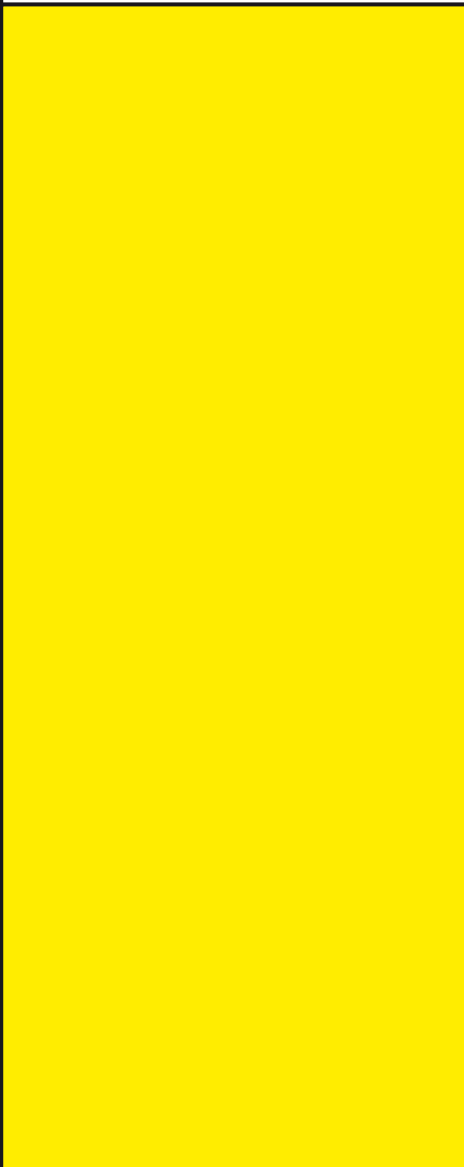




**NORIS** e.G.  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

**Geschäftsbericht 2008**





# Geschäftsbericht 2008

89. Geschäftsjahr



Herbartstraße 30  
90461 Nürnberg

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

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

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
Allgemeines	3
Organe der Genossenschaft	4
Einladung	5
Vorwort des Vorstandes	6
<b>Lagebericht</b>	
Gesamtwirtschaftliches Umfeld	8
Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis	10
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	21
Risikobericht	25
Vorschlag zur Gewinnverteilung	28
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	29
<b>Zusammenfassendes Prüfungsergebnis</b>	30
<b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008</b>	
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
<b>Anhang</b>	
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	35
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	36
Sonstige Angaben	37
<b>Ehrentafel</b>	40

## **Allgemeines**

Gründung der Genossenschaft:  
3.10.1919

Sitz:  
Herbartstr. 30, 90461 Nürnberg

Höhe des Geschäftsanteils:  
€ 310,00

Satzung:  
In der Mitgliederversammlung am 26.6.2008 neu beschlossen;  
ins Genossenschaftsregister am 22.9.2008 eingetragen.

## **Beteiligung**

BZG Baustoffzentralgesellschaft mbH, Nürnberg

## **Mitgliedschaften**

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

Vereinigung der Wohnungsunternehmen Mittelfranken e.V., Nürnberg

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf

## Organe der Genossenschaft

### Vorstand

Markus Höhenberger

Hans Peter Gackstetter

Bernd Roth

### Aufsichtsrat

Harald Baumgarten, Anwendungsentwickler, Vorsitzender

Roland Schmid, Sparkassenbetriebswirt, stv. Vorsitzender

Gabriele Schlegel, Kffr. d. Wohnungswirtschaft, Schriftführerin

Klaus Böhner, Anwendungsentwickler

Walter Fuchs, Technischer Betriebswirt

Bertram Meier, Elektromeister

Helmut Meinel, Leiter Rechnungswesen i. R.

Alfred Schwarz, Dipl.- Verwaltungswirt

## Einladung zur Mitgliederversammlung

am Donnerstag, 25.6.2009, um 19.00 Uhr in der Gaststätte „Gesellschaftshaus Gartenstadt“ Nürnberg Buchenschlag 1 stattfindenden ordentlichen Mitgliederversammlung

### Tagesordnung:

1. Lagebericht des Vorstandes und Vorlage des Jahresabschlusses 2008
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2007
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2008 mit Lagebericht sowie Bericht des Aufsichtsrates 2008 und zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2007
5. Beschlussfassung über die Gewinnverwendung
6. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
7. Beschluss zur Vergütung und zum Sitzungsgeld des Aufsichtsrates
8. Aufsichtsratswahlen

Der Jahresabschluss liegt in der Zeit vom 17. Juni bis 25. Juni 2009 während der Geschäftszeit in der Geschäftsstelle zur Einsichtnahme auf.

Anträge müssen dem § 33 Ziffer 4 i. V. m. Abs. 5 der Satzung entsprechen und sind spätestens sieben Tage vor der Mitgliederversammlung, schriftlich in der Geschäftsstelle, Herbartstr. 30, einzureichen.

Nürnberg, 5. Juni 2009

Harald Baumgarten  
Aufsichtsratsvorsitzender

## VORWORT DES VORSTANDES

Die Wohnungsgenossenschaft Noris eG feiert 2009 ihr 90 jähriges Bestehen und ist damit länger als die meisten Immobilienunternehmen auf dem Nürnberger Immobilienmarkt präsent.

Auch in Zeiten außerordentlich schwieriger (Markt-) Verhältnisse hat sich die Genossenschaft als erfolgreiches Immobilienunternehmen behaupten können.

Unser Motto „**Wir tätigen nur die Geschäfte, die wir auch verstehen**“ erwies sich in den vergangenen Jahren als erfolgreiches Geschäftsmodell. Bodenständigkeit, Dienstleistungsorientierung, kein Renditedenken und das Wohl unserer Mitglieder, sorgen für Zufriedenheit und in stürmischen Zeiten für ruhige Gewässer.

Damit steht nicht der kurzfristige Profit im Fokus unserer Geschäftstätigkeit, sondern die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder.

Ein Beweis für diese Aussage ist das Engagement der Genossenschaft im Bereich der energetischen Modernisierung im Bestand. Bei der Weitergabe der umlegbaren Modernisierungskosten verhält sich die Genossenschaft äußerst moderat, indem sie lediglich rd. 5-6% der umlagefähigen Kosten den Mietern weiterbelastet, anstatt der vom Gesetzgeber möglichen 11%.

Unabhängig davon wird die Entwicklung eines nachhaltig rentierlichen Portfolios und die Realisierung tragfähiger und langfristig wirtschaftlicher Investitionen nicht aus dem Auge gelassen. Nachhaltigkeit und Langfristigkeit werden auch künftig als die Grundpfeiler der Unternehmens- und Investitionsstrategie angesehen.

Nachhaltig vermietbare Wohnungen müssen sich in einem guten technischen Zustand befinden. Ihre Produktqualität muss auch den zukünftigen Wohnungsansprüchen entsprechen. Hieran ist uns gelegen, hieran werden wir auch in Zukunft massiv arbeiten und investieren.

Maßnahmen zur Mieterbindung, ein kompetentes Objekt- und Beschwerdemanagement in unserer Geschäftsstelle sowie eine Immobilienplattform im Internet und sogar Downloadmöglichkeit auf das Handy komplettieren unsere Angebotsseite und sollen versuchen, uns gegenüber den übrigen Marktteilnehmern abzusetzen.

