

# Geschäftsbericht 2014

95. Geschäftsjahr



Herbartstraße 30  
90461 Nürnberg

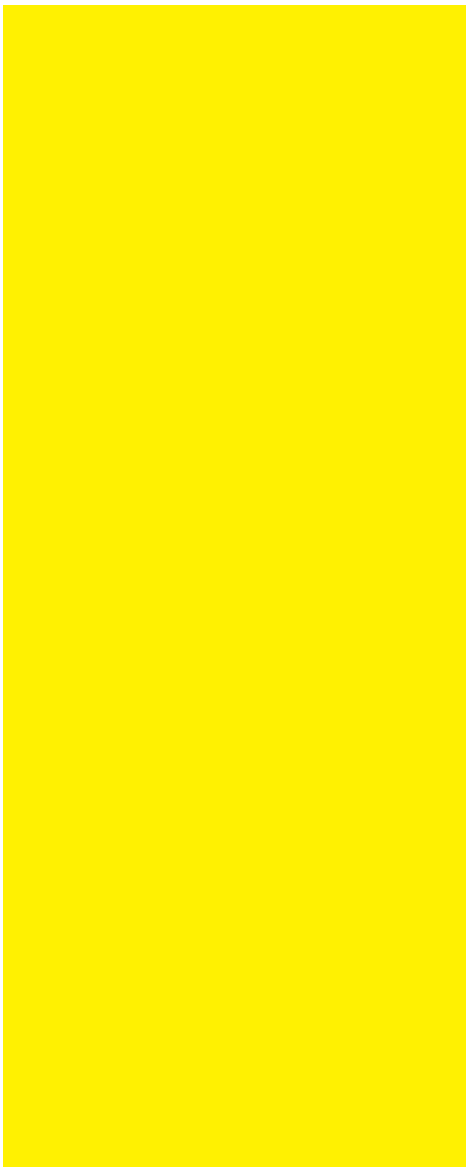
Telefon: 0911/94965 - 0  
Telefax: 0911/94965 - 21

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



**NORIS** eG  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

## Geschäftsbericht 2014



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeines	3
Organe der Genossenschaft	4
Einladung zur Mitgliederversammlung	5
Vorwort des Vorstandes	6
<b>Lagebericht 2014</b>	<b>7</b>
Grundlagen der Genossenschaft	7
Wirtschaftsbericht	8
Nachtragsbericht	24
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	24
Vorschlag zur Gewinnverteilung	27
<b>Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014</b>	<b>28</b>
<b>Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2014</b>	<b>30</b>
<b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014</b>	
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
<b>Anhang zum Jahresabschluss 2014</b>	
Allgemeine Angaben	35
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	35
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	37
Sonstige Angaben	40
<b>Ehrentafel</b>	<b>42</b>

## **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., Nürnberg

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf



## Organe der Genossenschaft

### Vorstand

Markus Höhenberger	geschäftsführender Vorstand
Hans Peter Gackstetter	Geschäftsführer i.R.
Raimund Wölfel	Architekt

### Aufsichtsrat

Roland Schmid	Sparkassenbetriebswirt	<b>Vorsitzender</b>
Alfred Schwarz	Dipl.- Verwaltungswirt	<b>stv. Vorsitzender</b>
Mehmet Ali Akilli	Dipl.- Betriebswirt	
Harald Baumgarten	Anwendungsentwickler	
Peter Frauenschläger	Straßenbahnfahrer	
Dieter Geng	Objektmanager i.R.	
Gudrun Gutmann	Steuerberaterin	
Bertram Meier	Elektromeister	
Gabriele Schlegel	Kffr. d. Wohnungswirtschaft	

## Einladung zur Mitgliederversammlung

am Donnerstag, 25.6.2015, 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 2014
2. Bericht des Aufsichtsrates 2014
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2014
4. Genehmigung des Jahresabschlusses 2014
5. Beschlussfassung über die Gewinnverwendung
6. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014
7. Wiederwahlen für den Aufsichtsrat
8. Neuregelung der Aufwandsentschädigung für den Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss liegt in der Zeit vom 15. Juni bis 24. Juni 2015 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, 9. Juni 2015

Roland Schmid  
Aufsichtsratsvorsitzender

## VORWORT DES VORSTANDES

*„Wer will, dass ein Unternehmen so bleibt, wie es ist, ...  
...der will nicht, dass es bleibt“*

Frei zitiert nach Erich Fried veranschaulicht dies unsere Denkweise und Motivation. Immer wieder müssen wir unsere Unternehmensstrategie erneuern und an die von außen gesetzten Gegebenheiten anpassen.

Das Ziel bleibt stets dasselbe, nämlich unseren Mitgliedern guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraum anzubieten.

Das ist und bleibt unsere Aufgabe!

Dies gestaltet sich oftmals aber nicht ganz einfach, weil wir gezwungen sind Kursänderungen herbeizuführen, bedingt durch Gesetzesänderungen, bedingt durch permanent steigende Nebenkosten, aber auch bedingt durch eine sich ständig ändernde Nachfragesituation an Mietraum.

Deshalb haben wir uns ganz bewusst bei den aktuell anstehenden Modernisierungen entschieden, all unsere Häuser der Liegenschaft St. Peter mit Aufzügen und Balkonen nachzurüsten, um einerseits ein breites Spektrum an Mietklientel bedienen zu können, aber auch andererseits für unsere Bestandsmieter attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Nicht unerwähnt bleiben soll an dieser Stelle, dass wir permanent auch den Finanzmarkt im Auge behalten. Die überaus günstigen Konditionen versetzen uns in die Lage einen Neubau ohne öffentliche Mittel zu realisieren, was unseren Handlungsspielraum bei der Suche nach Mietern erheblich flexibilisiert. So sollen in Schweinau 51 Wohnungen mit 74 TG-Stellplätzen entstehen, die voraussichtlich ab November 2016 bezugsfertig sind.

All unser Engagement soll letztendlich Ihnen, liebe Mitglieder, zu Gute kommen, um unserem neuen Slogan

*„... wohnen und leben bei uns...“*

gerecht zu werden.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei allen unseren Mitgliedern, Mietern und Mitarbeitern, Wohnanlagenverwaltern und Hausobleuten, die diesen Weg mit uns gemeinsam gehen.

Ganz besonders aber danken wir unserem Aufsichtsrat, der mit seiner Flexibilität und seiner Weitsicht zum positiven Gelingen erheblich beigetragen hat.

Nürnberg, den 2.4.2015

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

gez. Höhenberger

gez. Gackstetter

gez. Wölfel

## Lagebericht 2014

### 1. Grundlagen der Genossenschaft

#### 1.1. Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft Noris eG

Seit über 95 Jahren setzt die Wohnungsgenossenschaft Noris eG auf die genossenschaftlichen Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.

Die Wohnungsgenossenschaft Noris eG wurde am 3.10.1919 gegründet. Der Registereintrag erfolgte unter GenR 46 beim Amtsgericht Nürnberg am 4.11.1919.

Nach der Satzung, deren Neufassung in der Mitgliederversammlung am 26.6.2008 beschlossen wurde und im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Nürnberg am 22.9.2008 eingetragen wurde, widmet sich die Noris eG der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

Die effektive Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, der sich ausschließlich im Stadtgebiet von Nürnberg befindet, stellt das Kerngeschäft der Genossenschaft dar.

Hierfür bedient sich die Genossenschaft einer Reihe von Controlling- und Analyseinstrumenten.

#### 1.2. Organisatorische Struktur und Steuerungssysteme 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.

#### 1.3. Ziele und Strategien

Ziel der Genossenschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und den Bestand im Rahmen der Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren.

