

Gudrun Gutmann

Hans-Peter Jenke

Gabriele Schlegel

Gabriele Siegel

Dipl.-Verwaltungswirt

Elektromeister

Dipl.-Betriebswirt

Anwendungsentwickler

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 2022 soll, falls pandemiebedingt möglich, am Donnerstag, 7.7.2022, um 15:00 Uhr im Serenadenhof Nürnberg, 90471 Nürnberg, Bayernstraße 100, stattfinden.

Bilanzsumme

31.12.2021:	€ 78.556.112,71
-------------	-----------------

Umsatzerlöse

2021:	€ 14.744.021,90
-------	-----------------

Mitglieder

Mitglieder zum 31.12.2021:	2.789
Geschäftsanteile zum 31.12.2021:	10.362
Gesamtbetrag der Geschäftsanteile zum 31.12.2021:	€ 3.212.220,00

Lagebericht 2021

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 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. Hierzu zählt auch vorhandene Altbestände zurückzubauen und durch neue, zeitgemäße und klimafreundliche Neubauten zu ersetzen.

Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie mit immer neuen Varianten hielt auch im Jahr 2021 die Welt in Atem. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und damit einhergehender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich im Jahr 2021 erholen.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Zu Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde.

Die **Verbraucherpreise** nahmen gegenüber dem Vorjahr um rd. 3 % zu.

Die **Arbeitslosenquote** in Deutschland blieb gegenüber 2020 nahezu unverändert.

Das **Zinsniveau** bewegt sich unverändert auf einem historisch niedrigen Niveau. Der **Leitzins der EZB** betrug 2021 0,00 %.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 unverändert rd. 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich wie im Vorkrisenjahr 2019.

Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch im Krisenjahr 2020/2021 unter Beweis stellen konnten.

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 Großmodernisierungen, die 2020 ausgesetzt wurden, im Geschäftsjahr 2021 nachgeholt. Negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung ergaben sich hieraus nahezu nicht.

Bestandsbewirtschaftung

Bestandsangaben

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2021 290 Häuser mit 2.508 Wohnungen, 673 Garagen/TG-Stellplätze und 14 sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) von insgesamt 158.039,39 m² (Vj.: 158.039,45 m²). 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 31.12.2021 noch 310 Einheiten preisgebunden.

Einnahmen

Die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG vereinnahmte 2021 Mieten in Höhe von T€ 11.741,0, die gegenüber dem Vorjahr um T€ 115,1 angestiegen sind. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 14.742,1, dies entspricht einer geringfügigen Verminderung von -0,2 % (Vj.: +6,2 %).

Die Erhöhung der Mieteinnahmen ist im Wesentlichen auf Mieterwechsel und modernisierungsbedingte Mieterhöhungen zurückzuführen.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der NORIS eG betrug €/m² 6,15 (Vj.: €/m² 6,05).

Neubautätigkeit

Die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG vollzieht derzeit keinerlei Neubaumaßnahmen.

Eine Neubautätigkeit soll im Jahre 2023/2024 im Zuge des Abrisses der Reihenhäuser Johannisstraße 162-194 und dem anschließenden Neubau auf dem frei gewordenen Grundstück stattfinden.

Modernisierung und Instandhaltung 2021

Im Jahr 2021 fielen für Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben im Wesentlichen folgende Kosten an:

	Kosten
<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) - Fassadenüberarbeitung, - Balkonanbau, - Überarbeitung Treppenhäuser, - Erneuerung Haustüren, - Windfang vor den Haustüren, - Außenanlagen. 	T€ 4.388,0
<ul style="list-style-type: none"> • Garagenhof Zweibrückener Str. 22 	T€ 686,7
<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung 1. Bauabschnitt Neu-Schweinau (Hintere Marktstr. 34-36, Hans-Schmidt-Str. 1-3, 5-7) - Fassadenüberarbeitung, - Balkonbrüstungen, - Überarbeitung Treppenhäuser, - Erneuerung Haustüren, - Windfang vor den Haustüren, - Außenanlagen. 	T€ 1.312,4
<ul style="list-style-type: none"> • Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen, Verkehrssicherungsmaßnahmen, sonstige Kosten 	T€ 4.820,8
Gesamt:	T€ 11.207,9

Die im Jahr 2021 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden in voller Höhe mit Eigenmitteln bestritten.

