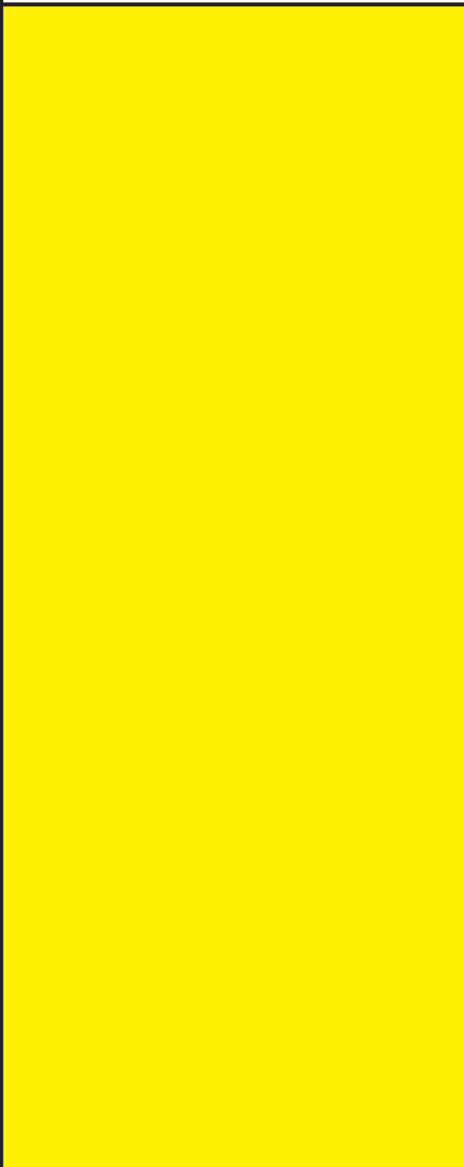




NORIS e.G.
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

Geschäftsbericht 2011



Geschäftsbericht 2011

92. Geschäftsjahr



Herbartstraße 30
90461 Nürnberg

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

Internet: www.wgnoris.de
e-mail: info@wgnoris.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeines	3
Organe der Genossenschaft	4
Einladung	5
Vorwort des Vorstandes	6
Lagebericht	8
Gesamtwirtschaftliches Umfeld	8
Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis der Wohnungsgenossenschaft Noris e.G.	11
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft Noris e.G.	26
Ereignisse nach Ablauf des Geschäftsjahres	31
Risikobericht	31
Prognosebericht	32
Vorschlag zur Gewinnverteilung	33
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2011	34
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2011	36
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011	
Bilanz	38
Gewinn- und Verlustrechnung	40
Anhang	
Allgemeine Angaben	41
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	41
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	43
Sonstige Angaben	46
Ehrentafel	48

Allgemeines

Gründung der Genossenschaft:
3.10.1919

Sitz:
Herbartstr. 30, 90461 Nürnberg

Höhe des Geschäftsanteils:
€ 310,00

Beteiligung

BZG Baustoffzentralgesellschaft mbH, Nürnberg

Mitgliedschaften

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e.V., Berlin

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., München

Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V., Schwabach

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf



Organe der Genossenschaft

Vorstand

Markus Höhenberger	geschäftsführender Vorstand
Hans Peter Gackstetter	Geschäftsführer i.R.
Bernd Roth	Architekt i.R.

Aufsichtsrat

Roland Schmid	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender
Alfred Schwarz	Dipl.- Verwaltungswirt	stv. Vorsitzender
Mehmet Ali Akilli	Dipl.- Betriebswirt	
Harald Baumgarten	Anwendungsentwickler	
Walter Fuchs	Technischer Betriebswirt	(bis 22.6.2011)
Dieter Geng	Objektmanager i.R.	
Gudrun Gutmann	Steuerberaterin	(ab 22.6.2011)
Bertram Meier	Elektromeister	
Gabriele Schlegel	Kffr. d. Wohnungswirtschaft	
Raimund Wölfel	Architekt	

Einladung zur Mitgliederversammlung

am Donnerstag, 28.6.2012, um 19.00 Uhr in der Gaststätte „Gesellschaftshaus Gartenstadt“ 90469 Nürnberg, Buchenschlag 1, stattfindenden ordentlichen Mitgliederversammlung.

Tagesordnung:

1. Lagebericht des Vorstandes und Vorlage des Jahresabschlusses 2011
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2011
4. Genehmigung des Jahresabschlusses 2011
5. Beschlussfassung über die Gewinnverwendung
6. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2011
7. Ergänzungswahlen für den Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss liegt in der Zeit vom 20. Juni bis 27. Juni 2012 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, 11. Juni 2012

Roland Schmid
Aufsichtsratsvorsitzender

VORWORT DES VORSTANDES

Wir tragen Verantwortung

„Genossenschaften eint ihr Sinn für soziale Verantwortung und ihr Interesse für die Gemeinschaft, in der sie arbeiten.“

Kofi Annan

Liebe Mitglieder und Mieter,

die Wohnungsunternehmen sind als Gewinner aus der Finanz- und Wirtschaftskrise hervorgegangen. Diese Aussage stützt sich einerseits auf die guten Geschäftsergebnisse des Jahres 2011 und wird andererseits durch verschiedene Erhebungen des GdW Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft bestätigt. In vielen Gesprächen mit unseren Mitgliedern spüren wir eine hohe Anerkennung und großes Vertrauen in unser eindeutig sozial- und umweltbezogenes Wirken.

Zum Nutzen unserer Mitglieder konzentrieren wir uns ganz bewusst auf die energetische und wohnwertverbessernde Modernisierung unseres Bestandes. Dies wollen wir auch in Zukunft tun, wobei die gesetzlichen Auflagen der Bundesregierung eine wirtschaftliche Realisierung dieser Vorhaben schier unmöglich machen.

Im Sinne unserer Mieter und Mitglieder wollen wir uns dennoch dieser Herausforderung stellen, um so eine nachhaltige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes langfristig zu gewährleisten.

Hierbei sind wir uns auch unserer sozialen Verantwortung durchaus bewusst, jetzt und auch in Zukunft!

Wir wollen Verantwortung tragen, indem wir nach wirtschaftlichen Grundsätzen arbeiten wollen, im Sinne der genossenschaftlichen Grundwerte, Selbsthilfe, demokratischen Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.

Helfen auch Sie mit, im Sinne der Gemeinschaft und eines guten Miteinanders!

Danke!!

Der Erfolg im Jahr 2011 wäre nicht vorstellbar ohne das Engagement unserer Mitarbeiter. Sie sind der zentrale Erfolgsfaktor der Noris e.G., der uns in unserer gelebten Unternehmenskultur, ein offenes Ohr für Mitarbeiter zu haben und diesen in der Balance zwischen familiären und beruflichen Herausforderungen zu unterstützen, bestätigt.

Dem Betriebsrat danken wir für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Ihnen liebe Mitglieder danken wir für das partnerschaftliche und offene Miteinander und für ihr Verständnis bei den durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

In diesem Jahr möchten wir wieder ganz besonders den ehrenamtlich tätigen Wohnanlagenverwaltern und Hausobleuten für ihren Einsatz in der Ausübung dieses Ehrenamtes danken. Sie haben die Verwaltung, durch ihre Mitarbeit, in ganz erheblichem Maße entlastet.

Besonderer Dank gilt dem Aufsichtsrat, der die Noris e.G. auch 2011 in allen Belangen unterstützt und gefördert hat.

Nürnberg, den 5.4.2012

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS e.G.

gez. Höhenberger

gez. Gackstetter

gez. Roth

Lagebericht 2011

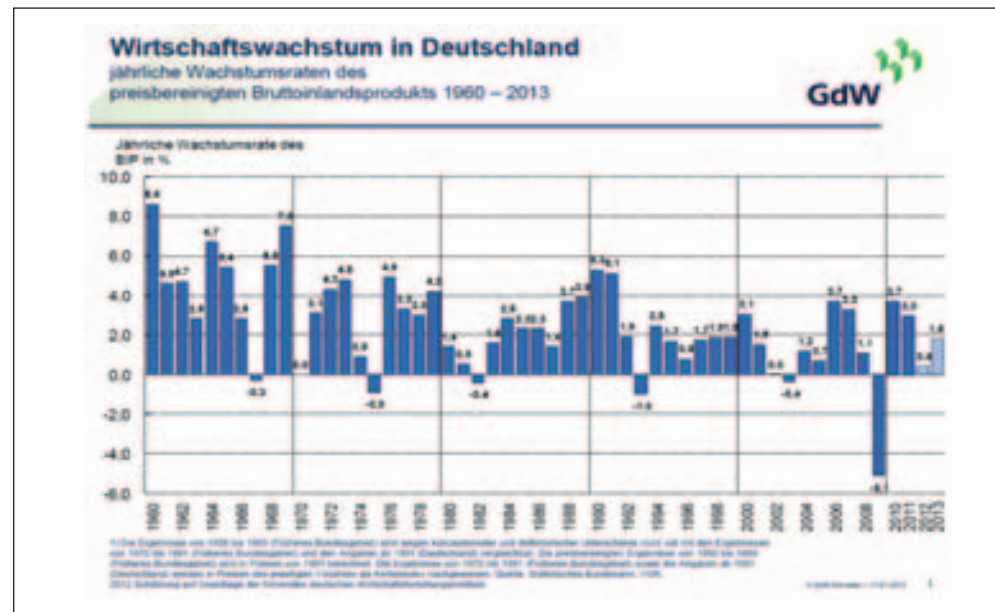
1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