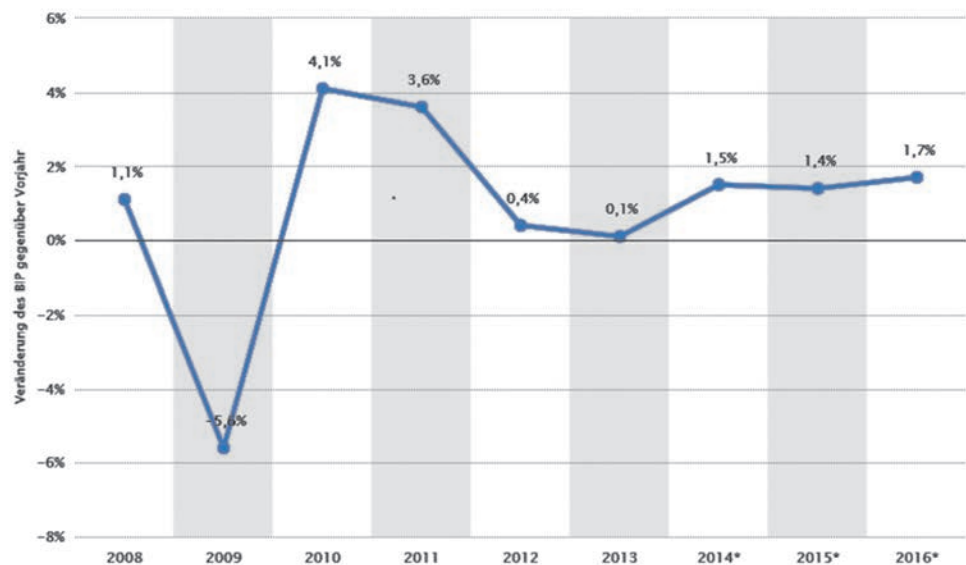


## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen. Um 1,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %.

Im Jahr 2015 wird das BIP in Deutschland laut der Prognose des DIW um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr wachsen. Für das Jahr 2016 wird eine Veränderung des Bruttoinlandsprodukts gegenüber 2015 von 1,7 % prognostiziert.



(Quelle: Statistisches Bundesamt)

Offensichtlich konnte sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und dabei von einer starken Binnennachfrage profitieren. Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer zum Jahresende 2014 stabilisiert. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr. Damit ist die Jahresteuerrate seit 2011 rückläufig, die wiederum wesentlich durch Preisrückgänge bei der Energie geprägt war.

Die Arbeitslosenquote ist zum Jahresende 2014 um 0,2 % auf jetzt 6,7 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, rd. 50.000 weniger als im Vorjahr. Die Erwerbstätigkeit ist auf 42,6 Mio. Menschen angestiegen, was einen erneuten Anstieg gegenüber dem Vorjahr bedeutet. In Nürnberg lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2014 bei 6,6 %.

Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historischen Niveau lag, senkte die Europäische Zentralbank im Juni 2014 den Leitzins von 0,5 % auf 0,15 % und im September 2015 weiter auf 0,05 %. Erstmals wurde zudem im Juni 2014 ein negativer Einlagesatz von -0,1 % eingeführt, der im September 2014 weiter auf -0,2 % abgesenkt wurde. Dennoch besteht für das Jahr 2015 die Gefahr einer Deflation. Die Zinssatzsenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

## 2.2. Die Entwicklung in der Wohnungswirtschaft

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis schließen. Von Januar bis September 2014 wurde in Deutschland der Bau von 212.600 Wohnungen genehmigt. Das waren 5,2 % oder 10.400 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten 2013. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2014 damit weiter fortgesetzt.

Der Hauptverband der deutschen Bauindustrie rechnet daher für 2015 mit mehr als 250.000 neuen Wohnungen in Deutschland. Damit bleibt der Wohnungsbau die treibende Kraft des Branchenaufschwungs innerhalb der Bauindustrie.

Insgesamt stellt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft damit einen der wichtigsten Wirtschaftszweige in Deutschland dar.

Feststellbar war, dass 2014 die **Mieten** gegenüber den Vorjahren stärker angestiegen sind. Dieser Umstand hatte zu einer Diskussion über weitere staatliche Regulierungen des Wohnungsmarktes geführt, was sich letztendlich auch im Koalitionsvertrag niedergeschlagen hat.

Ein Eingriff in den **Preismechanismus** durch eine Obergrenze für Mieten bzw. eine Mietpreisbremse stört die Signalfunktion des Preises mit der Folge einer geringeren Attraktivität von Immobilieninvestitionen. Diese Ungleichgewichte auf den regionalen Teilmärkten können so kaum beseitigt werden. Ebenso wirkt eine weitere Verschärfung der EnEV ab 2016, geplante Kappungen bei Modernisierungumlagen und „sonstiger Regelungswahnsinn“ durch die Politik kontraproduktiv, ähnlich wie ständig steigende Baukosten.

Die **Nachfrage** nach günstigem Wohnraum ist in Nürnberg ungebrochen. Bedauerlicherweise werden von Seiten der Stadt keine bzw. wenn vorhanden nur Grundstücke angeboten, die mit erheblichen Auflagen verbunden sind, die genossenschaftlich geprägte Wohnungsunternehmen abschrecken. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs wäre der Neubau von Wohnungen dringend notwendig.

Zum 31.12.2014 waren bei der Wohnungsgenossenschaft Noris eG rd. 600 Bewerber auf der **Warteliste** gemeldet, die die Notwendigkeit zum Handeln mehr als unterstreichen!



(Modernisierung Herbartstraße 21-27, Balkone)

## 2.3. Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis der Wohnungsgenossenschaft Noris eG

### 2.3.1. Allgemeines

#### 2.3.1.1. Mitglieder und Geschäftsguthaben

Zum 31.12.2014 gehörten der Noris eG 2.715 Mitglieder mit 9.436 Geschäftsanteilen (Vj.: 2.748 Mitglieder mit 9.363 Anteilen) an. Der Gesamtbetrag der Geschäftsanteile betrug zum 31.12.2014 € 2.925.160,00 (Vj.: € 2.902.530,00).

#### 2.3.1.2. Vorstand

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2014 wie folgt zusammen:

<b>Markus Höhenberger</b>	geschäftsführender Vorstand
<b>Hans Peter Gackstetter</b>	Geschäftsführer i.R.
<b>Raimund Wölfel</b>	Architekt

#### 2.3.1.3. Aufsichtsrat

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

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2014 zusammen aus:

<b>Roland Schmid</b>	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender
<b>Alfred Schwarz</b>	Dipl.- Verwaltungswirt	stv. Vorsitzender
<b>Mehmet Ali Akilli</b>	Dipl.- Betriebswirt	
<b>Harald Baumgarten</b>	Anwendungsentwickler	
<b>Peter Frauenschläger</b>	Straßenbahnfahrer	
<b>Dieter Geng</b>	Objektmanager i.R.	
<b>Gudrun Gutmann</b>	Steuerberaterin	
<b>Bertram Meier</b>	Elektromeister	
<b>Gabriele Schlegel</b>	Kffr. d. Wohnungswirtschaft	

#### 2.3.1.4. Steuerliche Grundlagen

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

## 2.3.2. Geschäftstätigkeit

### 2.3.2.1. Neubautätigkeit/Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2014 fand keine Neubautätigkeit statt.

Hauptaufgabengebiet der Genossenschaft war die Bestandsbewirtschaftung mit umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten.

Das Hauptengagement der Genossenschaft liegt unverändert in der energetischen Sanierung ihres Wohnungsbestandes.

2015 beabsichtigt die Wohnungsgenossenschaft Noris eG den Neubau von 51 Wohneinheiten mit 74 Tiefgaragenstellplätzen, den sie auf einem Vorratsgrundstück in Schweinau, Robert-Bosch-Straße 12-16, realisieren wird. Der Bezugstermin ist für November 2016 vorgesehen.

