

gemeinsam ▪	 NORIS eG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
besser ▪	wohnen ▪
Geschäftsbericht	2023

Geschäftsbericht 2023

104. 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



Geschäftsbericht 2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Unternehmensdaten	6
Lagebericht 2023	8
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023	27
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023	30
Anhang zum Jahresabschluss 2023	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 29.6.2023
 Eingetragen in das Genossenschaftsregister am 15.9.2023

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
Felix Bitsch	Bankkaufmann
Hans-Peter Jenke	Ausbilder Straßenbahn
Dr. Markus Jungbauer	Rechtsanwalt
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 2024 soll, am Donnerstag, 27.6.2024, um 19:00 Uhr in der Eventhalle Gartenstadt, 90489 Nürnberg, Buchenschlag 1, stattfinden.

Bilanzsumme

31.12.2023: € 78.046.570,80

Umsatzerlöse

2023: € 15.236.012,25

Mitglieder

Mitglieder zum 31.12.2023: 2.792

Geschäftsanteile zum 31.12.2023: 10.355

Gesamtbetrag der Geschäftsanteile
zum 31.12.2023: € 3.210.050,00

Lagebericht 2023

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 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 unter anderem auch vorhandene Altbestände zurückzubauen und durch neue, zeitgemäße und klimafreundliche Neubauten zu ersetzen. Alle Maßnahmen berücksichtigen dabei, nicht nur die von der Politik gesetzten klimapolitischen Ziele, sondern auch die einer digitalen Unternehmenskultur umzusetzen.

Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Laufe des Jahres 2023 die Inflation etwas nachgelassen, bei gleichzeitigem Anstieg der Lohneinkommen allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum aus.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie aufgrund der Umstellung von Verbrenner auf Elektromotoren.

Signifikant war auch der deutliche Einbruch auf dem deutschen Immobilienmarkt, für den die Zinsanhebung durch die Europäische Zentralbank mit ausschlaggebend war.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist in vielerlei Hinsicht getrübt. Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung und damit auch keine Erholung bei den wirtschaftlichen Beziehungen. Erschwerend kommt der Krieg zwischen Israel und der Hamas hinzu, der sich auch auf andere Länder in der Region ausweiten könnte. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben, doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise in diesem Zusammenhang erneut steigen lassen.

Die bereits erwähnte Zinsanhebung der Europäischen Zentralbank, aber auch das Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 stellten erhebliche Belastungen für die deutsche Wirtschaft dar und waren damit ausschlaggebend, dass das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahresmittel 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr gesunken ist. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Die **Verbraucherpreise** nahmen gegenüber dem Vorjahr um rd. 6 % zu.

Die **Arbeitslosenquote** in Deutschland stieg gegenüber 2022 leicht um 0,4 % auf insgesamt 5,7 % und blieb damit nahezu unverändert.

Der Wegfall der öffentlichen Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage, was zu einem Wirtschaftswachstum im Jahresmittel um 0,4 % führen soll.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 unverändert rd. 10,0% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse, ist aber im Gegenzug nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft.

Regionale Rahmenbedingungen

In Nürnberg ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohnungseigentumssektor nahm durch den Zinsanstieg die Nachfrage nach Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr ab. Im Bereich der Mietwohnungen stellt sich die Nachfrage als unverändert stabil im Sinne einer hohen Nachfrage dar. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen zu fairen Mietpreisen werden unverändert nachgefragt, wie auch der Bedarf an qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen und energetisch ertüchtigten Wohnungsbeständen.

Geschäftsverlauf

Die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG war im Berichtszeitraum neben der planmäßigen Bestandsbewirtschaftung im Wesentlichen mit der Modernisierung, Instandhaltung und digitalen Hochrüstung des eigenen Gebäudebestandes beschäftigt. Die bereits beschriebenen Negativfaktoren waren ursächlich für den Preisanstieg 2023. Negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung ergaben sich hieraus nahezu nicht.

Bestandsbewirtschaftung

Bestandsangaben

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2023 290 Häuser mit 2.508 Wohnungen, 634 Garagen/TG-Stellplätze und 13 sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) von insgesamt 158.007,82 m² (Vj.: 158.007,82 m²). Außerdem sind 354 Kfz-Stellplätze im Freien vorhanden.