Modernisierung und Instandhaltung 2022

Für das Jahr 2022 wurden folgende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben beschlossen:

	Schätzkosten
<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung Langwasser 1. BA (Hochkalter Str. 2-10, 20-22, 24-28) <ul style="list-style-type: none"> - Flachdacherneuerung, - Fassadenüberarbeitung, - Hauseingänge, - Stellplätze. 	T€ 1.850,0
<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung Manuelastr. 5-9 <ul style="list-style-type: none"> - Aufzuganbau, - Fassadenüberarbeitung, - Stellplätze, - Außenanlagen. 	T€ 2.350,0
<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung 2. Bauabschnitt Neu-Schweinau (Kreuzsteinstr. 25-27) <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenüberarbeitung, - Balkonbrüstungen, - Überarbeitung Treppenhäuser, - Erneuerung Haustüren, - Windfang vor den Haustüren, - Außenanlagen. 	T€ 1.200,0
<ul style="list-style-type: none"> • Aufstockung Büro Herbartstr. (Neubau eines Sozialraumes) 	T€ 250,0
<ul style="list-style-type: none"> • Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen, Verkehrssicherungsmaßnahmen 	T€ 3.000,0
Gesamt:	T€ 8.650,0

Die im Jahr 2022 vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen werden in Höhe von T€ 3.500,0 mit Fremdmitteln und restlich mit Eigenmitteln bestritten.

Geschäftsverlauf

Der Vorstand ist mit dem abgelaufenen Jahr zufrieden.

Lage des Unternehmens

Ertragslage

Das Jahresergebnis gliedert sich wie folgt:

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€
Hausbewirtschaftung	2.028,1	2.693,1
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	- 474,8	- 9,7
Kapitaldisposition	9,5	9,6
sonstiger und a.o. Bereich	- 390,8	- 309,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,6	- 24,6
	<hr/>	<hr/>
Jahresüberschuss	1.172,6	2.358,9

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.172,6 wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Die Ergebnisverminderung ggü. der Vorjahresprognose begründet sich insbesondere durch Mehraufwendungen im Instandhaltungsbereich.

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 modernisierungsbedingten Mieterhöhungen. Dem stehen höhere Aufwendungen aufgrund höherer Abschreibungen und innerbetrieblicher Verrechnungen gegenüber.

Die Kapitaldisposition ist vor allem von 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, Aufzinsungen aufgrund des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes sowie sonstigen Einflüssen.

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage:

Die Ertragslage ist sehr zufrieden stellend.

Finanzlage**Zahlungsströme**

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	6.482,6	4.707,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 5.953,7	- 553,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>- 3.094,6</u>	<u>- 3.252,0</u>
Zahlungswirksame Veränderungen	- 2.565,7	902,1
Flüssige Mittel zum 1.1.	<u>3.348,7</u>	<u>2.446,6</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	783,0	3.348,7

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 54,3 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 2,7 % 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	7.370,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 8.152,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>284,6</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 497,2
Finanzmittel zum 1.1.	<u>783,0</u>
Finanzreserve nach Fortrechnung	285,8

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage:

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

Die Finanzierung der Investitionen in 2022 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:

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderung T€
Vermögensstruktur			
Langfristige Investitionen	74.533,1	70.505,3	4.027,8
Grundstücksvorräte, Bauvorbereitung	8,6	426,3	- 417,7
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	<u>4.014,4</u>	<u>6.430,1</u>	<u>- 2.415,7</u>
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	78.556,1	77.361,7	1.194,4
	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderung T€
Kapitalstruktur			
Eigenmittel	42.384,0	41.328,6	1.055,4
Langfristiges Fremdkapital	29.774,8	31.801,4	- 2.026,6
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	<u>6.397,3</u>	<u>4.231,7</u>	<u>2.165,6</u>
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	78.556,1	77.361,7	1.194,4

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.194,4 erhöht.

Auf der Vermögensseite haben sich vor allem die langfristigen Investitionen erhöht. Im Gegensatz hierzu verminderten sich vor allem die liquiden Mittel.

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

Die Eigenmittel zum 31.12.2021 (T€ 42.384,0) betragen rd. 54 % (Vj.: rd. 53 %) der Bilanzsumme.

