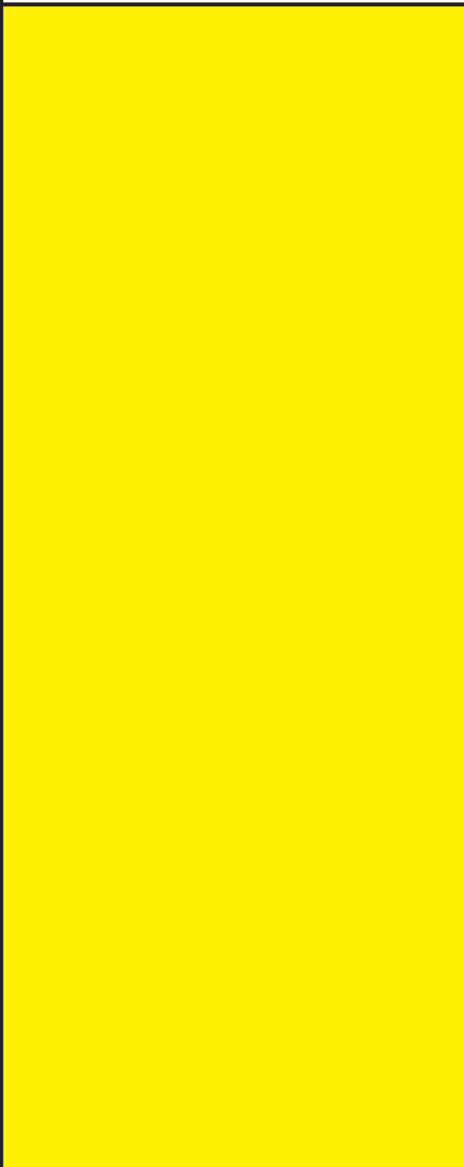




NORIS e.G.
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

Geschäftsbericht 2010



Geschäftsbericht 2010

91. Geschäftsjahr



Herbartstraße 30
90461 Nürnberg

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

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeines	3
Organe der Genossenschaft	4
Einladung zur Mitgliederversammlung	5
Vorwort des Vorstandes	6
Lagebericht 2010	8
Gesamtwirtschaftliches Umfeld	8
Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis der Wohnungsgenossenschaft Noris eG	13
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft Noris eG	27
Ereignisse nach Ablauf des Geschäftsjahres	30
Risikobericht	31
Prognosebericht	33
Vorschlag zur Gewinnverteilung	33
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2010	34
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2010	36
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010	
Bilanz	38
Gewinn- und Verlustrechnung	40
Anhang zum Jahresabschluss 2010	
Allgemeine Angaben	41
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	41
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	43
Sonstige Angaben	46
Ehrentafel	48

Allgemeines

Gründung der Genossenschaft:
3.10.1919

Sitz:
Herbartstr. 30, 90461 Nürnberg

Höhe des Geschäftsanteils:
€ 310,00

Beteiligung

BZG Baustoffzentralgesellschaft mbH, Nürnberg

Mitgliedschaften

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

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., München

Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V., Schwabach

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf



Organe der Genossenschaft

Vorstand

Markus Höhenberger Geschäftsführender Vorstand

Hans Peter Gackstetter Geschäftsführer i. R.

Bernd Roth Architekt i. R.

Aufsichtsrat

Roland Schmid	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender
Alfred Schwarz	Dipl.- Verwaltungswirt	stv. Vorsitzender
Mehmet Ali Akilli	Dipl.- Kaufmann	
Harald Baumgarten	Anwendungsentwickler	
Walter Fuchs	Technischer Betriebswirt	
Bertram Meier	Elektromeister	
Helmut Meinel	Leiter Rechnungswesen i. R.	(bis 23.06.2010)
Gabriele Schlegel	Kffr. d. Wohnungswirtschaft	(ab 23.06.2010)
Raimund Wölfel	Architekt	(ab 23.06.2010)
Dieter Geng	Objektmanager i. R.	

Einladung zur Mitgliederversammlung

am Mittwoch, 22.6.2011, 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 2010
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2010
4. Genehmigung des Jahresabschlusses 2010
5. Beschlussfassung über die Gewinnverwendung
6. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2010
7. Ergänzungswahlen für den Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss liegt in der Zeit vom 14. Juni bis 22. Juni 2011 während der Geschäftszeiten 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, 3. Juni 2011

Roland Schmid
Aufsichtsratsvorsitzender

VORWORT DES VORSTANDES

Mit freundlicher Empfehlung legen wir Ihnen den Bericht der Wohnungsgenossenschaft Noris eG über das Geschäftsjahr 2010 vor.

Nachdem die Wirtschaftskrise 2010 endgültig als „Mythos der Vergangenheit“ betrachtet werden kann, war das Jahr 2010 durch und durch von einem Aufwärtsschwung geprägt.

Investitionsvolumen auf Rekordniveau

Getragen von dieser Welle hat die Wohnungsgenossenschaft Noris eG das investitionsstärkste Jahr in ihrer Firmengeschichte erlebt.

Mit einer Rekordinvestitionssumme von fast rd. € 11,0 Mio. (d.s. rd. € 70,00/m²) konnte die Wohnungsgenossenschaft Noris eG ihre sehr gute Marktposition weiter stärken und sogar ausbauen. Hiervon profitieren unsere Mitglieder ebenso wie unsere Region, in der wir uns seit Jahrzehnten engagieren und fest verankert sind.

Gut und sicher wohnen

„Noris eG“ ein Garant für Nachhaltigkeit und Stabilität

Auch im Geschäftsjahr 2010 war die Noris eG für ihre Mieter und Mitglieder wieder ein zuverlässiger Partner. Unsere Geschäftspolitik orientiert sich an den Herausforderungen der Zukunft. Es versteht sich dabei von selbst, dass wir nachhaltig und langfristig planen, keine unnötigen Risiken eingehen und alle Entscheidungen dem gemeinschaftlichen Wohl der Mitglieder anpassen. Nach diesen Prinzipien handeln wir seit über 90 Jahren.

Mit unserem Geschäftsbericht legen wir Ihnen die Zahlen des Jahresabschlusses und dessen ausführliche Erläuterung vor und geben Ihnen einen detaillierten Einblick in die Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft Noris eG. Außerdem informieren wir Sie über viele Ereignisse und Themen, die unser Geschäftsjahr 2010 geprägt haben und die für uns, über das reine Zahlenwerk hinaus – im Sinne unseres Bekenntnisses und Engagements für unsere Mitglieder – ebenfalls von großer Bedeutung sind.

Danke!!

Der Erfolg im Jahr 2010 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. Sie haben die Verwaltung, durch ihre Mitarbeit, in ganz erheblichem Maße entlastet.

Besonderer Dank gilt dem Aufsichtsrat, der die Noris eG auch 2010 in allen Belangen unterstützt und gefördert hat.