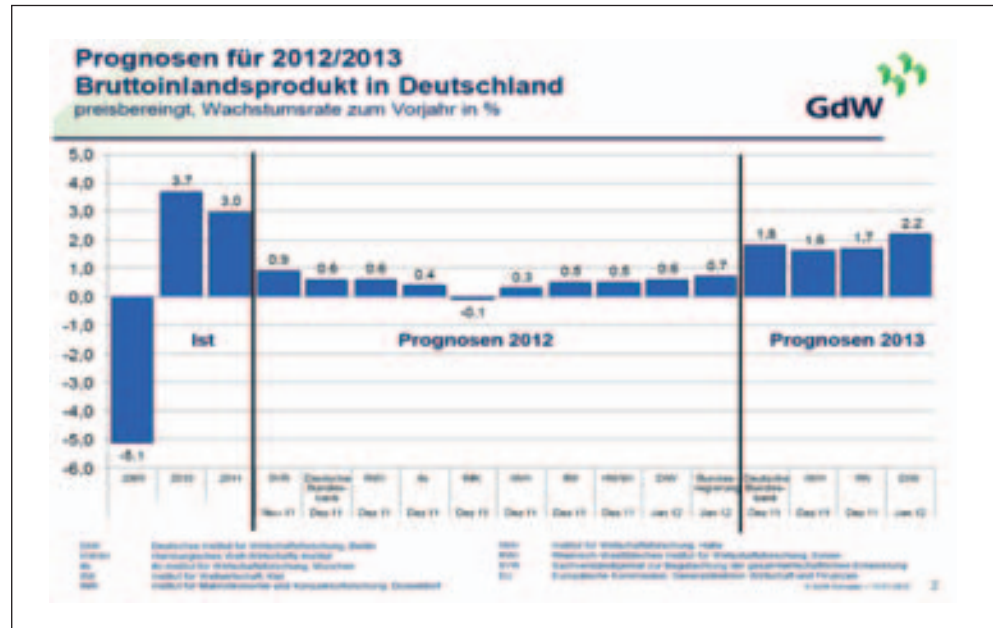
1.1. Weltwirtschaftliches Umfeld

Die Entwicklung der Weltwirtschaft hat sich im 2. Halbjahr 2011 deutlich eingetrübt, sodass vorerst nicht mit einer Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs zu rechnen ist.

Die Krise der Staatsfinanzen in einer Reihe von Ländern der Europäischen Währungsunion, die davon ausgehende außergewöhnlich große Verunsicherung sowie die allgemeine weltwirtschaftliche Abschwächung belasten die deutsche Konjunktur.

Die exportabhängige deutsche Wirtschaft kann sich einer abschwächenden Weltkonjunktur nur schwer entziehen. Der entscheidende Belastungsfaktor für das Wachstum ist allerdings die Schuldenkrise im Euroraum, auf die die Kapitalmärkte mit hohen Risikoprämien auf Staatsanleihen reagieren. Um das Vertrauen der Finanzmärkte zurückzugewinnen, haben die Regierungen im Euroraum teilweise massive Sparprogramme verabschiedet, die die Konjunktur, auch in Deutschland, stark bremsen werden.





1.2. Die Entwicklung in Deutschland

Die Wirtschaft verzeichnete 2011 wiederum einen kräftigen Aufschwung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Mit + 3% stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes so stark wie lange nicht mehr. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholungsprozess in 2011 fort.

Gerade der private Konsum stützt die Konjunktur 2011

Die Konsumausgaben hatten 2011 mit + 1,1% knapp den größten Anteil am Wachstum des BIP. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Konsumausgaben um real 1,4%. Dabei zeigten sich die privaten Haushalte als sehr konsumfreudig. Positiv trugen die Einkommenssteigerungen von rd. 3,2% zu diesem Trend bei.

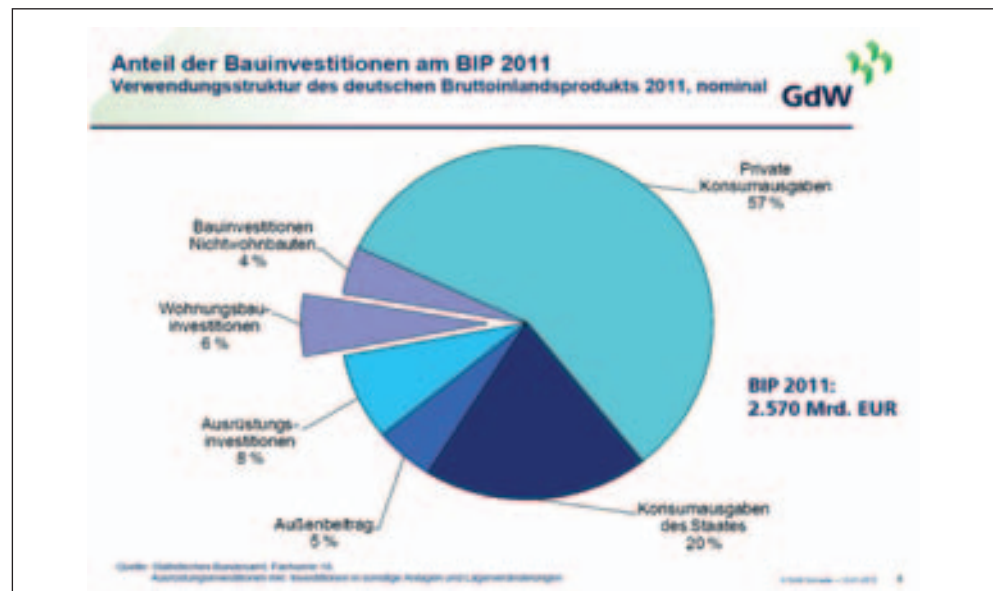
Im Bereich der Wohnungswirtschaft zeigte sich jedoch ein leicht gegenläufiger Trend. Zwar sind nominal die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen gestiegen, jedoch sind diese vor allem auf gestiegene Betriebs- und Heizkosten zurückzuführen, an denen die Unternehmen nicht partizipieren.

Und wie schaut der Trend bei den Wohnungsunternehmen aus?

Bereinigt um die Preissteigerung, die 2011 bei 2,3% lag, ergibt sich insgesamt ein Minus von 0,6%.

Obwohl die Wohnungswirtschaft, die als Konjunkturmotor an dritter Stelle steht, nachweislich eine tragende Säule der deutschen Wirtschaft darstellt, findet sie in der Politik nur wenig Gehör!

Sozialverträgliche Mieten, energetisch modernisierte Wohnungsbestände und das Denken und die Fürsorge für den Mieter stehen, anders als die derzeit in der Presse stehenden Wohnungsgesellschaften, für die genossenschaftlich geprägten Wohnungsunternehmen im Vordergrund.



2. Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis der Wohnungsgenossenschaft Noris e.G.

2.1. Rechtliche Verhältnisse

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

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 31.12.2011 gehörten der Noris e.G. 2.752 Mitglieder mit 9.120 Geschäftsanteilen (Vj.: 2.756 Mitglieder mit 8.992 Anteilen) an.

Es betragen:

	31.12.2011	31.12.2010
	€	€
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.817.958,24	2.784.277,67
Der Gesamtbetrag der Geschäftsanteile	2.827.200,00	2.787.520,00
Die rückständig fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile	9.241,76	3.242,33

2.1.3. Vorstand

Der Vorstand setzt sich im Geschäftsjahr 2011 wie folgt zusammen:

Markus Höhenberger	geschäftsführender Vorstand
Hans Peter Gackstetter	Geschäftsführer i.R.
Bernd Roth	Architekt i.R.

2.1.4. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Noris e.G. Nürnberg besteht satzungsgemäß aus mindestens 5 Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat setzt sich im Geschäftsjahr 2011 zusammen aus:

Roland Schmid	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender
Alfred Schwarz	Dipl.- Verwaltungswirt	stv. Vorsitzender
Mehmet Ali Akilli	Dipl.- Betriebswirt	
Harald Baumgarten	Anwendungsentwickler	
Walter Fuchs	Technischer Betriebswirt	(bis 22.6.2011)
Dieter Geng	Objektmanager i.R.	
Gudrun Gutmann	Steuerberaterin	(ab 22.6.2011)
Bertram Meier	Elektromeister	
Gabriele Schlegel	Kffr. d. Wohnungswirtschaft	
Raimund Wölfel	Architekt	

2.1.5. Steuerliche Grundlagen

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

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. Im Einzelnen umfasst das Risikomanagementsystem:

Internes Kontrollsystem

Für alle originären Unternehmensprozesse (Instandhaltung, Mietenverwaltung, Personalabrechnung, Betriebskostenabrechnung, Darlehen, Kündigungen, Finanzbuchhaltung) bestehen Ablaufbeschreibungen im Unternehmen, die durch schriftliche Arbeitsanweisungen ergänzt werden.