Die Genossenschaft verfügt über eine branchenübliche Eigenkapitalausstattung.

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

Zum 31.12.2021 waren die langfristigen Investitionen geeignet mit Fremd- und Eigenmitteln gedeckt. Der sich stichtagsbedingt ergebende Kapitalbedarf von T€ 2.382,9 wird voraussichtlich 2022 aus erwirtschafteten Überschüssen und Neuvaluierungen gedeckt.

Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage:

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalkennzahlen

		2021	2020
Gesamtkapitalrentabilität	in %	2,6	4,2
Cashflow nach DVFA/SG	in T€	3.916,4	4.726,4
Eigenkapitalquote	in %	54,3	53,8
Tilgungskraft	Jahre	1,6	1,9
EBITDA	in T€	4.388,3	5.485,7
Dynamischer Verschuldensgrad	Jahre	6,7	6,0

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2021	2020
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €/m ²	6,15	6,05
Mietausfallquote	in %	1,3	1,0
Leerstandsquote	in %	0,8	0,6
Fluktuationsrate	in %	6,2	5,5
Verwaltungskosten	in €/VE	339,00	320,00
Erhaltungsinvestitionen je m ²	in €/m ²	65,89	36,23
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	in €/m ²	468,00	442,00
Durchschnittliche Verschuldung	in €/m ²	167,00	182,00

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 9 (Vj.: 8) Mitarbeiter (dv. 1 Teilzeit) im technischen Bereich beschäftigt, sowie 8 (Vj.: 8) kaufmännische Mitarbeiter (dv. 1 Teilzeit) und 2 (Vj.: 3) Hausmeister und 9 (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. Ein CO₂-Monitoring, welches innerhalb der kommenden Jahre fertiggestellt wird, soll die Basis für künftige Maßnahmen sein, um künftige Modernisierungsmaßnahmen in Einklang mit CO₂ Einsparungen zu bringen.

Rahmenbedingungen, Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung 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, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Prognosebericht

Für die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 8.2.2022) und der zugrunde gelegten Prämissen für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in einer Bandbreite von € 3,6 bis € 3,9 Mio..

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg, aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen, soweit möglich, beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Aufgrund der sehr hohen Erhaltungsinvestitionen, die auch für das Geschäftsjahr 2022 geplant sind, 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 positiv beeinflusst.

Abgesehen von den Unwägbarkeiten, die der derzeitige Ukraine-Krieg mit sich bringt, kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage nach preisgünstigem und qualitativ hochwertigem Wohnraum durch das immer weiter ansteigende Mietniveau in Nürnberg und durch den prognostizierten Bevölkerungszuwachs für Nürnberg, weiterhin sehr hoch bleiben wird.

Für die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG sind genannte Aussichten in Verbindung mit den Unwägbarkeiten des Ukraine-Krieges, aber einem weiterhin bestehenden niedrigen Zinsniveau Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie mit Vorsicht und Augenmaß fortzufahren.

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 2022 wird weiterhin mit erheblichen Baupreissteigerungen gerechnet, die die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen 2022 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 Verfehlers der Umsatzprognose ist daher als sehr gering einzustufen, unbeachtet der Einflüsse, die der Ukraine-Krieg mit sich bringen kann.

Nach heutigem Kenntnisstand und bei Nichtberücksichtigung der Auswirkungen durch die Coronavirus-Krise und der Einflüsse aufgrund des Ukraine-Krieges 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. Wie sich dieser Trend in Anbetracht des Ukraine-Krieges entwickeln wird, ist derzeit noch nicht abzusehen. Angesichts der sich ankündigenden Verteuerungen in der Baubranche muss dennoch permanent abgewogen werden, ob an den geplanten Modernisierungsvorhaben unverändert festgehalten wird oder auf einen späteren Zeitpunkt, unter normalen Marktbedingungen zu verschieben und zu realisieren.

Derzeit ist eine positive Bevölkerungsentwicklung in Nürnberg zu beobachten, die voraussichtlich auch in den kommenden Jahren weiterhin anhalten wird, so dass mit einer zunehmenden Nachfrage nach preisgünstigen und guten Wohnraum unverändert zu rechnen ist.