Nürnberg, den 11.4.2011

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Vorstand

Höhenberger

Gackstetter

Roth



Modernisierung (einschl. Außenanlagen) Herbartstraße 9-11

Lagebericht 2010

1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

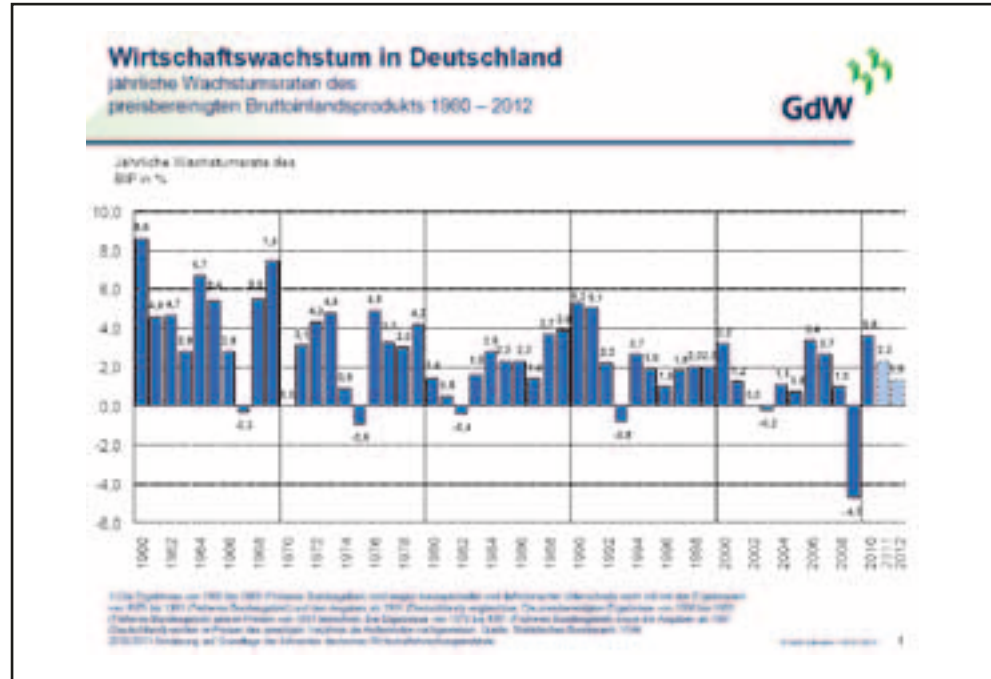
1.1. Weltwirtschaftliches Umfeld

Die Weltwirtschaft hat 2010 nach dem globalen Konjunkturunbruch im Zuge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten wieder deutlich an Fahrt gewonnen und ist nach den Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2010 mit einer Rate von 4,7% kräftig gewachsen.

Dem Urteil der Wirtschaftsforschungsinstitute folgend wird die Konjunktur in den nächsten Jahren eher verhaltener expandieren, da zum einen der starke Produktionsanstieg in 2010 ein Spiegelbild des außergewöhnlich schweren Einbruchs von 2009 ist und zum anderen sich, neben diesen Aufholeffekten, die Impulse aus den auslaufenden Konjunkturpaketen bemerkbar machen werden.

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland war bislang nur indirekt von der Finanzkrise betroffen, was eine Umfrage durch den GdW (Gesamtverband der deutschen Wohnungswirtschaft) bestätigt.

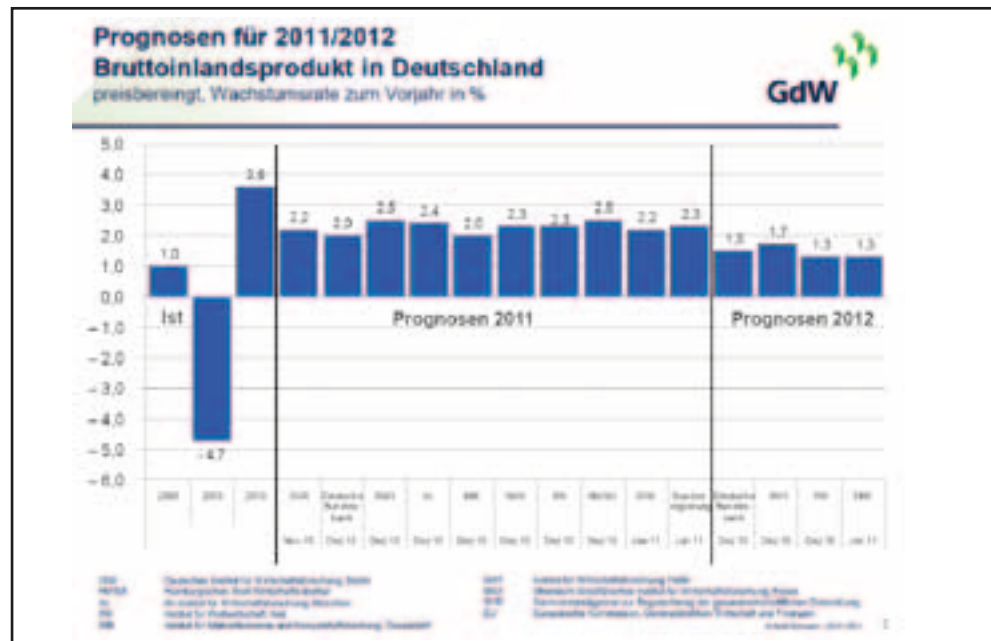
Im Gegenteil: der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt war die Voraussetzung dafür, dass Deutschland gut durch diese Krise gekommen ist.



1.2. Deutschland und die Finanzkrise

Die Wirtschaft verzeichnete 2010 einen kräftigen Aufschwung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit +3,6 % stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes so stark wie lange nicht mehr. Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Trotz des rasanten Wachstums darf nicht übersehen werden, dass auch der Produktionseinbruch 2009 mit -4,7 % beispiellos in der jüngeren Geschichte war. In den Jahren 2008 und 2007 war das BIP um 1,0 % beziehungsweise um 2,7 % gestiegen.



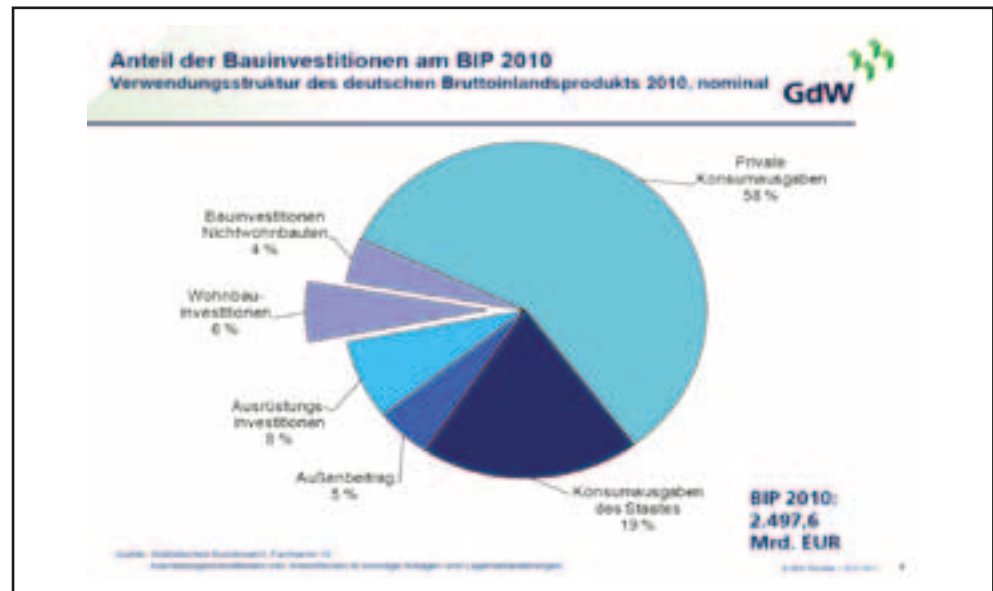
Bauinvestitionen, insbesondere Wohnungsbau, spielen tragende Rolle beim Aufschwung

Die Bauinvestitionen tragen deutlich zur Erholung der Gesamtwirtschaft und Überwindung der Rezession in Deutschland bei. Trotz negativer Witterungseinflüsse zu Beginn und zum Ende des Jahres 2010 erhöhten sich die Bauinvestitionen damit so stark wie seit 2006 nicht mehr. In 2010 haben sie 0,4 Prozentpunkte zum Anstieg des Bruttoinlandsproduktes beigesteuert.

