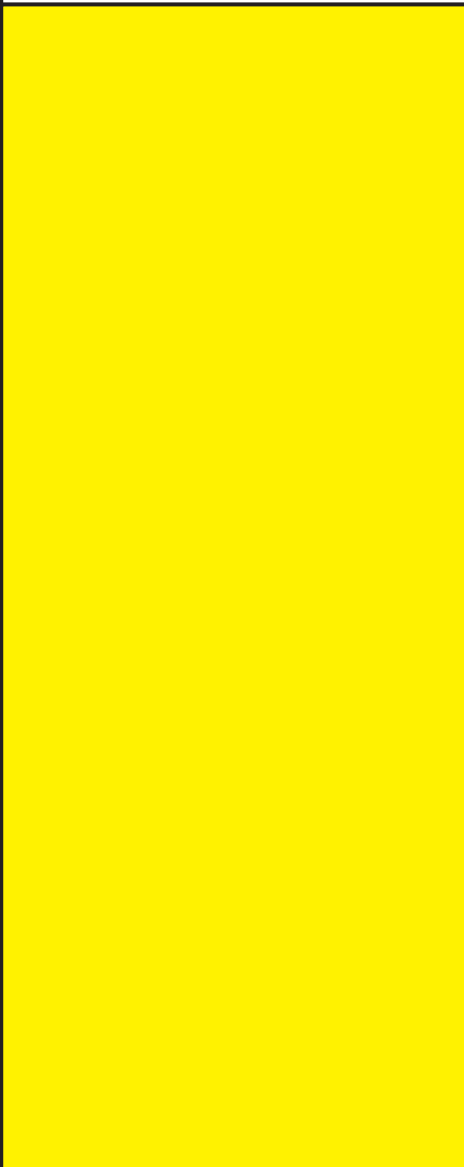




**NORIS** e.G.  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

**Geschäftsbericht 2009**



# Geschäftsbericht 2009

90. Geschäftsjahr



Herbartstraße 30  
90461 Nürnberg

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

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeines	3
Organe der Genossenschaft	4
Einladung	5
Vorwort des Vorstandes	6
<b>Lagebericht</b>	<b>8</b>
Deutschland und die Finanzkrise	9
Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis	12
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft	26
Ereignisse nach Ablauf des Geschäftsjahres	29
Risikobericht	30
Prognosebericht	32
Vorschlag zur Gewinnverteilung	32
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>33</b>
<b>Zusammenfassendes Prüfungsergebnis 2008</b>	<b>35</b>
<b>Zusammenfassendes Prüfungsergebnis 2009</b>	<b>37</b>
<b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009</b>	
Bilanz	39
Gewinn- und Verlustrechnung	41
<b>Anhang</b>	
Allgemeine Angaben	42
Erläuterungen zu den Bilanzierungsmethoden	42
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	43
Sonstige Angaben	47
<b>Pressespiegel</b>	<b>48</b>
<b>Ehrentafel</b>	<b>50</b>

## **Allgemeines**

Gründung der Genossenschaft:  
3.10.1919

Sitz:  
Herbartstr. 30, 90461 Nürnberg

Höhe des Geschäftsanteils:  
€ 310,00

## **Beteiligung**

BZG Baustoffzentralgesellschaft mbH, Nürnberg

## **Mitgliedschaften**

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

Hans Peter Gackstetter

Bernd Roth

### Aufsichtsrat

Roland Schmid  
Alfred Schwarz  
Mehmet Ali Akilli  
Harald Baumgarten  
Walter Fuchs  
Bertram Meier  
Helmut Meinel  
Gabriele Schlegel  
Klaus Böhner

Sparkassenbetriebswirt  
Dipl.- Verwaltungswirt  
Dipl.- Kaufmann  
Anwendungsentwickler  
Technischer Betriebswirt  
Elektromeister  
Leiter Rechnungswesen i. R.  
Kffr. d. Wohnungswirtschaft  
Anwendungsentwickler

**Vorsitzender**  
**stv. Vorsitzender**  
(ab 25.6.2009)

(bis 25.6.2009)

## Einladung zur Mitgliederversammlung

am Mittwoch, 23.6.2010, um 19.00 Uhr in der Gaststätte „Saalbau Waldschänke“  
90461 Nürnberg, Frankenstraße 199 stattfindenden ordentlichen  
Mitgliederversammlung

### Tagesordnung:

1. Lagebericht des Vorstandes und Vorlage des Jahresabschlusses 2009
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung der Jahresabschlüsse 2008 und 2009
4. Genehmigung des Jahresabschlusses 2009
5. Beschlussfassung über die Gewinnverwendung
6. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2009
7. Ergänzungswahlen für den Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss liegt in der Zeit vom 16. Juni bis 23. Juni 2010 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, 4. Juni 2010

Roland Schmid  
Aufsichtsratsvorsitzender

## VORWORT DES VORSTANDES

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,  
liebe Mitglieder,

im Jahr 2009, in dem die Wirtschafts- und Finanzkrise ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht zu haben scheint, feiert die Wohnungsgenossenschaft Noris eG ihren 90. Geburtstag.

Für viele Unternehmen zählte das Jahr 2009 zu einem der schwierigsten ihrer Firmengeschichte, weil es auf dramatische Art und Weise veranschaulichte, wie fatal sich kurzfristige Entscheidungen und Gewinnmaximierung um jeden Preis auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Stabilität der Wirtschaftssysteme auswirken können.

Die Noris eG hat in diesem Umfeld reagiert und gleichzeitig den Mut bewiesen, ihrer langfristigen Strategie mit der Realisierung ausgewählter Modernisierungsvorhaben im eigenen Bestand, treu zu bleiben.

Diese zentrale Strategie und die damit verbundenen Zielsetzungen, spiegelt unsere Tradition und Zukunft wieder, nämlich die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung unserer Mitglieder. Wir wollen deshalb auch zu Beginn des vorliegenden Geschäftsberichtes ihnen die wichtigsten Eckdaten des Geschäftsjahres 2009 vorstellen.

2009 war für die Noris eG wiederum ein äußerst erfolgreiches Jahr. Auf Grund der durchgeführten Mietanpassungen durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen und Mietanpassungen auf Grund von Mieterwechsel konnte die Noris eG eine weitere Umsatzsteigerung um rd. 3 % erzielen und das Gesamtergebnis gegenüber dem Vorjahr wiederum verbessern.

Die Ziele unserer Investitionspolitik sind seit jeher klar formuliert.

Größtmöglicher Wohnkomfort zu bezahlbaren Preisen waren auch 2009 die Triebfedern unserer Arbeit. Aus diesem Grund realisierte die Noris eG 2009 ein Investitionsvolumen, welches in ihrer Firmengeschichte noch nicht umfassender war. Investitionskosten von rd. € 8,0 Mio. bedeuten, dass pro m<sup>2</sup> mehr als € 54,00 investiert wurden, was vergleichsweise zu den übrigen Wohnungsunternehmen in Bayern, einen unerreichten Wert darstellt.

Überboten wird dieses Volumen nochmals in 2010, in welchem rd. 11,5 Mio. investiert werden.

Als bodenständige und dienstleistungsorientierte Genossenschaft wollen wir deshalb auch in Zukunft in unsere Liegenschaften investieren, um gutes und sicheres wohnen bei der Wohnungsgenossenschaft Noris eG zu gewährleisten.

### Danke!!

Der Erfolg im Jahr 2009 wäre nicht vorstellbar ohne das Engagement unserer Mitarbeiter. Sie sind der zentrale Erfolgsfaktor der Noris eG, 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, die die Verwaltung, durch ihre Mitarbeit, in ganz erheblichem Maße entlastet haben.

Besonderer Dank gilt dem Aufsichtsrat, der die Noris eG auch 2009 in allen Belangen unterstützt und gefördert hat.

Nürnberg, den 12.4.2010

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

gez. Höhenberger

gez. Gackstetter

gez. Roth





Modernisierung Muggenhofer Straße 46-50

## Lagebericht 2009

### 1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

#### 1.1. Weltwirtschaftliches Umfeld

2009 hat die internationale Krise auf dem Finanzmarkt eine beispiellose Talfahrt der weltwirtschaftlichen Produktion ausgelöst. Ein Zusammenbruch des globalen Finanzsystems konnte durch aufwendige Rettungsprogramme der Regierungen und Zentralbanken zwar verhindert werden, der globale Einbruch der Konjunktur konnte jedoch nicht verhindert werden.