Die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG hat deshalb für die kommenden Jahre ein unverändert klar formuliertes Ziel, nämlich die bedarfsgerechte Weiterentwicklung und selektive Erweiterung des Bestandes durch Modernisierungen sowie die schnelle Vermietung der Wohneinheiten bei Mieterwechsel. Die geringe Fluktuationsquote von durchschnittlich 6 % spiegelt die Zufriedenheit der Mieter wider und bestätigt die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG in ihrer Geschäftspolitik.

Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum mit einer zeitgemäßen Ausstattung wird künftig aller Voraussicht nach 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, soweit die Marktsituation und die Preisentwicklung in der Baubranche dies auch zulässt. Hauptaugenmerk werden hierbei unverändert 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 2023/2024 werden alle Liegenschaften der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG nach diesem Standard modernisiert sein. Das erklärte, neue Ziel ab 2024/2025 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 bisher nicht ins Gewicht gefallen ist.

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 den Ukraine-Krieg und deren möglichen Folgen

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Nachdem die Liegenschaften der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG nahezu vollständig an die Fernwärme der N-ERGIE AG angeschlossen sind, wird ein Hauptaugenmerk auf noch bessere Verhandlungen gelegt werden.

Ein weiteres, aber nicht direkt beeinflussbares Risiko besteht in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Modernisierung ebenso wie den der Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungstau kommen.

Leider ist derzeit damit zu rechnen, dass die Coronavirus-Krise weiter anhält, aber auch im kommenden Herbst wieder an Brisanz zunimmt, welche die oben dargestellten negativen Einflüsse verstärken könnte.

In allen Fällen wird der Vorstand laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken genauestens beobachten und wird bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken entsprechend reagieren.

Nürnberg, den 14.4.2022

Wohnungsgenossenschaft NORIS eG

Höhenberger

Wölfel

Schmid

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

Auch wenn wir im letzten Geschäftsbericht konstatiert hatten, dass wir im Zusammenhang mit den Folgen der Corona-Pandemie von einer weltgeschichtlichen Zäsur ausgehen, so konnten wir uns damals in unseren kühnsten Ahnungen nicht vorstellen, dass sich das alles noch einmal steigert und mitten in Europa ein heißer Krieg ausbrechen würde. Keiner von uns kann bisher die Folgen dieses brutalen und durch nichts zu rechtfertigenden Überfalls auf die Ukraine abschätzen und viele Menschen haben Beklemmungen und Ängste. Umso erfreulicher ist die große Hilfsbereitschaft der deutschen Bevölkerung. Auch die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG wird ihren angemessenen Beitrag dazu leisten.

Neben diesen geopolitischen Ereignissen und der weiterhin präsenten Corona-Pandemie, musste allerdings auch der Geschäftsbetrieb der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG weiter aufrechterhalten werden, damit neue Mieter ihre Wohnungen beziehen konnten, Bestandsmieter mit ihren täglichen Anliegen nicht allein gelassen und Reparaturen rechtzeitig erledigt wurden. Auch der Aufsichtsrat hat sich in diesem Geschäftsjahr 2021 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 bzw. welche Möglichkeiten wir als NORIS eG haben, den auf der Flucht befindlichen Ukrainern zu helfen. 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 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 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 auch in diesem Jahr 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 Oktober 2021 setzte der Aufsichtsrat die Reihe seiner jährlichen Wohnanlagenbegehungen fort und begutachtete die Wohnanlagen Gibitzenhofstraße und Erlenstraße/Linggstraße. Die Wohnanlage Gibitzenhofstraße besteht aus einem Haus mit insgesamt 12 Wohnungen. Die Wohnanlage Erlenstraße/Linggstraße besteht aus 5 Häusern mit insgesamt 55 Wohnungen. Die Aufsichtsratsmitglieder konnten sich dabei einen guten Überblick über den baulichen Zustand der beiden Wohnanlagen verschaffen. Besonders beeindruckte dem Gremium dabei die modernisierte Wohnanlage in der Erlenstraße/Linggstraße. Durch die Modernisierung hat die Wohnanlage eine nachhaltige Wertsteigerung erhalten und die Wohnqualität ist gestiegen. Das Objekt macht nach der Sanierung einen sehr gepflegten Eindruck und hebt sich positiv von der Umgebungsbebauung ab. Es ist der Wohnanlage anzusehen, dass sich hier ein engagierter Wohnanlagenverwalter um die Interessen der NORIS eG kümmert und dabei auch die Belange der Mieterschaft im Auge behält.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt 8 Aufsichtsrats- bzw. gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand sowie 1 Revision und 1 Wohnanlagenbegehung 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 19.8.2021 statt. Bedingt durch die Umstände der Corona-Pandemie konnte im Geschäftsjahr 2020 keine Mitgliederversammlung durchgeführt werden, so dass eine Wiederwahl von Aufsichtsratsmitgliedern zu diesem Zeitpunkt nicht möglich gewesen ist. Hierfür sah die Pandemie-Notgesetzgebung vor, dass die Amtszeiten, der hiervon betroffenen Organe sich automatisch bis zur nächstfolgenden Mitgliederversammlung verlängern. Von dieser Regelung betroffen waren die Aufsichtsräte Frau Gudrun Gutmann, Herr Hans-Peter Jenke und Herr Alfred Schwarz. Um den Turnus der satzungsmäßigen Laufzeit von 3 Jahren wiederherzustellen, wurde diese Aufsichtsratsmitglieder für eine verkürzte Mandatszeit von 2 Jahren von der Mitgliederversammlung wiedergewählt.

Turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden sind die Aufsichtsräte Herr Mehmet Ali Akilli und Herr Harald Baumgarten, die von der Mitgliederversammlung für die reguläre Mandatszeit von 3 Jahren wiedergewählt wurden.

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 Ali Akilli wiedergewählt. Die weiteren Mitglieder im Aufsichtsrat sind Frau Gudrun Gutmann, Frau Gabriele Siegel, Herr Harald Baumgarten und Herr Hans-Peter Jenke. Das Gremium besteht damit aus insgesamt acht Mitgliedern.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2021 mit Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 wurden vom Aufsichtsrat am 14.4.2022 geprüft und dabei festgestellt, dass die Abschlussunterlagen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Der Vorstand und die Mitglieder des Aufsichtsrates haben am 28.4.2022 das Ergebnis des Verbandsprüfers über den Jahresabschluss 2021 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2021 durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. ergab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021, entsprechend der Beschlussempfehlung der in der gemeinsamen Sitzung vom 14.4.2022 vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Ergebnisverwendung.

Im Namen aller Aufsichtsräte danke ich dem Vorstand und allen Mitarbeitern auch in Krisenzeiten für ihr hohes Engagement und das ständige Bemühen für die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG ihr Bestes zu geben.

Der Aufsichtsrat dankt all seinen Mitgliedern, die im Jahr 2021 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 außergewöhnlichen 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 14.4.2022

Wohnungsgenossenschaft NORIS eG
Der Aufsichtsrat

Alfred Schwarz
(Vorsitzender)

gemeinsam ·

besser ·

wohnen ·

Geschäftsbericht 2021

AKTIVA	Bilanz per	
	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2020
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.522,00	10.134,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.806.357,22	65.969.177,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.089.057,38	3.886.590,07
Grundstücke ohne Bauten	3.926,72	3.926,72
Technische Anlagen und Maschinen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	398.471,00	399.033,00
Bauvorbereitungskosten	4.688,05	72.439,26
Geleistete Anzahlungen	0,00	350.000,00
	<u>74.302.500,37</u>	<u>70.681.166,56</u>
Finanzanlagen		
Beteiligungen	7.592,68	7.592,68
	<u>74.313.615,05</u>	<u>70.698.893,24</u>
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	3.010.791,72	2.898.469,57
Andere Vorräte	54.979,57	54.279,81
	<u>3.065.771,29</u>	<u>2.952.749,38</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	49.653,01	84.511,89
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.870,49	1.176,54
Sonstige Vermögensgegenstände	319.522,15	269.785,27
	<u>372.045,65</u>	<u>355.473,70</u>
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	782.974,75	3.348.738,13
	<u>4.220.791,69</u>	<u>6.656.961,21</u>
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	1.313,06	1.645,42
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.392,91	4.168,93
	<u>21.705,97</u>	<u>5.814,35</u>
	<u>78.556.112,71</u>	<u>77.361.668,80</u>