Die Entwicklung verlief in den einzelnen Bausparten durchaus wechselhaft. Sehr positiv war die Entwicklung im Wohnungsbau, der mit einem Anteil von 57,3% an den gesamten Bauinvestitionen der mit Abstand größte Teilbereich unter den Bauarten ist. Erstmals seit vier Jahren stiegen die Investitionen hier wieder an.

Die seit geraumer Zeit wieder steigende Zahl an Baugenehmigungen hat als Frühindikator den Anstieg der Bauinvestitionen sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Mietwohnungsbau bereits angekündigt. Mit einem preisbereinigten Zuwachs von 4,4% fiel die Erholung bei den Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2010 stärker aus als die der Bauinvestitionen insgesamt. 2011 ist ein weiterer Zuwachs um 3,0% zu erwarten.

Den positiven Trend beim Wohnungsbau beflügelt u. a. das derzeit äußerst niedrige Niveau der Hypothekenzinsen. Weiterhin blicken die Haushalte in Hinsicht auf ihre Beschäftigungs- und Einkommensperspektiven deutlich optimistischer in die Zukunft. Steigende Mieten und das Bewusstsein über die Risiken von Finanzanlagen, das seit Ausbruch der Krise deutlich geschärft wurde, dürften ebenfalls die Investitionen sowohl in den Neubau als auch in die Modernisierung und Sanierung von Wohnungen angeregt haben.



Die Wohnungsgenossenschaft Noris eG liegt weiterhin voll im Trend

Der sich auf Bundesebene abzeichnende Trend spiegelte sich auch bei der Wohnungsgenossenschaft Noris eG wieder.

Mit einer Rekordinvestitionssumme von fast rd. € 11,0 Mio. (d.s. rd. € 70,00/m²) konnte die Wohnungsgenossenschaft Noris eG ihre sehr gute Marktposition weiter stärken und sogar ausbauen. Hiervon profitieren unsere Mitglieder ebenso wie unsere Region, in der wir uns seit Jahrzehnten engagieren und fest verankert sind.



Modernisierung Nordostbahnhof (einschl. Außenanlagen)



Modernisierung Nordostbahnhof (einschl. Außenanlagen)



Modernisierung Nordostbahnhof (einschl. Außenanlagen)



Modernisierung Nordostbahnhof (einschl. Außenanlagen)

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 31.12.2010 gehörten der Noris eG 2.756 Mitglieder mit 8.992 Geschäftsanteilen (Vj.: 2.742 Mitglieder mit 8.843 Anteilen) an.

Es betragen:

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.784.277,67	2.728.108,50
Der Gesamtbetrag der Geschäftsanteile	2.787.520,00	2.741.330,00
Die rückständig fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile	3.242,33	13.221,50

2.1.3. Vorstand

Der Vorstand setzt sich im Geschäftsjahr 2010 wie folgt zusammen:

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

2.1.4. Aufsichtsrat

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

Der Aufsichtsrat setzt sich im Geschäftsjahr 2010 zusammen aus:

Roland Schmid	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender
Alfred Schwarz	Dipl.- Verwaltungswirt	stv. Vorsitzender
Mehmet Ali Akilli	Dipl.- Kaufmann	
Harald Baumgarten	Anwendungsentwickler	
Walter Fuchs	Technischer Betriebswirt	
Bertram Meier	Elektromeister	
Helmut Meinel	Leiter Rechnungswesen i. R.	(bis 23.06.2010)
Gabriele Schlegel	Kffr. d. Wohnungswirtschaft	
Raimund Wölfel	Architekt	(ab 23.06.2010)
Dieter Geng	Objektmanager i. R.	(ab 23.06.2010)

2.1.5. Steuerliche Grundlagen

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

2.1.6. Organisatorische Struktur des Unternehmens

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

Zudem besteht für jeden Arbeitsplatz eine Stellenbeschreibung.

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

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

2.1.7. Planungswesen und Risikomanagementsystem

Das implementierte Risikomanagementsystem entspricht den betrieblichen Erfordernissen und umfasst alle wesentlichen Beobachtungsbereiche der Genossenschaft. Im Einzelnen umfasst das Risikomanagementsystem:

Internes Kontrollsystem

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

Controlling

Ein effektiv geführtes Controlling ist eingerichtet und in Funktion. Es umfasst die Bereiche Wirtschafts-, Finanz- und Instandhaltungs-/Modernisierungsplanung, Bautenstandsberichte, Analyse des 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 wurde im Geschäftsjahr 2010 ein externer Dritter beauftragt.

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

Risikofrüherkennungssystem

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

2.2. Geschäftstätigkeit

2.2.1. Neubautätigkeit/Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2010 fand Neubautätigkeit im Rahmen der Aufstockung eines Bestandsgebäudes und der damit verbundenen Schaffung von 2 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 Ziegenstraße 86 (mit Aufstockung)

2.2.2. Modernisierung und Instandhaltung im Geschäftsjahr 2010

Für das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm 2010 fielen im Geschäftsjahr 2010 folgende Kosten an:

Mommsenstraße 73 - 83

Merseburger Straße 5 - 13; BA I:

T€ 3.391,9

- Anbau von Balkonen,
- Vollwärmeschutz,
- Erneuerung der Fenster,
- Erneuerung der Haustüren,
- Erneuerung der Dacheindeckung,
- Dachbodendämmung,
- Erneuerung der Dachbodenabteile,
- Erneuerung der Treppenhäuser,
- Neuanlage der Kellerabgänge,
- Anpassung der Anschlusswerte (Fernwärme),
- Neugestaltung der Außenanlagen.

Ziegenstraße 86; BA III: T€ 796,3

- Aufstockung,
- Anbau von Balkonen,
- Vollwärmeschutz,
- Kellerdeckendämmung,
- Erneuerung der Haustüre mit Vorbau,
- Einbau von Gegensprechanlagen,
- Erneuerung der Fenster,
- 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€ 966,7

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

Jäckelstraße 27: T€ 161,3

- Vollwärmeschutz,
- Dachbodendämmung,
- Erneuerung der Hauseingangsanlage,
- Verkleidung der Laubengänge.

Robert-Bosch-Straße 4-6: T€ 168,0

- Vollwärmeschutz,
- Dachbodendämmung,
- Erneuerung der Fenster,
- Einbau einer Gegensprechanlage.

Schönweißstraße 10-12: T€ 851,9

- Anbau von Balkonen,
- Vollwärmeschutz,
- Erneuerung der Dacheindeckung,
- Dachbodendämmung,
- Einbau von Gegensprechanlagen,
- Erneuerung der Fenster,
- Erneuerung der Treppenhäuser,
- Einbau einer Lüftungsanlage zur kontrollierten Wohnraumlüftung,
- Anpassung der Anschlusswerte (Fernwärme).

