


gemeinsam ▪	 NORIS eG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
besser ▪	wohnen ▪
Geschäftsbericht	2022

Geschäftsbericht 2022

103. Geschäftsjahr



Herbartstraße 30
90461 Nürnberg

Telefon: 0911 9 49 65 - 0
Telefax 0911 9 49 65 - 21

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

gemeinsam ·

besser ·

wohnen ·

Geschäftsbericht 2022

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Unternehmensdaten	6
Lagebericht 2022	8
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022	27
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022	30
Anhang zum Jahresabschluss 2022	33

Gründung der Genossenschaft:

3.10.1919

Sitz

Herbartstraße 30, 90461 Nürnberg

Registereintrag

GenR 46 Amtsgericht Nürnberg am 4.11.1919

Satzung (Neufassung)

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 geschäftsführender Vorstand	Diplom-Betriebswirt (FH)
Raimund Wölfel	Architekt
Roland Schmid	Sparkassenbetriebswirt

Aufsichtsrat

Alfred Schwarz (Vorsitzender)	Diplom-Verwaltungswirt
Bertram Meier (stv. Vorsitzender)	Elektromeister
Mehmet Ali Akilli	Diplom-Betriebswirt
Harald Baumgarten (bis 31.12.2022)	Anwendungsentwickler
Gudrun Gutmann (bis 31.12.2022)	Steuerberaterin
Hans-Peter Jenke	Ausbilder Straßenbahn
Gabriele Schlegel	Kffr. d. Wohnungswirtschaft
Gabriele Siegel	Diplom-Architektin

Einladung zur Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden. Die Mitgliederversammlung 2023 soll, am Donnerstag, 29.6.2023, um 19.00 Uhr in der Eventhalle Gartenstadt, 90469 Nürnberg, Buchenschlag 1, stattfinden.

Bilanzsumme

31.12.2022: € 78.999.747,49

Umsatzerlöse

2022: € 15.005.366,33

Mitglieder

Mitglieder zum 31.12.2022: 2.782

Geschäftsanteile zum 31.12.2022: 10.326

Gesamtbetrag der Geschäftsanteile
zum 31.12.2022: € 3.201.060,00

Lagebericht 2022

Grundlagen der Genossenschaft

Geschäftsmodell

Gemäß der Satzung der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG liegt der Zweck der Genossenschaft vorrangig in einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsver-sorgung seiner Mitglieder.

Alle Objekte befinden sich im Stadtgebiet Nürnberg.

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

Ziel und Strategien

Ziel der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und den Bestand im Rahmen der Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren. Hierzu zählt unter anderem auch vorhandene Altbestände zurückzubauen und durch neue, zeitgemäße und klimafreundliche Neubauten zu ersetzen.

Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen, dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken. Trotz dieser Rahmenbedingungen war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahresmittel 2022 um 1,9% höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7% höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die Verbraucherpreise nahmen gegenüber dem Vorjahr um rd. 8% zu.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank gegenüber 2021 leicht um 0,4% auf insgesamt 5,7% und blieb damit nahezu unverändert.

Zum 27. Juli 2022 hat die Europäische Zentralbank dann die Leitzinsen nach mehr als sechs Jahren erstmals wieder um 0,5% angehoben. Zum 14. September 2022 stieg der wichtigste Leitzins dann auf 1,25%, im Oktober 2022 auf 2,0%, im Dezember 2022 auf 2,5%. Das Zinsniveau bewegte sich damit 2022 stetig nach oben.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 unverändert rd. 10,0% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, verlor gegenüber 2021 um 0,6%. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch im Krisenjahr 2021/2022 unter Beweis stellen konnten.

Regionale Rahmenbedingungen

In Nürnberg ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohnungseigentumssektor ist, trotz des Zinsanstiegs, die Nachfrage nach Eigentumswohnungen unverändert hoch. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage ebenfalls hoch. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen zu fairen Mietpreisen werden unverändert nachgefragt, wie auch der Bedarf an qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen, zumal durch steigende Zinsen die Nachfrage und der Bau von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern merklich abnahm, was wiederum zu einer vermehrten Nachfrage nach gutem und bezahlbarem Wohnraum führte.