Controlling

Ein effektiv geführtes Controlling ist eingerichtet und in Funktion. Es umfasst die Bereiche Wirtschafts-, Finanz- und Instandhaltungs-/Modernisierungsplanung, Bautenstandsberichte, Analyse des Vermietungserfolges sowie die Analyse des Bestandsportfolios.

Ergänzt wird das bestehende Controlling um ein Berichtswesen, welches zeitnah, entsprechend dem festgesetzten Bearbeitungssturnus, bearbeitet und aktualisiert wird.

Weiterhin wird das Controlling um ein sog. „Technik-Informationssystem“ ergänzt, welches Grundlage für alle betriebsnotwendigen Arbeitsprozesse bildet.

Im Bereich Verkehrssicherung besteht für die Bereiche Spielplätze und Baumkataster ein zentrales Kontrollmodul, welches die entsprechend dem Begehungsturnus festgelegten Überwachungspflichten signalisiert und dokumentiert.

Für alle übrigen Beobachtungsbereiche wurde im Geschäftsjahr 2011 ein externer Dritter engagiert.

Darüber hinaus wurde 2011 eine Firma engagiert, die sich ausschließlich mit den Dichtigkeitsprüfungen für Gasleistungen befasst.

Risikofrüherkennungssystem

Eine systematische Dokumentation des Risikofrüherkennungssystems liegt in der Genossenschaft vor. Beobachtungsbereiche, geeignete Risikoindikatoren, Risikobandbreiten und Schadenspotenziale sowie Maßnahmen zur Risikoabwehr sind definiert.

2.2. Geschäftstätigkeit

2.2.1. Neubautätigkeit/Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2011 fand keine Neubautätigkeit statt. Hauptaufgabengebiet der Genossenschaft war die Bestandsbewirtschaftung mit umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten. Das Hauptengagement der Genossenschaft liegt in der energetischen Sanierung ihres Wohnungsbestandes.



Energetische Modernisierung (einschl. Außenanlagen) Nordostbahnhof



Energetische Modernisierung (einschl. Außenanlagen) Nordostbahnhof

2.2.2. Modernisierung und Instandhaltung im Geschäftsjahr 2011

Für das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm 2011 fielen im Geschäftsjahr 2011 folgende Kosten an:

Mommsenstraße 85 - 89, Elbinger Straße 84 - 92; BA II:	T€ 2.211,9
<ul style="list-style-type: none">• Anbau von Balkonen,• Vollwärmeschutz,• Erneuerung der Dacheindeckung,• Dachbodendämmung,• Erneuerung der Dachbodenabteile,• Erneuerung der Treppenhäuser,• Anpassung der Anschlusswerte (Fernwärme),• Neugestaltung der Außenanlagen,• Neuanlage der Kellerabgänge.	
Semmelweisstraße 15 - 17; BA IV:	T€ 894,9
<ul style="list-style-type: none">• Anbau von Balkonen,• Vollwärmeschutz,• Kellerdeckendämmung,• Erneuerung der Haustüren,• Einbau von Gegensprechanlagen,• Einbau von Fenstern,• Erneuerung der Heizungsanlage,• Einbau einer Regenwasserversickerung (Rigolen),• Erneuerung der Treppenhäuser mit Treppenbelägen,• Neugestaltung der Außenanlagen, einschl. neuer Garagen sowie Fahrrad- und Müllhäuser.	
Herbartstraße 32 - 38:	T€ 389,4
<ul style="list-style-type: none">• Vollwärmeschutz,• Erneuerung der Dacheindeckung,• Erneuerung der Haustüren,• Einbau von Gegensprechanlagen,• Erneuerung der Treppenhäuser,• Anlage Mietergärten.	
Hardenbergstraße 68 - 72:	T€ 614,8
<ul style="list-style-type: none">• Vollwärmeschutz,• Dachbodendämmung,• Erneuerung der Haustüren mit Briefkastenanlage,• Einbau von Gegensprechanlagen,• Erneuerung der Treppenhäuser mit Treppenbelägen,• Erneuerung der Kellerabgänge,• Erneuerung der Außenanlagen.	

Zwinglistraße 13 (Lödelstraße 10 - 18, Schönweißstraße 10 - 12) (Tiefgaragenneubau):	T€ 1.664,0
<ul style="list-style-type: none"> • Neubau einer Tiefgarage mit 50 Stellplätzen, • Neugestaltung der Außenanlagen. 	
Div. andere Kosten (Nachtragskosten etc.)	T€ 313,2
Langwasser, BA II (Untersbergstraße):	T€ 560,3
<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung der Haustechnik. 	
Kanalsanierungen:	T€ 120,3
Einzelmodernisierungen von 71 Wohnungen:	T€ 2.051,9
Instandhaltungskosten für Kleinreparaturen, Instandhaltungen im Rahmen von Modernisierungen und notwendige nicht vorgesehene Instandhaltung:	<u>T€ 1.116,0</u>
Investitionen gesamt:	T€ 9.936,7



Neubau Tiefgarage Zwinglistraße 13 (Lödelstraße 10 - 18, Schönweißstraße 10 - 12) mit 50 Stellplätzen (Draufsicht)



Spielplatz Lödelstraße 10 - 18



Energetische Sanierung (einschl. Außenanlagen) Nordostbahnhof



Energetische Modernisierung Hardenbergstraße 68 - 72 (einschl. Außenanlagen)



Energetische Modernisierung Hardenbergstraße 68 - 72 (einschl. Außenanlagen)

2.2.3. Investitionsprogramm 2012

Für das Jahr 2012 wurden folgende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben beschlossen:

	<u>Schätzkosten</u>
Jaeckelstraße 34 - 40:	T€ 208,0
<ul style="list-style-type: none"> • Fassadenarbeiten, • Dachbodendämmung, • Erneuerung der Dachbodenabteile, • Erneuerung der Haustüren, • Erneuerung der Treppenbeläge, • Neugestaltung der Außenanlagen, • Elektroüberarbeitung, • Einbau T 30 Türen. 	
Denisstraße 3:	T€ 252,0
<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung der Balkone, • Fassadenarbeiten, Vollwärmeschutz Hofseite, • Erneuerung der Haustüren, • Erneuerung der Briefkästen, • Erneuerung der Dacheindeckung, • Erneuerung der Treppenhäuser, • Einbau T 30 Türen. 	
Lödelstraße 5 - 19:	T€ 557,0
<ul style="list-style-type: none"> • Vollwärmeschutz, • Fassadenarbeiten im Innenhof, • Erneuerung der Dacheindeckung, • Einbau T 30 Türen, • Dachbodendämmung, • Erneuerung der Dachbodenabteile, • Erneuerung Kanal. 	
Kanalinstandsetzungen:	T€ 700,0
Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen, Kanalsanierungen etc.:	<u>T€ 3.200,0</u>
Plankosten gesamt:	T€ 4.917,0

Die im Jahr 2012 vorgesehenen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden in voller Höhe mit Eigenmitteln finanziert.

Für unvorhergesehene Investitionen steht ein Betriebsmittelkredit in Höhe von € 2,0 Mio. bis 2013 zur Verfügung, der bisher nicht beansprucht wurde.

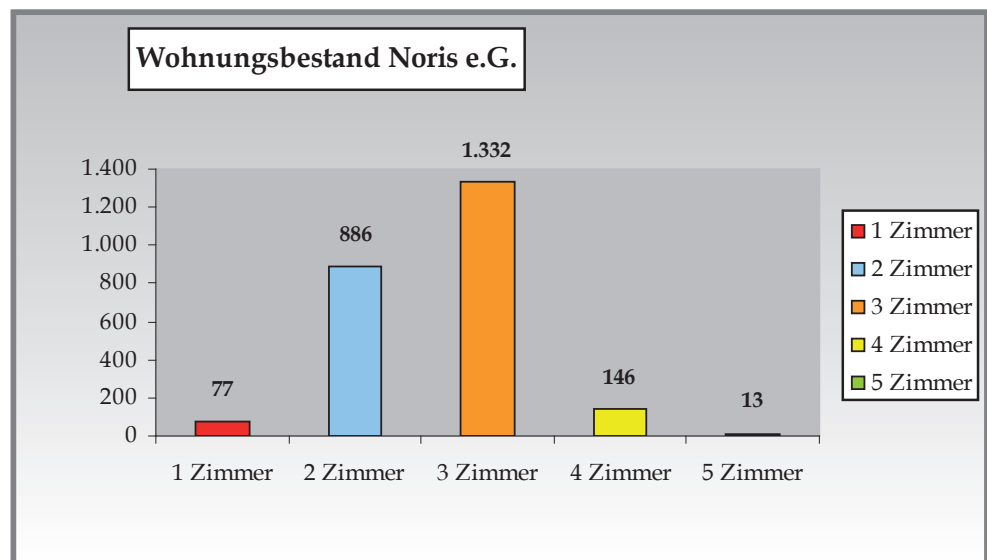
2.2.4. Hausbewirtschaftung

2.2.4.1. Bestandsangaben

Die Genossenschaft verwaltet zum 31.12.2011 293 Häuser mit 2.454 Wohnungen, 564 Garagen/TG-Stellplätzen und 20 sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) von insgesamt 154.342 m² (Vorjahr 154.342 m²). Außerdem sind 314 Kfz-Stellplätze im Freien vorhanden.