Lödelstraße 10-18 /Schönweißstraße 10-12 (Anlagen im Bau zum 31.12.2010):	T€ 715,6
<ul style="list-style-type: none"> • Neubau einer Tiefgarage mit 50 Stellplätzen, mit Zugängen aus den anliegenden Häusern, • Neubau Mülltonnenplätze, • Neugestaltung der Außenanlagen. 	
Langwasser, BA I (Hochkalterstraße):	T€ 542,6
<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung der Haustechnik (Heizung/Warmwasser/Kaltwasser). 	
Kanalsanierungen:	T€ 244,4
Einzelmodernisierungen von 77 Wohnungen:	T€ 2.021,4
Instandhaltungskosten für Kleinreparaturen, Instandhaltungen im Rahmen von Modernisierungen und notwendige nicht vorgesehene Instandhaltungen:	<u>T€ 1.019,8</u>
Investitionen gesamt:	T€ 10.879,9

2.2.3. Investitionsprogramm 2011

Für das Jahr 2011 wurden folgende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben beschlossen:

Schätzkosten

Mommsenstraße 85 - 89, Elbinger Straße 84 - 92; BA II:	T€ 2.200,0
<ul style="list-style-type: none"> • Anbau von Balkonen, • Vollwärmeschutz, • Erneuerung der Dacheindeckung, • Dachboden- und Kellerdeckendämmung, • Erneuerung der Dachbodenabteile, • Erneuerung der Haustüren, • Erneuerung der Fenster, • Erneuerung der Treppenhäuser, • Anpassung der Anschlusswerte (Fernwärme), • Neugestaltung der Außenanlagen. 	
Semmelweisstraße 15 - 17; BA IV:	T€ 800,0
<ul style="list-style-type: none"> • Anbau von Balkonen, • Vollwärmeschutz, • Erneuerung der Haustüren, • Einbau von Gegensprechanlagen, • Erneuerung der Fenster, • Erneuerung der Heizungsanlage, • Erneuerung der Treppenhäuser mit Treppenbelägen, • Neugestaltung der Außenanlagen, einschl. neuer Garagen, Carports sowie Fahrrad- und Müllhäuser. 	

Herbartstraße 32 - 38: T€ 370,0

- Vollwärmeschutz,
- Erneuerung der Dacheindeckung,
- Erneuerung der Haustüren,
- Einbau von Gegensprechanlagen,
- Erneuerung der Treppenhäuser mit Treppenbelägen,
- Überarbeitung der Balkone.

Hardenbergstraße 68 - 72: T€ 550,0

- Vollwärmeschutz,
- Dachbodendämmung,
- Erneuerung der Haustüren mit Briefkastenanlage,
- Einbau von Gegensprechanlagen,
- Erneuerung der Treppenhäuser mit Treppenbelägen,
- Erneuerung der Kellerabgänge,
- Erneuerung der Außenanlagen.

Langwasser, BA II (Untersbergstraße): T€ 550,0

- Erneuerung der Haustechnik
(Heizung/Warmwasser/Kaltwasser).

**Einzelmodernisierungen, lfd. Instandhaltungen,
Kanalsanierungen etc.:** T€ 3.600,0

Plankosten gesamt: T€ 8.070,0

Die im Jahr 2011 vorgesehenen Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen werden in Höhe von rd. € 2,05 Mio. mit Fremdmitteln und restlich mit Eigenmitteln finanziert. Für unvorhergesehene Investitionen steht ein Betriebsmittelkredit in Höhe von € 2,0 Mio. bis 2013 zur Verfügung, der bisher nicht beansprucht wurde.



Modernisierung Jäckelstraße 27



Modernisierung Robert-Bosch-Straße 4-6



Modernisierung Robert-Bosch-Straße 4-6

2.2.4. Hausbewirtschaftung

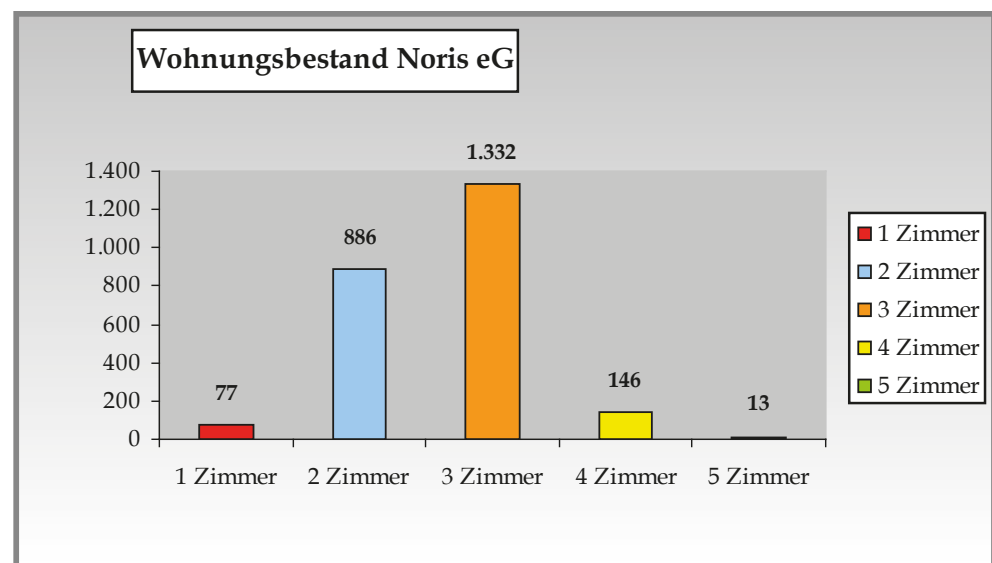
2.2.4.1. Bestandsangaben

Die Genossenschaft verwaltet zum 31.12.2010 293 Häuser mit 2.454 Wohnungen, 520 Garagen/TG-Stellplätzen und 20 sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) von insgesamt 154.342 m² (Vorjahr 154.171 m²).

Außerdem sind 306 Kfz-Stellplätze im Freien vorhanden.

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

Von den Wohnungen waren zum 31.12.2010 noch 360 Einheiten preisgebunden.



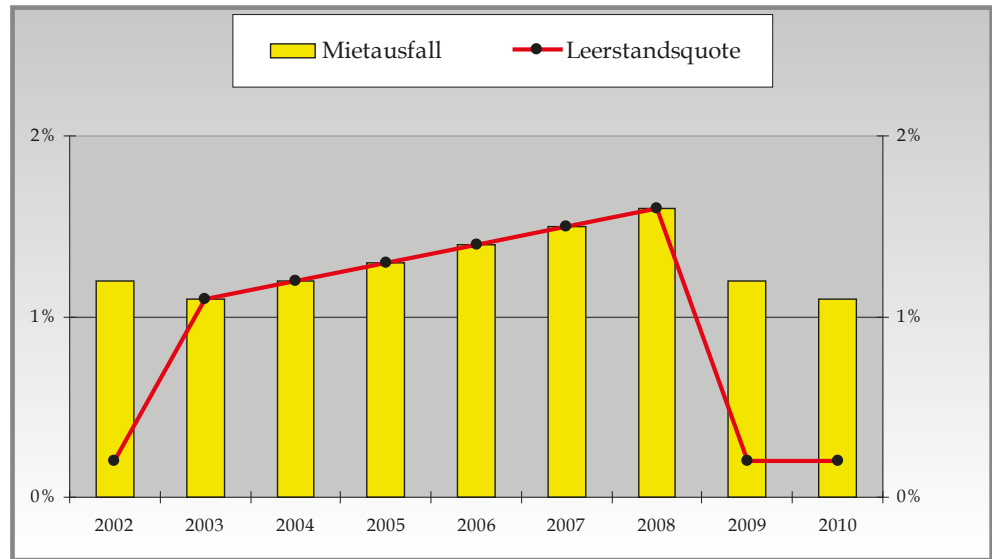
2.2.4.2. Einnahmen

Die Noris eG vereinnahmte 2010 Mieten in Höhe von T€ 8.529,3, die gegenüber dem Vorjahr um T€ 261,3 angestiegen sind. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 11.325,4, dies entspricht einer Steigerung von 3,5 % (Vj.: 2,6 %).