Dieses Handeln zahlt sich aus, denn der vergabebedingte Leerstand der Wohnungsgenossenschaft Noris eG beträgt zum 31.12.2008 nur 0,1%. Die gute Mieterbindung zeigt sich auch in der vergleichsweise niedrigen Fluktuationsrate von 5,1%. Bayernweit einzigartige Werte!



Als langfristig handelnde Genossenschaft, die sich einen nachhaltig wert- schöpfenden Immobilienbestand aufgebaut hat und aus einem aktiven Portfoliomanagement stabile Cashflows erwirtschaftet und bei allen wirtschaftlichen Handeln den Markt und die Mitglieder und zukünftigen Mitglieder fest im Blick hat, gelingt es der Wohnungsgenossenschaft Noris eG, die Kunden zufrieden zu stellen, sie langfristig zu binden und durch ein gutes Angebot wieder neue Kunden zu erreichen.

Zeichen für die Umsetzung des Nachhaltigkeitsgedankens und der Strategie sind die zukunftsorientierten Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung. Nach € 5,0 Mio. in 2006, € 6,5 Mio. in 2007 wurden 2008 rd. € 8,5 Mio. in den Bestand der Noris eG investiert.

Dank des Engagements und der hohen Motivation aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist es gelungen, auch im Jahr 2008 wirtschaftlich an die erfolgreichen Vorjahre anzuknüpfen und den Wert der Wohnungsgenossenschaft Noris eG weiter zu erhöhen und einen angemessenen Jahresüberschuss zu erzielen.

Und für die Zukunft lautet unser Motto:

**„Gut und sicher wohnen bei der Wohnungsgenossenschaft Noris eG“,**

**Es bleibt dabei !!**

An dieser Stelle möchten wir uns weiterhin beim Aufsichtsrat für die kooperative und gute Zusammenarbeit bedanken.

Weiterer Dank gilt den ehrenamtlich tätigen Wohnanlagenverwaltern und Hausobleuten für die Unterstützung im abgelaufenen Jahr. Bei den Mietern bedanken wir uns für das Verständnis bei den durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Nürnberg, den 22.5.2009

WOHNUNSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Vorstand

# Lagebericht 2008

## 1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

### 1.1. Weltwirtschaftliches Umfeld

Die Einschätzungen zur Lage der Weltwirtschaft haben sich im Laufe des Jahres 2008 infolge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten verschlechtert. Die Prognosen aus 2008 wurden damit Realität.

Ausgelöst durch den zunehmenden Ausfall von Kreditnehmern im so genannten „Subprime-Segment“ des US-amerikanischen Immobilienmarktes sind inzwischen immense Wertberichtigungen bei Banken rund um den Globus notwendig geworden.

Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihre Eigenkapitalbasis zu stärken bzw. die drohende Insolvenz abzuwenden. Diese „Rettungsschirme“ sollten Unsicherheiten auf den Märkten beseitigen, aber auch Risikoaufschläge bei der Kreditvergabe verhindern.

### 1.2. Deutschland und die Finanzkrise

#### **Deutsche Wirtschaft steht 2009 in der tiefsten Rezession der Nachkriegsgeschichte**

Längst belastet die Krise des Finanzsystems die Realwirtschaft. Höhere Kreditkosten haben die Investitionsdynamik bereits spürbar gebremst. Zudem führt der wirtschaftliche Abschwung bereits auch zum Ausfall bisher guter Schuldner, was wiederum die Bilanzen der Banken belastet.

Die Bundesregierung hat zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage bislang zwei Konjunkturpakete auf den Weg gebracht. Beide Maßnahmen sollen in den nächsten beiden Jahren Investitionen in Höhe von rd. € 100 Mrd. anstoßen. Insbesondere Investitionen in die energetische Gebäudesanierung werden gestärkt.

In diesem Umfeld weisen die konjunkturellen Aussichten für Deutschland auf eine deutliche Rezession hin. Zum Jahresanfang liegen die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für den Rückgang des Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2009 zwischen -1% und -3%. Die Bundesregierung rechnet mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um -2,3%. Dies wäre der deutlichste Rückgang in der Nachkriegsgeschichte.

### **Im Jahr 2008 wuchs die deutsche Wirtschaft um 1,3%**

Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist die deutsche Wirtschaft bereits im Jahr 2008 nur noch moderat gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt legte im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 1,3% zu. In den beiden Vorjahren war die deutsche Wirtschaft mit 2,5% (2007) bzw. 3,0% (2006) deutlich stärker gewachsen.

2008 wurde das Wirtschaftswachstum ausschließlich von Bruttoinvestitionen und dem Staatskonsum getragen.

### **Wohnungsbauinvestitionen 2008 weiterhin stabil**

Im Jahr 2008 sind die Wohnungsbauinvestitionen erneut leicht um 0,7% gewachsen. Rund € 141 Mrd. wurden im vergangenen Jahr in Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen investiert. Mit 56 % aller Bauinvestitionen und einem weiteren Zuwachs gegenüber dem Vorjahr stellt der Wohnungsbaubereich weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit.

Wesentlichen Anteil an der neuerlichen leichten Steigerung hat derzeit das gesteigerte Engagement im Bereich Instandhaltung und Modernisierung.

### **Die Wohnungsgenossenschaft Noris eG liegt voll im Trend**

Unberührt von der internationalen Finanzkrise war das Jahr 2008 für unsere Genossenschaft ein echtes Wachstumsjahr im Sinne der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.

Mit einem Erhaltungsinvestitionsaufwand von rd. € 60,00/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt die Wohnungsgenossenschaft Noris eG bayernweit an der Spitze.

Unser Motto „**Wir tätigen nur die Geschäfte, die wir auch verstehen**“ erwies sich im vergangenen Jahr und laufenden Geschäftsjahr als erfolgreich. Bodenständigkeit, kein Renditedenken und das Wohl unserer Mitglieder durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen und ein Mietniveau, das sich am unteren Rand der ortsüblichen Miete befindet, sorgen für Zufriedenheit und in stürmischen Zeiten für ruhige Gewässer.

## 2. Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis der Wohnungsgenossenschaft Noris eG

### 2.1. Rechtliche Verhältnisse

Die Genossenschaft wurde am 3.10.1919 gegründet und am 4.11.1919 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Nürnberg eingetragen.

In der Mitgliederversammlung vom 26.6.2008 wurde die Neufassung der Satzung beschlossen. Die Eintragung ins Genossenschaftsregister erfolgte am 22.9.2008.

#### 2.1.1. Gegenstand der Genossenschaft

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

#### 2.1.2. Mitglieder und Geschäftsguthaben

Zum 31.12.2008 gehörten der Noris eG 2.757 Mitglieder mit 8.775 Geschäftsanteilen (Vj.: 2.736 Mitglieder mit 8.595 Anteilen) an.