### 2.3.2.2. Investitionsprogramm 2014

Im Jahr 2014 fielen für Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben folgende Kosten an:

	<u>Kosten</u>
<b>Herbartstraße 13-27:</b>	<b>T€ 2.310,5</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Balkonanbau,</li> <li>• Aufzugsanbau,</li> <li>• Überarbeitung Treppenhäuser mit Wohnungseingangstüren,</li> <li>• Neugestaltung der Außenanlagen,</li> <li>• Erneuerung des Daches,</li> <li>• Kaminrückbau.</li> </ul>	
<b>Div. andere Kosten (z.B. Nachtragskosten etc.):</b>	<b>T€ 287,8</b>
<b>Laufende Instandhaltung:</b>	<b>T€ 1.007,7</b>
<b>Modernisierung von Wohnungen:</b>	<b>T€ 2.101,1</b>
<b>A.O. Instandhaltung:</b>	<b>T€ 966,6</b>
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>T€ 6.673,7</b>

### 2.3.2.3. Investitionsprogramm 2015

Für das Jahr 2015 wurden folgende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben beschlossen:

	<u>Schätzkosten</u>
<b>Herbartstraße 29-35:</b>	T€ 1.650,0
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Balkonanbau,</li> <li>• Fassadenüberarbeitung,</li> <li>• Aufzugsanbau,</li> <li>• Überarbeitung Treppenhäuser,</li> <li>• Hauseingangstüren mit Klingelanlagen,</li> <li>• Neugestaltung der Außenanlagen,</li> <li>• Dacherneuerung mit Kaminrückbau.</li> </ul>	
<b>Herbartstraße 37-43:</b>	T€ 1.800,0
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Balkonanbau,</li> <li>• Fassadenüberarbeitung,</li> <li>• Aufzugsanbau,</li> <li>• Überarbeitung Treppenhäuser,</li> <li>• Hauseingangstüren mit Klingelanlagen,</li> <li>• Neugestaltung der Außenanlagen,</li> <li>• Dacherneuerung mit Kaminrückbau.</li> </ul>	
<b>Herbartstraße 45-51:</b>	T€ 1.300,0
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Balkonanbau,</li> <li>• Fassadenüberarbeitung,</li> <li>• Überarbeitung Treppenhäuser,</li> <li>• Hauseingangstüren mit Klingelanlagen,</li> <li>• Dacherneuerung mit Kaminrückbau,</li> <li>• Neugestaltung der Außenanlagen.</li> </ul>	
<b>Restkosten Herbartstraße 13-27:</b>	T€ 148,0
<b>Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen:</b>	<u>T€ 3.700,0</u>
<b>Plankosten gesamt:</b>	<b>T€ 8.598,0</b>

Die im Jahr 2015 vorgesehenen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden in Höhe von T€ 3.000,0 mit zinsgünstigen Kapitalmarktdarlehen und restlich mit Eigenmitteln finanziert.

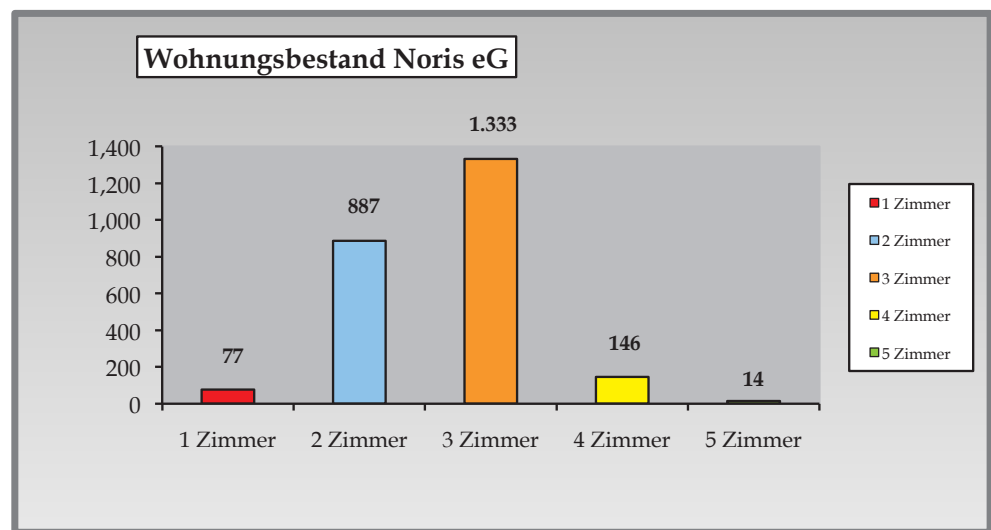
## 2.3.2.4. Hausbewirtschaftung

### 2.3.2.4.1. Bestandsangaben

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2014 293 Häuser mit 2.457 Wohnungen, 577 Garagen/TG-Stellplätze und 17 sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) von insgesamt 154.287,76 m<sup>2</sup> (Vj.: 154.287,78 m<sup>2</sup>). Außerdem sind 314 Kfz-Stellplätze im Freien vorhanden.

Die sonstigen Mieteinheiten betrafen 12 Läden, 1 Arztpraxis, 2 Büros (dv. eines eigengenutzt), 1 Gaststätte und 1 Werkstatt mit Materiallager.

Von den Wohnungen waren zum 31.12.2014 noch 310 Einheiten preisgebunden.



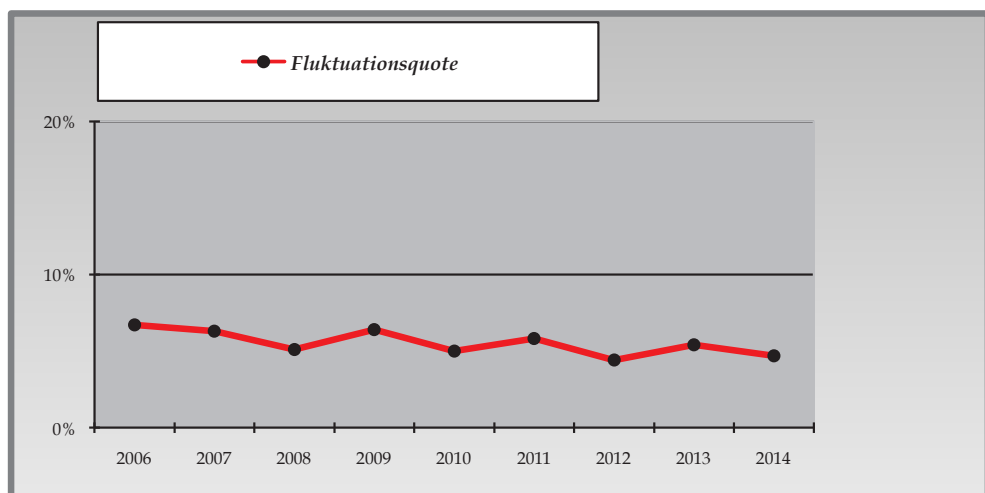
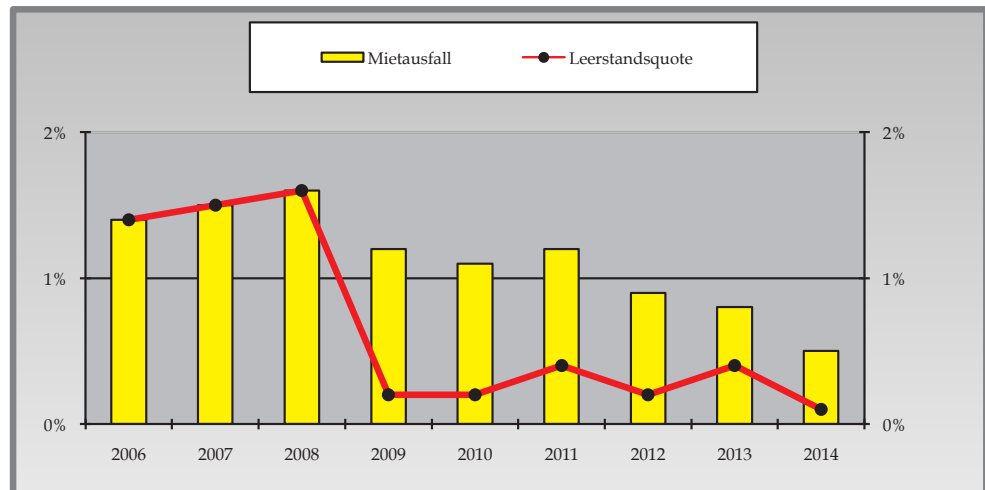
### 2.3.2.4.2. Einnahmen

Die Noris eG vereinnahmte 2014 Mieten in Höhe von T€ 9.690,1, die gegenüber dem Vorjahr um T€ 146,9 angestiegen sind. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 12.617,7, dies entspricht einer Steigerung von 1,9 % (Vj.: 2,8 %).