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

Von den Wohnungen waren zum 31.12.2011 noch 360 Einheiten preisgebunden.



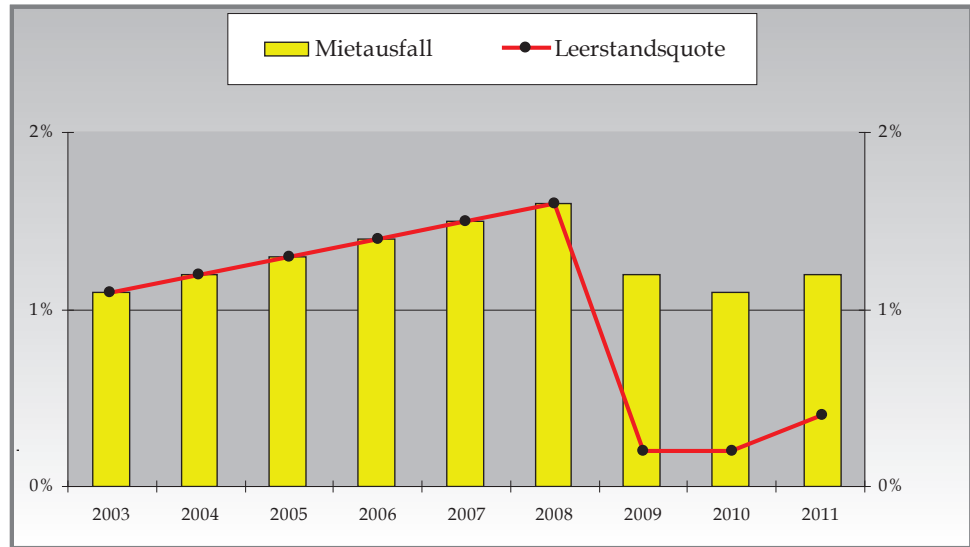
2.2.4.2. Einnahmen

Die Noris e.G. vereinnahmte 2011 Mieten in Höhe von T€ 8.817,5, die gegenüber dem Vorjahr um T€ 288,2 angestiegen sind. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 11.597,9, dies entspricht einer Steigerung von 2,4% (Vj.: 3,5%).

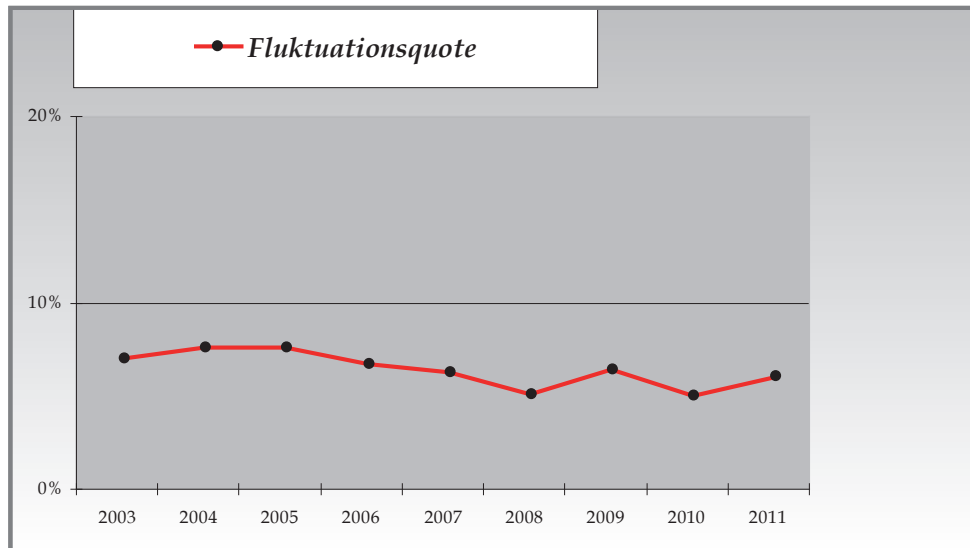
Die Erhöhung beruht neben den Mieterhöhungen des Berichtsjahres vor allem auf den ertragswirksamen Auswirkungen des Vorjahres.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Noris e.G. beträgt €/m² 4,69 (Vj.: €/m² 4,55).

Die Erlösschmälerungen (T€ 92,4, dv. T€ 46,4 modernisierungsbedingt), Forderungsausfälle (T€ 33,4) sowie Miet- und Räumungsklagen (T€ 13,4) betragen zusammen 1,2% (Vj.: 1,1%) des gesamten Umlagen- und Sollmietenaufkommens.



Die Leerstandsquote zum 31.12.2011 betrug 0,4% (Vj.: 0,2%); die Fluktuationsquote 5,8% (Vj.: 5,0%). Im Branchenvergleich liegt die Genossenschaft damit weit unter dem Bayernschnitt.

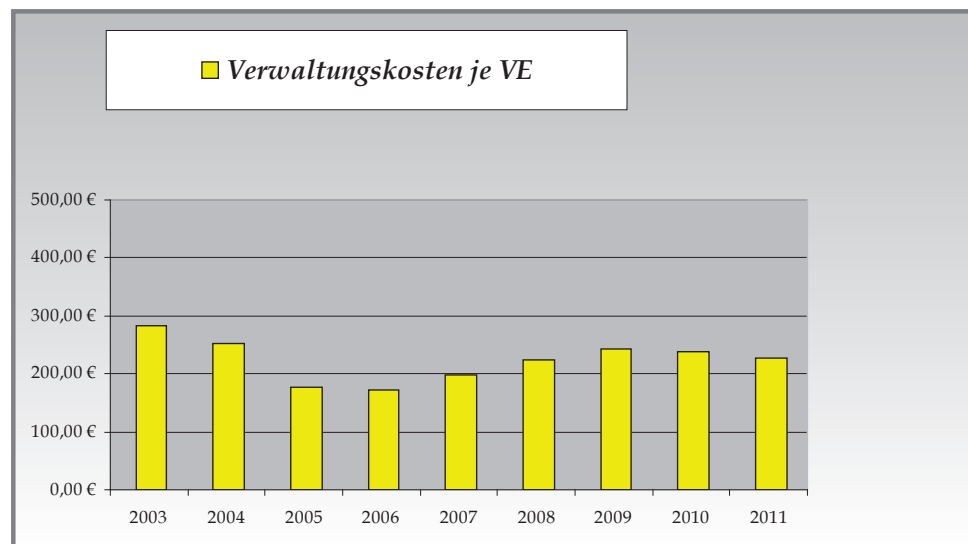


2.2.4.3. Ausgaben

Die Bewirtschaftungskosten der Noris e.G. stellen sich im Geschäftsjahr 2011 wie folgt dar:

	2011 T€	2010 T€	Veränderung T€
Verwaltungskosten	602,7	606,7	- 4,0
Betriebskosten	2.843,9	2.717,9	126,0
Instandhaltungskosten	5.569,6	4.543,0	1.026,6

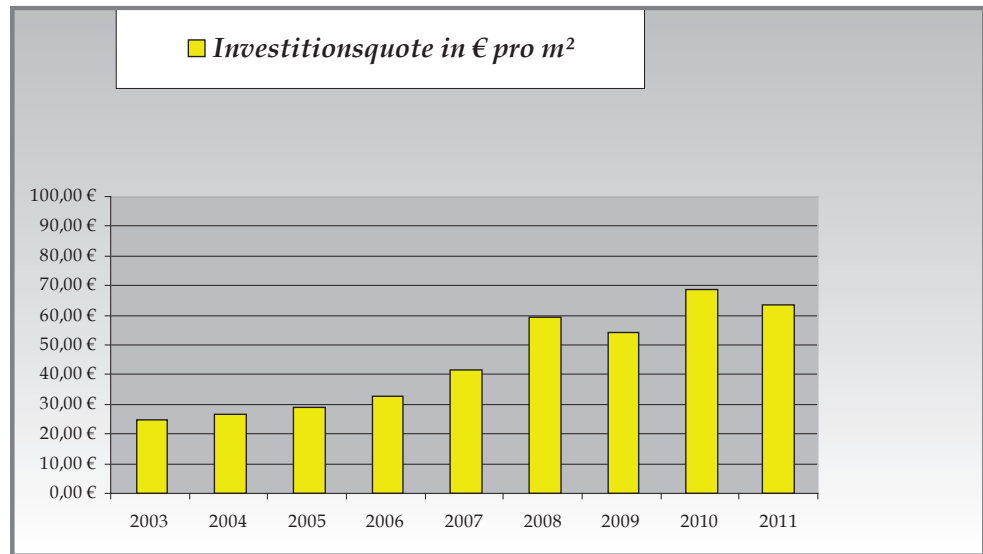
Die Verwaltungskosten, die gegenüber dem Vorjahr wiederum geringfügig gesunken sind, betragen im Geschäftsjahr 2011 € 236,00/VE (Vj.: € 238,00/VE). Die Verwaltungskosten der Noris e.G. liegen weiterhin unter den in der Zweiten Berechnungsverordnung festgelegten Verwaltungskosten und stellen im Branchenvergleich eine Ausnahmesituation im positiven Sinn dar.