Es betragen:

	31.12.2008	31.12.2007
	€	€
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.711.171,67	2.656.102,16
Der Gesamtbetrag der Geschäftsanteile	2.720.250,00	2.664.450,00
Die rückständig fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile	9.078,33	8.347,84

#### 2.1.3. Vorstand

Der Vorstand setzt sich im Geschäftsjahr 2008 wie folgt zusammen:

<b>Markus Höhenberger</b>	geschäftsführender Vorstand
<b>Hans Peter Gackstetter</b>	Vorstand
<b>Bernd Roth</b>	Vorstand

#### 2.1.4. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Noris eG Nürnberg, besteht satzungsgemäß aus mindestens 5 Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat setzt sich im Geschäftsjahr 2008 zusammen aus:

<b>Harald Baumgarten</b>	Vorsitzender	Anwendungsentwickler
<b>Roland Schmid</b>	stv. Vorsitzender	Sparkassenbetriebswirt
<b>Gabriele Schlegel</b>	Schriftführerin	Kffr. d. Wohnungswirtschaft
<b>Klaus Böhner</b>		Anwendungsentwickler
<b>Walter Fuchs</b>		Technischer Betriebswirt
<b>Bertram Meier</b>		Elektromeister
<b>Helmut Meinel</b>		Leiter Rechnungswesen i. R.
<b>Alfred Schwarz</b>		Dipl.- Verwaltungswirt

### **2.1.5. Steuerliche Grundlagen**

Die Genossenschaft wird beim Finanzamt Nürnberg-Zentral veranlagt. Die steuerliche Betreuung erfolgt durch eine Steuerberatungsgesellschaft. Die Genossenschaft ist teilerpflichtig.

### **2.1.6. Organisatorische Struktur des Unternehmens**

Zugeschnitten auf die Größe des Unternehmens besteht ein Organigramm, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten hervorgehen.

Zudem besteht für jeden Arbeitsplatz eine Stellenbeschreibung.

Durch die im Organisationsplan vorgesehenen internen Kontrollen ist eine ordnungsmäßige Erfassung der Geschäftsvorfälle gewährleistet.

Sämtliche Geschäftsvorfälle der Genossenschaft werden seit dem 1.1.1999 mit dem wohnungswirtschaftlichen Programm wowi c/s bearbeitet.

### **2.1.7. Planungswesen und Risikomanagementsystem**

Das implementierte Risikomanagementsystem entspricht den betrieblichen Erfordernissen und umfasst alle wesentlichen Beobachtungsbereiche der Genossenschaft.

Seit 2007 wurde das bestehende Risikomanagementsystem um ein Berichtswesen ergänzt, welches aktuell und zeitnah, entsprechend dem festgelegten Bearbeitungsturnus, aktualisiert wird.

Weiterhin verfügt die Noris eG über ein Risikofrüherkennungssystem. Beobachtungsbereiche, Risikoindikatoren, Risikobreiten und Maßnahmen zur Risikoabwehr sind definiert.

Die Noris eG verfügt weiterhin über ein dezidiertes Planungswesen mit einem Planungshorizont von 5 Jahren.

Der Investitionsbedarf in den vorhandenen Wohnungsbestand ist hieraus ersichtlich.

## **2.2. Geschäftstätigkeit**

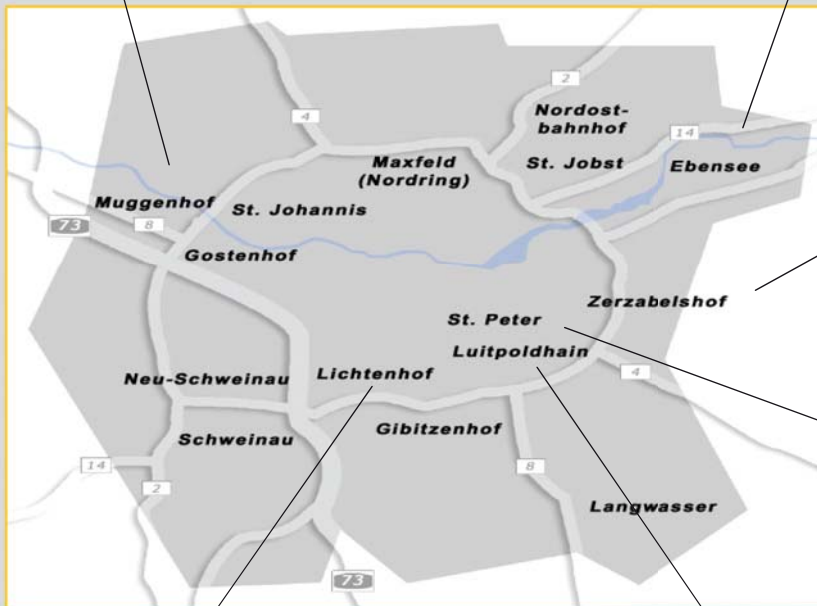
### **2.2.1. Neubautätigkeit / Modernisierungstätigkeit**

Im Geschäftsjahr 2008 fand keine Neubautätigkeit statt. Die Genossenschaft beschränkte sich auf die Bestandsbewirtschaftung und führte in großem Umfang Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durch.

Mit dem Kauf des Grundstücks Robert-Bosch-Str. 12-16, im Jahr 2007 das eine Grundfläche von 3.553 m<sup>2</sup> umfasst, beabsichtigt die Noris eG voraussichtlich ab dem Jahr 2013 die Bebauung mit insgesamt 50 Wohnungen.

Das Hauptengagement der Genossenschaft liegt in der energetischen Sanierung ihres Wohnungsbestandes. Durch ein umfassend angelegtes Modernisierungsprogramm für die kommenden 5 Jahre sollen insgesamt € 21,0 Mio. in einen rd. 840 Wohnungen umfassenden Bestand investiert werden.

# Die Liegenschaften der Noris e.G.



" Gut und sicher wohnen, wir sorgen dafür ".



# Modernisierungsmaßnahmen 2008





Peyerstr. 41, 43



Pestalozzistr. 34

### 2.2.2. Modernisierung und Instandhaltung Geschäftsjahr 2008

Nachfolgend wurden folgende größere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen abgeschlossen:

Liegenschaft	Modernisierung/Instandhaltung Gewerke	Kosten T€
Peyerstr. 41,43,45	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollwärmeschutz (Fassade, Dach, Kellerdecke)</li> <li>• Balkonanbau</li> </ul>	1.867,3
Pestalozzistr. 32,34 ( BA III )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fensteraustausch</li> <li>• Gegensprechanlage mit Briefkästen</li> <li>• Sanierung Treppenhäuser</li> </ul>	
Lödelstr. 14,16	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollwärmeschutz, Dachdämmung</li> </ul>	191,1



Liegenschaft	Modernisierung/Instandhaltung Gewerke	Kosten T€
Herbartstr. 30	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umbau Geschäftsstelle</li> </ul>	78,0
Semmelweisstr. 3,5,7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufstockung je 2 Wohnungen</li> <li>• Vollwärmeschutz (Fassade, Dach, Kellerdecke)</li> <li>• Vergrößerung und Sanierung der bestehenden Balkone</li> <li>• Außenanlagen</li> <li>• Carport, Müllplätze, Fahrradhäuser</li> <li>• Regenwasserversickerung</li> </ul>	1.762,4
Schwanhardtstr. 39,41,43 BA I	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollwärmeschutz (Fassade, Dach, Kellerdecke)</li> <li>• Balkonanbau</li> <li>• Fensteraustausch</li> <li>• Regenwasserversickerung</li> </ul>	1.269,9
Muggenhof, Semmelweisstr. und Schwanhardtstr.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kanalsanierung</li> </ul>	147,9
Hintere Marktstr. 37	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erneuerung der Aufzugsanlagen</li> </ul>	63,8
Herbartstr. 16-28	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachdämmung</li> </ul>	41,7
Merseburger Str. 17,19 und Mommsenstr. 67,69,71	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachdeckung</li> <li>• Vollwärmeschutz</li> <li>• Briefkastenanlage</li> </ul>	382,0



Semmelweisstr. 3,5,7

Für laufende Instandhaltungsmaßnahmen wurden T€ 797,2 aufgewendet.