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

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Noris eG betrug €/m<sup>2</sup> 5,15 (Vj.: €/m<sup>2</sup> 5,07).

Die Erlösschmälerungen (T€ 79,4, dv. T€ 56,8 modernisierungsbedingt), Forderungsausfälle (T€ 46,1, dv. T€ 10,0 außerordentlich) sowie Miet- und Räumungsklagen (T€ 7,8) betragen zusammen 1,1 % (Vj.: 0,8 %) des gesamten Umlagen- und Sollmietenaufkommens.



Die Leerstandsquote zum 31.12.2014 betrug 0,1 % (Vj.: 0,4 %); die Fluktuationsquote 4,7 % (Vj.: 5,4 %). Im Branchenvergleich liegt die Genossenschaft damit weit unter dem Bayernschnitt.

### 2.3.2.4.3. Ausgaben

Die Bewirtschaftungskosten der Noris eG stellen sich im Geschäftsjahr 2014 wie folgt dar:

	2014 T€	2013 T€	Veränderung T€
Verwaltungskosten	613,6	602,6	11,0
Betriebskosten	2.833,5	2.892,7	59,2
Instandhaltungskosten	4.805,4	3.806,6	998,8

Die Verwaltungskosten, die gegenüber dem Vorjahr geringfügig gestiegen sind, betragen im Geschäftsjahr 2014 € 240,00/VE (Vj.: € 236,00/VE). Die Verwaltungskosten der Noris eG liegen weiterhin unter den in der Zweiten Berechnungsverordnung festgelegten Verwaltungskosten und stellten im Branchenvergleich eine Ausnahmesituation im positiven Sinn dar.

Die Betriebskosten betragen € 18,40 je m<sup>2</sup> (Vj.: € 18,70 je m<sup>2</sup>).

Für die Instandhaltung wurden im Geschäftsjahr 2014 € 31,15 je m<sup>2</sup> (Vj.: € 24,70 je m<sup>2</sup>) ausgegeben.

Die jährlichen Investitionen im Bestand beliefen sich auf € 47,60 je m<sup>2</sup> (Vj.: € 49,50 je m<sup>2</sup>) und stellten damit ebenfalls einen überdurchschnittlichen Wert dar.



(Modernisierung Herbartstraße 21-27, Aufzugsanbauten)



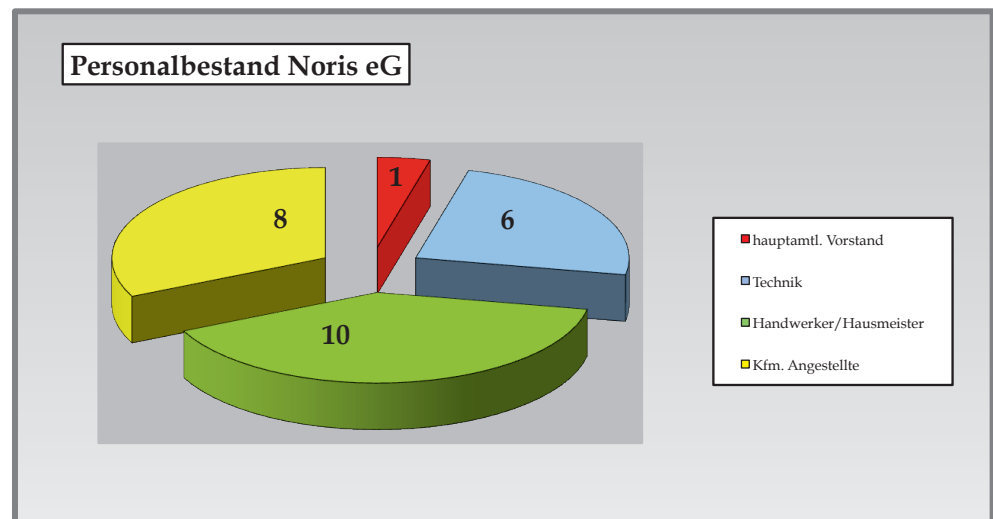
#### 2.3.2.4.4. Geschäftsentwicklung

Trotz einer erhöhten Anzahl sozial schwacher Mieter, verbunden mit hohen Instandhaltungsaufwendungen und Modernisierungskosten, darf die Geschäftsentwicklung des Jahres 2014 als günstig angesehen werden, zumal die Ertragslage des Unternehmens maßgeblich vom positiven Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und äußerst günstigen Verwaltungskosten bestimmt wurde. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zur Ertragslage verwiesen.

#### 2.3.3. Personelle Verhältnisse

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden von 3 Vorständen (davon zwei nebenamtlich tätig) erledigt.

Am 31.12.2014 waren für die Genossenschaft hauptamtlich tätig:



Im Jahr 2014 betrug der gesamte Personalaufwand T€ 1.672,6 (Vj.: T€ 1.715,2). Die gegenüber dem Vorjahr geringfügig gesunkenen Personalkosten begründeten sich durch geringere Aufwendungen im Bereich Altersversorgung.

#### 2.3.4. Tätigkeit der Organe

Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und – soweit erforderlich - hierzu Beschlüsse gefasst. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat verlief auch 2014 sehr konstruktiv und reibungslos.

Am 26. Juni 2014 hat die Mitgliederversammlung dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt.

## 2.4. Lage der Wohnungsgenossenschaft Noris eG

### 2.4.1. Ertragslage

Das Jahresergebnis gliedert sich wie folgt:

	<u>31.12.2014</u> T€
Hausbewirtschaftung	1.812,4
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	- 331,0
Kapitaldisposition	10,5
sonstiger und a.o. Bereich	- 190,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 5,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b><u>1.296,1</u></b>

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.296,1 wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Das Hausbewirtschaftungsergebnis (vor Instandhaltung) des Berichtsjahres veränderte sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich. Dabei stehen dem gestiegenen Sollmietfiskus sowie geringeren Zinsaufwendungen vor allem höhere Abschreibungen und Mietausfälle gegenüber.

Die Kapitaldisposition ist vor allem durch Zinserträge geprägt.

Das Ergebnis im außerordentlichen Bereich resultiert im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Altersversorgung ehemaliger Mitarbeiter sowie sonstigen Einflüssen.

#### Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage:

Die Ertragslage ist zufrieden stellend.



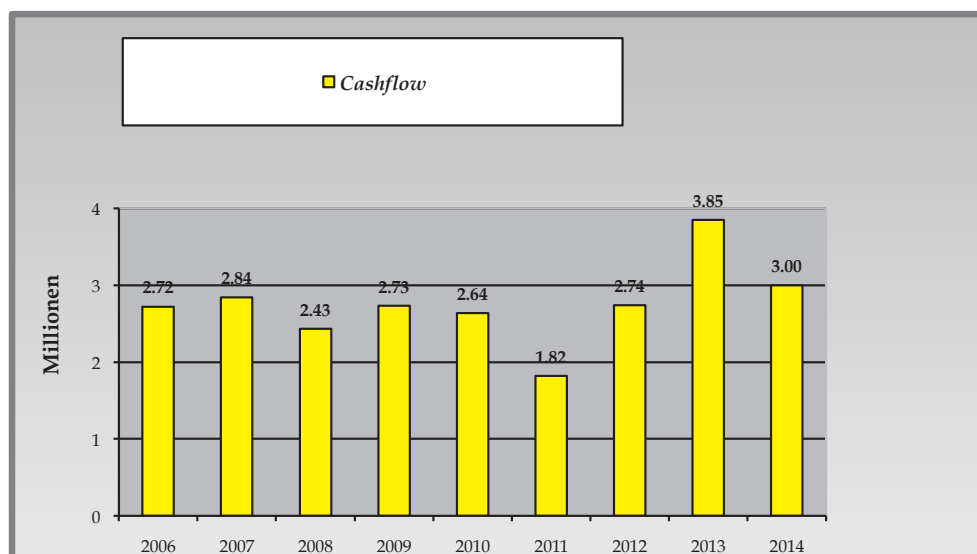
(Modernisierung Herbartstraße 21-27, Balkonbauten)

## 2.4.2. Finanzlage

### 2.4.2.1. Zahlungsströme

	31.12.2014 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	3.521,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 2.877,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 2.225,8
Zahlungswirksame Veränderungen	- 1.581,1
Flüssige Mittel per 1.1.2014	1.773,9
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.2014</b>	<b>192,8</b>

Die Liquiditätslage der Genossenschaft ist geordnet. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen Kontokorrentkreditrahmen von insgesamt T€ 700,0 zu einem Zinssatz von 4,5 % zur Verfügung.