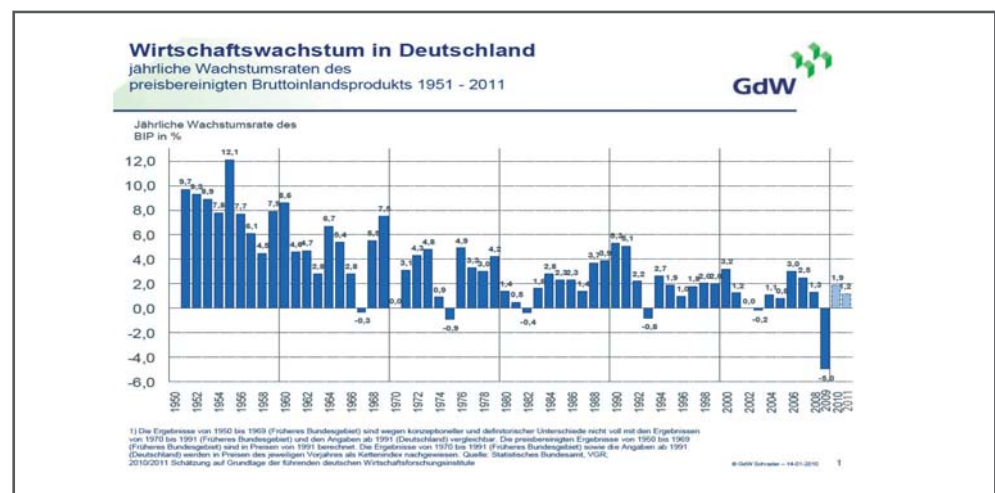
Trotz der Stabilisierungsmaßnahmen ist mit einem baldigen Ende der Finanzkrise dennoch nicht zu rechnen, zumal die Banken mit drohenden Kreditausfällen zu rechnen haben, die aus den Insolvenzen von Firmen und Privatleuten resultieren, trotz umfangreich zur Verfügung gestellter „Rettungsschirme“.

Die Wohnungswirtschaft ist bislang nur indirekt von der Finanzmarktkrise betroffen. Zwar wird eine restriktivere Ermittlung der Beleihungswerte registriert, der jedoch Verbesserungen bei den Konditionen im langfristigen Bereich gegenüberstehen.

## 1.2. Deutschland und die Finanzkrise

### Die Wirtschaft Deutschlands erholt sich 2010 vom Wachstumseinbruch der Rezession.

In Deutschland reagierte die ehemalige Bundesregierung mit expansiven fiskalpolitischen Maßnahmen auf die Krise.



So wurden von dieser, zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage zwei Konjunkturpakete mit einem Umfang von 84 Milliarden Euro für 2009 und 2010 auf den Weg gebracht. Insbesondere öffentliche Investitionen und Investitionen in die energetische Gebäudesanierung wurden dadurch gestärkt.

Die neue Regierung hat mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz sowie weiteren Ausgabenerhöhungen die expansive Finanzpolitik fortgesetzt und für 2010 einen neuerlichen Impuls von 12 Milliarden EUR gesetzt. Ob diese Maßnahmen jedoch ausreichend bzw. geeignet sind, muss zumindest bei einigen kritisch hinterfragt werden.

Trotz all dieser Maßnahmen beziffert die Europäische Kommission für die Eurozone einen realen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von 4%.

In diesem Umfeld weisen die konjunkturellen Aussichten für Deutschland auf eine eher zögerliche Erholung der Wirtschaftslage hin. Für Deutschland rechnet die Bundesregierung lediglich mit einer Steigerung von 1,5%. Somit ist selbst bei günstigster Wirtschaftsentwicklung nicht vor 2012 mit einem Erreichen des Vorkrisenniveaus zu rechnen.



### Die Deutsche Wirtschaft erlebte 2009 die stärkste Rezession der Nachkriegsgeschichte.

2009 schrumpfte die deutsche Wirtschaft erstmals seit sechs Jahren wieder und bedeutete damit die mit Abstand tiefste Rezession der Nachkriegszeit. Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt 2009 um 5% niedriger als 2008.

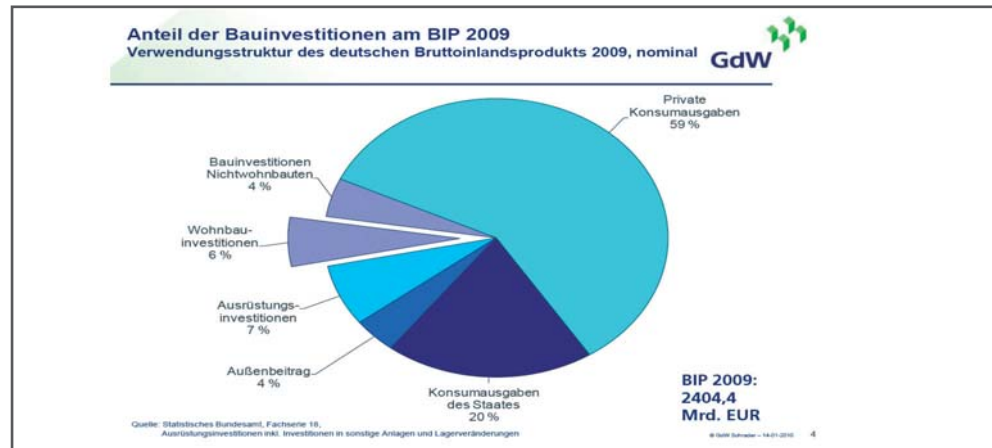
Positive Impulse zur Wirtschaftsleistung kamen 2009 ausschließlich vom Konsum.

Der stärkste negative Impuls ging 2009 vom Außenhandel aus. Erstmals seit 1993 wurden aus Deutschland weniger Waren und Dienstleistungen exportiert als im Vorjahr.

### Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen 2009 vorübergehend leicht rückläufig, Neubauinvestitionen auf historischem Tiefststand

Im Jahr 2009 bekamen die Wohnungsbauinvestitionen insgesamt einen leichten Dämpfer. Neben den Neubauinvestitionen waren erstmals auch die Investitionen in den Bestand rückläufig. Rund € 137 Mrd. wurden im vergangenen Jahr in Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen investiert.

Mit 56 % aller Bauinvestitionen und einem weiteren Zuwachs gegenüber dem Vorjahr stellt der Wohnungsbaubereich weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit.



Wesentlichsten Anteil an den Bauinvestitionen hat das Engagement im Bereich Instandhaltung und Modernisierung. Dieser Trend wird sich fortsetzen.

### Die Wohnungsgenossenschaft Noris eG liegt voll im Trend

Unberührt von der internationalen Finanzkrise war das Jahr 2009 für unsere Genossenschaft ein echtes Wachstumsjahr im Sinne der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.

Mit einem Erhaltungsinvestitionsaufwand von rd. € 55,00/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt die Wohnungsgenossenschaft Noris eG in Bayern weit an der Spitze.

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



Modernisierung Muggenhofer Straße 46-50 (Innenhof)

## 2. Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis der Wohnungsgenossenschaft Noris eG

### 2.1. Rechtliche Verhältnisse

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

#### 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 31.12.2009 gehörten der Noris eG 2.742 Mitglieder mit 8.843 Geschäftsanteilen (Vj.: 2.757 Mitglieder mit 8.775 Anteilen) an.

Es betragen:

	31.12.2009	31.12.2008
	€	€
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.728.108,50	2.711.171,67
Der Gesamtbetrag der Geschäftsanteile	2.741.330,00	2.720.250,00
Die rückständig fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile	13.221,50	9.078,33

#### 2.1.3. Vorstand

Der Vorstand setzt sich im Geschäftsjahr 2009 wie folgt zusammen:

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

#### 2.1.4. Aufsichtsrat

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

Der Aufsichtsrat setzt sich im Geschäftsjahr 2009 zusammen aus:

<b>Roland Schmid</b>	Sparkassenbetriebswirt	<b>Vorsitzender</b>
<b>Alfred Schwarz</b>	Dipl.- Verwaltungswirt	<b>stv. Vorsitzender</b>
<b>Mehmet Ali Akilli</b>	Dipl.- Kaufmann	(ab 25.6.2009)
<b>Harald Baumgarten</b>	Anwendungsentwickler	
<b>Walter Fuchs</b>	Technischer Betriebswirt	
<b>Bertram Meier</b>	Elektromeister	
<b>Helmut Meinel</b>	Leiter Rechnungswesen i. R.	
<b>Gabriele Schlegel</b>	Kffr. d. Wohnungswirtschaft	
<b>Klaus Böhner</b>	Anwendungsentwickler	(bis 25.6.2009)

#### 2.1.5. Steuerliche Grundlagen

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

#### 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 Vermietungserfolgs 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 wird ab 2010 ein externer Dritter engagiert.

### **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 2009 fand Neubautätigkeit im Rahmen der Aufstockung von drei Bestandshäusern und der damit verbundenen Schaffung von 6 neuen Wohnungen statt. Hauptaufgabengebiet der Genossenschaft war die Bestandsbewirtschaftung mit umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten.

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



Modernisierung Semmelweisstraße 9-13 (mit Aufstockung)

### 2.2.2. Modernisierung und Instandhaltung im Geschäftsjahr 2009

Für das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm 2009 wurde ein Volumen von rd. T€ 8.000,0 veranschlagt. Nach Fertigstellung der Maßnahmen ergaben sich folgende Kosten:

#### Muggenhofer Straße 46-52; BA IV:

T€ 1.594,3

- Anbau von Balkonen,
- Vollwärmeschutz,
- Erneuerung der Dacheindeckung,
- Dachboden- und Kellerdeckendämmung,
- Erneuerung der Dachbodenabteile,
- Erneuerung der Haustüren,
- Einbau von Gegensprechanlagen,
- Einbau von Fenstern,
- Einbau einer Regenwasserversickerung (Rigolen),



- Erneuerung der Treppenhäuser mit Treppenbelägen,
- Anpassung der Anschlusswerte (Fernwärme),
- Neuanlage der Kellerabgänge,
- Neugestaltung der Außenanlagen.