Im Geschäftsjahr 2008 haben wir 84 Wohnungen mit einem Kostenaufwand von rd. T€ 1.935,2 modernisiert und renoviert.

### 2.2.3. Ausblick

Die im Jahr 2009 vorgesehenen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit veranschlagten 8,1 Mio. € Kosten werden in Höhe von rd. € 1,6 Mio. mit Fremdmitteln und restlich mit Eigenmitteln finanziert.

Auf Grund der ständig steigenden Energiepreise wird ein Schwerpunkt weiterhin bei einer optimalen energetischen Sanierung der Gebäude liegen.

Folgende größere Maßnahmen sind vorgesehen:

#### Muggenhofer Str. 46-52

Energetische Sanierung, Anbau von Balkonen, Erneuerung der Fenster sowie Neugestaltung der Freiflächen.

#### Semmelweisstr. 9,11,13

Aufstockung mit Neuerstellung von 6 Wohnungen, energetische Sanierung, Vergrößerung der Balkone, Umgestaltung der Außenanlage (Carports, Müllhäuser, Fahrradhäuser) sowie Erneuerung der Heiz- und Warmwasseranlage (Brennwert mit Solarunterstützung)

#### Herbartstr. 3,5,7

Energetische Sanierung, Anbau von Balkonen, Erneuerung der Fenster, Regenwasserversickerung

**Jaeckelstr. 29-31**

Vollwärmeschutz, Dachdämmung, Dachabteile, neue Vorbaurollos

**Sankt Peter**

Dachbodendämmung

**Lödelstr. 10,12**

Vollwärmeschutz, Kanalsanierung

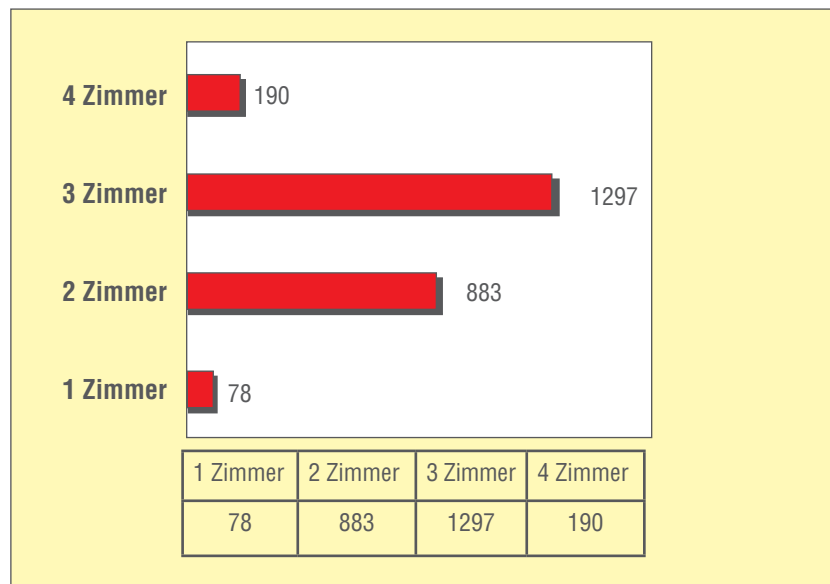
**2.2.4. Hausbewirtschaftung****2.2.4.1. Bestandsangaben**

Die Genossenschaft verwaltet zum 31.12.2008 293 Häuser mit 2.448 Wohnungen, 523 Garagen/TG-Stellplätze und 20 sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) von insgesamt 153.690 m<sup>2</sup> (Vorjahr 153.312 m<sup>2</sup>).

Außerdem sind 295 Kfz-Stellplätze im Freien vorhanden.

Sonstige Mieteinheiten betreffen 13 Läden, 1 Arztpraxis, 2 Büros (dv. eines eigengenutzt), 2 Gaststätten und 1 Werkstatt mit Materiallager.

Von den Wohnungen waren zum 31.12.2008 noch 360 Einheiten preisgebunden.



### 2.2.4.2. Einnahmen

Die Noris eG vereinnahmte 2008 Mieten in Höhe von T€ 8.037,0, die gegenüber dem Vorjahr um T€ 397,9 angestiegen sind. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 10.659,4; dies entspricht einer Steigerung von 3,8 % (Vj. 1,3 %).

Die Erhöhung beruht neben den Mieterhöhungen des Berichtsjahres vor allem auf den ertragswirksamen Auswirkungen des Vorjahres.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Noris eG beträgt €/m<sup>2</sup> 4,16 (Vj.: €/m<sup>2</sup> 4,00).

Die Erlösschmälerungen (T€ 54,9, dv. T€ 42,9 modernisierungsbedingt), Forderungsausfälle (T€ 18,9) sowie Miet- und Räumungsklagen (T€ 11,5) betragen zusammen 0,8% (Vj.: 0,9%) des gesamten Umlagen- und Sollmietenaufkommens.

Die Leerstandsquote zum 31.12.2008 betrug 0,1 % (Vj.: 0,4%); die Fluktuationsquote 5,1%. Im Branchenvergleich liegt die Genossenschaft damit weit unter dem Bayernschnitt.

### 2.2.4.3. Ausgaben

Die Bewirtschaftungskosten der Noris eG stellen sich im Geschäftsjahr 2008 wie folgt dar:

	2008 T€	2007 T€	Veränderung T€
Verwaltungskosten	566,7	499,0	67,7
Betriebskosten	2.583,4	2.516,6	66,8
Instandhaltungskosten	3.746,7	3.540,7	206,0

Die Verwaltungskosten betragen im Geschäftsjahr 2008 € 223,00 (Vj.: € 197,00) je Verwaltungseinheit und sind gegenüber dem Vorjahr auf Grund von Neueinstellungen sowie erhöhten Abschreibungen auf Sachanlagen nur geringfügig gestiegen. Die Verwaltungskosten der Noris eG liegen damit rd. € 7,00 unter den, in der Zweiten Berechnungsverordnung festgelegten Verwaltungskosten und stellen im Branchenvergleich eine Ausnahmesituation im positiven Sinne dar.

Die Betriebskosten betragen € 16,80 je m<sup>2</sup> (Vj.: € 16,40 je m<sup>2</sup>).

Für die Instandhaltung wurden im Geschäftsjahr 2008 € 24,40 je m<sup>2</sup> (Vj.: € 23,10 je m<sup>2</sup>) ausgegeben.

Die jährlichen Investitionen im Bestand belaufen sich auf € 59,58 je m<sup>2</sup> (Vj.: € 41,66 je m<sup>2</sup>) und stellen damit ebenfalls einen überdurchschnittlichen Wert dar.

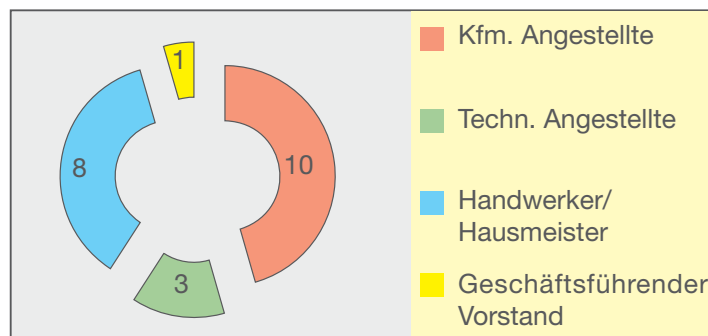
#### 2.2.4.4. Geschäftsentwicklung

Trotz einer erhöhten Anzahl sozial schwacher Mieter, verbunden mit hohen Instandhaltungsaufwendungen und Modernisierungskosten, darf die Geschäftsentwicklung des Jahres 2008 als günstig angesehen werden, zumal die Ertragslage des Unternehmens maßgeblich vom positiven Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und äußerst günstigen Verwaltungskosten bestimmt wird. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zur Ertragslage verwiesen.