## Erläuterungen zur Finanzlage

### 2.4.2.2.1. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 47,1 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,4 % weit über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 111,4 % (Vj.: 106,4 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre gesichert.

### 2.4.2.2.2. Investitionen

Die Investitionen 2015 betreffen ausschließlich Modernisierungen in den eigenen Bestand, um hiermit eine nachhaltige Vermietung der Wohnimmobilien der Noris eG sicherzustellen. Durch gleichmäßige kontinuierliche Investitionen ergeben sich im Bereich der Abschreibungen auch in den kommenden Jahren nur unwesentliche Schwankungen.

### 2.4.2.2.3. Am Abschlussstichtag bestehende Investitionsverpflichtung

Im Geschäftsjahr 2015 fallen im Zusammenhang mit dem Modernisierungsprogramm 2014 noch Restkosten an, die zum Abschlussstichtag als sonstige Rückstellung in Höhe von T€ 148,0 berücksichtigt wurde.

### 2.4.2.2.4. Vorausschaurechnung

	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.800,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 6.993,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (saldiert mit Dividendenausschüttungen und lfd. Rentenleistungen))	2.275,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	82,0
Finanzmittel zum 1.1.2015	192,8
<b>Finanzreserve nach Fortrechnung</b>	<b>274,8</b>

**Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage:**

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum zu jederzeit gegeben.

Die Finanzierung der Investitionen in 2015 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

**2.4.3. Vermögenslage**

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

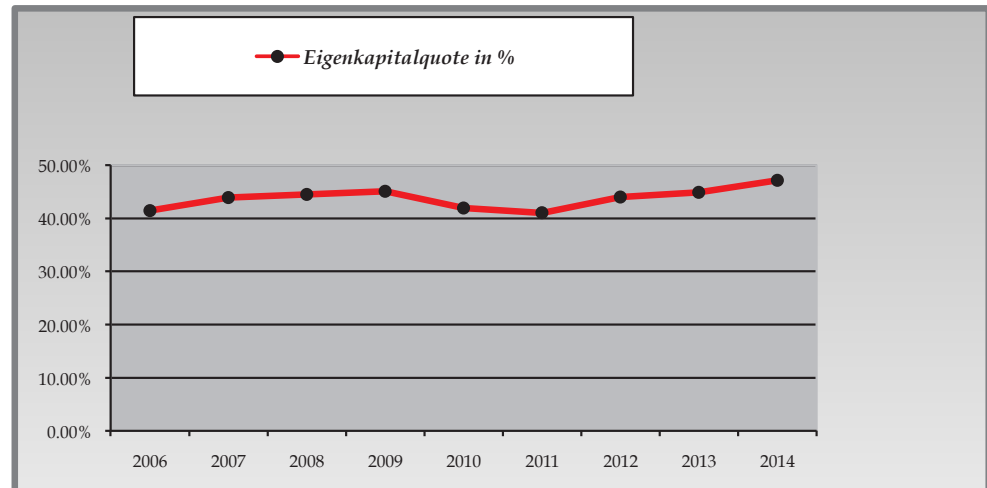
	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€	Veränderung T€
<b>Vermögensstruktur</b>			
Langfristige Investitionen	58.884,4	57.736,8	1.147,6
Grundstücksvorräte, Bauvorbereitung	1.126,5	971,6	154,9
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	<u>3.183,0</u>	<u>4.787,1</u>	<u>- 1.604,1</u>
<b>Gesamtvermögen Bilanzsumme</b>	<b><u>63.193,9</u></b>	<b><u>63.495,5</u></b>	<b><u>- 301,6</u></b>

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€	Veränderung T€
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenmittel	29.482,0	28.273,8	1.208,2
Langfristiges Fremdkapital	29.107,0	30.235,2	- 1.128,2
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	<u>4.604,9</u>	<u>4.986,5</u>	<u>- 381,6</u>
<b>Gesamtvermögen Bilanzsumme</b>	<b><u>63.193,9</u></b>	<b><u>63.495,5</u></b>	<b><u>- 301,6</u></b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 301,6 vermindert.

Auf der Vermögensseite steht einem Anstieg der langfristigen Investitionen, bedingt durch Modernisierungsmaßnahmen, vor allem die Abnahme des liquiden Mittelbestandes gegenüber.

Die Eigenmittel zum 31.12.2014 (T€ 29.482,0) betragen rd. 47 % (Vj.: rd. 45 %) der Bilanzsumme.



Die Genossenschaft verfügt über eine branchenübliche Eigenkapitalausstattung.

Der Anteil der Selbstfinanzierung an den gesamten Eigenmitteln betrug rd. 90 %.

Zum 31.12.2014 waren die langfristigen Investitionen bis auf einen stichtagsbedingten Kapitalbedarf in Höhe von T€ 1.421,9 geeignet mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Der Kapitalbedarf kann voraussichtlich aus dem erwarteten Jahresergebnis 2015 abgedeckt werden.

#### **Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage:**

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

## Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

### 2.5.1. Vermögensstruktur und Rentabilität

		2014	2013
Gesamtkapitalrentabilität	in %	3,8	5,3
Cashflow nach DVFA/SG	in T€	3.000,1	3.855,6
Eigenkapitalquote	in %	47,1	44,9
Tilgungskraft	Jahre	2,4	3,5
EBITDA	in T€	4.020,9	4.783,4
Dynamischer Verschuldensgrad	Jahre	8,9	7,2



(Modernisierung Herbartstraße 13-17, Aufzugsanbauten)



(Modernisierung Herbartstraße 13-17, Balkonbauten)

### 2.5.2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2014	2013
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €/m <sup>2</sup>	5,15	5,07
Mietausfallquote	in %	1,1	0,8
Leerstandsquote	in %	0,1	0,4
Fluktuationsrate	in %	4,7	5,4
Verwaltungskosten	in €	240,00	236,00
Erhaltungsinvestitionen je m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	47,58	49,51
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	in €/m <sup>2</sup>	379,00	371,00
Durchschnittliche Verschuldung	in €/m <sup>2</sup>	173,00	181,00

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



### 3. Nachtragsbericht

Die Kosten für den geplanten Neubau von 51 Wohnungen mit 74 Tiefgaragenstellplätzen i.H.v. rd. € 10,0 Mio. werden in voller Höhe durch die Aufnahme von langfristigen, zinsgünstigen Bankverbindlichkeiten beglichen.

Mit dem Bezug des Neubaus wird im November 2016 gerechnet. Die erwarteten Erlöse aus Mieteinnahmen betragen rd. T€ 400,0 p.a.

Nach Ende des Geschäftsjahres sind dem Vorstand keine Ereignisse bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2014 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

### 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

#### 4.1. Prognosebericht

Die sich stabilisierenden Finanzmärkte und die prognostizierte nahezu gleichbleibend stabile Marktlage im Jahr 2015 lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu.

Für die Wohnungsgenossenschaft Noris eG sind diese Aussichten in Verbindung mit der demographischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die generelle Frage nach Wohnungen und v.a. modernisierten Wohnungen sehr groß ist.

Für 2015 ist ein Investitionsetat für Modernisierungen und Instandhaltungen von rd. € 8,6 Mio. veranschlagt. Die Finanzierung erfolgt in Höhe von € 3,0 Mio. mit zinsgünstigen Kapitalmarktdarlehen und restlich mit Eigenkapital.