**Jäckelstraße 29-31:**

T€ 96,4

- Vollwärmeschutz,
- Erneuerung der Rollos,
- Erneuerung der Dachbodenabteile,
- Dachbodendämmung.

**Herbartstraße 3-7; BA II:**

T€ 1.223,8

- Anbau von Balkonen,
- Vollwärmeschutz,
- Erneuerung der Dacheindeckung,
- Dachboden- und Kellerdeckendämmung,
- Erneuerung der Haustüren,
- Einbau von Gegensprechanlagen,
- Einbau von Fenstern,
- Einbau einer Regenversickerung (Rigolen),
- Erneuerung der Treppenhäuser mit Treppenbelägen,
- Anpassung der Anschlusswerte (Fernwärme),
- Neugestaltung der Außenanlagen (ab 2010).

**Semmelweisstraße 9-13; BA II:**

T€ 1.192,2

**(zzgl. T€ 517,4 Instandhaltungskosten)**

- Aufstockung,
- 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 Carports sowie Fahrrad- und Müllhäuser.

**Lödelstraße 10-12; BA II:**

T€ 127,2

- Vollwärmeschutz,
- Kanalsanierung.

Einzelmodernisierungen von 67 Wohnungen:	T€ 1.720,7
Instandhaltungskosten für Kleinreparaturen, Instandhaltungen im Rahmen von Modernisierungen und notwendige nicht vorgesehene Instandhaltung:	<u>T€ 1.761,0</u>
<b>Investitionen gesamt:</b>	<b>T€ 7.715,6</b>

### 2.2.3. Investitionsprogramm 2010

Für das Jahr 2010 wurden folgende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben beschlossen:

Schätzkosten

<b>Merseburger Straße 5-13 Mommsenstraße 73-83; BA I:</b>	<b>T€ 3.000,0</b>
---	-------------------

- Anbau von Balkonen,
- Vollwärmeschutz,
- Erneuerung der Dacheindeckung,
- Dachboden- und Kellerdeckendämmung,
- Erneuerung der Dachbodenabteile,
- Erneuerung der Haustüren,
- Einbau von Fenstern,
- Erneuerung der Treppenhäuser,
- Anpassung der Anschlusswerte (Fernwärme),
- Neugestaltung der Außenanlagen.

<b>Ziegenstraße 86; BA III:</b>	<b>T€ 1.100,0</b>
---------------------------------	-------------------

- Aufstockung,
- 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 9-11; BA III:** T€ 1.000,0

- Anbau von Balkonen,
- Vollwärmeschutz,
- Erneuerung der Dacheindeckung,
- Dachboden- und Kellerdeckendämmung,
- Erneuerung der Haustüren,
- Einbau von Gegensprechanlagen,
- Einbau von Fenstern,
- Einbau einer Regenwasserversickerung (Rigolen),
- Erneuerung der Treppenhäuser mit Treppenbelägen,
- Anpassung der Anschlusswerte (Fernwärme),
- Neugestaltung der Außenanlagen (ab 2010).

**Jäckelstraße 27:** T€ 200,0

- Vollwärmeschutz,
- Erneuerung der Dacheindeckung,
- Dachbodendämmung,
- Erneuerung des Hauseinganges,
- Einbau von Fenstern,
- Verkleidung der Laubengänge.

**Robert-Bosch-Straße 4-6:** T€ 200,0

- Vollwärmeschutz,
- Erneuerung der Dacheindeckung,
- Dachbodendämmung,
- Erneuerung der Haustüren,
- Einbau von Fenstern.

**Schönweißstraße 10-12:** T€ 750,0

- Anbau von Balkonen,
- Vollwärmeschutz,
- Erneuerung der Dacheindeckung,
- Dachbodendämmung,
- Einbau von Gegensprechanlagen,
- Einbau von Fenstern,
- Erneuerung der Treppenhäuser,
- Anpassung der Anschlusswerte (Fernwärme).

**Lödelstraße 10-18 /Schönweißstraße 10-12:** T€ 1.550,0

- Neubau einer Tiefgarage mit 48 Stellplätzen,
- Neugestaltung der Außenanlagen.

Langwasser, BA I (Hochkalterstraße): T€ 500,0

- Erneuerung der Haustechnik.

Einzelmodernisierungen und lfd. Instandhaltungen: T€ 3.100,0

Plankosten gesamt: T€ 11.400,0

Die im Jahr 2010 vorgesehenen Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen werden in Höhe von rd. € 5,8 Mio. mit Fremdmitteln und restlich mit Eigenmitteln finanziert.



Modernisierung Herbartstraße 3-7

## 2.2.4. Hausbewirtschaftung

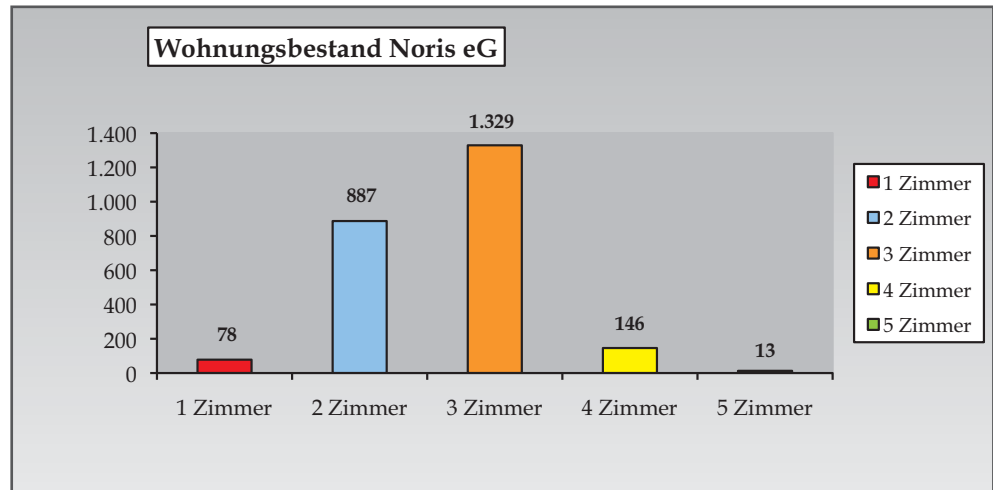
### 2.2.4.1. Bestandsangaben

Die Genossenschaft verwaltet zum 31.12.2009 293 Häuser mit 2.453 Wohnungen, 522 Garagen/TG-Stellplätze und 20 sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) von insgesamt 154.171 m<sup>2</sup> (Vorjahr 153.690 m<sup>2</sup>).

Außerdem sind 306 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 31.12.2009 noch 360 Einheiten preisgebunden.



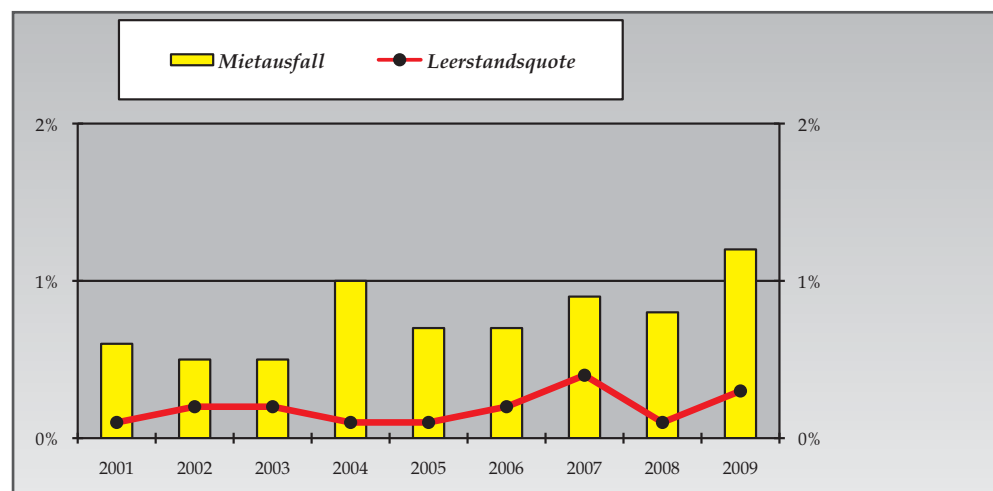
#### 2.2.4.2. Einnahmen

Die Noris eG vereinnahmte 2009 Mieten in Höhe von T€ 8.268,0, die gegenüber dem Vorjahr um T€ 231,0 angestiegen sind. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 10.936,9, dies entspricht einer Steigerung von 2,6 % (Vj.: 3,8 %).