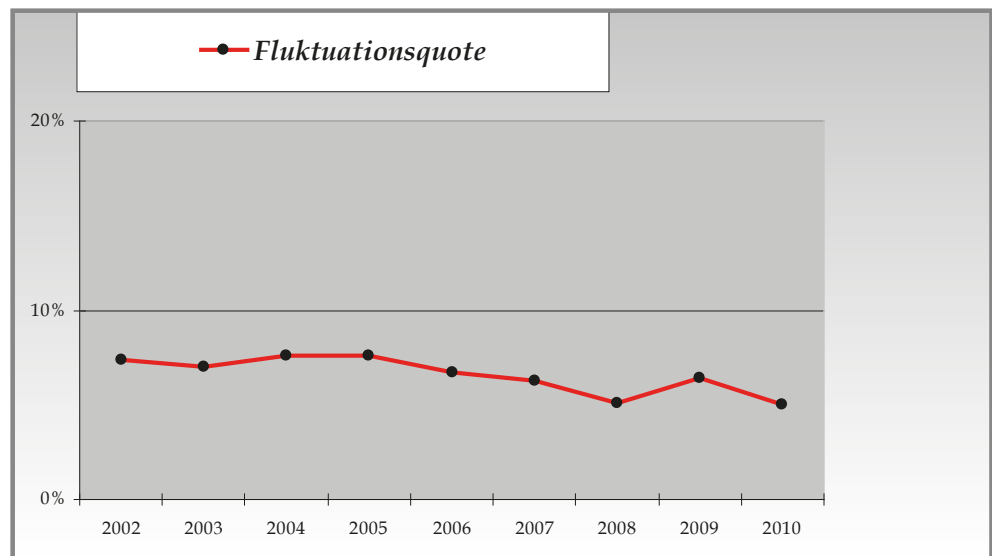
Die Erhöhung beruht neben den Mieterhöhungen des Berichtsjahres vor allem auf den ertragswirksamen Auswirkungen des Vorjahres.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Noris eG beträgt €/m² 4,55 (Vj.: €/m² 4,40).

Die Erlösschmälerungen (T€ 96,3, dv. T€ 45,5 modernisierungsbedingt), Forderungsausfälle (T€ 7,8), sowie Miet- und Räumungsklagen (T€ 16,7) betragen zusammen 1,1% (Vj.: 1,2%) des gesamten Umlagen- und Sollmietenaufkommens.



Die Leerstandsquote zum 31.12.2010 betrug 0,2 % (Vj.: 0,2%); die Fluktuationsquote 5,0% (Vj.: 6,4%). Im Branchenvergleich liegt die Genossenschaft damit weit unter dem Bayernschnitt.

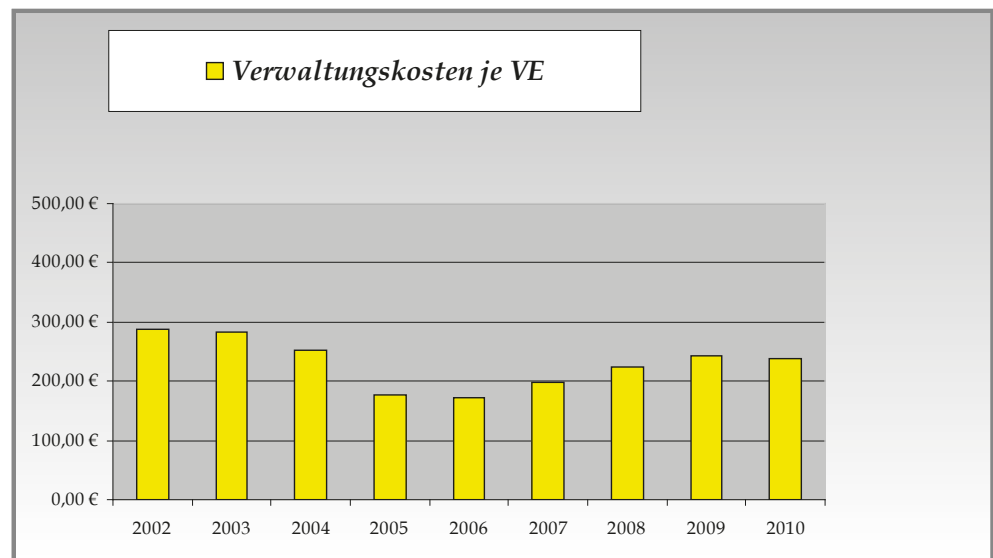


2.2.4.3. Ausgaben

Die Bewirtschaftungskosten der Noris eG stellen sich im Geschäftsjahr 2010 wie folgt dar:

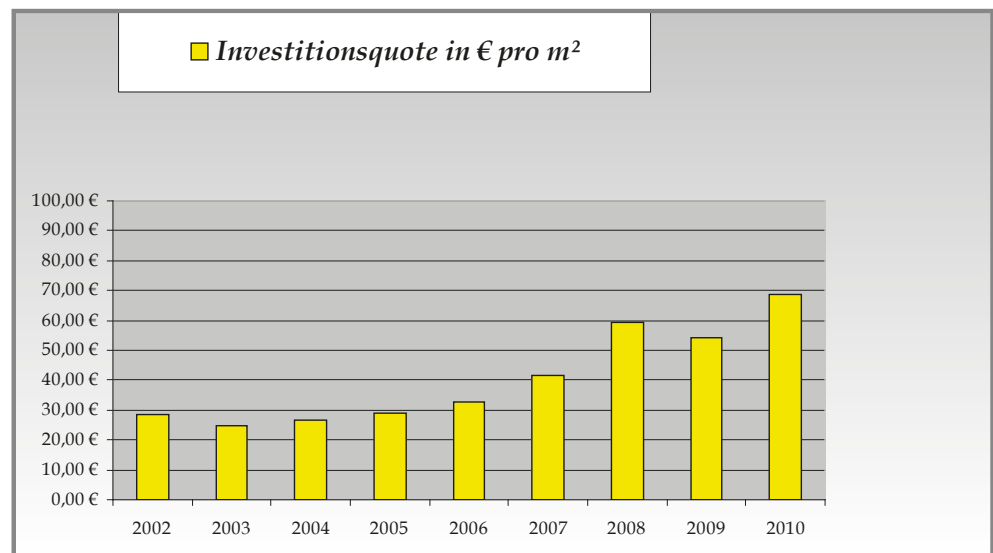
	2010 T€	2009 T€	Veränderung T€
Verwaltungskosten	606,7	615,8	- 9,1
Betriebskosten	2.717,9	2.738,6	- 20,7
Instandhaltungskosten	4.543,0	4.266,5	276,5

Die Verwaltungskosten, die gegenüber dem Vorjahr geringfügig gesunken sind, betragen im Geschäftsjahr 2010 € 238,00/VE (Vj.: € 242,00/VE). Die Verwaltungskosten der Noris eG liegen weiterhin unter den in der Zweiten Berechnungsverordnung festgelegten Verwaltungskosten (derzeit 254,80 €/VE) und stellen im Branchenvergleich eine Ausnahmesituation dar.