Geschäftsverlauf

Die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG war im Berichtszeitraum neben der planmäßigen Bestandsbewirtschaftung im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Gebäudebestandes beschäftigt. Aufgrund des Ukraine-Kriegs waren neben ansteigenden Preisen vor allem Lieferengpässe und -verzögerungen zu verzeichnen. Negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung ergaben sich hieraus nahezu nicht.

Bestandsbewirtschaftung

Bestandsangaben

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2022 290 Häuser mit 2.508 Wohnungen, 668 Garagen/TG-Stellplätze und 14 sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) von insgesamt 158.007,82 m² (Vj.: 158.039,39 m²). Außerdem sind 347 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 31.12.2022 noch 310 Einheiten preisgebunden.

Einnahmen

Die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG verzeichnete 2022 Umsatzerlöse aus Sollmieten in Höhe von T€ 11.911,5, die gegenüber dem Vorjahr um T€ 170,5 angestiegen sind. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 15.003,4. Dies entspricht einer geringfügigen Erhöhung von rd. 1,7% (Vj.: -0,2%).

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

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der NORIS eG betrug €/m² 6,23 (Vj.: €/m² 6,15).

Neubautätigkeit

Die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG vollzieht derzeit keinerlei Neubaumaßnahmen.

Neubautätigkeit soll im Jahre 2024 – 2026 im Zuge der Gesamtmodernisierung, einschließlich Aufstockung und Neubau, in der Liegenschaft St. Johannis stattfinden.

Modernisierung und Instandhaltung 2022

Im Jahr 2022 fielen für Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben folgende Kosten an:

	Kosten T€
■ Modernisierung Langwasser 1. BA (Hochkalterstr. 2 – 10, 20 – 22, 24 – 28) – Flachdacherneuerung, – Fassadenüberarbeitung, – Hauseingänge, – Treppenhäuser	1.502,8
■ Modernisierung Manuelastr. 3 – 9 – Aufzugsanbau, – Fassadenüberarbeitung, – Stellplätze, – Außenanlagen	1.759,1
■ Modernisierung 2. Bauabschnitt „Neu-Schweinau“ Kreuzsteinstr. 25 – 27 – Fassadenüberarbeitung, – Balkonbrüstungen, – Überarbeitung Treppenhäuser, – Erneuerung Haustüren, – Windfang vor den Haustüren	734,4
■ Aufstockung Büro Herbartstraße (Neubau eines Sozialraumes)	185,4
■ Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen, Verkehrssicherungsmaßnahmen, Nachtragskosten	4.363,0
Gesamt:	8.544,7

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

Modernisierung und Instandhaltung 2023

Für das Jahr 2023 wurden folgende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben beschlossen:

	Schätzkosten T€
■ Modernisierung Langwasser 2. BA (Untersbergstr. 2 – 8, 16 – 18, 20 – 24) – Flachdacherneuerung, – Fassadenüberarbeitung, – Hauseingänge, – Treppenhäuser	1.500,0
■ 1. BA St. Johannis – Neubau Parkdeck, – Neubau Heizzentrale	2.000,0
■ Modernisierung 3. Bauabschnitt „Neu-Schweinau“ Kreuzsteinstr. 25 – 27 – Außenanlagen	400,0
■ Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen, Verkehrssicherungsmaßnahmen, Zähleranlagen	3.650,0
Gesamt:	7.550,0

Die im Jahr 2023 vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen werden in Höhe von T€ 1.500,0 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:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Hausbewirtschaftung	1.013,7	2.028,1
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	-204,3	-474,8
Kapitaldisposition	0,4	9,5
sonstiger und a. o. Bereich	-162,6	-390,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	6,2	0,6
Jahresüberschuss	653,4	1.172,6

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 653,4 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 Mieterhöhungen im Rahmen von Mieterwechseln und modernisierungsbedingten Mieterhöhungen. Dem stehen höhere Aufwendungen aufgrund höherer Abschreibungen und innerbetrieblicher Verrechnungen gegenüber.