### 2.3. Personelle Verhältnisse

Die Geschäfte der Genossenschaft werden von 3 Vorständen (davon zwei nebenamtlich tätig) geleitet.

Am 31.12.2008 waren für die Genossenschaft 22 hauptamtlich tätige Mitarbeiter beschäftigt, die sich wie folgt aufteilen:



Im Jahr 2008 wurde an Löhnen und Gehältern T€ 1.439,1 (Vj.: T€ 1.469,0) aufgewendet.

## 2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

		2008	2007
Gesamtkapitalrentabilität	in %	4,1	5,2
Cashflow nach DVFA/SG	in T€	2.436,2	2.841,2
Eigenkapitalquote	in %	44,5	43,9
Dynamischer Verschuldensgrad	Jahre	8,8	7,3
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	4,16	4,00
Mietausfallquote	in %	0,8	0,9
Leerstandsquote	in %	0,1	0,4
Kapitaldienstquote	in %	13,03	14,70
Mietmultiplikator	Faktor	5,51	5,22
Ergebnis Hausbewirtschaftung (vor Instandhaltung)	rd.€/m <sup>2</sup>	43,00	39,00
Verwaltungskosten	€/VE	223,00	197,00

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

## 2.5. Tätigkeit der Organe

Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegende Sachverhalte beraten und – soweit erforderlich – hierzu Beschlüsse gefasst. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat verlief auch 2008 konstruktiv und reibungslos.

Am 26. Juni 2008 hat die Mitgliederversammlung dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt.

### 3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft

#### 3.1. Vermögenslage

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

	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€	Veränderung T€
<b>Vermögensstruktur</b>			
Langfristige Investitionen	44.747,1	40.301,0	4.446,1
Grundstücksvorräte, Bauvorbereitung	1.003,2	1.029,0	-25,8
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	<u>4.549,8</u>	<u>6.523,6</u>	<u>- 1.973,8</u>
<b>Gesamtvermögen/ Bilanzsumme</b>	<b><u>50.300,1</u></b>	<b><u>47.853,6</u></b>	<b><u>2.446,5</u></b>

	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€	Veränderung T€
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenmittel	22.110,7	20.712,9	1.397,8
Langfristiges Fremdkapital	23.136,3	22.389,0	747,3
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	<u>5.053,1</u>	<u>4.751,7</u>	<u>+ 301,4</u>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b><u>50.300,1</u></b>	<b><u>47.853,6</u></b>	<b><u>2.446,5</u></b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.446,5 erhöht.

Auf der Vermögensseite haben sich vor allem die langfristigen Investitionen auf Grund der im Berichtsjahr durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erhöht.

Der Erhöhung der langfristigen Investitionen steht auf der Kapitalseite vor allem ein Anstieg der Eigenmittel und der langfristigen Fremdmittel auf Grund getätigter Neuvaluierungen gegenüber.

Die Eigenmittel zum 31.12.2008 (T€ 22.110,7) betragen rd. 44 % (Vj. rd. 43 %) der Bilanzsumme.

Die Genossenschaft verfügt über eine branchenübliche Eigenkapitalausstattung.

Der Anteil der Selbstfinanzierung an den gesamten Eigenmitteln beträgt rd. 88 %.

Zum 31.12.2008 sind die langfristigen Investitionen geeignet mit Eigen- und Fremdmittel finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von rund € 0,5 Mio. Von der Gesamtliquidität sind rd. € 1,0 Mio. in Grundstücksreserven gebunden.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

### 3.2. Finanzlage

	31.12.2008 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen)	2.193,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.402,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.132,5
Zahlungswirksame Veränderungen	- 2.075,9
Flüssige Mittel per 1.1.2008	3.899,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.2008 (einschl. Bausparguthaben)	<u>1.823,5</u>

Der Finanzmittelbestand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um rd. € 2,1 Mio.. Dies ist vor allem auf die gestiegenen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen zurückzuführen.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr gegeben und wird auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet sein.



Risiken, die sich negativ auf Vermögens-/Finanzlage auswirken könnten, bestehen nicht.

### 3.3. Ertragslage

Das Jahresergebnis gliedert sich wie folgt:

	31.12.2008 T€
Hausbewirtschaftung	1.910,2
Kapitaldisposition	142,8
sonstiger und a.o. Bereich	-606,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1,3
	<hr/>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.445,3</b>
	<hr/> <hr/>

Das Hausbewirtschaftungsergebnis des Berichtsjahres erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr neben den Sollmietenänderungen 2007/2008 vor allem auf Grund geringerer Instandhaltungskosten sowie geringerer Zinsaufwendungen. Gegenläufig wirkten höher verrechnete Verwaltungskosten sowie Abschreibungen auf Sachanlagen.

Die Kapitaldisposition ist vor allem durch Zinserträge geprägt.

Das Ergebnis im außerordentlichen Bereich resultiert im Wesentlichen aus aperiodischen Aufwendungen und Erträgen sowie einmalig angefallenen Aufwendungen für Erhebungen im Bestand (Digitalisierung).

Der EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization) beträgt T€ 3.123,6 ( Vj: T€ 3.407,5 ).

### 3.4. Vorausschaurechnung

	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	3.155,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.974,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (saldiert mit Dividendenausschüttungen)	1.493,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 1.326,0
Finanzmittel zum 1.1.2008 (einschl. Bausparguthaben)	1.823,5
	<hr/>
<b>Finanzreserve nach Fortrechnung</b>	<b>497,5</b>
	<hr/> <hr/>

### 3.5. Gesamtaussage

Die Ertragslage des Unternehmens wird maßgeblich von dem Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Insgesamt ist die Ertragslage der Genossenschaft sehr zufriedenstellend. Weiterhin verfügt das Unternehmen über eine günstige Eigenkapitalausstattung. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

## 4. Risikobericht

### 4.1. Risiken der zukünftigen Entwicklung

Für die Noris eG besteht ein Risikomanagementsystem gemäß KonTraG. Zudem besteht seit 2007 ein implementiertes Berichtswesen, in welchem die Risiken benannt und bewertet wurden. Im Berichtswesen sind weiterhin Kontrollen zur Risikofrüherkennung eingerichtet, die geeignet sind, negative Tendenzen rechtzeitig zu erkennen. Unterstützt wird dieses Verfahren durch Revisionsprüfungen durch den Aufsichtsrat.

Die wesentlichen Risiken für die Wohnungsgenossenschaft Noris eG liegen vor allem in sich verändernden Marktstrukturen sowie im Marktverhalten der Wettbewerber und Nachfrager begründet. Um diesen Risiken entgegen zu wirken, hat die Noris eG, neben der marktgerechten Weiterentwicklung der Wohnungsbestände, die Vermarktung ihres Bestandes intensiviert, indem im April 2008 eine neue Internetseite frei geschaltet wurde, die sehr vermarktungsoffensiv gestaltet ist. Zudem hat die Wohnungsgenossenschaft Noris eG ihren gesamten Bestand durch einen Dritten begeben und digitalisieren lassen. Hierdurch soll eine noch höhere Kundenähe, ein noch besserer Kundenservice und Kundenbindung erzeugt werden. Ein in 2009 eingerichtetes Beschwerdemanagement soll diesen ausgeprägten Servicegedanken positiv unterstützen.