Die Betriebskosten betragen € 18,40 je m² (Vj.: € 17,60 je m²). Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr beruht vor allem auf gestiegenen Versicherungsbeiträgen.

Für die Instandhaltung wurden im Geschäftsjahr 2011 € 36,10 je m² (Vj.: € 29,40 je m²) ausgegeben.

Die jährlichen Investitionen im Bestand belaufen sich auf € 64,54 je m² (Vj.: € 68,80 je m²) und stellen damit ebenfalls einen überdurchschnittlichen Wert dar.



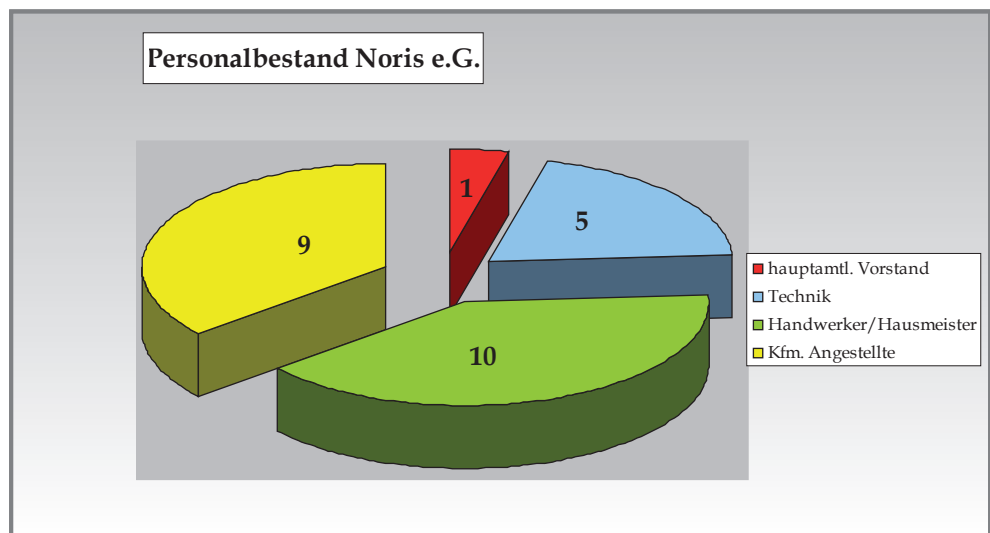
2.2.4.4. Geschäftsentwicklung

Trotz einer erhöhten Anzahl sozial schwacher Mieter, verbunden mit hohen Instandhaltungsaufwendungen und Modernisierungskosten, darf die Geschäftsentwicklung des Jahres 2011 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) erledigt.

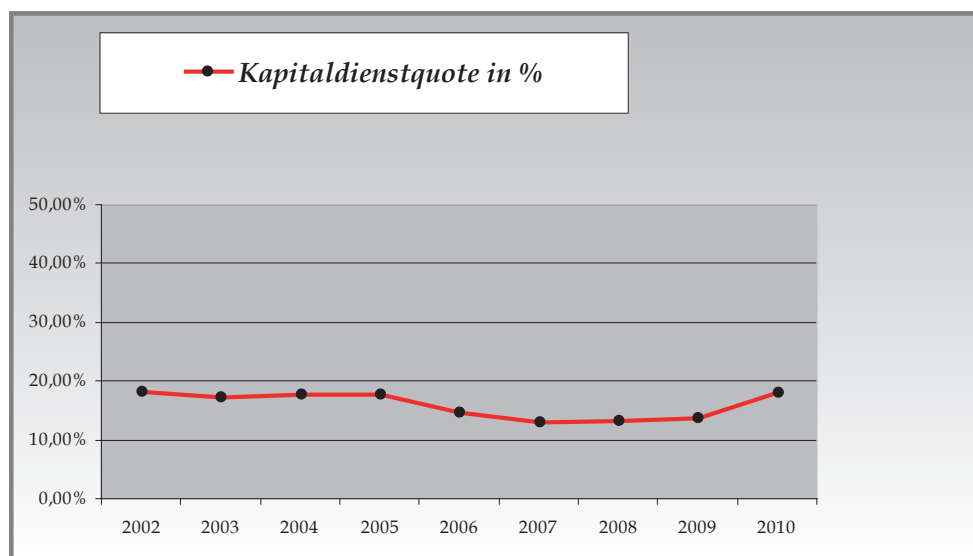
Am 31.12.2011 waren für die Genossenschaft hauptamtlich tätig:

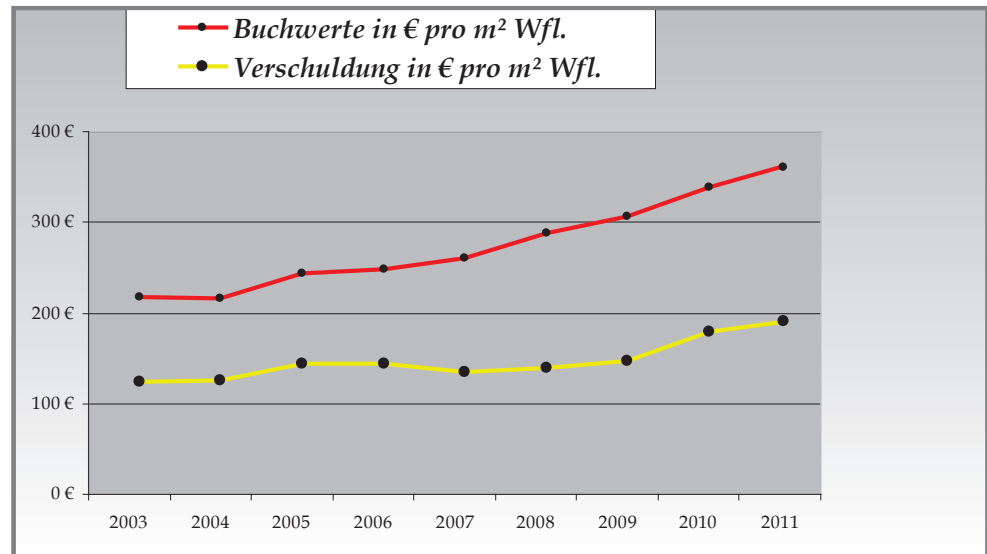


Im Jahre 2011 betrug der gesamte Personalaufwand T€ 1.564,1 (Vj.: T€ 1.507,5).

2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

		2011	2010
Gesamtkapitalrentabilität	in %	2,2	2,8
Cashflow nach DVFA/SG	in T€	1.657,5	2.467,0
Eigenkapitalquote	in %	41,0	41,9
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	16,0	10,5
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	4,69	4,55
Mietausfallquote	in %	1,2	1,1
Leerstandsquote	in %	0,4	0,2
Kapitaldienstquote	in %	17,56	13,66
Mietmultiplikator	Faktor	6,33	6,12
Ergebnis Hausbewirtschaftung (vor Instandhaltung)	€/m ²	44,00	45,00
Verwaltungskosten	€/VE	236,00	238,00





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 2011 konstruktiv und reibungslos.

Am 22. Juni 2011 hat die Mitgliederversammlung dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt.



Modernisierung Herbartstraße 32 - 38 (Hofansicht)



Modernisierung Herbartstraße 32 - 38 (Straßenansicht)

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft Noris e.G.

3.1. Vermögenslage

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

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€	Veränderung T€
Vermögensstruktur			
Langfristige Investitionen	56.130,5	53.215,9	2.914,6
Grundstücksvorräte, Bauvorbereitung	969,0	996,6	- 27,6
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	3.843,9	4.592,9	-749,0
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	60.943,4	58.805,4	2.138,0

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€	Veränderung T€
Kapitalstruktur			
Eigenmittel	24.689,1	24.400,6	288,5
Langfristiges Fremdkapital	31.447,6	29.961,6	1.486,0
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	4.806,7	4.443,2	363,5
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	60.943,4	58.805,4	2.138,0

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.138,0 erhöht.

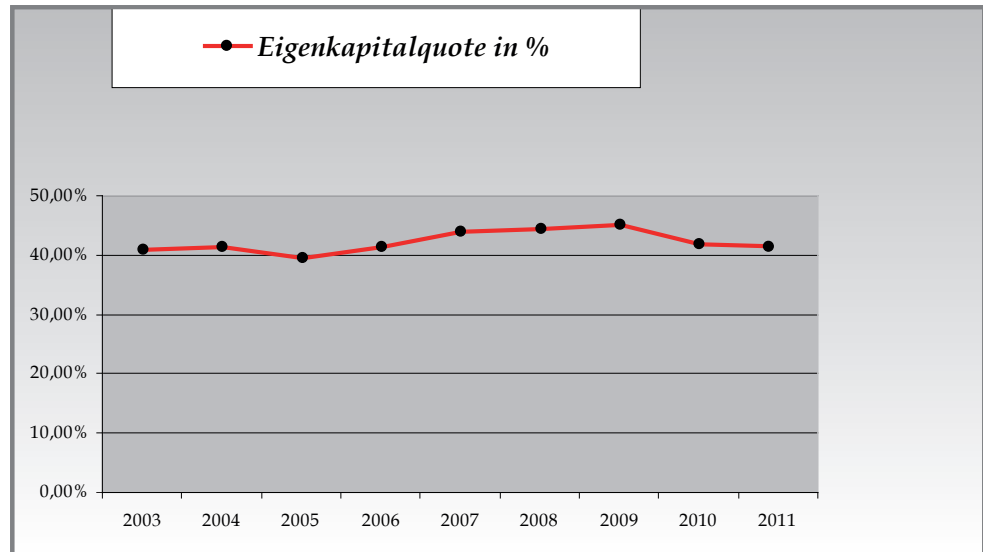


Modernisierung Semmelweisstraße 15 - 17 (einschl. Außenanlagen); Straßenansicht

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 des Jahresüberschusses und der getätigten Neuvaluierungen gegenüber.