Die Kapitaldisposition ist vor allem durch Zinserträge 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**

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	2.458,4	6.482,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.320,4	-5.953,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	410,2	-3.094,6
Zahlungswirksame Veränderungen	548,2	-2.565,7
Flüssige Mittel zum 1.1.	783,0	3.348,7
Finanzmittelbestand zum 31.12	1.331,2	783,0

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 54,7%. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 1,5% 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	3.579,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.650,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.500,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-571,0
Finanzmittel zum 1.1.	1.331,2
Finanzreserve nach Fortrechnung	760,2

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage:

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

Die Finanzierung der Investitionen im Jahr 2023 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:

Vermögensstruktur	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderung T€
Langfristige Investitionen	74.353,4	74.533,1	- 199,7
Grundstücksvorräte, Bauvorbereitung	46,1	8,6	37,5
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	4.600,2	4.014,4	585,8
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	78.999,7	78.556,1	443,6

Kapitalstruktur	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderung T€
Eigenmittel	42.903,4	42.384,0	519,4
Langfristiges Fremdkapital	30.705,7	29.774,8	930,9
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	5.390,6	6.397,3	- 1.006,7
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	78.999,7	78.556,1	443,6

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 443,6 erhöht.

Auf der Vermögensseite haben sich die langfristigen Investitionen verringert und die Bauvorleistungen haben sich erhöht.

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

Die Eigenmittel zum 31.12.2022 (T€ 42.903,4) betragen rd. 54% (Vj.: rd. 54%) der Bilanzsumme.

Die Genossenschaft verfügt über eine branchenübliche Eigenkapitalausstattung.

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

Zum 31.12.2022 waren die langfristigen Investitionen insgesamt geeignet mit Fremd- und Eigenmitteln gedeckt. Der sich stichtagsbedingt ergebende Kapitalbedarf von T€ 790,4 wird voraussichtlich 2023 aus erwirtschafteten Überschüssen und Neuvaluierungen gedeckt.

Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage:

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalkennzahlen		2022	2021
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,6	2,6
Cashflow nach DVFA/SG	in T€	3.045,3	3.916,4
Eigenkapitalquote	in %	54,7	54,3
Tilgungskraft	Jahre	1,2	1,6
EBITDA	in T€	3.723,1	4.388,3
Dynamischer Verschuldensgrad	Jahre	9,0	6,7

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2022	2021
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €/m ²	6,23	6,15
Mietausfallquote	in %	1,1	1,3
Leerstandsquote	in %	0,9	0,8
Fluktuationsrate	in %	5,1	6,2
Verwaltungskosten	in €/VE	336,0	339,00
Erhaltungsinvestitionen je m ²	in €/m ²	57,73	65,89
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	in €/m ²	465,00	468,00
Durchschnittliche Verschuldung	in €/m ²	173,0	167,00

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

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Personalentwicklung

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden von 3 (Vj.: 3) Vorständen (davon 2 nebenamtlich tätig) erledigt. Weiterhin werden bei der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG 8 (Vj.: 9) Mitarbeiter (dv. 1 Teilzeit) im technischen Bereich beschäftigt, sowie 8 (Vj.: 8) kaufmännische Mitarbeiter (dv. 1 Teilzeit) und 2 (Vj.: 2) Hausmeister und 9 (Vj.: 9) Regie-mitarbeiter.

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. Zudem finden die im EnSimiMaV festgelegten Maßnahmen Anwendung und werden sowohl im geforderten Umfang als auch im geforderten Zeitraum umgesetzt.

Rahmenbedingungen, Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Rahmenbedingungen

Die derzeitig konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet. Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

Die Vorausschätzungen zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von $-0,8\%$ bis $0,3\%$. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um $0,3\%$ schrumpfen.

Prognosebericht

Für den bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikator erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 13.3.2023) und der zugrunde gelegten Prämissen für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss in einer Bandbreite von € 3,3 bis € 3,8 Mio..