Zudem beginnt die Noris eG, aufgrund der günstigen Marktbedingungen und des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen Wohnraum mit dem Neubau von 51 Wohnungen mit 74 Tiefgaragenstellplätzen in der Robert-Bosch-Straße 12-16. Für 2015 fallen hierfür Kosten von rd. € 2,0 Mio. an, die in voller Höhe mit Fremdmitteln abgedeckt sind.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung wiederum ein positives Ergebnis in Höhe von rd. € 2,1 Mio..

## 4.2. Risikobericht

### 4.2.1. Planungswesen und Risikomanagementsystem

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

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 2014 ein externer Dritter engagiert.

Darüber hinaus wird seit 2011 eine Firma engagiert, die sich ausschließlich mit den Dichtigkeitsprüfungen für Gasleitungen befasst. Eine Begehung fand im Berichtszeitraum aufgrund eines zweijährigen Begehungsturnus nicht statt.

Die Anforderungen, der seit 1.11.2011 geltenden Trinkwasserverordnung, wurden von der Noris eG vollumfänglich eingehalten.

#### Risikofrüherkennungssystem

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

### 4.2.2. Risiken

Das implementierte Risikomanagementsystem der Genossenschaft geht über die reine Existenzsicherung der Genossenschaft hinaus und umfasst die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Risikoerkennung und zum Umgang mit

den Risiken unternehmerischer Betätigung. Es ist auf zukünftige Entwicklungen ausgerichtet und identifiziert bzw. handhabt auch latent vorhandene oder neue Risiken so früh wie möglich. Die Risikosituation der Genossenschaft wird kontinuierlich überprüft.

Regeln zur Vermeidung bzw. Verminderung von Risiken wurden festgelegt. Dies gilt auch für eine etwaige Kumulation geringer Risiken.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnungsimmobilien ist keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Genossenschaft zu befürchten.

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

Im Jahr 2015 wird mit moderaten Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich so bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben.

Wir rechnen deshalb mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben.

Weitere Risiken für die Wohnungswirtschaft bestehen aber auch dadurch,

- dass sich die öffentliche Hand aus der Wohnungsbauförderung für breite Schichten zurückzieht,
- die Anforderungen an Neubau und energetische Modernisierung immer weiter ansteigen,
- dass sich die Politik nicht als Partner der Wohnungswirtschaft sieht, sondern durch Einführung sog. „Mietpreisbremsen“ und eine sich gegen Wohnungsunternehmen gerichtete Gesetzgebung die Handlungsfähigkeit der Unternehmen erheblich einschränkt.

Trotz all dieser möglichen Negativszenarien rechnet die Noris eG auch 2015 mit einem positiven Jahresergebnis.

Stabile Umsatzstrukturen, ein Mietausfallrisiko das gegen Null tendiert, eine boomende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, kalkulierbare Preise beim geplanten Modernisierungsprogramm, sowie stabile Preise aufgrund abgeschlossener Rahmenverträge sind die Garantien hierfür.

### 4.3. Chancenbericht

Die Wohnungsgenossenschaft Noris eG 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 5 % spiegelt die Zufriedenheit der Mieter wider und bestätigt die Noris eG in ihrer Geschäftspolitik.

Die Nachfrage nach preiswertem 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.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in Nürnberg wird laut Prognosen renommierter Institute auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer zunehmenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demographische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z.B. die Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Diesem Umstand Rechnung tragend hat sich die Noris eG entschlossen einen Neubau zu bezahlbaren Mieten von € 8,50/m<sup>2</sup> zu realisieren. Die Anzahl der Anfragen ohne dem Zutun von Marketingmaßnahmen, bereits 2 Jahre vor Fertigstellung, lässt mit Fug und Recht einerseits auf eine rasche Vermietung schließen und andererseits den Rückschluss auf strategisch richtige Entscheidungen.

## Vorschlag zur Gewinnverteilung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von

**€ 115.525,04**

gemäß § 40 der Satzung für die Barausschüttung von 4 % auf die am 1.1.2014 eingezahlten Geschäftsguthaben zu verwenden.

Nürnberg, den 2.4.2015

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Höhenberger

Gackstetter

Wölfel

## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014

Das Geschäftsjahr 2014 der Wohnungsgenossenschaft Noris eG war bestimmt durch die energetischen Modernisierungen und Instandhaltungen unserer Wohnanlagen. Ein weiteres zentrales und geschäftspolitisch sehr wichtiges Thema in diesem Geschäftsjahr war, die Planungen zum beabsichtigten Neubau von 51 Wohneinheiten mit 74 Tiefgaragenstellplätzen auf dem Vorratsgrundstück in Schweinau, Robert-Bosch-Straße 12-16, weiter voranzubringen.

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Überwachungs- und Beratungstätigkeit des Vorstandes der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2014 regelmäßig, zeitnah und umfassend mit dem Vorstand mündlich und schriftlich ausgetauscht. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus fortlaufend von wesentlichen Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt. In grundlegenden Entscheidungen war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. 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. Es wurden Themen wie die Risikosituation und das Risikomanagement, die Einhaltung von Richtlinien, der Satzung und von Gesetzen sowie die strategische Ausrichtung der Wohnungsgenossenschaft behandelt. Er war in alle Entscheidungen einbezogen, die nach Gesetz und Satzung der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war gut und vertrauensvoll.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden fünf gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und drei Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Inhalte dieser Sitzungen waren alle wesentlichen Vorgänge in der Wohnungsgenossenschaft Noris eG, insbesondere über die Finanzlage, die laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die Vermietungssituation, das Risikofrühwarnsystem und die Unternehmensplanung, einschließlich der Entwicklungsperspektiven der Genossenschaft. 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 auch die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2013. Außerdem nahmen die Mitglieder des Aufsichtsrates an der Schlussbesprechung mit dem Verbandsprüfer über den Jahresabschluss 2013 teil.

Weiterhin fanden Quartalsprüfungen in der Geschäftsstelle der Wohnungsgenossenschaft zu den kaufmännischen Fachgebieten sowie zu baulichen Angelegenheiten statt.

Nach der Mitgliederversammlung am 26.6.2014 fand die konstituierende Sitzung zur Wiederherstellung der „Inneren Ordnung des Aufsichtsrates“ gem. § 6 der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates statt. 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 wiedergewählt. Die weiteren Mitglieder im ehrenamtlichen Aufsichtsrat sind Frau Gudrun Gutmann, die Herren Mehmet Ali Akilli, Harald Baumgarten, Dieter Geng und Herr Peter Frauenschläger.

Im Rahmen von Wohnanlagenbegehungen verschafften sich die Aufsichtsratsmitglieder einen Überblick über die energetisch sanierten Liegenschaften. Darüber hinaus sind diese Begehungen auch eine wichtige Informationsgrundlage und eine Hilfe für anstehende Entscheidungen des Gremiums.

Diese verschiedenen Maßnahmen ermöglichten es dem Aufsichtsrat, sich ein Bild über die Lage der Genossenschaft zu machen, die wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung sowie die strategische Ausrichtung beurteilen zu können. Der Aufsichtsrat kam seinen Aufgabenstellungen und Pflichten, die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegen, umfassend nach.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2014 mit Gewinn- und Verlustrechnung und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 wurden vom Aufsichtsrat am 02. April 2015 geprüft und dabei festgestellt, dass die Abschlussunterlagen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Gemeinsam mit dem Vorstand nahmen die Mitglieder des Aufsichtsrates am 16. April 2015 an der Schlussbesprechung mit dem Verbandsprüfer über den Jahresabschluss 2014 teil.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2014 durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. ergab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, der Annahme des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2014 sowie der Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Genossenschaftsmitgliedern für die im Jahr 2014 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 eG sowie den ehrenamtlichen Hausobleuten und Wohnanlagenverwaltern dankt der Aufsichtsrat für ihren Einsatz bei der Erledigung der gestellten Aufgaben und für die vertrauensvolle, gute Zusammenarbeit getreu unserem Motto

„Gut und sicher wohnen bei der Wohnungsgenossenschaft Noris eG“.