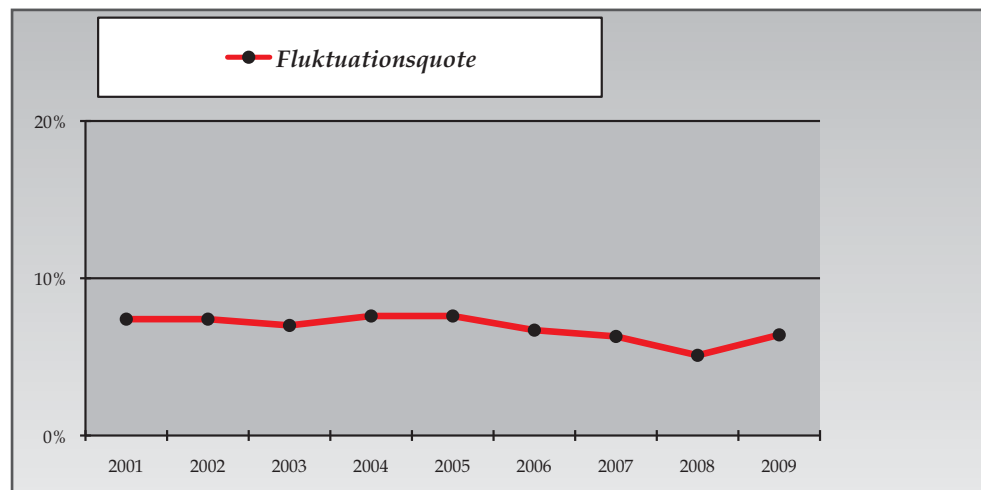
Die Erhöhung beruht neben den Mieterhöhungen des Berichtsjahres vor allem auf den ertragswirksamen Auswirkungen des Vorjahres.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Noris eG beträgt €/m<sup>2</sup> 4,40 (Vj.: €/m<sup>2</sup> 4,20).

Die Erlösschmälerungen (T€ 70,7, dv. T€ 39,8 modernisierungsbedingt), Forderungsausfälle (T€ 42,6) sowie Miet- und Räumungsklagen (T€ 15,0) betragen zusammen 1,2% (Vj.: 0,8%) des gesamten Umlagen- und Sollmietenaufkommens.



Die Leerstandsquote zum 31.12.2009 betrug 0,3 % (Vj.: 0,1%); die Fluktuationsquote 6,4%. Im Branchenvergleich liegt die Genossenschaft damit weit unter dem Bayernschnitt.

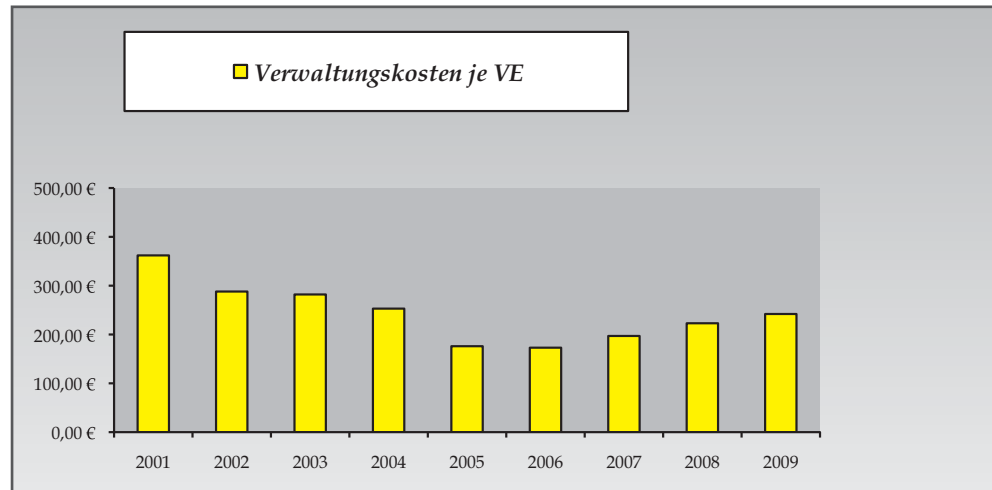


#### 2.2.4.3. Ausgaben

Die Bewirtschaftungskosten der Noris eG stellen sich im Geschäftsjahr 2009 wie folgt dar:

	2009 T€	2008 T€	Veränderung T€
Verwaltungskosten	615,8	567,1	48,7
Betriebskosten	2.738,6	2.725,1	13,5
Instandhaltungskosten	4.266,5	3.720,6	545,9

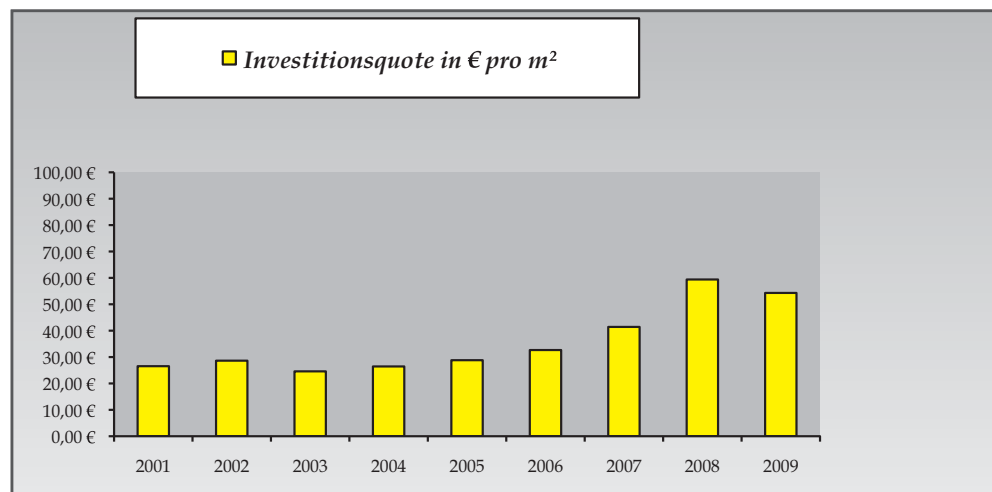
Die Verwaltungskosten betragen im Geschäftsjahr 2009 € 242,00/VE (Vj.: € 223,00/VE) je Verwaltungseinheit (VE) und sind gegenüber dem Vorjahr auf Grund von Neueinstellungen sowie erhöhten Abschreibungen auf Sachanlagen nur geringfügig gestiegen. Die Verwaltungskosten der Noris eG liegen weiterhin unter den in der Zweiten Berechnungsverordnung festgelegten Verwaltungskosten und stellen im Branchenvergleich eine Ausnahmesituation dar.



Die Betriebskosten betragen € 17,80 je m<sup>2</sup> (Vj.: € 17,70 je m<sup>2</sup>).

Für die Instandhaltung wurden im Geschäftsjahr 2009 € 27,70 je m<sup>2</sup> (Vj.: € 24,20 je m<sup>2</sup>) ausgegeben.

Die jährlichen Investitionen im Bestand belaufen sich auf € 54,30 je m<sup>2</sup> (Vj.: € 59,39 je m<sup>2</sup>) und stellen damit ebenfalls einen überdurchschnittlichen Wert dar.



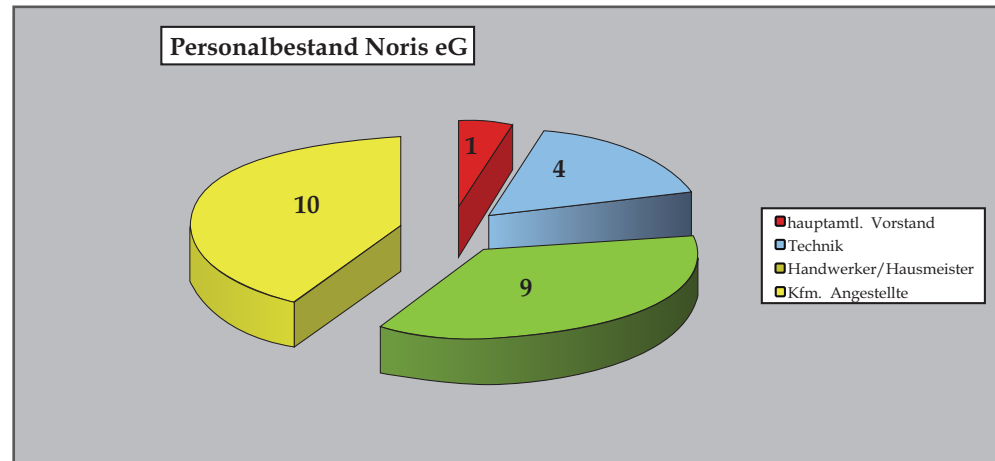
#### 2.2.4.4. Geschäftsentwicklung

Trotz einer erhöhten Anzahl sozial schwacher Mieter, verbunden mit hohen Instandhaltungsaufwendungen und Modernisierungskosten, darf die Geschäftsentwicklung des Jahres 2009 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 31.12.2009 waren für die Genossenschaft hauptamtlich tätig:

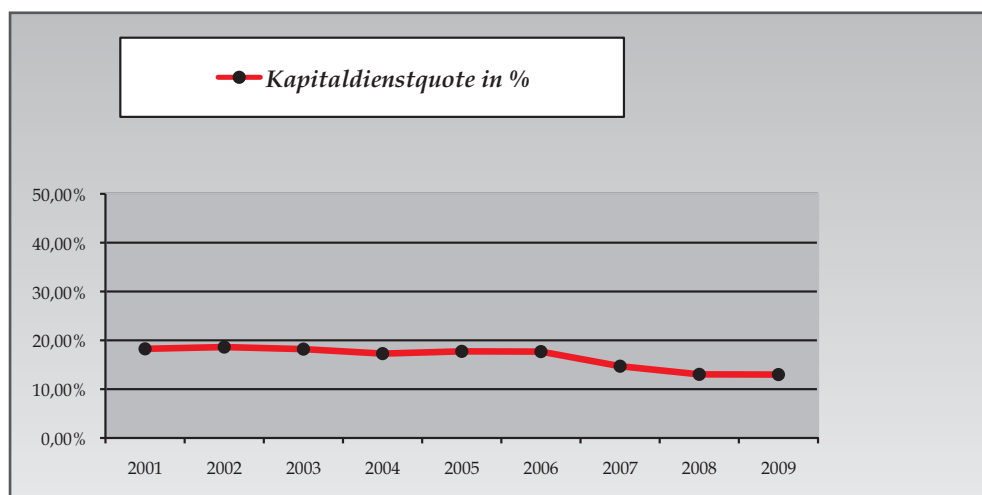


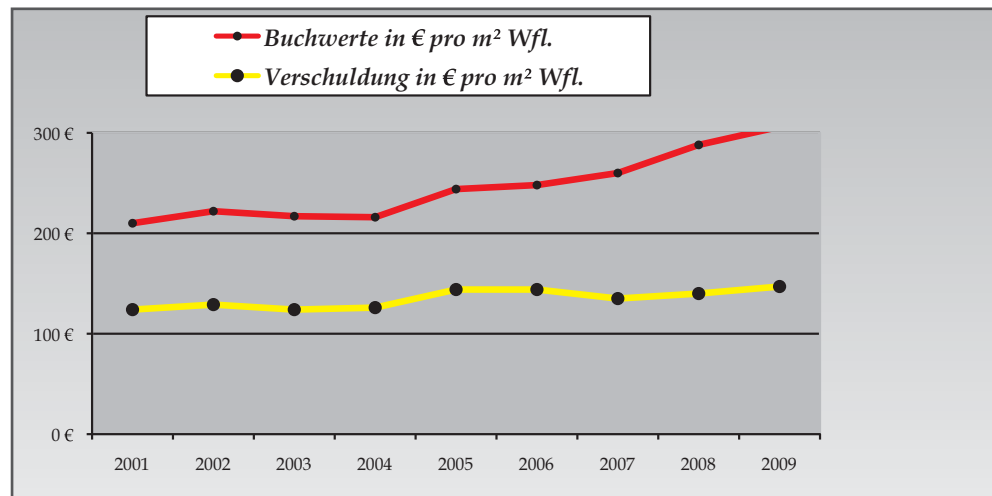
Im Jahre 2009 betrug der gesamte Personalaufwand T€ 1.591,5 (Vj.: T€ 1.439,1).



## 2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

		2009	2008
Gesamtkapitalrentabilität	in %	4,2	4,1
Cashflow nach DVFA/SG	in T€	2.740,1	2.436,2
Eigenkapitalquote	in %	45,1	44,5
Dynamischer Verschuldensgrad	Jahre	8,3	8,8
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	4,40	4,20
Mietausfallquote	in %	1,2	0,8
Leerstandsquote	in %	0,3	0,1
Kapitaldienstquote	in %	13,12	13,03
Mietmultiplikator	Faktor	5,71	5,51
Ergebnis Hausbewirtschaftung (vor Instandhaltung)	€/m <sup>2</sup>	44,00	43,00
Verwaltungskosten	€/VE	242,00	223,00





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 2009 konstruktiv und reibungslos.

Am 25. Juni 2009 hat die Mitgliederversammlung dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt.



Modernisierung Lödelstraße 10-12

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

#### 3.1. Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	31.12.2009 T€	31.12.2008 T€	Veränderung T€
Langfristige Investitionen	47.641,0	44.747,1	2.893,9
Grundstücksvorräte, Bauvorbereitung	989,4	1.003,2	-13,8
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	<u>4.387,5</u>	<u>4.549,8</u>	<u>-162,3</u>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b><u>53.017,9</u></b>	<b><u>50.300,1</u></b>	<b><u>2.717,8</u></b>

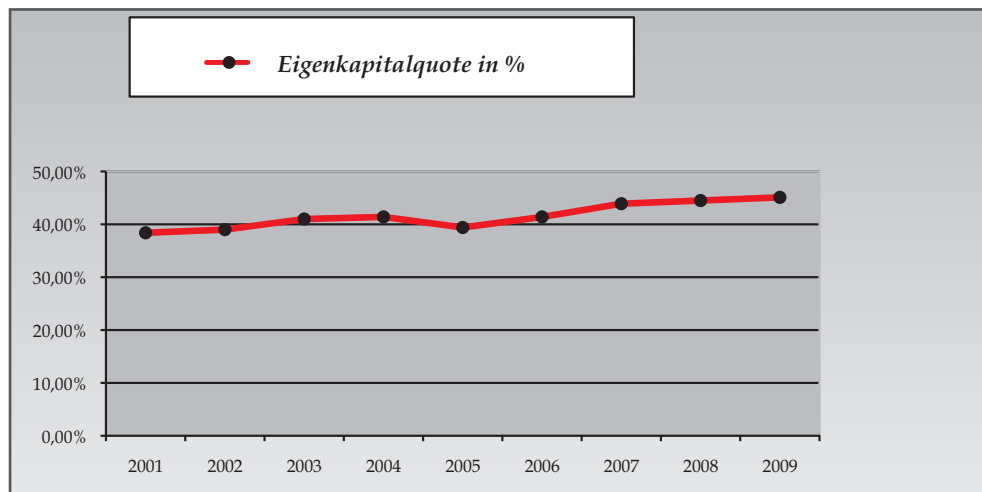
Kapitalstruktur	31.12.2009 T€	31.12.2008 T€	Veränderung T€
Eigenmittel	23.622,8	22.110,7	1.512,1
Langfristiges Fremdkapital	24.299,5	23.136,3	1.163,2
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	<u>5.095,6</u>	<u>5.053,1</u>	<u>42,5</u>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b><u>53.017,9</u></b>	<b><u>50.300,1</u></b>	<b><u>2.717,8</u></b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.717,8 erhöht.

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

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

Das Eigenkapital zum 31.12.2009 (T€ 23.908,6) beträgt rd. 45 % (Vj.: rd. 44 %) der Bilanzsumme.



Die Genossenschaft verfügt über eine branchenübliche Eigenkapitalausstattung.

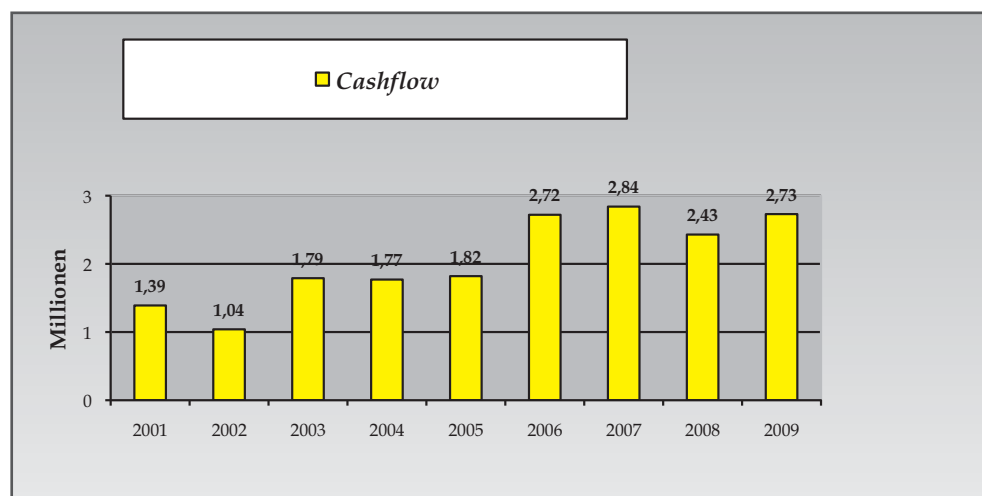
Der Anteil der Selbstfinanzierung an den gesamten Eigenmitteln beträgt rd. 88 %.

Zum 31.12.2009 sind die langfristigen Investitionen geeignet mit Eigen- und Fremdmittel finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von rund € 0,3 Mio., die vollständig in Grundstücksreserven gebunden ist.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

### 3.2. Finanzlage

	31.12.2009 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen)	2.013,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.115,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.545,5
Zahlungswirksame Veränderungen	- 555,8
Flüssige Mittel per 1.1.2009	1.823,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.2009 (einschl. Bausparguthaben)	<u>1.267,7</u>



Der Finanzmittelbestand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um rd. € 0,5 Mio. Dies ist vor allem auf die gestiegenen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen zurückzuführen.