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs und die damit verbundenen weltwirtschaftliche Entwicklung 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 kann der Ukraine-Krieg und die hieraus resultierenden weltwirtschaftlichen Entwicklungen durchaus Auswirkungen auf die Umsatzziele haben. Dennoch darf mit verhaltenem Optimismus davon ausgegangen werden, dass trotz des Ukraine-Kriegs und der damit einhergehenden Begleiterscheinungen, diese derzeit keinen maßgeblichen negativen Einfluss auf die Ertragslage der Genossenschaft haben werden.

Aufgrund der sehr hohen Erhaltungsinvestitionen, die auch für das Geschäftsjahr 2023 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 die genannten 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, zumal der Zielhorizont eines final modernisierten Wohnungsbestandes mit Ende 2026 erreicht sein wird.

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 2023 wird weiterhin mit erheblichen Baupreissteigerungen gerechnet, die die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen 2023 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, unbeachtet der Einflüsse, die der unverändert anhaltende Ukraine-Krieg mit sich bringen kann.

Nach heutigem Kenntnisstand und bei Nichtberücksichtigung der Einflüsse aufgrund des unverändert anhaltenden 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 unverändert groß und wird an Bedeutung zunehmen. Angesichts der Verteuerungen in der Baubranche und der ansteigenden Zinsen wird sich der Trend zur Nachfrage an modernisierten Wohnungen tendenziell verstärken, zumal beide Faktoren den Boom im Einfamilienhausbau sehr gedämpft haben. Dennoch muss 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 preisgünstigem und gutem 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 rd. 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 und unter den derzeit bestehenden Marktgegebenheiten 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, spätestens jedoch 2026 auslaufen, zumal dann die NORIS eG all ihre Liegenschaften in allen Teilbereichen und Gewerken umfassend modernisiert haben wird. 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.

Aber auch der Ausbau der Elektromobilität, im Sinne einer zweckmäßigen, sinnvollen und ausgewogenen Umsetzung in den einzelnen Liegenschaften wird forciert.

Im Jahr 2025/2026 werden alle Liegenschaften der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG nach diesem Standard modernisiert sein. Das erklärte neue Ziel wird im Anschluss hieran die sukzessive Verjüngung des Altbestandes sein, ohne jedoch weitere Energie- und CO₂-Einsparung Potenziale aus dem Auge zu verlieren.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

Risikoberichterstattung über den Ukraine-Krieg und dessen mögliche Folgen

Der seit Februar 2022 andauernde russische Angriffskrieg auf die Ukraine belastet die Aussichten für die Weltwirtschaft und bringt große politische Unsicherheit mit sich. Anhaltend hohe Preise für Energie und ein damit verbundener Anstieg der Bruttowarmmiete könnten die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus besteht weiterhin die Gefahr von erheblichen Erlösausfällen. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die NORIS eG 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.

Das Risiko von Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und damit einhergehenden Betriebskosten besteht unverändert. Verstärkt wird dieser Negativtrend aufgrund der sich verschlechternden Finanzierungsbedingungen.

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. Für die verbleibenden Liegenschaften, die mit Gas oder Nachtspeicheröfen betrieben werden, d.s. rd. 13% des Gesamtbestandes, wird die NORIS eG diese mittelfristig auf alternative Energieträger, wie Wärmepumpen, Pellets o.ä., umstellen.

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 die der Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen kommen. Nachdem die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG tatsächlich aber ihre Liegenschaften Ende 2026 umfassend und vollständig modernisiert haben wird, verliert dieses Risiko eher an Gewicht.