Die Betriebskosten betragen € 17,60 je m² (Vj.: € 17,80 je m²).

Für die Instandhaltung wurden im Geschäftsjahr 2010 € 29,40 je m² (Vj.: € 27,70 je m²) ausgegeben. Die jährlichen Investitionen im Bestand belaufen sich auf € 68,80 je m² (Vj.: € 54,30 je m²) und stellen damit ebenfalls einen überdurchschnittlichen Wert dar.



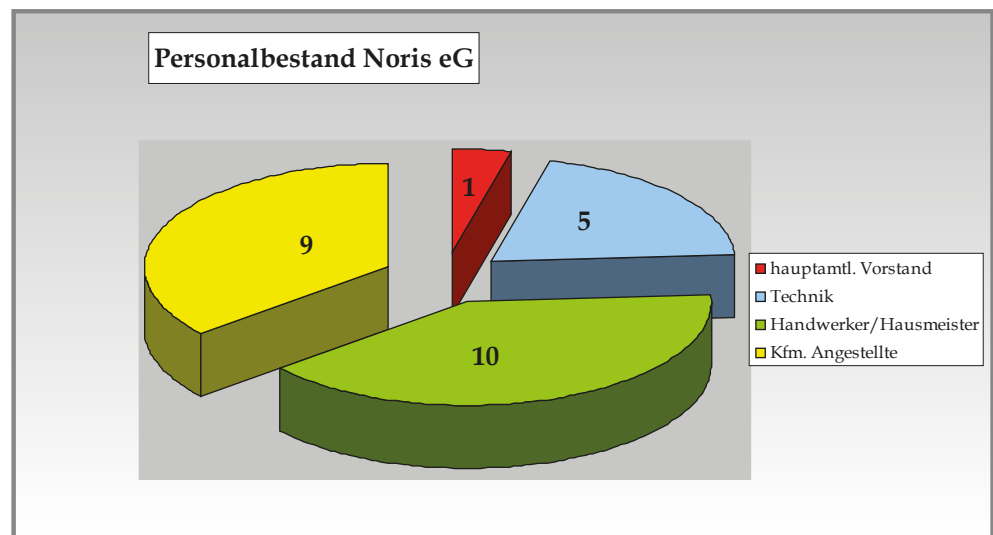
2.2.4.4. Geschäftsentwicklung

Trotz einer erhöhten Anzahl sozial schwacher Mieter, verbunden mit hohen Instandhaltungsaufwendungen und Modernisierungskosten, darf die Geschäftsentwicklung des Jahres 2010 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.

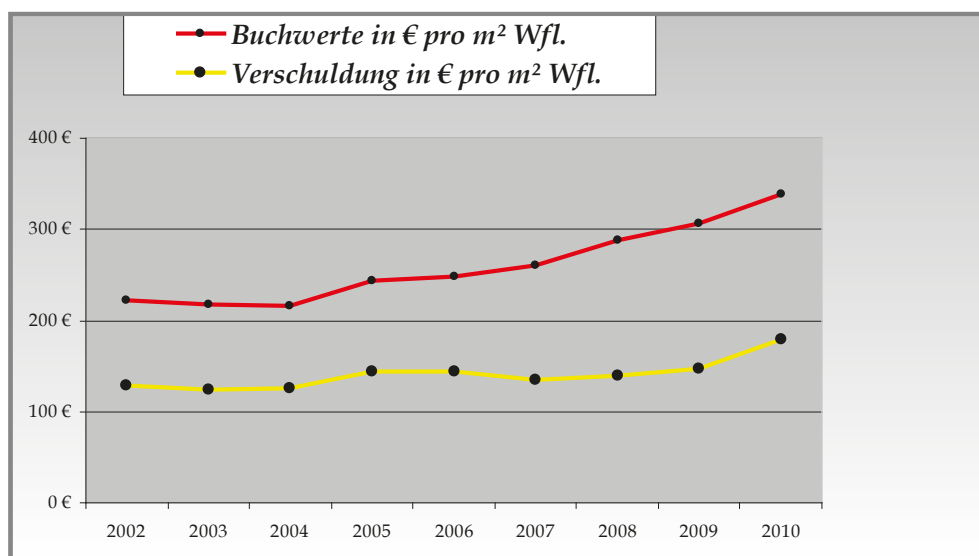
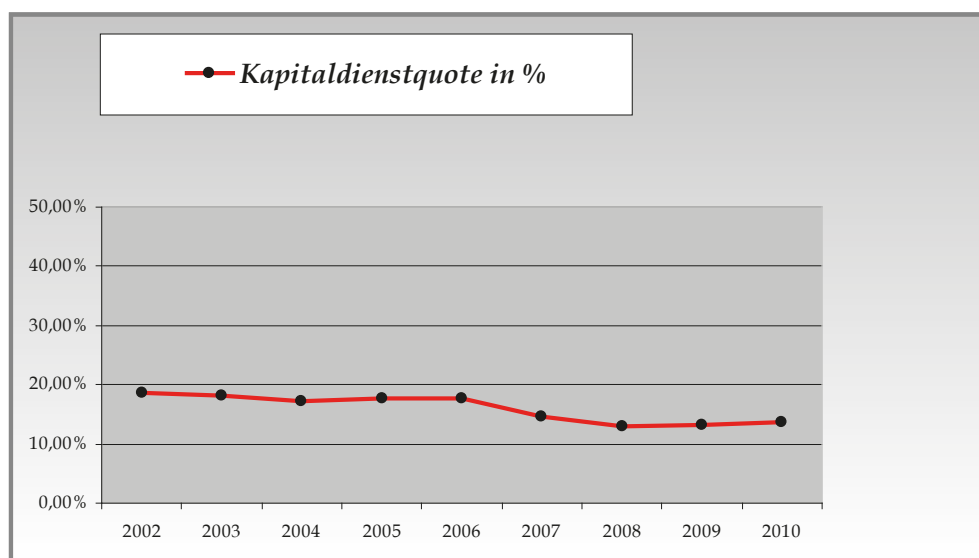
Am 31.12.2010 waren für die Genossenschaft hauptamtlich tätig:



Im Jahre 2010 betrug der gesamte Personalaufwand T€ 1.507,5 (Vj.: T€ 1.591,5).

2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

		2009	2010
Gesamtkapitalrentabilität	in %	4,2	2,8
Cashflow	in T€	2.740,1	2.643,7
Eigenkapitalquote	in %	45,1	41,9
Dynamischer Verschuldensgrad	Jahre	8,3	10,5
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	4,40	4,55
Mietausfallquote	in %	1,2	1,1
Leerstandsquote	in %	0,2	0,2
Kapitaldienstquote	in %	13,12	13,66
Mietmultiplikator	Faktor	5,71	6,12
Ergebnis Hausbewirtschaftung (vor Instandhaltung)	€/m ²	44,00	45,00
Verwaltungskosten	€/VE	242,00	238,00



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

2.5. Tätigkeit der Organe

Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und – soweit erforderlich - hierzu Beschlüsse gefasst. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat verlief auch 2010 konstruktiv und reibungslos.