Die Eigenmittel zum 31.12.2011 (T€ 24.689,1) betragen rd. 41 % (Vj.: rd. 42 %) der Bilanzsumme.



Die Genossenschaft verfügt über eine branchenübliche Eigenkapitalausstattung.

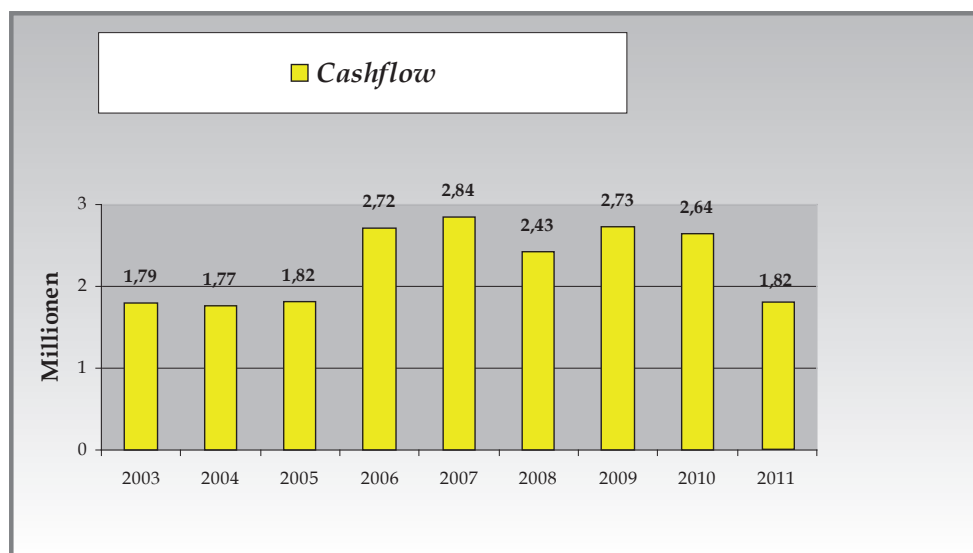
Der Anteil der Selbstfinanzierung an den gesamten Eigenmitteln beträgt rd. 88 %.

Zum 31.12.2011 sind die langfristigen Investitionen geeignet mit Eigen- und Fremdmittel finanziert.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

3.2. Finanzlage

	31.12.2011 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen)	750,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.342,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.294,6
Zahlungswirksame Veränderungen	<u>-1.297,7</u>
Flüssige Mittel per 1.1.2011	1.065,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.2011 (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	<u><u>-232,1</u></u>



Der Finanzmittelbestand verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um rd. € 1,1 Mio., was aus den getätigten Modernisierungen des Berichtsjahres resultiert. Die Zuflüsse aus den Darlehensneualutierungen konnten dies nicht ausgleichen.

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:

	31.12.2011 T€
Hausbewirtschaftung	446,5
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	-222,2
Kapitaldisposition	30,4
Sonstiger und a.o. Bereich	112,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 4,1
	<hr/>
Jahresüberschuss	362,6
	<hr/> <hr/>

Das Hausbewirtschaftungsergebnis (vor Instandhaltung) des Berichtsjahres verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 101,0. Dies ist im Wesentlichen auf gestiegene Kapitaldienstkosten und Abschreibungen aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Die Kapitaldisposition ist vor allem durch Zinserträge geprägt.

Das Ergebnis im außerordentlichen Bereich resultiert im Wesentlichen aus den Anpassungseffekten der Pensionsrückstellungen aufgrund des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) sowie anderen nicht operativen und periodenfremden Aufwendungen und Erträgen.

Der EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization) beträgt T€ 2.757,6 (Vj.: T€ 2.923,7).

3.4. Vorausschaurechnung

	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen)	2.040,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 1.182,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (saldiert mit Dividendenausschüttungen)	- 111,4
	<hr/>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	746,2
Finanzmittel zum 1.1.2012 (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	-232,1
	<hr/>
Finanzreserve nach Fortrechnung	514,1
	<hr/> <hr/>

3.5. Gesamtaussage

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

4. Ereignisse nach Ablauf des Geschäftsjahres

Nach Ende des Geschäftsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen.

5. Risikobericht

5.1. Risiken der künftigen Entwicklung

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 derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Genossenschaft zu befürchten.

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine den Bestand der Genossenschaft gefährdende oder sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

5.2. Chancen der künftigen Entwicklung

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

Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum mit einer zeitgemäßen Ausstattung wird künftig weiterhin ansteigen. Diese Nachfrage wird durch ein seit Jahren bewährtes Investitionsprogramm abgedeckt. Die Erhaltungsinvestitionen in den Wohnungsbestand werden deshalb auch in den nächsten Jahren anhalten. Hauptaugenmerk werden hierbei Maßnahmen zur Energieeinsparung, Wohnwert- und Wohnumfeldverbesserung sein.

Negativ beeinflusst werden diese Investitionen durch die seit 2009 in Kraft getretene ENEC 2009, mit immer größer werdenden Dämmstärken und bautechnischen Auflagen, die die nachhaltige Wirtschaftlichkeit einer Modernisierungsmaßnahme in Frage stellen können. Damit könnte der Gesetzgeber zum entscheidenden Parameter für das künftige Engagement in den Wohnungsbestand werden.

Für die anstehenden Modernisierungsmaßnahmen werden die Mieterhöhungspotenziale unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen und sozialen Auftrags ausgeschöpft. Die Schaffung und Erhaltung einer hohen „Energie-Effizienz“ entspricht unverändert sowohl der ökologischen als auch der sozialen und wirtschaftlichen Verantwortung der Noris e.G.. In ökologischer Hinsicht trägt die Noris e.G. damit zu einem möglichst sparsamen Verbrauch von wertvollen Ressourcen sowie zum Klimaschutz und dadurch zur Bewahrung der Schöpfung bei. In sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht ist die hohe Energie-Effizienz für die Noris e.G. 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 e.G. nachhaltig zu sichern und zu verbessern.

6. Prognosebericht

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die positive Entwicklung des Wohnungsmarktes in der hiesigen Region bedeuten für die Noris e.G. Herausforderungen, denen sie sich stellt. Dabei wird die Noris e.G. immer ihre Mitglieder sowie auch Neukunden und deren Bedürfnisse im Fokus haben.

Der Schwerpunkt unserer Investitionspolitik als Wohnungsunternehmen liegt in der energetischen Modernisierung unseres Wohnungsbestandes.

Ende 2012 plant die Genossenschaft, eine moderate allgemeine Mieterhöhung, mindestens jedoch in Höhe der Inflationsraten der vergangenen 3 Jahre, durchzuführen.

Durch diese Maßnahme soll sichergestellt werden, dass die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes in gewohnter Weise fortgeführt werden kann. Die Vermietbarkeit des Bestandes wird hierdurch nachhaltig verbessert und gesichert.

Der Vorstand erwartet für 2012 wiederum ein positives Jahresergebnis.



Modernisierung Semmelweisstraße 15 - 17 (einschl. Außenanlagen); Rückansicht

Vorschlag zur Gewinnverteilung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von

€ 111.371,11

gemäß § 40 der Satzung für die Barausschüttung von 4 % auf die am 01.01.2011 eingezahlten Geschäftsguthaben zu verwenden.

Nürnberg, den 5.4.2012

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS e.G.

Höhenberger

Gackstetter

Roth

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2011

Im Geschäftsjahr 2011 wurden wieder alle Handlungsmaxime am Motto „Gut und sicher wohnen bei der Wohnungsgenossenschaft Noris e.G.“ ausgerichtet.

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Überwachungs- und Beratungstätigkeit des Vorstandes der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2011 regelmäßig, zeitnah und umfassend mit dem Vorstand mündlich und schriftlich ausgetauscht.

Auf der Grundlage der Berichterstattung des Vorstandes erörterte der Aufsichtsrat in seinen Sitzungen ausführlich die Geschäftsentwicklung, sowie für das Unternehmen wichtige Entscheidungen, Kennzahlen und Vorgänge. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung und den Zielen ließ sich der Aufsichtsrat erläutern. Die nach Gesetz oder Satzung erforderlichen Beschlussfassungen wurden durch den Aufsichtsrat nach eingehender Prüfung der Unterlagen vorgenommen. Hierzu zählte die Prüfung des Jahresabschlusses.