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 30.3.2023

Wohnungsgenossenschaft NORIS eG

Höhenberger

Wölfel

Schmid

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

Das Jahr 2022 sorgte in vielen Bereichen unseres Lebens für eine Zeitenwende. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine überschattet das Weltgeschehen seit seinem Ausbruch Ende Februar und sorgte für einen Paradigmenwechsel in wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Fragen. Neben der humanitären Katastrophe, den vielen Toten, Verletzten und Geflüchteten hat der Krieg auch ökonomische Folgen: Aufgrund der hohen Abhängigkeit von russischem Öl und Gas ließ allein die Angst vor möglichen Versorgungsengpässen die Preise für fossile Energieträger in die Höhe schnellen. Mit ihnen stieg zudem die Inflation – höhere Energiekosten ließen die Erzeugerpreise rasant ansteigen. Die Bundesregierung reagierte mit insgesamt drei Entlastungspaketen, beinhaltet waren unter anderem ein Tankrabatt oder das Neun-Euro-Ticket.

Unter diesen, weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen, war die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG im Geschäftsjahr 2022 neben der planmäßigen Hausbewirtschaftung im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Gebäudebestandes beschäftigt.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 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 und die Planungen. 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 wurden (nach den Unterbrechungen durch Corona) im Geschäftsjahr 2022 wieder aufgenommen. Die während der Unterbrechungen durch Corona nicht geprüften (und im Revisionsplan vorgemerkten) Prüfungsgebiete wurden vollständig in der Geschäftsstelle nachgeprüft.

Im Juli 2022 setzte der Aufsichtsrat die Reihe seiner jährlichen Wohnanlagenbegehung fort und begutachtete die in der Wohnanlage Schweinau modernisierten elf Häuser in der Nopitschstraße und Jaeckelstraße. Die Aufsichtsratsmitglieder konnten sich dabei einen guten Überblick über den baulichen Zustand der Häuser (nach der Modernisierung) verschaffen. Die Häuser machen einen sehr hochwertigen und gepflegten Eindruck. Die Gestaltung der Fassade ist gelungen und hebt sich durch ihre leichte Farblichkeit von der restlichen Bebauung sehr positiv ab. Positiv aufgefallen ist der respektvolle Umgang mit bestehender Bausubstanz wie z. B. den Reliefs an der Fassade. Das durchgängige Farbkonzept in Grün- und Grau-Tönen und die Gestaltung der Hofanlage erzeugt in der sonst eher industriellen Umgebung einen positiven Kontrapunkt. Die Mietergärten sind mit hochwertigen, langlebigen Materialien und mit Wasseranschluss gut nutzbar gestaltet. Die Garagenanlage ist mit der Möglichkeit einer Ladestation für Auto und Fahrräder zukunftsfähig ausgerüstet. Das extensiv begrünte Garagendach, die Mietergärten und der alte Baumbestand, lassen die Mieter vom Balkon in eine schön gestaltete innerstädtische Hofanlage blicken.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt 11 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 07.07.2022 statt. Der Satzung entsprechend sind im Geschäftsjahr 2022 turnusmäßig Frau Gabriele Schlegel, Frau Gabriele Siegel und Herr Bertram Meier aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden und von der Mitgliederversammlung für die reguläre Mandatszeit von 3 Jahren wiedergewählt worden.

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 Aufsichtsrat sind Frau Gudrun Gutmann, Frau Gabriele Siegel, Herr Harald Baumgarten und Herr Hans-Peter Jenke. Das Gremium bestand zu diesem Zeitpunkt aus insgesamt acht Mitgliedern. Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 mussten Frau Gudrun Gutmann und Herr Harald Baumgarten aus privaten Gründen ihr Aufsichtsratsmandat niederlegen, so dass der Aufsichtsrat ab diesem Zeitpunkt nur noch aus insgesamt sechs Mitgliedern besteht.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2022 mit Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 wurden vom Aufsichtsrat am 30.03.2023 geprüft und dabei festgestellt, dass die Abschlussunterlagen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Der Vorstand und die Mitglieder des Aufsichtsrates haben am 30.03.2023 das Ergebnis des Verbandsprüfers über den Jahresabschluss 2022 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2022 durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. ergab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022, entsprechend der Beschlussempfehlung der in der gemeinsamen Sitzung vom 30.03.2023 vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Ergebnisverwendung.

Im Namen aller Aufsichtsräte danke ich dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 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 2022 in vorbildlicher Weise 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 damit ein Zeichen von gelebter Solidarität zu setzen.