Nürnberg, den 2.4.2015

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Aufsichtsrat

(Roland Schmid)  
Vorsitzender

## Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2014

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 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 31.12.2014 und der Lagebericht für 2014 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 der Genossenschaft ist wesentlich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung positiv beeinflusst. Die Ertragslage der Genossenschaft 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 16. April 2015

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

(gez. Bernt)  
Wirtschaftsprüfer

(gez. Maier)  
Wirtschaftsprüfer



<b>AKTIVA</b>	<b>Bilanz per</b>	
	Stand am 31.12.2014	Stand am 31.12.2013
<b><u>Anlagevermögen</u></b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	6.752,00	1,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.960.945,22	54.639.966,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.529.725,26	2.624.556,54
Grundstücke ohne Bauten	961.445,03	961.445,03
Technische Anlagen und Maschinen	1.824,00	240,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	256.137,00	212.171,00
Anlagen im Bau	0,00	136.811,44
Bauvorbereitungskosten	165.130,79	10.164,69
	<u>59.875.207,30</u>	<u>58.585.355,25</u>
<b>Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	7.592,68	7.592,68
	<u>59.889.551,98</u>	<u>58.592.948,93</u>
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>		
<b>Andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	2.784.488,96	2.843.798,74
Andere Vorräte	55.049,15	38.755,89
	<u>2.839.538,11</u>	<u>2.882.554,63</u>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	80.298,23	92.880,76
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.682,00	659,73
Sonstige Vermögensgegenstände	181.048,41	145.652,17
	<u>264.028,64</u>	<u>239.192,66</u>
<b>Flüssige Mittel</b>		
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	192.754,40	1.773.877,45
	<u>3.296.321,15</u>	<u>4.895.624,74</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	4.425,99	5.020,50
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.610,61	1.931,10
	<u>8.036,60</u>	<u>6.951,60</u>
	<u><b>63.193.909,73</b></u>	<u><b>63.495.525,27</b></u>

31. Dezember 2014	PASSIVA	
	Stand am 31.12.2014	Stand am 31.12.2013
<b>Eigenkapital</b>		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	172.360,00	139.190,00
der verbleibenden Mitglieder	2.912.421,10	2.888.126,12
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 12.738,90		
	<u>3.084.781,10</u>	<u>3.027.316,12</u>
<b>Kapitalrücklage</b>	57.907,22	54.487,22
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	1.891.779,96	1.891.779,96
Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05	4.090.335,05
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.180.562,71	20.529.628,30	19.349.065,59
	<u>26.511.743,31</u>	<u>25.331.180,60</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		
Jahresüberschuss	1.296.087,75	2.247.408,70
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.180.562,71	2.133.643,74
	<u>115.525,04</u>	<u>113.764,96</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<u>29.769.956,67</u>	<u>28.526.748,90</u>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.555.246,00	2.488.764,00
Sonstige Rückstellungen	276.464,32	594.141,62
	<u>2.831.710,32</u>	<u>3.082.905,62</u>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.770.990,88	25.864.430,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.053.202,66	2.110.121,73
Erhaltene Anzahlungen	2.878.507,17	2.874.343,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	768.622,95	793.683,44
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern : € 21.127,93 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00	86.732,76	199.726,61
	<u>30.558.056,42</u>	<u>31.842.305,46</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	34.186,32	43.565,29
	<u><b>63.193.909,73</b></u>	<u><b>63.495.525,27</b></u>

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	2014	2013
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.617.721,16	12.377.832,90
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	38.842,47
	12.617.721,16	12.416.675,37
<b>Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	-59.309,78	93.544,76
<b>Aktivierete Eigenleistungen</b>	0,00	21.688,99
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	277.234,22	255.922,38
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-6.342.237,67	-5.570.408,21
<b>Rohergebnis</b>	6.493.407,93	7.217.423,29
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-1.279.109,99	-1.227.716,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. Unterstützung davon für Altersversorgung: € 129.067,84	-393.520,17	-487.462,39
<b>Abschreibungen</b>		
a) auf Sachanlagen	-1.590.992,90	-1.416.902,77
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-431.722,59	-385.742,83
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	11.782,67	37.471,57
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-1.128.081,45	-1.110.860,13
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	1.681.763,50	2.626.209,95
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	0,00	0,00
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	-5.705,83	-8.186,67
<b>Sonstige Steuern</b>	-379.969,92	-370.614,58
<b>Jahresüberschuss</b>	1.296.087,75	2.247.408,70
<b>Einstellungen aus dem Jahresabschluss in Ergebnismrücklagen</b>	1.180.562,71	2.133.643,74
<b>Bilanzgewinn</b>	115.525,04	113.764,96

## Anhang zum Jahresabschluss 2014

### 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.
3. Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) in der Fassung vom 25.5.2009 waren erstmals im Jahr 2010 verbindlich vollumfänglich anzuwenden.

### 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 wurden, soweit die Anschaffungskosten mehr als 1.000,00 € betragen, mit den Anschaffungskosten vermindert um die Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 HGB angesetzt.

Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 150,00 € netto, aber nicht mehr als 1.000,00 € netto betragen, wurden als Sammelposten erfasst, fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt.

Die Grundstücke mit Wohnbauten wurden 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 wurden mit 5 % abgeschrieben.

Bei modernisierten Objekten wurde die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer neu festgesetzt (50 bzw. 40 Jahre).

Die Kosten der Außenanlagen wurden auf die Nutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben.

Nachtragskosten wurden auf die Restnutzungsdauer verteilt.

Die Anlagen im Bau wurden mit den Herstellungskosten bewertet.

Die Bauvorbereitungskosten wurden mit den Herstellungskosten bewertet.

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 abrechenbaren Kosten angesetzt.

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

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind die von einer Versicherungsgesellschaft bestätigten Aktivwerte für von Arbeitnehmern abgetretene Rückdeckungsversicherungen enthalten. Im Jahr 2013 ist ein Teil der Mitarbeiter zur 2. Pensionsordnung vom 17.10.1994 zurückgekehrt. Für diese Mitarbeiter wurde eine Pensionsrückstellung gem. § 253 Abs. 2 HGB, auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet.

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden 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 wurden 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 wurden 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 4,58 % zugrunde gelegt; Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,00 % p.a., Rentensteigerungen in Höhe von 1,50 % p.a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,00 % 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 wurden auf der Grundlage von § 253 Abs. 1 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt.

Den Berechnungen wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2005 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 4,58 % zugrunde gelegt; künftige Erhöhungen der Zahlungsverpflichtungen sind nicht anzunehmen, da ein fester Betrag zugesagt ist; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,00 % angesetzt; die Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung wurden mit pauschal 20 % auf den Brutto-Festbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind die Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen enthalten. Diese wurden im Vorjahr in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Der Saldo des Vorjahres wurde entsprechend berichtigt. Die rückständigen Annuitäten wurden im Geschäftsjahr 2014 erstmals unter dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bzw. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern gezeigt. Der Vorjahresausweis erfolgte unter dem Posten sonstige Verbindlichkeiten.