Kaufkraft und Reallohnentwicklung sind weiter rückläufig. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich auch in den nächsten Jahren fortsetzen. In der Wohnungswirtschaft führt dies zu tendenziell steigenden Mietrückständen und Verbraucherinsolvenzen. Dies führt zu höheren personellen und abschreibungsbedingtem Aufwand. Vor diesem Hintergrund kommt einem bereits eingerichteten, effizienten Mahn- und Inkassowesen erhöhte Bedeutung zu.

Dem Risiko der raschen Verknappung und Verteuerung von Energierohstoffen wirkt die Noris eG durch eine wesentliche Erhöhung seiner Investitionen in energetische Maßnahmen entgegen.

Die aktuelle Finanz- und Wirtschaftskrise ist gekennzeichnet durch eine restriktivere Kreditvergabe der Banken untereinander und gegenüber Unternehmen. Zur Finanzierung unserer Investitionen in Modernisierung wird in 2009 auch die Aufnahme von KfW-Darlehen erforderlich sein. Die Finanzierung der geplanten Investitionen sind sichergestellt. Trotz allem wird die Noris eG die Entwicklung auf den Finanz- und Kapitalmärkten weiterhin intensiv beobachten.

## 4.2. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Wesentliche Chancen der Noris eG liegen in der bedarfsgerechten Weiterentwicklung und selektiven Erweiterung des Bestandes durch Modernisierungen, der schnellen Vermietung der Wohneinheiten bei Wechsel. Die Noris eG hat vor allem die Zielsetzung, dem wachsenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum auch zukünftig gerecht zu werden, was in einem schwieriger werdenden wirtschaftlichen Umfeld weiteres Wachstum ermöglicht. Mieterhöhungspotenziale werden unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen und sozialen Auftrags ausgeschöpft.

Die Schaffung und Erhaltung einer hohen Energie-Effizienz entspricht sowohl der ökologischen als auch der sozialen und wirtschaftlichen Verantwortung der Noris eG. In ökologischer Hinsicht trägt die Noris eG damit zu einem möglichst sparsamen Verbrauch von wertvollen Ressourcen sowie zum Klimaschutz bei. In sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht ist die hohe Energie-Effizienz für die Noris eG Voraussetzung dafür, auch zukünftig eine „sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft“ zu ermöglichen und damit seinem satzungsgemäßen Zweck gerecht zu werden, gleichzeitig aber auch die Marktposition der Noris eG nachhaltig zu sichern und zu verbessern.

## 4.3. Finanzinstrumente

Zu den am Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Die Verbindlichkeiten betreffen überwiegend langfristige Objektfinanzierungen.

Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten bestehen nicht.

Zum Stand 31.12.2008 beläuft sich das Kreditvolumen gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern auf insgesamt € 21,5 Mio., die in voller Höhe gesichert sind. € 19,0 Mio. haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Finanzierungsrisiken bei Objektfinanzierungen ergeben sich insbesondere aus Prolongations- und Zinsänderungsrisiken. Zur langfristigen Planungssicherheit ist das Finanzierungsmanagement grundsätzlich auf die Zielsetzung einer langfristigen Zinsfestschreibung mit unterschiedlichen Laufzeiten im Bereich des Bestandsgeschäfts ausgerichtet. Prolongationsrisiken wird entgegengewirkt, indem rechtzeitig beim Auslauf von Zinsfestschreibungen Anschlusskonditionen vereinbart werden. Die Noris eG schließt zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken auch Forward-Darlehen ab.

Ein zentralisiertes Finanzmanagement durch den Vorstand stellt insbesondere sicher, dass die kurz- und langfristigen Kreditverbindlichkeiten auf verschiedene Kapitalgeber verteilt sind. Dadurch können sogenannte „Klumpenrisiken“ vermieden und größtmögliche Unabhängigkeit von externen Kreditgebern geschaffen werden. Diese Strategie hat sich gerade in der gegenwärtigen Finanz- und Wirtschaftskrise bewährt und wird auch in Zukunft so beibehalten.

Spekulative Finanzierungsinstrumente werden von der Noris eG nicht eingesetzt.

Aufgrund der größtenteils langfristigen Finanzierung der Bestandsimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Noris eG zu befürchten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten sowie Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten. Deshalb wird der Finanzierungsbereich noch stärker als Schwerpunkt in das bestehende Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Die Entwicklung auf den Finanz- und Kapitalmärkten wird weiterhin intensiv beobachtet und wie bisher laufend an den Aufsichtsrat durch den Vorstand berichtet.

#### 4.4 Prognosebericht

Die Schwerpunkte unserer Investitionspolitik als Wohnungsunternehmen liegen in der Modernisierung unseres Wohnungsbestandes. Den Zeitpunkt für diese massiven Investitionen erachten wir vor dem Hintergrund eher rückläufiger Preise aufgrund einer schwachen Konjunkturentwicklung als günstig. Überdies unterstützen wir durch diese antizyklische Investitionspolitik die heimische Bauwirtschaft und das Handwerk.

Im Umfeld einer steigenden Arbeitslosigkeit und weiter rückläufiger Realeinkommen wollen wir mit bezahlbarem Wohnraum vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung anbieten. Die Noris eG nimmt damit an der Erfüllung des genossenschaftlichen Auftrages teil.

Wir gehen auch für die weitere Zukunft von einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung für unsere Genossenschaft aus.

## Vorschlag zur Gewinnverteilung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von

**€ 106.244,09**

gemäß § 41 der Satzung für die Barausschüttung von 4 % auf die am 01.01.2008 eingezahlten Geschäftsguthaben zu verwenden.

Nürnberg, den 22. Mai 2009

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Höhenberger

Gackstetter

Roth

## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2008

Im Geschäftsjahr 2008 hat der Aufsichtsrat seine Aufgaben und Pflichten, die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegen, umfassend wahrgenommen. Er überwachte die Geschäftsführung der Genossenschaft, beriet den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und war in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung unmittelbar eingebunden. Im Rahmen der Überwachungs- und Beratungstätigkeit ließ sich der Aufsichtsrat vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend berichten, und zwar sowohl schriftlich als auch mündlich. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat über die Lage der Genossenschaft sowie über ihre wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung. Des Weiteren waren die Risikosituation und das Risikomanagement, die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien sowie die Unternehmensstrategie der Genossenschaft Schwerpunkte der Berichterstattung.