Mein besonderer Dank gilt letztmalig allen Wohnanlagenverwaltern, die sich in der Vergangenheit oft jahrzehntelang und immer ehrenamtlich für die Belange der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG eingesetzt haben. Sie waren stets ein vertrauensvolles Bindeglied zur Verwaltung der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG und haben zu einem erheblich positiven Wohnumfeld beigetragen. Leider musste mit Ende des Jahres 2022 Abschied von dieser Einrichtung genommen werden.

Nicht zuletzt gilt mein Dank den Mitgliedern des Aufsichtsrates, für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Gremium.

Nürnberg, den 30.3.2023

Wohnungsgenossenschaft NORIS eG

Der Aufsichtsrat

Alfred Schwarz
(Vorsitzender)

AKTIVA

Bilanz per

	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2021
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	5.578,00	3.522,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.397.319,86	68.806.357,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.105.575,15	5.089.057,38
Grundstücke ohne Bauten	3.926,72	3.926,72
Technische Anlagen und Maschinen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	596.146,00	398.471,00
Bauvorbereitungskosten	42.200,53	4.688,05
Geleistete Anzahlungen		
	74.145.168,26	74.302.500,37
Finanzanlagen		
Beteiligungen	7.592,68	7.592,68
	74.158.338,94	74.313.615,05
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	3.085.193,27	3.010.791,72
Andere Vorräte	67.279,32	54.979,57
	3.152.472,59	3.065.771,29
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	90.473,05	49.653,01
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	2.870,49
Sonstige Vermögensgegenstände	255.210,99	319.522,15
	345.684,04	372.045,65
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.331.227,86	782.974,75
	4.829.384,49	4.220.791,69
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	1.018,14	1.313,06
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.005,92	20.392,91
	12.024,06	21.705,97
	78.999.747,49	78.556.112,71

31. Dezember 2022

PASSIVA

	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2021
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	156.550,00	146.630,00
der verbleibenden Mitglieder	3.192.610,00	3.201.072,26
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	3.720,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 8.450,00		
	3.349.160,00	3.351.422,26
Kapitalrücklage	82.207,22	79.587,22
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.891.779,96	1.891.779,96
Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05	4.090.335,05
Andere Ergebnisrücklagen	33.121.055,86	32.076.239,58
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00		
	39.103.170,87	38.058.354,59
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	653.424,19	1.172.557,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		
	653.424,19	1.172.557,00
Eigenkapital insgesamt	43.187.962,28	42.661.921,07
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.519.382,00	3.611.124,00
Sonstige Rückstellungen	347.785,94	1.991.405,16
	3.867.167,94	5.602.529,16
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.049.403,29	24.913.890,60
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.307.289,90	1.417.123,27
Erhaltene Anzahlungen	3.084.694,47	3.086.717,81
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.375.266,21	726.147,36
Sonstige Verbindlichkeiten	84.824,12	109.376,63
davon aus Steuern: € 23.061,43		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.050,60		
	31.901.477,99	30.253.255,67
Rechnungsabgrenzungsposten	43.139,28	38.406,81
	78.999.747,49	78.556.112,71

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	2022	2021
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.003.412,41	14.742.125,43
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.953,92	1.896,47
	15.005.366,33	14.744.021,90
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	74.401,55	112.322,15
Sonstige betriebliche Erträge	267.217,48	263.563,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-8.650.533,40	-7.653.935,30
Rohergebnis	6.696.451,96	7.465.972,73
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.691.383,21	-1.543.496,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. Unterstützung davon für Altersversorgung: € -9.491,52	-333.513,72	-628.632,44
Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	-2.475.598,11	-2.348.146,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-524.257,45	-496.924,73
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	435,38	9.526,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-600.343,75	-867.645,39
Steuern vom Einkommen und Ertrag	6.218,27	648,22
Ergebnis nach Steuern	1.078.009,37	1.591.301,95
Sonstige Steuern	-424.585,18	-418.744,95
Jahresüberschuss	653.424,19	1.172.557,00
Einstellungen aus dem Jahresabschluss in Ergebnisrücklagen		
Bilanzgewinn		