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

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

### 3.3. Ertragslage

Das Jahresergebnis gliedert sich wie folgt:

	31.12.2009 T€
Hausbewirtschaftung	1.723,6
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	-182,6
Kapitaldisposition	37,6
sonstiger und a.o. Bereich	21,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,3
	<hr/>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.599,9</b>
	<hr/> <hr/>

Das Hausbewirtschaftungsergebnis des Berichtsjahres verminderte sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig. Ursächlich hierfür sind die gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Instandhaltungskosten sowie die erhöhten Abschreibungen und Zinsaufwendungen. Gegenläufig wirkten die Mieterhöhungen 2008/2009.

Die Kapitaldisposition ist vor allem durch Zinserträge geprägt.

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

Der EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization) beträgt T€ 3.365,4 ( Vj.: T€ 3.123,6 ).

### 3.4. Vorausschaurechnung

	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	3.245,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.610,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (saldiert mit Dividendenausschüttungen)	<u>6.145,6</u>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>780,6</b>
Finanzmittel zum 1.1.2009 (einschl. Bausparguthaben)	<u>1.267,7</u>
<b>Finanzreserve nach Fortrechnung</b>	<b><u><u>2.048,3</u></u></b>

### 3.5. Gesamtaussage

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

## 4. 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 zukünftigen Entwicklung

Jede Geschäftstätigkeit ist mit Risiken und Chancen verbunden. Eine große Gefahr besteht darin, diese nicht zu erkennen und somit nicht beeinflussen zu können. Mit dem in der Noris eG eingesetzten Controlling, dem bestehenden Risikomanagementsystem gemäß KonTraG, dem permanenten Berichtswesen sowie dem Portfoliomanagement, sind Kontrollen zur Risikofrüherkennung eingerichtet, die geeignet sind, negative Tendenzen rechtzeitig zu erkennen und zu bewerten. Unterstützt wird dieses Verfahren durch Revisionsprüfungen durch den Aufsichtsrat.

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

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

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

Die aktuelle Finanz- und Wirtschaftskrise ist gekennzeichnet durch eine restriktivere Kreditvergabe der Banken untereinander und gegenüber Unternehmen. Zur Finanzierung unserer Investitionen in Modernisierung wird auch 2010 die Aufnahme von KfW-Darlehen erforderlich sein. Die Finanzierung der geplanten Investitionen ist sichergestellt. Trotz allem wird die Noris eG die Entwicklung auf den Finanz- und Kapitalmärkten weiterhin intensiv beobachten.

### 5.2. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Wohnungsgenossenschaft Noris eG hat für die kommenden Jahre ein 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 7% spiegelt die Zufriedenheit der Mieter wieder und bestätigt die Noris eG in ihrer Geschäftspolitik.

Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum mit einer zeitgemäßen Ausstattung wird künftig 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 eG. In ökologischer Hinsicht trägt die Noris eG 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 eG Voraussetzung dafür, auch zukünftig eine „sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft“ zu ermöglichen und damit seinem satzungsgemäßen Zweck gerecht zu werden, gleichzeitig aber auch die Marktposition der Noris eG nachhaltig zu sichern und zu verbessern.

### 5.3. Finanzinstrumente

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

Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten bestehen nicht.

Zum Stand 31.12.2009 beläuft sich das Kreditvolumen gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern auf insgesamt € 22,6 Mio., die in voller Höhe gesichert sind. € 19,9 Mio. haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

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

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

Spekulative Finanzierungsinstrumente werden von der Noris eG nicht eingesetzt.

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



## 6. Prognosebericht

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

Die Schwerpunkte unserer Investitionspolitik als Wohnungsunternehmen liegen in der Modernisierung unseres Wohnungsbestandes. Den Zeitpunkt für diese massiven Investitionen erachten wir vor dem Hintergrund eher rückläufiger Preise aufgrund einer schwachen Konjunktorentwicklung als günstig. Zudem sind die ersten Zeichen erkennbar, dass die Bundesrepublik den Umfang der Fördermittel künftig drastisch senken wird.

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

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

### Vorschlag zur Gewinnverteilung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von

**€ 108.446,87**

gemäß § 40 der Satzung für die Barausschüttung von 4 % auf die am 01.01.2009 eingezahlten Geschäftsguthaben zu verwenden.

Nürnberg, den 12.4.2010

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Höhenberger

Gackstetter

Roth

## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2009

Im Geschäftsjahr 2009 hat der Aufsichtsrat seine Aufgaben und Pflichten, die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegen, umfassend wahrgenommen. Er überwachte die Geschäftsführung der Genossenschaft, beriet den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und war in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung unmittelbar eingebunden. Im Rahmen der Überwachungs- und Beratungstätigkeit ließ sich der Aufsichtsrat vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend berichten, und zwar sowohl schriftlich als auch mündlich. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat über die Lage der Genossenschaft sowie über ihre wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung. Des Weiteren waren die Risikosituation und das Risikomanagement, die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien sowie die Unternehmensstrategie der Genossenschaft Schwerpunkte der Berichterstattung. Einen Schwerpunkt, sowohl der Prüfungstätigkeit des Aufsichtsrates als auch der Berichterstattung durch den Vorstand, bildete das umfangreiche Modernisierungsprogramm.

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

Im Geschäftsjahr 2009 wurden insgesamt 10 Aufsichtsrats- bzw. gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand abgehalten. Eine Sitzung davon diente der Konstituierung des neu gewählten Aufsichtsrates. Der Aufsichtsrat tagte fast immer vollzählig und war stets beschlussfähig. In der Zeit zwischen den Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat, wenn erforderlich schriftlich, über wichtige Vorgänge. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus fortlaufend von wesentlichen Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

Das Aufsichtsratsmitglied, Herr Klaus Böhner, schied aus privaten Gründen satzungsgemäß nach der Mitgliederversammlung am 25.06.2009 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 Walter Fuchs gewählt. Die weiteren Mitglieder im ehrenamtlichen Aufsichtsrat waren die Herren Harald Baumgarten, Bertram Meier und Helmut Meinel sowie als neues Mitglied Herr Mehmet Ali Akilli.

Die Prüfung der Geschäftsjahre 2008 und 2009 durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. ergab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2009 sowie der Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Genossenschaftsmitgliedern für die im Jahr 2009 bewiesene Treue und Verbundenheit, verbunden mit der Hoffnung die Arbeit auch in den kommenden Jahren gemeinsam engagiert fortzusetzen.

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

Nürnberg, den 12.4.2010

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Aufsichtsrat

(Roland Schmid)  
Vorsitzender



Modernisierung Jäckelstraße 29-31

## Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2008

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 2.448 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 31.12.2008 und der Lagebericht für 2008 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 wird wesentlich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung positiv beeinflusst und durch im Berichtsjahr angefallene Kosten für die Digitalisierung des Wohnungsbestandes belastet. Sie 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 17. September 2009

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

(Bernt)  
Wirtschaftsprüfer

(Dalheiser)  
Wirtschaftsprüfer

## Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2009

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 2.453 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 31.12.2009 und der Lagebericht für 2009 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. Sie 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 2010

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

(Bernt)  
Wirtschaftsprüfer

(Dalheiser)  
Wirtschaftsprüfer

AKTIVA	Bilanz per	
	Stand am 31.12.2009	Stand am 31.12.2008
<b><u>Anlagevermögen</u></b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	3.949,00	6.103,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.416.418,81	43.427.947,77
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	824.742,88	870.511,07
Grundstücke ohne Bauten	961.445,03	957.518,31
Technische Anlagen und Maschinen	2.504,00	5.497,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	354.328,00	381.366,00
Bauvorbereitungskosten	27.950,08	45.668,84
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	<u>48.587.388,80</u>	<u>45.688.508,99</u>
<b>Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	7.592,68	7.592,68
	<u>48.598.930,48</u>	<u>45.702.204,67</u>
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>		
<b>Andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	2.683.230,85	2.541.651,95
Andere Vorräte	31.710,14	27.468,52
	<u>2.714.940,99</u>	<u>2.569.120,47</u>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	87.805,12	99.891,72
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.982,44	8.090,52
Sonstige Vermögensgegenstände	331.558,94	96.319,25
	<u>430.346,50</u>	<u>204.301,49</u>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.271.668,90	1.823.461,01
	<u>4.416.956,39</u>	<u>4.596.882,97</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.012,74	1.023,13
	<u>2.012,74</u>	<u>1.023,13</u>
	<u><u>53.017.899,61</u></u>	<u><u>50.300.110,77</u></u>