31. Dezember 2021	PASSIVA	
	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2020
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	146.630,00	152.210,00
der verbleibenden Mitglieder	3.201.072,26	3.193.518,08
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.720,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 11.147,74		
	<u>3.351.422,26</u>	<u>3.345.728,08</u>
Kapitalrücklage	79.587,22	76.727,22
Ergebnisrücklagen		
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	32.076.239,58
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00		
	<u>38.058.354,59</u>	<u>38.058.354,59</u>
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.172.557,00	2.358.899,15
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>2.232.486,23</u>
	<u>1.172.557,00</u>	<u>126.412,92</u>
Eigenkapital insgesamt	42.661.921,07	41.607.222,81
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.611.124,00	3.241.905,00
Sonstige Rückstellungen	1.991.405,16	162.974,27
	<u>5.602.529,16</u>	<u>3.404.879,27</u>
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.913.890,60	27.206.412,76
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.417.123,27	1.525.073,92
Erhaltene Anzahlungen	3.086.717,81	3.021.905,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	726.147,36	449.975,75
Sonstige Verbindlichkeiten	109.376,63	99.499,30
davon aus Steuern: € 23.654,91		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.861,61		
	<u>30.253.255,67</u>	<u>32.302.867,39</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	38.406,81	46.699,33
	<u>78.556.112,71</u>	<u>77.361.668,80</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021**

	2021	2020
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.742.125,43	14.765.965,02
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.896,47	1.879,72
	<u>14.744.021,90</u>	<u>14.767.844,74</u>
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	112.322,15	-157.877,24
Sonstige betriebliche Erträge	263.563,98	364.541,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-7.653.935,30	-6.412.194,26
Rohergebnis	<u>7.465.972,73</u>	<u>8.562.314,94</u>
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.543.496,78	-1.608.272,71
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. Unterstützung davon für Altersversorgung: € 286.520,10	-628.632,44	-483.190,67
Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	-2.348.146,55	-2.199.328,59
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-496.924,73	-576.085,37
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.526,89	9.581,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-867.645,39	-902.780,58
Steuern vom Einkommen und Ertrag	648,22	-24.611,66
Ergebnis nach Steuern	<u>1.591.301,95</u>	<u>2.777.626,74</u>
Sonstige Steuern	-418.744,95	-418.727,59
Jahresüberschuss	<u>1.172.557,00</u>	<u>2.358.899,15</u>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.232.486,23
Bilanzgewinn		<u>126.412,92</u>

Anhang zum Jahresabschluss 2021

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 aktuellen Fassung.

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 2,30 % (Stichtag Dezember 2020) bzw. 1,87 % (Stichtag Dezember 2021 / 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 1,35 % 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 31.12.2021 €
	Stand zum 01.01.2021 €	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	216.199,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	216.199,92
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	216.199,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	216.199,92
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	108.254.412,04	4.396.050,72	0,00	404.509,22	0,00	0,00	113.054.971,98
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.363.016,80	1.444.536,54	87.042,77	15.393,55	0,00	0,00	8.735.904,12
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	42.527,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.527,69
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.161.015,35	120.129,54	16.068,27	0,00	0,00	0,00	1.265.076,62
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	72.439,26	2.151,56	0,00	0,00	69.902,77	0,00	4.688,05
8. geleistete Anzahlungen	350.000,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	117.247.337,86	5.962.868,36	103.111,04	419.902,77	419.902,77	0,00	123.107.095,18
Summe Immat. VG + Sachanlagen	117.463.537,78	5.962.868,36	103.111,04	419.902,77	419.902,77	0,00	123.323.295,10
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	117.471.130,46	5.962.868,36	103.111,04	419.902,77	419.902,77	0,00	123.330.887,78