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

Von den Wohnungen waren zum 31.12.2023 noch 57 Einheiten preisgebunden.

Einnahmen

Die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG verzeichnete 2023 Umsatzerlöse aus Sollmieten in Höhe von T€ 12.108,2, die gegenüber dem Vorjahr um T€ 196,7 angestiegen sind. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 15.233,9. Dies entspricht einer geringfügigen Erhöhung von rd. 1,3 % (Vj.: 1,7 %).

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

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der NORIS eG betrug €/m² 6,29 (Vj.: €/m² 6,23).

Neubautätigkeit

Die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG vollzieht derzeit keinerlei Neubaumaßnahmen.

Modernisierung und Instandhaltung 2023

Im Jahr 2023 fielen für Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben folgende Kosten an:

	Kosten T€
■ Modernisierung Langwasser 2. BA (Untersbergstr. 2-8, 16-18, 20-24) – Flachdacherneuerung – Fassadenüberarbeitung – Hauseingänge – Treppenhäuser	1.449,3
■ Modernisierung St. Johannis 1. BA – Erneuerung der Stellplätze	487,6
■ Modernisierung Neu-Schweinau 3. BA Kreuzsteinstr. 25 – 27 – Außenanlagen	189,3
■ Büroerweiterung	50,0
■ Gebäudeautomation – Elektronische Schließanlagen – Digitale Gegensprechanlagen mit digitalen Infoboards	767,0
■ Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen, Umbau von Zähleranlagen, Treppensanierungen, Nachtragskosten sowie vorbereitende Maßnahmen	4.827,9
Gesamt:	7.771,1

Die im Jahr 2023 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden in Höhe von T€ 1.500,0 mit Fremdmitteln und restlich mit Eigenmitteln bestritten.

Modernisierung und Instandhaltung 2024

Für das Jahr 2024 wurden folgende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben beschlossen:

	Schätzkosten T€
■ Modernisierung St. Johannis 2. BA (Nordwestring 70-76) <ul style="list-style-type: none"> – Flachdacherneuerung – Fassadenüberarbeitung mit Begrünung – Heizungserneuerung – Photovoltaikanlage – Treppenhäuser – Hauseingänge – Digitale Schließanlage – Digitale Infoboards 	4.550,0
■ Gebäudeautomation <ul style="list-style-type: none"> – Elektronische Schließanlagen – Digitale Gegensprechanlagen mit digitalen Infoboards 	1.500,0
■ Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen, Verkehrssicherungsmaßnahmen, Zähleranlagen	3.200,0
Gesamt:	9.250,0

Die im Jahr 2024 vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen St. Johannis werden mit Fremdmitteln in Höhe von T€ 1.500,0, mit baukostenmindernden BAFA-Zuschüssen i.H.v. T€ 670,0 sowie restlich mit Eigenmitteln bestritten. Für die Umrüstung der Liegenschaften auf digitale Schließanlagen sowie digitalen Gegensprechanlagen mit digitalen Infoboards werden Fremdmittel in Höhe von T€ 1.000,0 eingesetzt.

Geschäftsverlauf

Der Vorstand ist mit dem abgelaufenen Jahr zufrieden.

Lage des Unternehmens

Ertragslage

Das Jahresergebnis gliedert sich wie folgt:

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€
Hausbewirtschaftung	1.059,4	1.013,7
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	-239,8	-204,3
Kapitaldisposition	1,8	0,4
sonstiger und a. o. Bereich	-127,4	-162,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1,6	6,2
Jahresüberschuss	695,6	653,4

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 695,6 wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Die Ergebnisverbesserung begründet sich insbesondere durch geringere Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr.

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, höherer Zinsaufwendung aufgrund Darlehensneualutierungen 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**

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	3.195,4	2.437,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.343,6	-2.299,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.807,4	410,2
Zahlungswirksame Veränderungen	-955,6	548,2
Flüssige Mittel zum 1.1.	1.331,2	783,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	375,6	1.331,2

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 55,8%, die Eigenkapitalrendite 1,6% und liegt damit im branchenüblichen Rahmen.