31. Dezember 2009

PASSIVA

	Stand am 31.12.2009	Stand am 31.12.2008
<b>Eigenkapital</b>		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	177.320,00	152.210,00
der verbleibenden Mitglieder	2.728.108,50	2.711.171,67
	<u>2.905.428,50</u>	<u>2.863.381,67</u>
<b>Kapitalrücklage</b>	42.547,22	38.827,22
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	1.891.779,96	1.891.779,96
Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05	4.090.335,05
Andere Ergebnisrücklagen	14.870.073,35	13.378.599,86
	<u>20.852.188,36</u>	<u>19.360.714,87</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		
Jahresüberschuss	1.599.920,36	1.445.289,99
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.491.473,49	1.339.045,90
	<u>108.446,87</u>	<u>106.244,09</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<u>23.908.610,95</u>	<u>22.369.167,85</u>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.715.393,00	1.688.217,00
Sonstige Rückstellungen	651.191,07	679.243,01
	<u>2.366.584,07</u>	<u>2.367.460,01</u>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.612.296,13	18.314.288,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.044.235,85	3.195.326,09
Erhaltene Anzahlungen	2.679.423,38	2.634.649,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.150.734,32	1.105.160,23
Sonstige Verbindlichkeiten	226.482,93	269.726,61
	<u>26.713.172,61</u>	<u>25.519.150,65</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	29.531,98	44.332,26
	<u><u>53.017.899,61</u></u>	<u><u>50.300.110,77</u></u>

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009

	2009	2008
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.936.917,15	10.659.382,63
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.972,07	26.226,13
	<u>10.979.889,22</u>	<u>10.685.608,76</u>
<b>Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	141.578,90	55.609,47
<b>Aktiviert Eigenleistungen</b>	73.145,85	103.505,13
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	549.335,75	112.574,81
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.962.134,36	-5.435.425,77
<b>Rohergebnis</b>	<u>5.781.815,36</u>	<u>5.521.872,40</u>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-1.083.140,49	-995.383,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. Unterstützung	-508.312,35	-443.757,50
<b>Abschreibungen</b>		
a) auf Sachanlagen	-1.143.464,08	-1.069.770,18
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-526.303,60	-779.058,54
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	37.718,41	153.712,62
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-621.742,16	-607.161,15
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<u>1.936.571,09</u>	<u>1.780.453,83</u>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	-274,49	-1.328,05
<b>Sonstige Steuern</b>	-336.376,24	-333.835,79
<b>Jahresüberschuss</b>	<u>1.599.920,36</u>	<u>1.445.289,99</u>
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in ErgebnISRücklagen</b>	1.491.473,49	1.339.045,90
<b>Bilanzgewinn</b>	<u><u>108.446,87</u></u>	<u><u>106.244,09</u></u>

## Anhang zum Jahresabschluss 2009

### A. Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich nachstehende Veränderungen:

- keine -

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind bei nachstehenden Posten aus folgenden Gründen nicht vergleichbar/ wurden bei nachstehenden Posten dem Ausweis für das Geschäftsjahr angepasst

- entfällt -

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

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

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

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

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

Die aktivierten Modernisierungskosten werden auf 50 bzw. 40 Jahre, mit 2,0 % bzw. 2,5 % abgeschrieben. Die Kosten der Außenanlagen werden auf einen Zeitraum von 25 Jahren abgeschrieben.

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

Nachtragskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt.

Grundstücke ohne Bauten wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Beteiligungen wurden mit dem Anschaffungswert bewertet.

Die anderen Vorräte wurden nach der Fifo-Methode bewertet.

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

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

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden nach § 250 Abs. 1 HGB Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im wesentlichen vorausbezahlte Mieten.

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

Die sonstigen Rückstellungen wurden gem. § 253 Abs. 1 HGB im Rahmen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe der voraussichtlich anfallenden Kosten angesetzt.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Rückzahlbetrag angesetzt.

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

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.683.230,85 € (Vorjahr: 2.541.651,95 €) 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	32.771,14 €
aufgelaufene Festgeldzinsen	0,00 €

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

Rückstellung für noch anfallende Baukosten	544.500,00 €
Rückstellung für Resturlaub und Gutstunden	36.531,07 €
Rückstellung für Verwaltungskosten	31.700,00 €
Rückstellung für Aufbew. Geschäftsunterlagen	38.460,00 €

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

Aufgelaufene Zinsen	39.838,31 €
---------------------	-------------

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

Forderungen	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	31.485,99	48.231,25
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	550,00	5.428,14
	<u>32.035,99</u>	<u>53.659,39</u>

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	319.968,98	311.994,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	154.030,44	151.090,23
Erhaltene Anzahlungen	2.679.423,38	2.634.649,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.150.734,32	1.105.160,23
Sonstige Verbindlichkeiten	171.034,27	210.685,72
Gesamtbetrag	<u>4.475.191,39</u>	<u>4.413.580,60</u>

45 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	19.612.296,13 (18.314.288,29)	319.968,98 (311.994,99)	1.724.560,79 (1.464.453,75)	17.567.766,36 (16.537.839,55)	19.608.293,29 (18.314.288,29)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.044.235,85 (3.195.326,09)	154.030,44 (151.090,23)	514.283,79 (560.741,94)	2.375.921,62 (2.483.493,92)	3.044.235,85 (3.195.326,09)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.679.423,38 (2.634.649,43)	2.679.423,38 (2.634.649,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.150.734,32 (1.105.160,23)	1.150.734,32 (1.105.160,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	226.482,93 (269.726,61)	171.034,27 (210.685,72)	0,00 (0,00)	55.448,66 (59.040,89)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>26.713.172,61</b> (25.519.150,65)	<b>4.475.191,39</b> (4.413.580,60)	<b>2.238.844,58</b> (2.025.195,69)	<b>19.999.136,64</b> (19.080.374,36)	<b>22.652.529,14</b> (21.509.614,38)	

## Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2009

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Abschreibungen (kumulierte) Euro	Buchwert am 31.12.2009 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	218.093,88	0,00	0,00	0,00	214.144,88	3.949,00	2.154,00
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.352.797,15	4.105.740,93	149.044,77	31.032,12	25.924.106,62	46.416.418,81	999.257,24
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.664.841,82	103,50	0,00	0,00	1.840.202,44	824.742,88	45.871,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	957.518,31	0,00	0,00	3.926,72	0,00	961.445,03	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	59.574,03	1.234,19	12.316,79	0,00	45.987,43	2.504,00	4.227,19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	678.248,90	64.915,96	39.724,04	0,00	349.112,82	354.328,00	91.953,96
Bauvorbereitung	45.668,84	17.240,08	0,00	-34.958,84	0,00	27.950,08	0,00
	72.758.649,05	4.189.234,66	201.085,60	0,00	28.159.409,31	48.587.388,80	1.141.310,08
<b>Finanzanlagen</b>							
Beteiligungen	7.592,68					7.592,68	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>72.984.335,61</b>	<b>4.189.234,66</b>	<b>201.085,60</b>	<b>0,00</b>	<b>28.373.554,19</b>	<b>48.598.930,48</b>	<b>1.143.464,08</b>

**D. Sonstige Angaben**

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	<u>9</u>	<u>1</u>
Technische Mitarbeiter	<u>4</u>	<u>          </u>
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	<u>9</u>	<u>          </u>

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2009	<u>2.757</u>
Zugang 2009	<u>186</u>
Abgang 2009	<u>201</u>
Ende 2009	<u>2.742</u>

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

€ 16.936,83

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.  
Gesetzlicher Prüfungsverband  
Stollbergstraße 7

80539 München

5. Mitglieder des Vorstandes

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

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Roland Schmid	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender
Alfred Schwarz	Dipl.- Verwaltungswirt	stv. Vorsitzender
Mehmet Ali Akilli	Dipl.- Kaufmann	(ab 25.6.2009)
Harald Baumgarten	Anwendungsentwickler	
Walter Fuchs	Technischer Betriebswirt	
Bertram Meier	Elektromeister	
Helmut Meinel	Leiter Rechnungswesen i. R.	
Gabriele Schlegel	Kffr. d. Wohnungswirtschaft	
Klaus Böhner	Anwendungsentwickler	(bis 25.6.2009)

Nürnberg, den 12.4.2010

Der Vorstand

Höhenberger      Gackstetter      Roth



# Tradition und Zukunft

## 90 Jahre Wohnungsgenossenschaft Noris eG

NÜRNBERG – anlässlich ihres 90 jährigen Bestehen lud die Wohnungsgenossenschaft Noris eG am vergangenen Freitag zu einer Feierstunde in das Hotel Ramada ein.

Der geschäftsführende Vorstand Markus Höhenberger

te Straßenbahnerbaugenossenschaft mehr als 500 eingetragene Mitglieder. Anfang Oktober 1921 konnten die ersten 24 Wohnungen an der Maiachstraße (jetzt Robert-Bosch-Straße) und am 1.7.1922 weitere 38 Wohnungen an der Jaeckelstraße zur Verfügung gestellt werden. Nacheinander entstanden die Wohnhäuser für die Werke

umbenannt. Zwei Jahre später musste die Verschmelzung mit der damaligen Baugenossenschaft „Bürgerheim“ beschlossen werden. Aus der Bautätigkeit dieser, überwiegend aus Handwerkern bestehenden Genossenschaft sind 34 Miethäuser mit 326 Wohnungen und 4 Läden an der Peter-, Muggenhofer-, Hiller-, Peyrer-, Katzwanter-, Lödel- und Kirchenstraße hervorgegangen.