Anhang zum Jahresabschluss 2022

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

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

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden bei Zugang zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 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 1,87 % (Stichtag Dezember 2021) bzw. 1,78% (Stichtag Dezember 2022 / 10-Jahres-Durchschnitt) zugrunde gelegt. Die Lohn- und Gehaltssteigerungen werden in Höhe von 1,00 % 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 1,44% 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					Zuschre
	Stand zum 01.01.2022	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen		
				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	8.476,37	10.305,78	0,00	0,00	
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	216.199,92	8.476,37	10.305,78	0,00	0,00	
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.054.971,98	1.583.773,61	0,00	94,15	0,00	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.735.904,12	341.886,80	8.947,03	2.057,41	0,00	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.926,72	0,00	0,00	0,00	0,00	
4. technische Anlagen und Maschinen	42.527,69	0,00	0,00	0,00	0,00	
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.265.076,62	349.102,18	78.700,15	0,00	0,00	
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
7. Bauvorbereitungskosten	4.688,05	39.664,04	0,00	0,00	2.151,56	
8. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Sachanlagen	123.107.095,18	2.314.426,63	87.647,18	2.151,56	2.151,56	
Summe Immat. VG + Sachanlagen	123.323.295,10	2.322.903,00	97.952,96	2.151,56	2.151,56	
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	7.592,68	0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Finanzanlagen	7.592,68	0,00	0,00	0,00	0,00	
Anlagevermögen gesamt	123.330.887,78	2.322.903,00	97.952,96	2.151,56	2.151,56	

		(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
Umbuchungen	Stand zum 31.12.2022	Stand zum 01.01.2022 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibun- gen	Stand zum 31.12.2022 (kumuliert)	31.12.2022	31.12.2021
€	€	€	€	€	Zugänge	Abgänge	€	€	€	€
0,00	214.370,51	212.677,92	6.420,37	10.305,78	0,00	0,00	0,00	208.792,51	5.578,00	3.522,00
0,00	214.370,51	212.677,92	6.420,37	10.305,78	0,00	0,00	0,00	208.792,51	5.578,00	3.522,00
0,00	114.638.839,74	44.248.614,76	1.992.905,12	0,00	0,00	0,00	0,00	46.241.519,88	68.397.319,86	68.806.357,22
0,00	9.070.901,30	3.646.846,74	327.426,44	8.947,03	0,00	0,00	0,00	3.965.326,15	5.105.575,15	5.089.057,38
0,00	3.926,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.926,72	3.926,72
0,00	42.527,69	42.527,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.527,69	0,00	0,00
0,00	1.535.478,65	866.605,62	148.846,18	76.119,15	0,00	0,00	0,00	939.332,65	596.146,00	398.471,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	42.200,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.200,53	4.688,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	125.333.874,63	48.804.594,81	2.469.177,74	85.066,18	0,00	0,00	0,00	51.188.706,37	74.145.168,26	74.302.500,37
0,00	125.548.245,14	49.017.272,73	2.475.598,11	95.371,96	0,00	0,00	0,00	51.397.498,88	74.150.746,26	74.306.022,37
0,00	7.592,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.592,68	7.592,68
0,00	7.592,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.592,68	7.592,68
0,00	125.555.837,82	49.017.272,73	2.475.598,11	95.371,96	0,00	0,00	0,00	51.397.498,88	74.158.338,94	74.313.615,05

2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.085.193,27 € (Vj.: 3.010.791,72 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Bilanzposition	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Vermietung	23.400,40	25.779,22
Sonstige Vermögensgegenstände	216.833,02	200.933,64
Summe	240.233,42	226.712,86

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 216.833,02 €.

4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio (Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag der Verbindlichkeit und dem Ausgabebetrag) in Höhe von 1.018,14 € (Vj.: 1.313,06 €) enthalten. Die Auflösung erfolgt anteilig über die Gesamtlaufzeit des zugrundeliegenden Darlehens nach der digitalen Methode.