Am 23. Juni 2010 hat die Mitgliederversammlung dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt.



Modernisierung Schönweißstraße 10-12 (Hofansicht)



Modernisierung Schönweißstraße 10-12 (Straßenansicht)

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft Noris eG

3.1. Vermögenslage

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

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€	Veränderung T€
Vermögensstruktur			
Langfristige Investitionen	53.215,9	47.640,9	5.575,0
Grundstücksvorräte, Bauvorbereitung	996,6	989,4	7,2
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	<u>4.592,9</u>	<u>4.387,6</u>	<u>205,3</u>
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	<u>58.805,4</u>	<u>53.017,9</u>	<u>5.787,5</u>

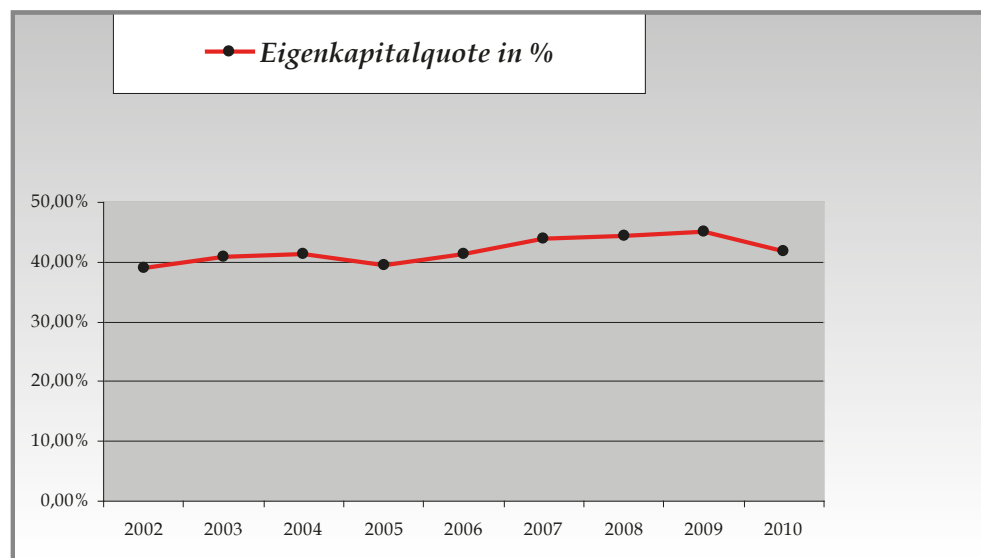
	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€	Veränderung T€
Kapitalstruktur			
Eigenmittel	24.400,6	23.622,8	777,8
Langfristiges Fremdkapital	29.961,6	24.299,5	5.662,1
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	<u>4.443,2</u>	<u>5.095,6</u>	<u>-652,4</u>
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	<u>58.805,4</u>	<u>53.017,9</u>	<u>5.787,5</u>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 5.787,5 erhöht.

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

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

Das Eigenkapital zum 31.12.2010 (T€ 24.400,6) beträgt rd. 42 % (Vj.: rd. 45 %) der Bilanzsumme.



Die Genossenschaft verfügt über eine branchenübliche Eigenkapitalausstattung.

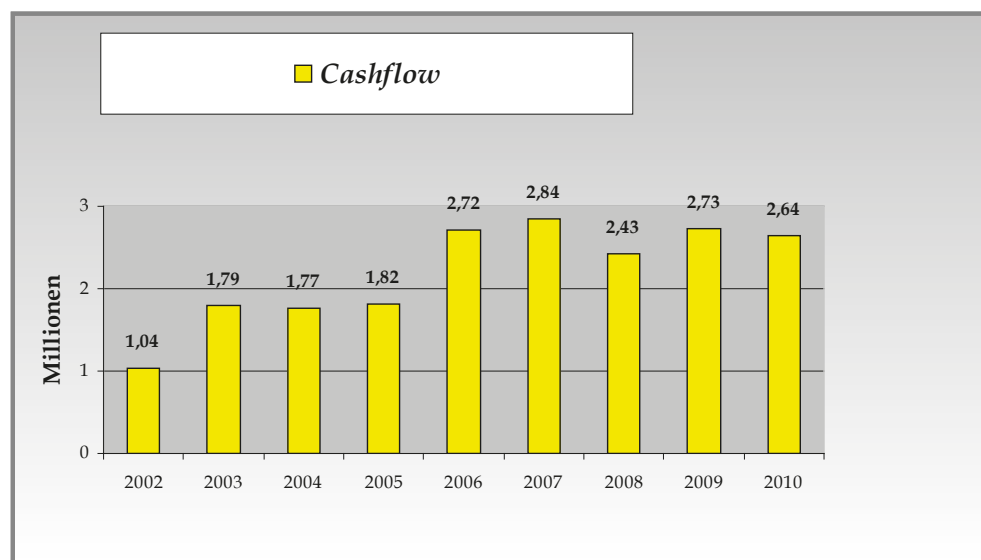
Der Anteil der Selbstfinanzierung an den gesamten Eigenmitteln beträgt rd. 88 %.

Zum 31.12.2010 sind die langfristigen Investitionen geeignet mit Eigen- und Fremdmittel finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von rund € 1,1 Mio., die i. H. v. rd. € 1,0 Mio. in Grundstücksreserven gebunden ist.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

3.2. Finanzlage

	31.12.2010 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen)	1.643,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.797,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.426,3
Zahlungswirksame Veränderungen	272,9
Flüssige Mittel per 1.1.2010	1.267,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.2010 (einschl. Bausparguthaben)	1.540,4



Der Finanzmittelbestand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um rd. € 0,3 Mio. Dies resultiert vor allem daher, dass aufgrund getätigter Darlehensvaluierungen und Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen überkompensiert wurden.

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:

	31.12.2010 T€
Hausbewirtschaftung	1.574,7
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	-303,9
Kapitaldisposition	27,6
Sonstiger und a.o. Bereich	-467,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 7,5
Jahresüberschuss	<u>823,3</u>

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 2009/2010.

Die Kapitaldisposition ist vor allem durch Zinserträge geprägt.

Das Ergebnis im außerordentlichen Bereich resultiert im Wesentlichen aus aperiodischen Aufwendungen und Erträgen, die im Berichtsjahr u.a. geprägt sind durch einmalig an-

gefallene außerordentliche Aufwendungen aus den gem. Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) geforderten Neubewertungen im Bereich Pensionsrückstellungen i.H.v. T€ 562,6.

Der EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization) beträgt T€ 2.923,7 (Vj.: T€ 3.365,4).

3.4. Vorausschaurechnung

	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen)	2.515,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 4.933,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (saldiert mit Dividendenausschüttungen)	2.388,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 29,5
Finanzmittel zum 1.1.2010 (einschl. Bausparguthaben)	1.540,4
Finanzreserve nach Fortrechnung	1.510,9

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.

Zu erwähnen sind die in 2011 geplanten Umfinanzierungen der im 1. Förderweg geförderten und derzeit noch preisgebundenen Liegenschaften Hintere Marktstraße, Manuelastraße, Kreuzsteinstraße, Hans-Schmidt-Straße, Adam-Klein-Straße, Dörflerstraße und Austraße.