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	4.139,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.920,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.500,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-280,6
Finanzmittel zum 1.1.	375,6
Finanzreserve nach Fortrechnung	95,0

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage:

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

Die Finanzierung der Investitionen im Jahr 2024 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	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderung T€
Langfristige Investitionen	74.083,7	74.353,4	- 269,7
Grundstücksvorräte, Bauvorbereitung	139,6	46,1	93,5
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	3.823,3	4.600,2	- 776,9
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	78.046,6	78.999,7	- 953,1

Kapitalstruktur	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderung T€
Eigenmittel	43.562,1	42.903,4	658,7
Langfristiges Fremdkapital	29.596,0	30.705,7	- 1.109,7
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	4.888,5	5.390,6	- 502,1
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	78.046,6	78.999,7	- 953,1

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 953,1 vermindert.

Auf der Vermögensseite haben sich vor allem die langfristigen Investitionen und liquiden Mittel vermindert. Im Gegensatz hierzu erhöhten sich vor allem die Bauvorleistungen.

Auf der Kapitalseite erhöhten sich die Eigenmittel. Eine Verminderung war bei den langfristigen Fremdmitteln aufgrund der fortlaufenden Entschuldung und den kurzfristigen Fremdmitteln zu verzeichnen.

Die Eigenmittel zum 31.12.2023 (T€ 43.562,1) betragen rd. 56 % (Vj.: rd. 54 %) der Bilanzsumme.

Die Genossenschaft verfügt über eine branchenübliche Eigenkapitalausstattung.

Der Anteil der Selbstfinanzierung an den gesamten Eigenmitteln betrug rd. 93 %.

Zum 31.12.2023 waren die langfristigen Investitionen geeignet mit Fremd- und Eigenmitteln gedeckt. Der sich stichtagsbedingt ergebende Kapitalbedarf von T€ 929,5, wird voraussichtlich 2024 aus erwirtschafteten Überschüssen und Neuvaluierungen gedeckt.

Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage:

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Zusammenfassende Aussage zur wirtschaftlichen Lage:

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als positiv.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalkennzahlen		2023	2022
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,6	1,6
Cashflow nach DVFA/SG	in T€	3.316,4	3.045,3
Eigenkapitalquote	in %	56,0	54,7
Tilgungskraft	Jahre	1,3	1,2
EBITDA	in T€	3.800,8	3.723,1
Dynamischer Verschuldensgrad	Jahre	7,9	9,0

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2023	2022
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €/m ²	6,29	6,23
Mietausfallquote	in %	0,9	1,1
Leerstandsquote	in %	1,1	0,9
Fluktuationsrate	in %	4,7	5,1
Verwaltungskosten	in €/VE	351,00	336,00
Erhaltungsinvestitionen je m ²	in €/m ²	55,13	57,73
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	in €/m ²	460,00	465,00
Durchschnittliche Verschuldung	in €/m ²	166,00	173,00

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 6 (Vj.: 8) Mitarbeiter (dv. 1 Teilzeit) im technischen Bereich beschäftigt, sowie 8 (Vj.: 8) kaufmännische Mitarbeiter (dv. 3 Teilzeit) und 2 (Vj.: 2) Hausmeister und 9 (Vj.: 9) 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 Betriebs- und Heizkosten einsparen sollen. Zudem sollen durch gezielte Dach- bzw. Fassadenbegrünungsmaßnahmen das Klima und die Luft verbessert werden, aber auch den Wohnraum vor Hitze und Kälte schützen.

Ein CO²-Monitoring, das innerhalb der kommenden Jahre fertiggestellt sein wird, soll die Basis für alle künftigen Maßnahmen sein, um nachhaltig CO²-Einsparungen zu generieren. Zudem finden die sowohl im EnSimiMaV als auch im GEG festgelegten Maßnahmen Anwendung und werden sowohl im geforderten Umfang als auch im geforderten Zeitraum umgesetzt.