Der geschäftsführende Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Noris eG Markus Höhenberger (li.) mit den beiden nebenamtlichen Vorständen Hans-Peter Gackstetter (li.) und Bernd Roth (re.). Foto: tom

begrüßte neben den aktiven Mitarbeitern auch die Betriebsrentner sowie amtierende und ehemalige Organmitglieder. Hauptattraktion der Feier war neben der Ehrung einiger 50- und 60-jähriger Mitgliedschaften ein eigens für diesen Anlass geschaffener Film, der die vergangenen 90 Jahre der Noris eG beleuchtete.

### 90 Jahre Bauen und Wohnen bei der Noris eG

Der 3. Oktober 1919 gilt als Gründungstag der Wohnungsgenossenschaft Noris eG. Die Gründung ging auf die Anregung des damaligen Oberbürgermeisters Dr. Geßler zurück. Ziel war es, in Nähe von Straßenbahnwerken Wohnungen für das Straßenbahnpersonal zu errichten. Bereits am 4.11.1919 zählte die neu gegründete

Luitpoldhain und St. Peter, Johannis und Maxfeld sowie in Muggenhof und Schweinau.

### Der zweite Anfang im Jahr 1940

Auf behördliche Anordnung wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung am 28.12.1940 die Straßenbahnerbaugenossenschaft in die Wohnungsgenossenschaft Noris eG

### Bautätigkeit in der Nachkriegszeit

Leider war am Ende des 2. Weltkrieges vieles, was in 25 Jahren, mit großem Idealismus aufgebaut wurde, zerstört oder zumindest schwer beschädigt. Die Wiederaufbauarbeiten dauerten bis 1950. In den folgenden zehn Jahren erhöhte sich der Wohnungsbestand um genau 1.000 Wohneinheiten auf 1.711 Wohnungen. Die größte Bauleistung an einem Stück war das Bauvorhaben an der Mommsenstraße, an der in den Jahren 1949/50 im sozialen Wohnungsbau 302 Wohnungen und zwei Arztpraxen entstanden. Ein weiteres Glanzstück entstand in Langwasser. Hier wurden zwischen 1966 und 1969 280 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 44 Einstellplätzen erstellt.

Danach ging der Neubau in kleinen Schritten voran. Bis einschließlich 1997 wurden

## ZAHLEN UND FAKTEN

Zum 31.12.2008 gehörten der Genossenschaft 2.757 Mitglieder mit 8.775 Geschäftsanteilen an.

Im Eigentum der Noris eG befinden sich zum 31.12.2008 293 Häuser mit 2.448 Wohnungen, 523 Garagen/TG-Stellplätzen und 20 sonstigen Einheiten.

Eine Eigenkapitalquote von rd. 45%, ein durchschnittlicher Cashflow von € 2,5 Mio./Jahr und eine Bilanzsumme von rd. € 50 Mio. setzen die Noris eG deutlich von anderen Marktteilnehmern ab und bestätigen mehr denn je das erfolgreiche Geschäftsmodell, gemäß dem Motto: „Die Noris tätigt nur die Geschäfte, die sie auch versteht“.



Markus Höhenberger (l.) und Hans-Peter Gackstetter (r.), aus dem Vorstand der Noris eG, nutzen die Gelegenheit, um zahlreiche Mitglieder für ihre 50- bzw. 60-jährige Mitgliedschaft zu ehren. Foto: tom

noch 310 Wohnungen gebaut, wobei nahezu sämtliche in den letzten 30 Jahren gebauten Wohnungen an die Fernwärme angeschlossen werden konnten. Im Jahr 2004/2005 wurde schließlich das letzte Neubauvorhaben mit 48, nach EOF geförderten Wohnungen in der Pastoriusstraße, realisiert.

#### Unsere Mieter als Kunden

Die Noris eG sieht ihre Marktstellung im Segment „preiswertes und gutes Wohnen für breite Bevölkerungsschichten“. Eine aktive Mieterbetreuung steht dabei im Vordergrund der Aktivitäten wobei sich die Genossenschaft als Dienstleister für Mieter und Mietinteressenten versteht. Kundenzufriedenheit in einem wirtschaftlich gesunden Wohnungsunternehmen ist das verfolgte Ziel.

#### Modernisierungstätigkeit und Bewirtschaftungskonzept

Zentraler Aufgabenbereich der Genossenschaft ist seit vielen Jahren die Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit im Bestand. Das Hauptaugenmerk

liegt dabei auf den Wohnanlagen, deren Bausubstanz für die notwendigen Verbesserungen als geeignet erscheinen. Die Grundlage für die Entscheidungsfindung bildet ein Bestandsportfolio, auf dessen Grundlage, unter Hinzuziehung von Rentabilitätsüberlegungen, künftige Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Durch diese Maßnahmen optimiert die Noris eG kontinuierlich ihr Portfolio und versucht den Bestand durch jährli-

che Investitionen von rd. € 7 bis 9 Mio. langfristig vermieten zu können. Die wohnwerterhöhenden Maßnahmen erfolgen in der Regel als Vollmodernisierung, d.h. beispielsweise durch Anbringen eines Wärmeverbundsystems, Fensteraustausch, Balkonanbau, Treppenhaussanierung, Installation von Aufzugsanlagen und Neugestaltung der Außenanlagen. In den kommenden 5 Jahren wird die Genossenschaft dafür rd. € 35 Mio. investieren.



Die modernisierte Wohnanlage Peyerstraße.

Foto: oh

## Wir trauern um unsere verstorbenen Mitglieder

Gering Albert	Akazienweg 12	19.07.2006
Tatter Johann	Hintere Marktstraße 36	05.10.2006
Brückner Ursula	Schopenhauerstraße 27	20.12.2008
Großmann Erna	Zweibrückener Straße 14	25.12.2008
Helm Käthe	Regenbogenstraße 3	18.01.2009
Schraml Georg	Galvanistraße 50	20.01.2009
Pröbstl Max	Herbartstraße 17	07.02.2009
Scheiermann Jakob	Adam-Klein-Straße 97	18.02.2009
Kerling Georg	Johannisstraße 196	03.03.2009
Niklas Lorenz	Immelmannstraße 6	05.03.2009
Dziuk Helene	Adam-Klein-Straße 95	15.04.2009
Arnold Heino	Untersbergstraße 20	03.05.2009
Schmidt Hans	Hochkalterstraße 4	05.05.2009
Höltz Jürgen	Mommsenstraße 73	07.05.2009
Großmann Richard	Harsdörfferstraße 44	07.05.2009
Reges Konrad	Zweibrückener Straße 20	08.05.2009
Pichkova Mila	Herbartstraße 7	13.05.2009
Guttmann Rudolf	Hochkalterstraße 22	14.05.2009
Lohse Horst	Werkvolkstraße 58	14.05.2009
Ermer Erwin	Schönweißstraße 10	21.05.2009
Tischlinger Elfriede	Galvanistraße 46	05.06.2009
Spieß Walter	Galvanistraße 46	26.06.2009
Speckner Angelika	Semmelweißstraße 11	29.06.2009
Götschel Gerda	Herbartstraße 22	07.07.2009
Dörner Olga	Wilhelm-Spaeth-Straße 41a	12.07.2009
Spieler Luise	Jaekkelstraße 36	12.07.2009
Zeilmann Johann	Nordwestring 74	20.07.2009
Kern Werner	Nordwestring 72	23.07.2009
Filbig Helga	Nopitschstraße 32	27.07.2009
Wolf Harald	Harsdörfferstraße 66	06.08.2009
Großberger Fritz	Mommsenstraße 75	06.08.2009
Orawski Horst	Hochkalterstraße 26	06.08.2009
Weinmann Ida	Merseburger Straße 19	14.08.2009
Scherm Frieda	Herbartstraße 21	19.08.2009
Reil Otto	Hochkalterstraße 20	11.09.2009

Maisel Lora Angela	Mommsenstraße 77	20.09.2009
Kraußer Hildegard	Mommsenstraße 85	01.10.2009
Volodarsky Yersey	Schönweißstraße 10	03.10.2009
Walter Irmgard	Herbartstraße 17	06.10.2009
Gebrecht Dietmar	Herbartstraße 21	12.10.2009
Fischer Helmut	Boelckestraße 5	04.11.2009
Sedlmeir Brunhilde	Peyerstraße 41	11.11.2009
Maier Margarete	Nordwestring 72	12.11.2009
Fischer Erika	Zweibrückener Straße 16	14.11.2009
Dax Marianne	Schwanhardtstraße 39	25.11.2009
Schumm Lotte	Manuelastraße 5	05.12.2009
Pausch Gustav	Robert-Bosch-Straße 10	19.12.2009
Maria Alberter	Nordring 122	20.12.2009
Sigmeth Erika	Hillerstraße 3	22.12.2009
Götz Edith	Galvanistraße 48	31.12.2009

**Ehre Ihrem Andenken**

**Impressum:**

**Herausgeber:**

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

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

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

**Gestaltung:**

Höhenberger Markus, Vorstand

**Bilder**

Wohnungsgenossenschaft Noris eG

**Druck:**

Druckwerk Offsetdruck, Mühlhofer Hauptstr. 7b, 90453 Nürnberg