5. Ergebnisverwendung

Vom Jahresüberschuss des Vorjahres i.H.v. 1.172.557,00 € wurde – nach Beschluss der Mitgliederversammlung vom 07.07.2022 – ein Betrag in Höhe von 1.044.816,28 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt und ein Betrag in Höhe von 127.740,72 € am 21.07.2022 als Dividende an die Mitglieder ausgeschüttet.

6. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungen für Pensionen werden gemäß Sachverständigenurteilen 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 (1,78 %) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (1,44 %) beträgt 176.032,00 €.

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	59.093,81 €
Rückstellung für Verwaltungskosten	100.933,13 €
Rückstellung für noch anfallende Baukosten	180.000,00 €

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

Verbindlichkeiten	bis 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.514.337,83	23.535.065,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	119.433,22	1.187.856,68
Erhaltene Anzahlungen	3.084.694,47	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.375.266,21	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	48.896,38	35.927,74
Gesamtbetrag	7.142.628,11	24.758.849,88

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			Art der Sicherung	
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	mehr als 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.049.403,29 (24.913.890,60)	2.514.337,83 (2.386.237,43)	9.039.875,77 (8.796.146,96)	14.495.189,69 (13.731.506,21)	26.049.403,29 (24.913.890,60)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.307.289,90 (1.417.123,27)	119.433,22 (117.516,80)	451.221,10 (452.657,98)	736.635,58 (846.948,49)	1.307.289,90 (1.417.123,27)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.084.694,47 (3.086.717,81)	3.084.694,47 (3.086.717,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.375.266,21 (726.147,36)	1.375.266,21 (726.147,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	84.824,12 (109.376,63)	48.896,38 (71.938,50)	(0,00) (0,00)	35.927,74 (37.438,13)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	31.901.477,99 (30.253.255,67)	7.142.628,11 (6.388.557,90)	9.491.096,87 (9.248.804,94)	15.267.753,01 (14.615.892,83)	27.356.693,19 (26.331.013,87)	

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 368,38 € (Vj.: 307,36 €) und der Jubiläumsrückstellung in Höhe von 53,00 € (Vj.: 0,00 €).

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen in Höhe von 111.668,22 € (Vj.: 290.578,53 €) 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	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	2
Technische Mitarbeiter	6	2
Mitarbeiter im Regebetrieb, Hauswarte, etc.	11	0
Summe	23	4

2. Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres 2022	2.789
Zugang 2022	132
Abgang 2022	139
Ende des geschäftsjahres 2022	2.782

3. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 8.462,26 € 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	Diplom-Betriebswirt (FH)
Raimund Wölfel	Architekt
Roland Schmid	Sparkassenbetriebswirt

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

Alfred Schwarz (Vorsitzender)	Diplom-Verwaltungswirt
Bertram Meier (stv. Vorsitzender)	Elektromeister
Mehmet Ali Akilli	Diplom-Betriebswirt
Harald Baumgarten (bis 31.12.2022)	Anwendungsentwickler
Gudrun Gutmann (bis 31.12.2022)	Steuerberaterin
Hans-Peter Jenke	Ausbilder Straßenbahn
Gabriele Schlegel	Kffr. d. Wohnungswirtschaft
Gabriele Siegel	Diplom-Architektin

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

7. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 653.424,19 €.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in Gemeinsamer Sitzung vom 30.3.2023 beschlossen, der Mitgliederversammlung folgende Beschlussempfehlung hinsichtlich der Ergebnisverwendung zu unterbreiten:

- 525.381,30 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen und
- 128.042,89 € gem. § 41 Abs. 1 und 2 der Satzung, 4 % auf die am 1.1.2022 eingezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder auszuschütten.

Nürnberg, den 30.3.2023

Wohnungsgenossenschaft NORIS eG

Der Vorstand

Höhenberger

Wölfel

Schmid

Geschäftsbericht 2022

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 und Inhalt:

Höhenberger Markus, geschäftsführender Vorstand

Druck:

Gutenberg Druck+Medien GmbH, Schleifweg 1b, 91080 Uttenreuth