Rahmenbedingungen, Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland lahmt. Ursächlich hierfür sind mehrere Faktoren. Zum einen ist die konjunkturelle Perspektive von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg mit der Ukraine gibt es derzeit keinerlei Anzeichen für eine schnelle Lösung und damit auch keine Entspannung in den wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union und der Russischen Föderation. Beim Krieg zwischen Israel und der Hamas besteht auch die Gefahr, dass dieser sich auf weitere relevante Länder in der Region ausweitet. Die mit diesen Kriegen verbundenen Risiken implizieren unvorhersehbare Ereignisse, die die Energiepreise steigen lassen könnten.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15.11.2023 muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf weitere neue Belastungen einstellen. Denn die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und eine damit verbundene Verunsicherung dürften die privaten Investitionen aber auch das Wachstum 2024 deutlich schmälern.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von $-0,5\%$ bis $+1,3\%$. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um $0,4\%$ wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Prognosebericht

Für den bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikator erwartet die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 14.3.2024) und der zugrunde gelegten Prämissen für das Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss in einer Bandbreite von € 1,4 bis € 1,9 Mio..

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs, der Kriege im Nahen Osten und die damit verbundene 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 der Kriege, aber auch von einer möglichen Flächenausweitung und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen ist damit zu rechnen.

Aber auch der Wegfall öffentlicher Gelder und der hieraus resultierenden Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 in Deutschland tendenziell schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge.

Trotz dieser schwierigen Voraussetzungen für unser Land darf die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG mit verhaltenem Optimismus in das Jahr 2024 schauen. Die bestehende Unsicherheit in der Bevölkerung, der Wegfall öffentlicher Gelder, das steigende Zinsniveau üben Zurückhaltung beim Neubau und forcieren die Nachfrage nach bezahlbarem und gutem Wohnraum. Insofern darf davon ausgegangen werden, dass die Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG auch 2024 als unverändert stabil bezeichnet werden kann und durch die geplante allgemeine Mieterhöhung sogar weiter gestärkt wird.

Aufgrund der sehr hohen Erhaltungsinvestitionen, die auch für das Geschäftsjahr 2024 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.

Für die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG sind die genannten Aussichten angesichts der bestehenden geopolitischen Risiken aber auch der mehr als moderaten Konjunktur-entwicklung trotzdem Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie mit Vorsicht und Augenmaß fortzufahren, zumal der Zielhorizont eines final modernisierten Wohnungsbestandes mit Ende 2027 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 2024 wird weiterhin mit Baupreissteigerungen gerechnet, die die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen 2024 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 unverändert anhaltende Ukraine-Krieg und der Krieg im Nahen Osten mit sich bringen kann.

Nach heutigem Kenntnisstand und bei Nichtberücksichtigung der Einflüsse aufgrund bestehender geopolitischer Risiken sind keine den Bestand der Genossenschaft gefährdende oder sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erkennbar. Ebenso wenig sind Risiken für die zukünftige Entwicklung erkennbar.

Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist unverändert groß und wird an Bedeutung zunehmen. Angesichts weiterer Verteuerungen in der Baubranche, steigender bzw. leicht erhöhter Zinsen und der bestehenden Verunsicherung innerhalb der Bevölkerung wird sich der Trend zur Nachfrage an modernisierten Wohnungen tendenziell verstärken, zumal die genannten 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.

Unverändert ist eine positive Bevölkerungsentwicklung in Nürnberg feststellbar, die voraussichtlich auch in den kommenden Jahren anhalten wird, so dass von einer zunehmenden Nachfrage nach preisgünstigem und gutem Wohnraum unverändert auszugehen 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, aber auch die ökologische Ausrichtung des gesamten Wohnungsbestandes. 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 preisgünstigem, gutem und ökologisch ausgewogenem 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 2027 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 und sinnvollen Umsetzung in all ihren Liegenschaften wird forciert, indem seit 2023 elektronische Schließanlagen, digitale Infoboards und digitale Gegensprechanlagen nachgerüstet werden. Diese Nachrüstung wird 2025 vollzogen sein.

Im Jahr 2026/2027 werden alle Liegenschaften der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG nach diesem Standard modernisiert sein. Im Anschluss hieran wird das neue Ziel sein, den Altbestand sukzessive zu verjüngen, bestehende Freiflächen nachzuverdichten sowie weitere Energie- und CO²-Einsparungsmöglichkeiten zu realisieren. Mit all diesen Maßnahmen sollen die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zeitlich und inhaltlich umgesetzt werden.