Weiterhin fanden Quartalsprüfungen in der Geschäftsstelle der Wohnungsgenossenschaft zu den kaufmännischen und buchhalterischen Sachgebieten sowie zu baulichen Angelegenheiten statt. Im Rahmen von Wohnanlagenbegehungen verschaffte sich der Aufsichtsrat einen Überblick über die Liegenschaften. Darüber hinaus sind diese Begehungen auch ein wichtiges Entscheidungskriterium und eine Hilfe für anstehende Entscheidungen der Gremien.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrates in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand. Er hat mit diesem wichtige Angelegenheiten der Genossenschaft erörtert und wurde über wesentliche Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

Diese Vorgehensweise ermöglichte es dem Aufsichtsrat, sich ein Bild über die Lage der Genossenschaft zu machen und die wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung beurteilen zu können.

Der Aufsichtsrat kam seinen Aufgaben und Pflichten, die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegen, umfassend nach.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden insgesamt 11 Aufsichtsrats- bzw. gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand abgehalten. Eine Sitzung davon diente der Konstituierung des neugewählten Aufsichtsrates.

Außerdem nahmen die Mitglieder des Aufsichtsrates an der Schlussbesprechung mit dem Verbandsprüfer über den Jahresabschluss 2011 teil.

Am 2. April 2012 wurde der Jahresabschluss per 31. Dezember 2011 durch den Aufsichtsrat geprüft und es wurde dabei festgestellt, dass die Abschlussunterlagen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Der Jahresabschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft. Der Jahresabschluss mit Gewinn- und Verlustrechnung entspricht somit den gesetzlichen Vorschriften.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2011 durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. ergab keine Beanstandungen.

Das Aufsichtsratsmitglied Herr Walter Fuchs schied aus beruflichen Gründen aus seinem Amt als Aufsichtsrat nach der Mitgliederversammlung am 22.06.2011 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 Roland Schmid, zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Herr Alfred Schwarz, zur Schriftführerin Frau Gabriele Schlegel und zum stv. Schriftführer wurde Herr Bertram Meier gewählt. Die weiteren Mitglieder im ehrenamtlichen Aufsichtsrat waren die Herren Mehmet Ali Akilli, Harald Baumgarten, Dieter Geng, Raimund Wölfel sowie als neues Mitglied Frau Gudrun Gutmann.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, der Annahme des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2011 sowie der Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Genossenschaftsmitgliedern für die im Jahr 2011 bewiesene Treue und Verbundenheit, verbunden mit der Hoffnung die Arbeit auch in den kommenden Jahren gemeinsam engagiert fortzusetzen.

Dem Vorstand, allen Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft Noris e.G. sowie den ehrenamtlichen Hausobleuten und Wohnanlagenverwalter dankt der Aufsichtsrat für ihren Einsatz bei der Erledigung der gestellten Aufgaben und für die vertrauensvolle, gute Zusammenarbeit.

Nürnberg, den 5.4.2012

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS e.G.

Der Aufsichtsrat

(Roland Schmid)
Vorsitzender

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des

Jahresabschlusses 2011

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 des Lageberichts.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 2.454 Wohnungen. Der Gegenstand entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der 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 31.12.2011 und der Lagebericht für 2011 entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen.

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

Die Ertragslage ist wesentlich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung positiv beeinflusst. Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen 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 20. April 2012

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

(gez. Bernt)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Maier)
Wirtschaftsprüfer

AKTIVA	Bilanz per	
	Stand am 31.12.2011	Stand am 31.12.2010
<u>Anlagevermögen</u>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	786,00	3.091,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.500.962,13	51.378.633,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.355.047,80	785.708,77
Grundstücke ohne Bauten	961.445,03	961.445,03
Technische Anlagen und Maschinen	932,00	1.124,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	243.700,00	289.502,00
Anlagen im Bau	0,00	715.594,07
Bauvorbereitungskosten	7.628,20	35.158,74
	<u>57.069.715,16</u>	<u>54.167.165,74</u>
Finanzanlagen		
Beteiligungen	7.592,68	7.592,68
	<u>57.078.093,84</u>	<u>54.177.849,42</u>
<u>Umlaufvermögen</u>		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.803.557,40	2.698.899,60
Andere Vorräte	41.980,12	38.465,35
	<u>2.845.537,52</u>	<u>2.737.364,95</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	92.246,48	103.279,13
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.735,37	2.034,76
Sonstige Vermögensgegenstände	50.954,58	234.365,37
	<u>149.936,43</u>	<u>339.679,26</u>
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	860.140,47	1.540.428,49
	<u>3.855.614,42</u>	<u>4.617.472,70</u>
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	6.286,76	6.923,40
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.436,48	3.199,74
	<u>9.723,24</u>	<u>10.123,14</u>
	<u>60.943.431,50</u>	<u>58.805.445,26</u>

31. Dezember 2011	PASSIVA	
	Stand am 31.12.2011	Stand am 31.12.2010
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	160.870,00	111.870,00
der verbleibenden Mitglieder	2.817.958,24	2.784.277,67
	<u>2.978.828,24</u>	<u>2.896.147,67</u>
Kapitalrücklage	48.907,22	45.447,22
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.891.779,96	1.891.779,96
Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05	4.090.335,05
Andere Ergebnisrücklagen	15.840.143,00	15.588.894,02
	<u>21.822.258,01</u>	<u>21.571.009,03</u>
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	362.620,09	823.289,08
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	251.248,98	714.164,74
	<u>111.371,11</u>	<u>109.124,34</u>
Eigenkapital insgesamt	<u>24.961.364,58</u>	<u>24.621.728,26</u>
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.370.985,00	2.309.319,00
Sonstige Rückstellungen	230.310,59	281.411,73
	<u>2.601.295,59</u>	<u>2.590.730,73</u>
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.209.980,19	24.833.427,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.408.964,31	2.890.205,40
Erhaltene Anzahlungen	2.796.257,43	2.746.009,54
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	774.281,53	880.732,66
Sonstige Verbindlichkeiten	158.002,65	212.451,50
davon aus Steuern: 17.203,30		
	<u>33.347.486,11</u>	<u>31.562.826,25</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	33.285,22	30.160,02
	<u>60.943.431,50</u>	<u>58.805.445,26</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011**

	2011	2010
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.597.911,58	11.325.403,97
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.118,69	53.571,23
	<u>11.645.030,27</u>	<u>11.378.975,20</u>
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	104.657,80	15.668,75
Aktivierete Eigenleistungen	48.944,86	57.653,17
Sonstige betriebliche Erträge	396.962,51	366.481,60
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-7.202.734,05	-6.203.725,60
Rohergebnis	<u>4.992.861,39</u>	<u>5.615.053,12</u>
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.181.802,20	-1.159.331,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-382.314,91	-348.159,30
Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	-1.414.342,38	-1.276.687,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-361.187,14	-326.548,70
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30.336,87	28.022,26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-976.624,78	-816.210,11
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>706.926,85</u>	<u>1.716.138,88</u>
Außerordentliches Ergebnis	0,00	-562.629,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-4.065,88	-7.450,23
Sonstige Steuern	-340.240,88	-322.770,57
Jahresüberschuss	<u>362.620,09</u>	<u>823.289,08</u>
Einstellungen aus dem Jahresabschluss in Ergebnismrücklagen	251.248,98	714.164,74
Bilanzgewinn	<u><u>111.371,11</u></u>	<u><u>109.124,34</u></u>

Anhang zum Jahresabschluss 2011

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.
2. Die Genossenschaft ist zum Abschluss-Stichtag als mittelgroße Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB einzustufen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. 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 nicht geringwertig i.S.v. § 6 Abs. 2 EStG, mit den Anschaffungskosten vermindert um die Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 HGB angesetzt.

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für geringwertige Wirtschaftsgüter wird Gebrauch gemacht. Die geringwertigen 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 Grundstücke mit Wohnbauten werden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 HGB, auf 50 bzw. 80 Jahre, angesetzt. Die sonstigen Gebäude und Garagen werden mit 5% abgeschrieben.

Bei modernisierten Objekten wird die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer neu festgesetzt (50 bzw. 40 Jahre). Die Kosten der Außenanlagen werden auf die Nutzungsdauer 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.

Die Bauvorbereitungskosten wurden mit den Herstellungskosten bewertet.

Beteiligungen wurden mit dem Anschaffungswert bewertet.

Die anderen Vorräte wurden nach der Fifo-Methode bewertet.

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

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

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden nach § 250 Abs. 1 HGB Ausgaben vor dem Abschluss-Stichtag ausgewiesen, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Gem. § 250 Abs. 3 HGB wurde in den 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. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen vorausbezahlte Mieten.

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 künftige Zahlungsverpflichtung aus der Versorgungszusage.

Die Pensionsrückstellungen werden auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Berücksichtigung von zukünftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen errechnet.

Das angewandte Bewertungsverfahren ist das modifizierte Teilwertverfahren.

Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (2005 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 5,14% zugrunde gelegt; Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 1,75% p.a., Rentensteigerungen in Höhe von 1,5% p.a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0% angesetzt.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte gem. § 253 Abs. 1 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Die sonstigen Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Jubiläumzahlungen werden auf der Grundlage von § 253 Abs. 1 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt.

Den Berechnungen werden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2005 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 5,14% zugrunde gelegt; künftige Erhöhungen der Zahlungsverpflichtungen sind nicht anzunehmen, da ein fester Betrag zugesagt ist; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0% angesetzt; die Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung sind mit pauschal 20% auf den Brutto-Festbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.803.557,40 € (Vj.: 2.698.899,60 €) 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	30.918,79 €
Tilgungszuschüsse KfW Darlehen	0,00 €

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

Rückstellung für noch anfallende Baukosten	102.400,00 €
Rückstellung für Resturlaub und Überstunden	39.258,90 €
Rückstellung für Jubiläumzahlungen	4.686,00 €
Rückstellung für Verwaltungskosten	49.400,00 €
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	34.565,69 €

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

Aufgelaufene Zinsen	23.948,25 €
---------------------	-------------

5. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	16.052,26	28.779,26
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	500,00	550,00
Gesamtbetrag	16.552,26	29.329,26

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.236.761,97	405.917,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	119.415,83	145.157,80
Erhaltene Anzahlungen	2.796.257,43	2.746.009,54
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	774.281,53	880.732,66
Sonstige Verbindlichkeiten	104.939,30	159.209,18
Gesamtbetrag	5.031.656,06	4.337.026,97

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			Davon gesichert Euro	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.209.980,19 (24.833.427,15)	1.236.761,97 (405.917,79)	4.189.652,08 (2.622.837,81)	21.783.566,14 (21.804.671,55)	26.748.167,47 (24.833.427,15)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.408.964,31 (2.890.205,40)	119.415,83 (145.157,80)	399.944,81 (451.389,63)	1.889.603,67 (2.293.657,97)	2.408.964,31 (2.890.205,40)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.796.257,43 (2.746.009,54)	2.796.257,43 (2.746.009,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	774.281,53 (880.732,66)	774.281,53 (880.732,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	158.002,65 (212.451,50)	104.939,30 (159.209,18)	0,00 (0,00)	53.063,35 (53.242,32)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	33.347.486,11 (31.562.826,25)	5.031.656,06 (4.337.026,97)	4.589.596,89 (3.074.227,44)	23.726.233,16 (24.151.571,84)	29.157.131,78 (27.723.632,55)	

8. Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2011

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten		Zugänge		Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen (+/-)		Abschreibungen (kumulierte)		Buchwert am 31.12.2011		Abschreibungen des Geschäftsjahres	
	Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro	
Immaterielle Vermögensgegenstände	219.581,38		0,00		0,00		0,00		218.795,38		786,00		2.305,00	
Sachanlagen														
Grundstücke und Grundstücksgleiche	78.439.873,40		3.404.742,52		77.727,56		31.410,24		28.297.336,47		53.500.962,13		1.236.096,20	
Rechte mit Wohnbauten														
Grundstücke und Grundstücksgleiche	2.665.222,29		948.205,34		0,00		715.594,07		1.973.973,90		2.355.047,80		94.460,38	
Rechte mit Geschäftsjahres und anderen Bauten														
Grundstücke und Grundstücksgleiche	961.445,03		0,00		0,00		0,00		0,00		961.445,03		0,00	
Rechte ohne Bauten														
Technische Anlagen und Maschinen	48.491,43		594,98		1.862,73		0,00		46.291,68		932,00		786,98	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	724.898,07		34.891,82		25.838,26		0,00		490.251,63		243.700,00		80.693,82	
Anlagen im Bau	715.594,07		0,00		0,00		-715.594,07		0,00		0,00		0,00	
Bauvorbereitung	35.158,74		3.879,70		0,00		-31.410,24		0,00		7.628,20		0,00	
	83.590.683,03		4.392.314,36		105.428,55		0,00		30.807.853,68		57.069.715,16		1.412.037,38	
Finanzanlagen														
Beteiligungen	7.592,68		0,00		0,00		0,00		0,00		7.592,68		0,00	
Anlagevermögen insgesamt	83.817.857,09		4.392.314,36		105.428,55		0,00		31.026.649,06		57.078.093,84		1.414.342,38	

9. Aus der Abzinsung bzw. Aufzinsung der langfristigen Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr
Zinserträge	1.574,97 €
Zinsaufwendungen	123.010,80 €

D. Sonstige Angaben

1. Aus Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen resultieren aktive latente Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n.F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	1
Technische Mitarbeiter	5	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	10	

3. Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres 2011	2.756
Zugang 2011	173
Abgang 2011	177
Ende des Geschäftsjahres 2011	2.752

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um

€ 33.680,57

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V.
Gesetzlicher Prüfungsverband
Stollbergstraße 7
80539 München

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

Markus Höhenberger	Geschäftsführender Vorstand
Hans Peter Gackstetter	Geschäftsführer i. R.
Bernd Roth	Architekt i. R.

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

Roland Schmid	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender
Alfred Schwarz	Dipl.- Verwaltungswirt	stv. Vorsitzender
Mehmet Ali Akilli	Dipl.- Betriebswirt	
Harald Baumgarten	Anwendungsentwickler	
Walter Fuchs	Technischer Betriebswirt	(bis 22.06.2011)
Dieter Geng	Objektmanager i. R.	
Gudrun Gutmann	Steuerberaterin	(ab 22.06.2011)
Bertram Meier	Elektromeister	
Gabriele Schlegel	Kffr. d. Wohnungswirtschaft	
Raimund Wölfel	Architekt	

Nürnberg, den 5.4.2012

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS e.G.

Der Vorstand

Höhenberger	Gackstetter	Roth
-------------	-------------	------

Wir trauern um unsere verstorbenen Mitglieder

Arifi Behxhet	Merseburger Straße 25	01.03.2011
Hümmer Jürgen	Untersbergstraße 8	01.01.2011
Weigert Jürgen	Kirchenstraße 29	06.01.2011
Schonath Georg	Herbartstraße 33	10.01.2011
Scherm Georg	Boelckestraße 6	15.01.2011
Feigl Erwin	Galvanistraße 46	22.01.2011
Foit Manfred	Hochkalterstraße 2	24.01.2011
Rechter Harald	Adam-Klein-Straße 103	08.02.2011
Stich Berta	Hochkalterstraße 22	10.02.2011
Körber Hermann	Hochkalterstraße 2	12.02.2011
Preißler Erwin	Hochkalterstraße 6	22.02.2011
Linhardt Karin	Untersbergstraße 16	24.02.2011
Holdt Sonja	Untersbergstraße 4	03.03.2011
Hutzler Jolanda	Harsdörfferstraße 42	03.03.2011
Cifrain Edmund	Wilhelm-Spaeth-Straße 39	08.03.2011
Damme Erika	Lödelstraße 10	21.03.2011
Dörflinger Gertrud	Hochkalterstraße 4	06.04.2011
Kreuzer Ilse	Mommsenstraße 79	25.04.2011
Hellmuth Fritz	Harsdörfferstraße 48	28.04.2011
Hußenöder Kurt	Lödelstraße 15	30.04.2011
Lörintz Rosalia	Manuelastraße 5	03.05.2011
Simrock Klaus	Untersbergstraße 2	06.05.2011
Herbst Elise	Peyerstraße 35	23.05.2011
Bürner Lotte	Herbartstraße 26	23.05.2011
Franz Michael	Untersbergstraße 16	27.05.2011
Bogner-Tessmann Franziska	Johannisstraße 160	08.06.2011
Lundberg Mykhaylo	Dörflerstraße 15	25.06.2011
Scheler Trudhilde	Herbartstraße 20	01.07.2011
Scholz Waltraud	Peyerstraße 37	01.07.2011
Dirnhofer Magda	Herbartstraße 51	02.07.2011
Wielocha Boguslaw	Zweibrückener Straße 6	20.08.2011
Thomasz Barbara	Herbartstraße 31	11.09.2011
Bittl Wunna	Wertheimer Straße 9	14.09.2011
Meyer Ingeborg	Johannisstraße 198	22.09.2011
Kauschinger Wilhelm	Elbinger Straße 88	06.10.2011
Witzl Stefan	Herbartstraße 27	10.10.2011
Sznepka Rudolf	Hirschenrangen 56	05.11.2011
Ortner Alfred	Jaeckelstraße 29	06.11.2011
Ponath Georg	Peyerstraße 35	10.11.2011
Ulsch Erna	Merseburger Straße 5	29.11.2011
Simrock Herta	Untersbergstraße 2	15.12.2011
Kreußler Rudi	Elbinger Straße 92	20.12.2011

Ehre Ihrem Andenken

Impressum:

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Noris e.G., Herbartstr. 30, 90461 Nürnberg,
Tel.: 0911/ 94965-0; Fax 0911/ 94965-21
Internet: www.wgnoris.de e-mail: info@wgnoris.de

Gestaltung:

Höhenberger Markus, Vorstand

Bilder

Wohnungsgenossenschaft Noris e.G.

Druck:

Druckwerk oHG, Mühlhofer Hauptstr. 7b, 90453 Nürnberg