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
Stand zum 01.01.2021 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schreibungen	Stand zum 31.12.2021 (kumuliert)	31.12.2021	31.12.2020
			Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
206.065,92	6.612,00	0,00	0,00	0,00	0,00	212.677,92	3.522,00	10.134,00
206.065,92	6.612,00	0,00	0,00	0,00	0,00	212.677,92	3.522,00	10.134,00
42.285.234,53	1.963.380,23	0,00	0,00	0,00	0,00	44.248.614,76	68.806.357,22	65.969.177,51
3.476.426,73	257.462,78	87.042,77	0,00	0,00	0,00	3.646.846,74	5.089.057,38	3.886.590,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.926,72	3.926,72
42.527,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.527,69	0,00	0,00
761.982,35	120.691,54	16.068,27	0,00	0,00	0,00	866.605,62	398.471,00	399.033,00
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	4.688,05	72.439,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00
46.566.171,30	2.341.534,55	103.111,04	0,00	0,00	0,00	48.804.594,81	74.302.500,37	70.681.166,56
46.772.237,22	2.348.146,55	103.111,04	0,00	0,00	0,00	49.017.272,73	74.306.022,37	70.691.300,56
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
46.772.237,22	2.348.146,55	103.111,04	0,00	0,00	0,00	49.017.272,73	74.313.615,05	70.698.893,24

2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.010.791,72 € (Vj.: 2.898.469,57 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Bilanzposition	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Vermietung	25.779,22	19.083,61
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	500,00
Sonstige Vermögensgegenstände	200.933,64	211.563,18
Summe	226.712,86	231.146,79

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 200.933,64 €.

4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio (Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag der Verbindlichkeit und dem Ausgabebetrag) in Höhe von 1.313,06 € (Vj.: 1.645,42 €) enthalten. Die Auflösung erfolgt anteilig über die Gesamtlaufzeit des zugrundeliegenden Darlehens nach der digitalen Methode.

5. Unverteilter Bilanzgewinn

Der unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres i.H.v. € 126.412,92 wurde nach Beschluss der Mitgliederversammlung vom 19.08.2021 am 16.09.2021 als Dividende an die Mitglieder ausgeschüttet.

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 (1,87 %) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (1,35 %) beträgt 290.301,00 €. 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	61.831,66 €
Rückstellung für Verwaltungskosten	113.967,50 €
Rückstellung für noch anfallende Baukosten	1.807.500,00 €

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	2.386.237,43	22.527.653,17
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	117.516,80	1.299.606,47
Erhaltene Anzahlungen	3.086.717,81	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	726.147,36	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	71.938,50	37.438,13
Gesamtbetrag	6.388.557,90	23.864.697,77

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			gesichert Euro	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.913.890,60 (27.206.412,76)	2.386.237,43 (2.314.550,34)	8.796.146,96 (9.165.280,44)	13.731.506,21 (15.726.581,98)	24.913.890,60 (27.206.412,76)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.417.123,27 (1.525.073,92)	117.516,80 (115.634,08)	452.657,98 (450.969,99)	846.948,49 (958.469,85)	1.417.123,27 (1.525.073,92)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.086.717,81 (3.021.905,66)	3.086.717,81 (3.021.905,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	726.147,36 (449.975,75)	726.147,36 (449.975,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	109.376,63 (99.499,30)	71.938,50 (60.508,46)	0,00 (0,00)	37.438,13 (38.990,84)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	30.253.255,67 (32.302.867,39)	6.388.557,90 (5.962.574,29)	9.248.804,94 (9.616.250,43)	14.615.892,83 (16.724.042,67)	26.331.013,87 (28.731.486,68)	

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 307,36 € (Vj.: 378,13 €).

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen in Höhe von 290.578,53 € (Vj.: 259.945,15 €) 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	7	1
Technische Mitarbeiter	7	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	10	0
Summe	24	2

2. Mitgliederbewegung:

Anfang des Geschäftsjahres 2021	2.792
Zugang 2021	143
Abgang 2021	146
Ende des Geschäftsjahres 2021	2.789

3. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 7.554,18 € 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
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

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten, gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

8. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.172.557,00 €.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in Gemeinsamer Sitzung vom 14.4.2022 beschlossen, der Mitgliederversammlung folgende Beschlussempfehlung hinsichtlich der Ergebnisverwendung zu unterbreiten:

- € 1.044.816,28 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen und
- € 127.740,72 gem. § 41 Abs. 1 und 2 der Satzung, 4 % auf die am 1.1.2021 eingezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder auszuschütten.

Nürnberg, den 14.4.2022

Wohnungsgenossenschaft NORIS eG

Der Vorstand

Höhenberger

Wölfel

Schmid

Geschäftsbericht 2021

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

Druck:

Druckwerk UG, Mühlhofer Hauptstr. 7b, 90453 Nürnberg