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 die globalen Risiken und den wachstumspolitischen Risiken und deren möglichen Folgen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Auf weitere Belastungen muss sich die deutsche Wirtschaft seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15.11.2023 einstellen. All diese Faktoren dürften die privaten Investitionen insgesamt, vor allem aber die ins Eigenheim schmälern. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Bestandsgebäuden zu rechnen.

Diese Ausgangssituation bedeutet für die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG eine tendenziell ansteigende Nachfrage nach gutem, sicherem und preiswertem Wohnraum. Verstärkt wird dies durch die unverändert bestehende hohe Zuwanderung, wodurch sich die Nachfrage und der Bedarf an Wohnraum zusätzlich steigert. Trotz einer moderaten allgemeinen Mieterhöhung 2024 wird die NORIS eG mit ihrer Durchschnittsmiete weiterhin weit unter dem der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, was die Nachfrage zusätzlich begünstigen wird. Derzeit darf davon ausgegangen werden, dass keine größere Gefahr für größere Erlösausfälle besteht. Moderate Mieten, sich verstetigte Energiepreise und derzeit nicht erkennbare Versorgungsengpässe unterstreichen dies. Nachdem die Liegenschaften der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG nahezu vollständig an die Fernwärme der N-ERGIE AG angeschlossen sind, wird das Risiko eines möglichen Versorgungsengpasses minimiert.

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. Im Falle der noch bestehenden Nachtspeicheröfen in der Liegenschaft St. Johannis/Nordwestring wird die NORIS eG im Zuge der Modernisierung 2024 eine Heizzentrale errichten, die die gesamte Liegenschaft über ein Nahwärmenetz mit Wärme versorgen wird. Die Erzeugung der Wärme erfolgt über eine Wärmepumpe, wobei für die Spitzenauslastung zusätzlich mit Wärmeerzeugung aus Gas geboostert werden wird. Der verbleibende Wohnungsbestand, der derzeit noch mit Gaszentralheizungen betrieben wird, soll in den kommenden Jahren auf Wärmepumpensysteme umgerüstet werden.

Nachdem die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG bis 2027 ihren Gesamtbestand vollumfänglich modernisiert und digital hochgerüstet haben wird, verliert das in den Vorjahren noch bestehende Risiko der Lieferkettenunterbrechung 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 22.3.2024

Wohnungsgenossenschaft NORIS eG

Höhenberger

Wölfel

Schmid

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt, die Erholung beim privaten Konsum blieb allerdings bislang aus. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge.

Unter diesen noch anhaltenden schwierigen Rahmenbedingungen war die Wohnungsgenossenschaft NORIS eG im Geschäftsjahr 2023 neben der planmäßigen Hausbewirtschaftung weiterhin mit der Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Gebäudebestandes beschäftigt. Weitere Aufgabenschwerpunkte ergeben sich aus der fortschreitenden Digitalisierung in der Wohnungsgenossenschaft NORIS eG (Digitalisierungsoffensive) und dem mittelfristigen Ziel, CO²-neutral zu werden.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2023 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 sehr 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 im Geschäftsjahr 2023 vollumfänglich wahrgenommen.

Im Mai 2023 setzte der Aufsichtsrat die Reihe seiner jährlichen Wohnanlagenbegehung fort und begutachtete die in der Wohnanlage Neu-Schweinau modernisierten Häuser in der Hinteren Marktstraße, der Manuelastraße, der Kreuzsteinstraße und der Hans-Schmidt-Straße. Die Aufsichtsratsmitglieder konnten sich dabei einen guten Überblick über den baulichen Zustand der Häuser (nach der Modernisierung) verschaffen. Die Häuser machen einen sehr gepflegten Eindruck. Die Sanierung mit dem Einbau der Aufzugsanlagen in der Manuelastraße wertet die Wohnanlage deutlich auf. Das durchgängige Farbkonzept in Rot- und Grautönen und die Gestaltung der Aufzugsanlagen mit den Fahrradstellplätzen erzeugt einen freundlichen und modernen Eindruck. Die Bepflanzung mit den Bäumen zwischen den Aufzügen unterstreicht die parkanlagenähnliche Umgebung der Wohnanlage.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden insgesamt 9 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 29.06.2023 statt. Der Satzung entsprechend sind im Geschäftsjahr 2023 turnusmäßig Herr Hans-Peter Jenke und Herr Alfred Schwarz aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden und von der Mitgliederversammlung für die reguläre Mandatszeit von 3 Jahren wiedergewählt worden. Als neue Aufsichtsratskandidaten haben sich Herr Felix Bitsch und Herr Dr. Markus Jungbauer der Mitgliederversammlung vorgestellt. Beide wurden für die reguläre Mandatszeit von 3 Jahren von der Mitgliederversammlung neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Bedingt durch die Neu- und 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 Herr Felix Bitsch, Herr Hans-Peter Jenke, Herr Dr. Markus Jungbauer und Frau Gabriele Siegel.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2023 mit Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 wurden vom Aufsichtsrat am 21.03.2024 geprüft und dabei festgestellt, dass die Abschlussunterlagen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Geschäftsbericht 2023