Auf der Grundlage der Berichterstattung des Vorstandes erörterte der Aufsichtsrat in seinen Sitzungen ausführlich die Geschäftsentwicklung sowie für das Unternehmen wichtige Entscheidungen und Vorgänge. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den Plänen und Zielen ließ sich der Aufsichtsrat erläutern. Soweit dies nach Gesetz oder Satzung erforderlich war, hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung Beschluss gefasst. Im Geschäftsjahr 2008 wurden insgesamt 11 Aufsichtsrats- bzw. gemeinsame Sitzungen abgehalten. Eine Sitzung davon diente der Konstituierung des neugewählten Aufsichtsrates. Der Aufsichtsrat tagte fast immer vollzählig und war stets beschlussfähig. In der Zeit zwischen den Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat, wenn erforderlich schriftlich, über wichtige Vorgänge. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus fortlaufend von wesentlichen Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

Die Aufsichtsratsmitglieder Herren Kurt Eder (Aufsichtsratsvorsitzender), Hartmut Dietz (stv. Schriftführer) und Hermann Kadner schieden aus Altersgründen satzungsgemäß nach der Mitgliederversammlung am 26.06.2008 aus. In der anschließend stattfindenden konstituierenden Sitzung wurde die „Innere Ordnung des Aufsichtsrates“ gem. § 6 der gültigen Geschäftsordnung wieder hergestellt. Zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates wurde Herr Harald Baumgarten, zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Herr Roland Schmid, zur Schriftführerin Frau Gabriele Schlegel und zum stv. Schriftführer wurde Herr Walter Fuchs gewählt. Die weiteren Mitglieder im ehrenamtlichen Aufsichtsrat waren die Herren Klaus Böhner, Walter Fuchs, Bertram Meier, und Helmut Meinel sowie als neues Mitglied Herr Alfred Schwarz.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2008 durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. ergab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2008 sowie der Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Genossenschaftsmitgliedern für die im Jahr 2008 bewiesene Treue und Verbundenheit. Er hofft, dass dies auch in Zukunft der Fall sein wird.

Allen beschäftigten und ehrenamtlichen Mitarbeiterinnen sowie Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft Noris dankt der Aufsichtsrat für ihren Einsatz bei der Erledigung der gestellten Aufgaben und für die vertrauensvolle, gute Zusammenarbeit.

Nürnberg, 22. Mai 2009

Wohnungsgenossenschaft Noris e.G.  
Der Aufsichtsrat

(Baumgarten)  
Vorsitzender

## Zusammenfassendes Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2007

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und Lageberichtes.

### Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 2.441 Wohnungen. Der Gegenstand entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

### Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2007 und der Lagebericht für 2007 entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist auf absehbare Zukunft gesichert. Aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.



Die Ertragslage wird maßgeblich durch Instandhaltungsausgaben beeinflusst. Sie entspricht der im Rahmen der mietpreisrechtlichen und marktbedingten Beschränkungen erzielbaren Wirtschaftlichkeit des Miethausbesitzes. Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

#### **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

---

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der dem Prüfer vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

München, den 02. Oktober 2008

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN  
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.  
Gesetzlicher Prüfungsverband

(Bernt)  
Wirtschaftsprüfer

(Dalheiser)  
Wirtschaftsprüfer

## AKTIVA

Bilanz per

	Stand am 31.12.2008	Stand am 31.12.2007
<b><u>Anlagevermögen</u></b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	6.103,00	532,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.427.947,77	38.939.411,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	870.511,07	938.317,71
Grundstücke ohne Bauten	957.518,31	957.518,31
Technische Anlagen und Maschinen	5.497,00	9.929,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	381.366,00	241.020,00
Bauvorbereitungskosten geleistete Anzahlungen	45.668,84 0,00	71.510,38 107.100,00
	45.688.508,99	41.264.806,48
<b>Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	7.592,68	7.592,68
	45.702.204,67	41.272.931,16
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>		
<b>Andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	2.541.651,95	2.486.042,48
Andere Vorräte	27.468,52	28.618,36
	2.569.120,47	2.514.660,84
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	99.891,72	98.068,46
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.090,52	14.942,01
Sonstige Vermögensgegenstände	96.319,25	52.468,29
	204.301,49	165.478,76
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.823.461,01	3.899.360,47
	4.596.882,97	6.579.500,07
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.023,13	1.164,17
	1.023,13	1.164,17
	<b>50.300.110,77</b>	<b>47.853.595,40</b>

31. Dezember 2008

PASSIVA

	Stand am 31.12.2008	Stand am 31.12.2007
<b>Eigenkapital</b>		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	152.210,00	172.050,00
der verbleibenden Mitglieder	2.711.171,67	2.656.102,16
	<u>2.863.381,67</u>	<u>2.828.152,16</u>
<b>Kapitalrücklage</b>	38.827,22	35.087,22
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	1.891.779,96	1.891.779,96
Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05	4.090.335,05
Andere Ergebnisrücklagen	13.378.599,86	12.039.553,96
	<u>19.360.714,87</u>	<u>18.021.668,97</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		
Jahresüberschuss	1.445.289,99	1.814.398,22
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.339.045,90	1.708.041,82
	<u>106.244,09</u>	<u>106.356,40</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<u>22.369.167,85</u>	<u>20.991.264,75</u>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.688.217,00	1.682.257,75
Sonstige Rückstellungen	679.243,01	477.426,41
	<u>2.367.460,01</u>	<u>2.159.684,16</u>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.314.288,29	17.418.219,97
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.195.326,09	3.343.558,92
Erhaltene Anzahlungen	2.634.649,43	2.547.239,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.105.160,23	1.154.685,96
Sonstige Verbindlichkeiten	269.726,61	208.255,16
	<u>25.519.150,65</u>	<u>24.671.959,94</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	44.332,26	30.686,55
	<u><u>50.300.110,77</u></u>	<u><u>47.853.595,40</u></u>

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008

	2008	2007
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.659.382,63	10.249.702,18
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.226,13	34.539,46
	<u>10.685.608,76</u>	<u>10.284.241,64</u>
<b>Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	55.609,47	4.850,92
<b>Aktivierte Eigenleistungen</b>	103.505,13	56.961,43
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	112.574,81	143.403,71
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.435.425,77	-5.180.210,74
<b>Rohergebnis</b>	<u>5.521.872,40</u>	<u>5.309.246,96</u>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-995.383,82	-984.414,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. Unterstützung	-443.757,50	-484.632,29
<b>Abschreibungen</b>		
a) auf Sachanlagen	-1.069.770,18	-929.348,84
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-779.058,54	-322.568,82
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	153.712,62	212.549,83
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-607.161,15	-658.307,21
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	1.780.453,83	2.142.525,17
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	-1.328,05	-5.528,74
<b>Sonstige Steuern</b>	-333.835,79	-322.598,21
<b>Jahresüberschuss</b>	<u>1.445.289,99</u>	<u>1.814.398,22</u>
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	1.339.045,90	1.708.041,82
<b>Bilanzgewinn</b>	<u>106.244,09</u>	<u>106.356,40</u>

## Anhang zum Jahresabschluss 2008

### A. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Technische Anlagen werden soweit geringwertig i. S. v. § 6 Abs. 2 EStG im Jahr der Anschaffung voll, im Übrigen mit 10 % - 33 % abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter i. S. v. § 6 Abs. 2a EStG werden als Sammelposten erfasst, entsprechend den steuerlichen Regelungen auf fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt.

Die Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten werden mit 2,22 % bei Altbauten und 1,75 % - 2,0 % bei Neubauten vorgenommen. Die sonstigen Gebäude und Garagen werden mit 5 % abgeschrieben.

Die aktivierten Modernisierungskosten werden mit 2,0 % bzw. mit 2,5 % abgeschrieben. Die Kosten der Außenanlagen werden auf einen Zeitraum von 25 Jahren abgeschrieben.

Die aktivierten eigenen Verwaltungskosten wurden nach der II. BV berechnet.

Nachtragskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt.

Grundstücke ohne Bauten wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Beteiligungen wurden mit dem Anschaffungswert bewertet.

Die anderen Vorräte wurden nach der Fifo-Methode bewertet.

Die unfertigen Leistungen wurden in Höhe der voraussichtlich abzurechnenden Kosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden einzeln bewertet und entsprechend dem strengen Niederstwertprinzip ggf. einzelwertberichtigt.