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.784.488,96 € (Vj.: 2.843.798,74 €) 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	11.697,20 €
-------------------------	-------------

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

Rückstellung für Resturlaub und Überstunden	39.062,55 €
Rückstellung für Verwaltungskosten	49.300,00 €
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	35.946,77 €
Rückstellung für noch anfallende Baukosten	148.000,00 €

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

aufgelaufene Zinsen	23.179,57 €
---------------------	-------------

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

Forderungen	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	6.118,40	15.646,35
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	500,00	500,00
Sonstige Vermögensgegenstände	111.314,39	95.123,79
Gesamtbetrag	<u>117.932,79</u>	<u>111.270,14</u>

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Anleihen		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.316.219,63	1.180.707,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	97.314,09	89.898,65
Erhaltene Anzahlungen	2.878.507,17	2.874.343,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	768.622,95	793.683,44
Sonstige Verbindlichkeiten	39.331,51	150.289,88
Gesamtbetrag	<u>5.099.995,35</u>	<u>5.088.922,94</u>

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			Davon gesichert		Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.770.990,88 (25.864.430,09)	1.316.219,63 (1.180.707,38)	5.302.399,25 (5.000.310,46)	18.152.372,00 (19.683.412,25)	24.681.816,38 (25.841.061,96)		GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.053.202,66 (2.110.121,73)	97.314,09 (89.898,65)	225.497,92 (236.732,41)	1.730.390,65 (1.783.490,67)	2.020.223,08 (2.110.121,73)		GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.878.507,17 (2.874.343,59)	2.878.507,17 (2.874.343,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	768.622,95 (793.683,44)	768.622,95 (793.683,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	86.732,76 (199.726,61)	39.331,51 (150.289,88)	0,00 (0,00)	47.401,25 (49.436,73)	0,00 (0,00)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>30.558.056,42</b> (31.842.305,46)	<b>5.099.995,35</b> (5.088.922,94)	<b>5.527.897,17</b> (5.237.042,87)	<b>19.930.163,90</b> (21.516.339,65)	<b>26.702.039,46</b> (27.951.183,69)		

## 8. Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2014

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten		Zugänge		Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen (+/-)		Abschreibungen (kumulierte)		Buchwert am 31.12.2014		Abschreibungen des Geschäftsjahres	
	Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	219.581,38		7.828,42		2.295,29		0,00		218.362,51		6.752,00		1.077,42	
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.392.499,08		2.558.465,18		0,00		140.691,14		32.130.710,18		55.960.945,22		1.378.177,65	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.848.865,38		39.840,45		0,00		0,00		2.358.980,57		2.529.725,26		134.671,73	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	961.445,03		0,00		0,00		0,00		0,00		961.445,03		0,00	
Technische Anlagen und Maschinen	46.487,59		1.900,00		2.156,71		0,00		44.406,88		1.824,00		316,00	
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	712.010,50		120.716,10		49.304,41		0,00		527.285,19		256.137,00		76.750,10	
Anlagen im Bau	136.811,44		0,00		0,00		-136.811,44		0,00		0,00		0,00	
Bauvorbereitung	10.164,69		158.845,80		0,00		-3.879,70		0,00		165.130,79		0,00	
	92.108.283,71		2.879.767,53		51.461,12		0,00		35.061.382,82		59.875.207,30		1.589.915,48	
<b>Finanzanlagen</b>														
Beteiligungen	7.592,68		0,00		0,00		0,00		0,00		7.592,68		0,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>92.335.457,77</b>		<b>2.887.595,95</b>		<b>53.756,41</b>		<b>0,00</b>		<b>35.279.745,33</b>		<b>59.889.551,98</b>		<b>1.590.992,90</b>	



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

	Geschäftsjahr
Zinserträge	1.334,39 €
Zinsaufwendungen	203.709,19 €

### 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. wurden aktive latente Steuern nicht angesetzt.
2. Es bestanden folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z. B. Miet-, Pacht- und Leasingverpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben, Besserscheinverpflichtungen):  
./.
3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	-
Technische Mitarbeiter	6	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	10	-

### 4. Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres 2014	2.748
Zugang 2014	171
Abgang 2014	204
Ende des Geschäftsjahres 2014	2.715

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

€ 24.294,98
-------------

## 6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

## 7. Mitglieder des Vorstandes ( Vor- und Zuname ):

Markus Höhenberger	geschäftsführender Vorstand
Hans Peter Gackstetter	Geschäftsführer i. R.
Raimund Wölfel	Architekt

## 8. Mitglieder des Aufsichtsrates ( Vor- und Zuname ) :

Roland Schmid	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender
Alfred Schwarz	Dipl.- Verwaltungswirt	stv. Vorsitzender
Mehmet Ali Akilli	Dipl.- Betriebswirt	
Harald Baumgarten	Anwendungsentwickler	
Peter Frauenschläger	Strassenbahnfahrer	
Dieter Geng	Objektmanager i.R.	
Gudrun Gutmann	Steuerberaterin	
Bertram Meier	Elektromeister	
Gabriele Schlegel	Kffr. d. Wohnungswirtschaft	

Nürnberg, den 2.4.2015

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Vorstand

Höhenberger                      Gackstetter                      Wölfel

## Wir trauern um unsere verstorbenen Mitglieder

6090	Blasseneck Friederike	Dabobertstr. 14	11.06.2011
3323	Kolb Elfriede	Jochensteinstr. 8	15.09.2013
8960	Bauer Peter	Laufer Str. 39, Schwaig	27.12.2013
4176	Steger Anni	Schopenhauerstr. 23	02.01.2014
6767	Bassing Horst	Jaeckelstr. 8	04.01.2014
5432	Zingler Joachim	Merseburger Str. 19	09.01.2014
3521	Kurz Wilhelm	Flotowstr. 3	13.01.2014
4009	Bär Erwin	Herbartstr. 37	16.01.2014
4064	Käser Erich	Nordring 120	25.01.2014
8637	Güntsch Luise	Pestallozzistr. 34	30.01.2014
2377	Griebel Leonhard	Mommsenstr. 83	31.01.2014
3769	Arbesmann Albert	Harsdörfferstr. 58	02.02.2014
4706	Horak Walter	Untersbergstr. 20	06.02.2014
9754	Bratke Christa	Herbartstr. 17	08.02.2014
3731	Dirnhofer Rudolf	Rednitzstr. 70, Stein	09.03.2014
9971	Mayhack Werner	Mommsenstr. 89	11.03.2014
4574	Schuster Kurt	Untersbergstr. 18	14.03.2014
10872	Rothberg Marlene	Wilhelm-Spaeth-Str. 37	19.03.2014
10116	Schaller Eva Maria	Hochkalterstr. 22	19.03.2014
7646	Zull Irmgard	Kirchenstr. 29	21.03.2014
9958	Pfannenstiel Leo	Untersbergstr. 18	06.04.2014
3417	Meier Georg	Harsdörfferstr. 42	13.04.2014
6151	Dengler Erna	Harsdörfferstr. 66	01.05.2014
7371	Staub Else	Peterstr. 10	25.05.2014
3570	Fischer Max	Merseburger Str. 11	31.05.2014
6252	Mühlbauer Lina	Herbartstr. 25	04.07.2014
5697	Lindner Klaus-Jürgen	Ermreuther Str. 6	07.07.2014
7727	Barfknecht Johannes	Schillingstr. 4	22.07.2014
9121	Weiß Georg	Mommsenstr. 85	01.08.2014
9622	Leixner Karola	Hochkalterstr. 20	04.08.2014
9419	Buchstaller Michael	Muggenhofer Str. 50	04.08.2014
6055	Stößel Edeltraud	Anne-Frank-Str. 39	12.08.2014
7435	Täuber Ingrid	Untersbergstr. 16	18.08.2014
8066	Kurzwart Manfred	Untersbergstr. 16	26.08.2014
10080	Goetzke Anna	Herbartstr. 21	30.08.2014
6124	Weber Johann HO	Untersbergstr. 8	26.09.2014
4344	Maertin Edmund	Untersbergstr. 4	06.10.2014
7069	Beliat-Bappert Milivoi	Dörflerstr. 15	08.10.2014
5661	Hoferer Kurt	Zweibrückener Str. 16	12.10.2014
10021	Eckstein William	Untersbergstr. 4	16.10.2014
9992	Hefeke Helene	Erikastr. 2, Neuberend	18.10.2014
4889	Walter Dieter	Robert-Bosch-Str. 4	21.11.2014
4116	Stark Marga	Semmelweisstr. 33	29.11.2014
11129	Himmer Rosalinde	Zweibrückener Str. 14	06.12.2014
3620	Klein Heinrich	Robert-Bosch-Str. 10	10.12.2014
11770	Pfannenstiel Hilda	Untersbergstr. 18	20.12.2014

## Ehre Ihrem Andenken

**Impressum:**

**Herausgeber:**

Wohnungsgenossenschaft Noris eG, Herbartstr. 30, 90461 Nürnberg

Tel.: 0911/ 94965-0; 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 oHG, Mühlhofer Hauptstr. 7b, 90453 Nürnberg