Der Vorstand und die Mitglieder des Aufsichtsrates haben am 21.03.2024 das Ergebnis des Verbandsprüfers über den Jahresabschluss 2023 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2023 durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. ergab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023, entsprechend der Beschlussempfehlung der in der gemeinsamen Sitzung vom 21.03.2024 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 2023 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 gerade in den heutigen Zeiten ein Zeichen von gelebter Solidarität zu setzen.

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

Nürnberg, den 21.3.2024

Wohnungsgenossenschaft NORIS eG
Der Aufsichtsrat

Alfred Schwarz
(Vorsitzender)

AKTIVA

Bilanz per

	Stand am 31.12.2023	Stand am 31.12.2022
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	5.494,00	5.578,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.841.307,72	68.397.319,86
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.861.899,86	5.105.575,15
Grundstücke ohne Bauten	3.926,72	3.926,72
Technische Anlagen und Maschinen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	904.414,00	596.146,00
Anlagen im Bau	189.300,50	0,00
Bauvorbereitungskosten	135.676,99	42.200,53
Geleistete Anzahlungen		
	73.936.525,79	74.145.168,26
Finanzanlagen		
Beteiligungen	7.592,68	7.592,68
	73.949.612,47	74.158.338,94
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	3.269.949,51	3.085.193,27
Andere Vorräte	48.653,93	67.279,32
	3.318.603,44	3.152.472,59
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	94.666,77	90.473,05
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	712,84	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	297.300,31	255.210,99
	392.679,92	345.684,04
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	375.620,09	1.331.227,86
	4.086.903,45	4.829.384,49
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	760,67	1.018,14
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.294,21	11.005,92
	10.054,88	12.024,06
	78.046.570,80	78.999.747,49

31. Dezember 2023

PASSIVA

	Stand am 31.12.2023	Stand am 31.12.2022
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	122.450,00	156.550,00
der verbleibenden Mitglieder	3.202.180,00	3.192.610,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 7.870,00		
	3.324.630,00	3.349.160,00
Kapitalrücklage	84.687,22	82.207,22
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.891.779,96	1.891.779,96
Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05	4.090.335,05
Andere Ergebnisrücklagen	33.646.437,16	33.121.055,86
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00		
	39.628.552,17	39.103.170,87
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	695.612,60	653.424,19
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		
	695.612,60	653.424,19
Eigenkapital insgesamt	43.733.481,99	43.187.962,28
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.554.460,00	3.519.382,00
Sonstige Rückstellungen	274.069,55	347.785,94
	3.828.529,55	3.867.167,94
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.010.046,08	26.049.403,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.195.540,11	1.307.289,90
Erhaltene Anzahlungen	3.109.857,45	3.084.694,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.050.626,95	1.375.266,21
Sonstige Verbindlichkeiten	83.866,67	84.824,12
davon aus Steuern: € 24.272,25		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 203,76		
	30.449.937,26	31.901.477,99
Rechnungsabgrenzungsposten	34.622,00	43.139,28
	78.046.570,80	78.999.747,49