Die Pensionsrückstellungen wurden auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 6 % und unter Anwendung der Richttafel Heubeck 2005 G bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlich anfallenden Kosten angesetzt.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Rückzahlbetrag angesetzt.

## B. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.541.651,95 € (Vorjahr 2.486.042,48 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind folgende Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschluss-Stichtag rechtlich entstehen.

Versicherungsleistungen	29.325,16 €
aufgelaufene Festgeldzinsen	2.714,73 €

3. In den Verbindlichkeiten sind folgende Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschluss-Stichtag rechtlich entstehen:

Aufgelaufene Zinsen	40.251,78 €
---------------------	-------------

4. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	53.659,29	57.226,75

5. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	311.994,99	303.931,58
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	151.090,23	148.232,83
Erhaltene Anzahlungen	2.634.649,43	2.547.239,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.105.160,23	1.154.685,96
Sonstige Verbindlichkeiten	210.685,72	149.137,85
Gesamtbetrag	4.413.580,60	4.303.228,15

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			Davon gesichert	
		bis zu 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.314.288,29	311.994,99	1.464.453,75	16.537.839,55	18.314.288,29	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.195.326,09	151.090,23	560.741,94	2.483.493,92	3.195.326,09	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.634.649,43	2.634.649,43				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.105.160,23	1.105.160,23				
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>269.726,61</u>	<u>210.685,72</u>		<u>59.040,89</u>		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b><u>25.519.150,65</u></b>	<b><u>4.413.580,60</u></b>	<b><u>2.025.195,69</u></b>	<b><u>19.080.374,36</u></b>	<b><u>21.509.614,38</u></b>	

## Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2008

	Anschaftungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2008	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Inmaterielle Vermögensgegenstände</b>	212.176,60	5.917,28			211.990,88	6.103,00	346,28
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.941.646,62	5.407.955,39	-68.315,24	71.510,38	24.924.849,38	43.427.947,77	922.613,84
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.664.841,82				1.794.330,75	870.511,07	67.806,64
Unbebaute Grundstücke	957.518,31					957.518,31	
Technische Anlagen und Maschinen	58.837,94	736,09			54.077,03	5.497,00	5.168,09
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	646.660,84	220.913,33	-189.325,27		296.882,90	381.366,00	73.835,33
Bauvorbereitung	71.510,38	45.668,84		-71.510,38		45.668,84	
geleistete Anzahlungen	107.100,00		-107.100,00			0,00	
<b>Finanzanlagen</b>	67.448.115,91	5.675.273,65	-364.740,51	0,00	27.070.140,06	45.688.508,99	1.069.423,90
Beteiligungen							
<b>Anlagevermögen</b>	7.592,68					7.592,68	
<b>insgesamt</b>	67.667.885,19	5.681.190,93	-364.740,51	0,00	27.282.130,94	45.702.204,67	1.069.770,18



**Mitgliederbewegung**

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>
Stand am 31.12.2007	2.736	8.595
Zugänge 2008		
durch Neuaufnahmen .....	176	615
durch Übertragungen .....	11	46
durch Erwerb weiterer Anteile .....	0	53
	2.923	9.309
Abgänge 2008		
durch Tod .....	-36	-118
durch Aufkündigungen .....	-114	-352
durch Kündigung einzelner Anteile .....	0	-1
durch Ausschluss .....	-5	-20
durch Übertragungen .....	<u>-11</u>	<u>-43</u>
<b><u>Stand am 31.12.2008</u></b>	<b><u>2.757</u></b>	<b><u>8.775</u></b>

<b>Geschäftsguthaben am 31.12.2007</b>	<b>2.656.102,16</b>
Zugang 2008	
durch Neuaufnahmen	190.650,00
durch Übertragung	14.260,00
durch Erwerb weiterer Anteile	16.430,00
durch Umbuchung	8.347,84
Abgang 2008	
durch Tod	-36.580,00
durch Ausschluss	-6.200,00
durch Aufkündigung	-109.430,00
durch Übertragung	-13.330,00
Rückstände Geschäftsguthaben	<u>-9.078,33</u>
<b>Geschäftsguthaben am 31.12.2008</b>	<b><u>2.711.171,67</u></b>

## Wir trauern um unsere verstorbenen Mitglieder

Albrecht Ingeborg	Flotowstraße 3	16.12.2007
Althammer Bruno	Herbartstraße 26	26.05.2008
Biebl Johann	Mommsenstraße 79	21.05.2008
Brückner Ursula	Schopenhauerstraße 27	20.12.2008
Buhl Elisabeth	Erlenstraße 27	01.04.2008
Burggraf Peter	Gibitzenhofstraße 10	26.07.2008
Dau Alma	Adam-Klein-Straße 95	22.02.2008
Diener Hedwig	Schönweißstraße 12	02.02.2008
Doberstein Siegfried	Manuelastraße 5	27.06.2008
Doll Josef	Semmelweisstraße 17	17.12.2008
Eichwald Johann	Flotowstraße 5	03.08.2008
Ewich Frieda	Semmelweisstraße 9	14.02.2008
Felser Norbert	Herbartstraße 9	06.05.2008
Georgoulas Althanasios	Mommsenstraße 41	03.01.2008
Grund Rudolf	Semmelweisstraße 13	11.06.2008
Heider Elisabeth	Anne-Frank-Straße 39	13.09.2008
Hofmockel Georg	Herbartstraße 9	01.01.2008
Huber Max	Mommsenstraße 61	19.06.2008
Hutzler Magda	Harsdörfferstraße 42	11.12.2008
Kaminski Willi	Herbartstraße 15	31.01.2008
Köhler Roman	Herbartstraße 22	30.07.2008
Lang Johann	Adam-Klein-Straße 101	03.07.2008
Leibold Elfriede	Elbinger Straße 92	02.09.2008
Menhorn Adelia	Jaeckelstraße 10	27.04.2008
Mohr Maria	Herbartstraße 5	22.07.2008
Möhrlein Rudolf	Schwanhardtstraße 39	02.10.2008
Nedeljkovic Milorad	Herbartstraße 38	29.04.2008
Platis Georgios	Adam-Klein-Straße 101	25.05.2008
Ranzelli Gregorio	Hintere Marktstraße 34	24.07.2008
Rewitzer Johanna	Jaeckelstraße 8	09.10.2008
Rosner Werner	Nordwestring 70	11.08.2008
Scharrer Erich	Herbartstraße 28	18.06.2008
Schneider Hildegard	Merseburger Straße 19	16.05.2008
Schöbel Emmi	Herbartstraße 26	17.07.2008
Schumm Alfred	Manuelastraße 5	02.01.2008
Strebel Oskar	Lödelstraße 9	02.05.2008
Sukholutska Rosaliya	Mommsenstraße 77	05.07.2008
Wallner Herta	Weddigenstraße 11	24.04.2008
Weiherrmann Werner	Herbartstraße 51	17.03.2008
Zimmermann Lisette	Untersbergstraße 16	14.10.2008

**Ehre Ihrem Andenken**



**Impressum:**

**Herausgeber:**

Wohnungsgenossenschaft Noris eG, Herbartstr. 30, 90461 Nürnberg,  
Tel.: 0911/ 94 965-0; Fax 0911/ 94965-21

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

e-mail: [info@wgnoris.de](mailto:info@wgnoris.de)

**Gestaltung:**

Höhenberger Markus, Vorstand

**Bilder**

Wohnungsgenossenschaft Noris eG

**Druck:**

Druckwerk Offsetdruck, Mühlhofer Hauptstr. 7b, 90453 Nürnberg