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	2023	2022
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.233.910,80	15.003.412,41
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.101,45	1.953,92
	15.236.012,25	15.005.366,33
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	184.756,24	74.401,55
Sonstige betriebliche Erträge	420.291,86	267.217,48
Aufwendungen für bezogene Lieferun- gen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-8.531.878,88	-8.650.533,40
Rohergebnis	7.309.181,47	6.696.451,96
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.803.267,06	-1.691.383,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. Unterstützung davon für Altersversorgung: € 199.409,75	-591.943,85	-333.513,72
Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	-2.557.738,92	-2.475.598,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-690.451,16	-524.257,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.772,15	435,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-549.052,90	-600.343,75
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.580,97	6.218,27
Ergebnis nach Steuern	1.120.080,70	1.078.009,37
Sonstige Steuern	-424.468,10	-424.585,18
Jahresüberschuss	695.612,60	653.424,19
Einstellungen aus dem Jahresabschluss in Ergebnisrücklagen		
Bilanzgewinn		

Anhang zum Jahresabschluss 2023

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 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.

Aufwendungen für die erstmalige Nachrüstung der Gebäude mit entsprechender Gebäudeautomation werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und über die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

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 Anlagen im Bau werden mit den Herstellungskosten bewertet.

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 Zahlungsverpflichtungen 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 1,78 % (Stichtag Dezember 2022) bzw. 1,82 % (Stichtag Dezember 2023/10-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 1,74 % 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 erhaltenen Anzahlungen sind ebenso wie die Verbindlichkeiten mit 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 01.01.2023	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen
				Zugänge	Abgänge	
€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	214.370,51	3.784,20	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	214.370,51	3.784,20	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	114.638.839,74	1.446.538,00	0,00	38.490,81	4.991,93	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.070.901,30	96.481,43	64.578,05	4.991,93	7.739,87	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.926,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. technische Anlagen und Maschinen	42.527,69	0,00	13.188,57	0,00	0,00	0,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.535.478,65	504.601,92	71.366,79	0,00	0,00	0,00
6. Anlagen im Bau	0,00	189.300,50	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	42.200,53	124.227,40	0,00	0,00	30.750,94	0,00
8. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	125.333.874,63	2.361.149,25	149.133,41	43.482,74	43.482,74	0,00
Summe Immat. VG + Sachanlagen	125.548.245,14	2.364.933,45	149.133,41	43.482,74	43.482,74	0,00
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	7.592,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	7.592,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	125.555.837,82	2.364.933,45	149.133,41	43.482,74	43.482,74	0,00

Stand zum 31.12.2023	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2023 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibun- gen	Stand zum 31.12.2023 (kumuliert)	31.12.2023	31.12.2022
€	€	€	€	Zugänge	Abgänge	€	€	€	
218.154,71	208.792,51	3.868,20	0,00	0,00	0,00	0,00	212.660,71	5.494,00	5.578,00
218.154,71	208.792,51	3.868,20	0,00	0,00	0,00	0,00	212.660,71	5.494,00	5.578,00
116.118.876,62	46.241.519,88	2.041.040,95	0,00	0,00	4.991,93	0,00	48.277.568,90	67.841.307,72	68.397.319,86
9.100.056,74	3.965.326,15	332.416,85	64.578,05	4.991,93	0,00	0,00	4.238.156,88	4.861.899,86	5.105.575,15
3.926,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.926,72	3.926,72
29.339,12	42.527,69	0,00	13.188,57	0,00	0,00	0,00	29.339,12	0,00	0,00
1.968.713,78	939.332,65	180.412,92	55.445,79	0,00	0,00	0,00	1.064.299,78	904.414,00	596.146,00
189.300,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	189.300,50	0,00
135.676,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	135.676,99	42.200,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
127.545.890,47	51.188.706,37	2.553.870,72	133.212,41	4.991,93	4.991,93	0,00	53.609.364,68	73.936.525,79	74.145.168,26
127.764.045,18	51.397.498,88	2.557.738,92	133.212,41	4.991,93	4.991,93	0,00	53.822.025,39	73.942.019,79	74.150.746,26
7.592,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.592,68	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
127.771.637,86	51.397.498,88	2.557.738,92	133.212,41	4.991,93	4.991,93	0,00	53.822.025,39	73.949.612,47	74.158.338,94

2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.269.949,51 € (Vj.: 3.085.193,27 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Folgende Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Bilanzposition	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Vermietung	39.493,80	23.400,40
Sonstige Vermögensgegenstände	233.390,78	216.833,02
Summe	272.884,58	240.233,42

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 233.390,78 €.

4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio (Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag der Verbindlichkeit und dem Ausgabebetrag) in Höhe von 760,67 € (Vj.: 1.018,14 €) enthalten. Die Auflösung erfolgt anteilig über die Gesamtlaufzeit des zugrundeliegenden Darlehens nach der digitalen Methode.

5. Ergebnisverwendung

Vom Jahresüberschuss des Vorjahres i.H.v. 653.424,19 € wurde – nach Beschluss der Mitgliederversammlung vom 29.06.2023 – ein Betrag in Höhe von 525.381,30 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt und ein Betrag in Höhe von 128.042,89 € am 20.07.2023 als Dividende an die Mitglieder ausgeschüttet.

6. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungen für Pensionen werden gemäß Sachverständigen Gutachten 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 (1,82 %) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (1,74 %) beträgt 40.373,00 €.

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	51.263,05 €
Rückstellung für Verwaltungskosten	107.874,00 €
Rückstellung für noch anfallende Baukosten	70.000,00 €

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	2.565.657,36	22.444.388,72
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	121.383,98	1.074.156,13
Erhaltene Anzahlungen	3.109.857,45	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.050.626,95	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	49.425,63	34.441,04
Gesamtbetrag	6.896.951,37	23.552.985,89

Geschäftsbericht 2023

wohnen ·

besser ·

gemeinsam ·

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	25.010.046,08 (26.049.403,29)	2.565.657,36 (2.514.337,83)	8.826.671,23 (9.039.875,77)	13.617.717,49 (14.495.189,69)	25.010.046,08 (26.049.403,29)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.195.540,11 (1.307.289,90)	121.383,98 (119.433,22)	449.833,22 (451.221,10)	624.322,91 (736.635,58)	1.195.540,11 (1.307.289,90)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.109.857,45 (3.084.694,47)	3.109.857,45 (3.084.694,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.050.626,95 (1.375.266,21)	1.050.626,95 (1.375.266,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	83.866,67 (84.824,12)	49.425,63 (48.896,38)	0,00 (0,00)	34.441,04 (35.927,74)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	30.449.937,26 (31.901.477,99)	6.896.951,37 (7.142.628,11)	9.276.504,45 (9.491.096,87)	14.276.481,44 (15.267.753,01)	26.205.586,19 (27.356.693,19)	

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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

Sonstige betriebliche Erträge: Zuschüsse / Fördermittel

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Zuschüsse in Form von Fördermitteln in Höhe von 151.295,00 € (Vj.: 0,00 €) enthalten.

Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Zinsen aus der Abzinsung der Rückstellung für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen in Höhe von 520,20 € (Vj.: 368,38 €) und der Jubiläumsrückstellung in Höhe von 177,00 € (Vj.: 53,00 €).

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen in Höhe von 42.358,58 € (Vj.: 111.668,22 €) 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	7	3
Technische Mitarbeiter	6	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	11	0
Summe	24	4

2. Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres 2023	2.782
Zugang 2023	124
Abgang 2023	114
Ende des Geschäftsjahres 2023	2.792

3. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 9.570,00 € 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
Felix Bitsch (ab 29.06.2023)	Bankkaufmann
Hans-Peter Jenke	Ausbilder Straßenbahn
Dr. Markus Jungbauer (ab 29.06.2023)	Rechtsanwalt
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 695.612,60 €.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in Gemeinsamer Sitzung vom 21.03.2024 beschlossen, der Mitgliederversammlung folgende Beschlussempfehlung hinsichtlich der Ergebnisverwendung zu unterbreiten:

- 631.760,40 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen und
- 63.852,20 € gem. § 41 Abs. 1 und 2 der Satzung, 2% auf die am 1.1.2023 eingezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder auszuschütten.

Nürnberg, den 22.3.2024

Wohnungsgenossenschaft NORIS eG

Der Vorstand

Höhenberger

Wölfel

Schmid

Geschäftsbericht 2023

Impressum

Herausgeber

Wohnungsgenossenschaft NORIS eG, Herbartstr. 30, 90461 Nürnberg
Tel.: 0911 9 49 65-0; Fax: 0911 9 49 65-21
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