Die Umfinanzierung wird voraussichtlich zu einem jährlichen Mehraufwand, aufgrund eines höheren Kapitaldienstes, von rd. € 0,3 Mio. führen.

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 des Aufsichtsrats.

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 digital erfassen 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. Erkennbar ist bereits jetzt, dass dies zu tendenziell steigenden Mietrückständen und Verbraucherinsolvenzen führen wird.

Dem Risiko der raschen Verknappung und Verteuerung von Energierohstoffen wirkt die Noris eG mittels umfangreicher energetischer Maßnahmen entgegen.

Zur Finanzierung der in 2011 geplanten Investitionen, werden Fremdmittelaufnahmen erforderlich sein.

Nachdem sich die Noris eG einem freiwilligen Banken - Rating unterzogen hat, in welchem sie mit der höchsten Bonität von AAA ausgezeichnet wurde, ist die Finanzierung der geplanten Investitionen auch 2011 sichergestellt.

Ein weiterer Finanzmittelbedarf wird, aufgrund rückläufiger Modernisierungstätigkeit in den Folgejahren, nicht notwendig sein.

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 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 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 Maß-

nahmen zur Energieeinsparung, Wohnwert- und Wohnumfeldverbesserung sein. Negativ beeinflusst werden diese Investitionen durch die seit 2009 in Kraft getretene EnEV 2009, mit immer größer werdenden Dämmstärken und bautechnischen Auflagen, die die nachhaltige Wirtschaftlichkeit einer Modernisierungsmaßnahme in Frage stellen. 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 ihrem 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 31.12.2010 beläuft sich das Kreditvolumen gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern auf insgesamt € 27,7 Mio., die in voller Höhe gesichert sind. € 24,1 Mio. haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Finanzierungsrisiken bei Objektfinanzierungen ergeben sich im Geschäftsjahr 2010 nicht. Möglichen Prolongationsrisiken wird entgegengewirkt, indem rechtzeitig beim Auslauf von Zinsfestschreibungen Anschlusskonditionen vereinbart werden.

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.

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. Einschränkend muss jedoch erwähnt werden, dass die Wohnungsgenossenschaft Noris eG ihre Modernisierungstätigkeit in den kommenden Jahren zurückfahren wird. Dies liegt zum einen an einer EnEV 2009, die eine unter Rentabilitäts Gesichtspunkten durchzuführende Modernisierung nahezu unmöglich macht und zum anderen an den unattraktiver werdenden Förderprogrammen.

Die geplante Einführung der EnEV 2012, mit der eine weitere Verschärfung der Modernisierungsanforderungen einhergehen wird, bedeutet für die Noris eG sicherlich keinen Anreiz, ihr Engagement in diesem Bereich weiterhin zu forcieren.

Erschwerend kommt hinzu, dass sich die Stadt Nürnberg nicht gerade als Partner der Wohnungsunternehmen zeigt, indem sie Genehmigungsverfahren unnötig in die Länge zieht.

Deshalb wird die Noris eG, beginnend ab dem Jahr 2012, die verminderte Investitionstätigkeit in eine Konsolidierungsphase umwidmen, um dann einen geplanten, frei finanzierten Neubau auf dem Grundstück Robert-Bosch-Straße 12 - 14 im Jahre 2014 mit der notwendigen Liquidität durchzuführen. 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

€ 109.124,34

gemäß § 40 der Satzung für die Barausschüttung von 4 % auf die am 01.01.2010 eingezahlten Geschäftsguthaben zu verwenden.

Nürnberg, den 11.4.2011

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Vorstand

Höhenberger

Gackstetter

Roth

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2010

Das Geschäftsjahr 2010 der Wohnungsgenossenschaft Noris war bestimmt durch die energetischen Modernisierungen und Instandhaltungen unserer Wohnanlagen. Hier setzt sich der Trend gemäß unserem Motto „Gut und sicher wohnen bei der Wohnungsgenossenschaft Noris“ fort.

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Überwachungs- und Beratungstätigkeit des Vorstandes der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2010 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.

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

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

Der Aufsichtsrat hatte durch diese Vorgehensweise die Möglichkeit, seinen Aufgaben und Pflichten, die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegen, umfassend nachzukommen.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden insgesamt 10 Aufsichtsrats- bzw. gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand abgehalten. Eine Sitzung davon diente der Konstituierung des neugewählten Aufsichtsrates. Der Aufsichtsrat tagte fast immer vollzählig und war stets beschlussfähig.

Außerdem nahmen die Mitglieder des Aufsichtsrates an der Schlussbesprechung mit dem Verbandsprüfer über den Jahresabschluss 2010 teil.

Zum Jahresabschluss 2010 ist festzustellen, dass er ordnungsgemäß aus der Buchhaltung entwickelt wurde. Sämtliche, in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung für 2010 ausgewiesene Einzelposten stimmten mit den Summen- und Saldenlisten überein.

Der Jahresabschluss mit Gewinn- und Verlustrechnung entspricht somit den gesetzlichen Vorschriften.

Das Aufsichtsratsmitglied, Herr Helmut Meinel, schied wegen Erreichen der Altersgrenze satzungsgemäß nach der Mitgliederversammlung am 23.06.2010 aus. Herr Meinel hat sich um die WG Noris große Verdienste erworben. Der Aufsichtsrat sprach ihm dafür in der letzten Mitgliederversammlung seinen Dank und Anerkennung aus.

In der anschließend stattfindenden konstituierenden Sitzung wurde die „Innere Ordnung des Aufsichtsrates“ gem. § 6 der gültigen Geschäftsordnung wieder hergestellt. Zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates wurde Herr Roland Schmid, zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Herr Alfred Schwarz, zur Schriftführerin Frau Gabriele Schlegel und zum stv. Schriftführer wurde Herr Bertram Meier gewählt. Die weiteren Mitglieder im ehrenamtlichen Aufsichtsrat waren die Herren Mehmet Ali Akilli, Harald Baumgarten, Walter Fuchs sowie als neue Mitglieder Herr Raimund Wölfel und Herr Dieter Geng.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2010 durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. ergab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, der Annahme des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2010 sowie der Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Genossenschaftsmitgliedern für die im Jahr 2010 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 und gute Zusammenarbeit.

Nürnberg, den 11.4.2011

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Aufsichtsrat

(Roland Schmid)
Vorsitzender



Modernisierung Herbartstraße 9-11

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

des Jahresabschlusses 2010

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

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

Grundsätzliche Feststellungen

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 und der Lagebericht für 2010 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. Im außerordentlichen Bereich wirken sich insbesondere die Anpassungseffekte der Pensionsrückstellungen an das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz ergebnismindernd aus. Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

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

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

München, den 15. April 2011

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

(Bernt)
Wirtschaftsprüfer

(Dalheiser)
Wirtschaftsprüfer

AKTIVA	Bilanz per	
	Stand am 31.12.2010	Stand am 31.12.2009
<u>Anlagevermögen</u>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.091,00	3.949,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.378.633,13	46.416.418,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	785.708,77	824.742,88
Grundstücke ohne Bauten	961.445,03	961.445,03
Technische Anlagen und Maschinen	1.124,00	2.504,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	289.502,00	354.328,00
Anlagen im Bau	715.594,07	0,00
Bauvorbereitungskosten	35.158,74	27.950,08
	<u>54.167.165,74</u>	<u>48.587.388,80</u>
Finanzanlagen		
Beteiligungen	7.592,68	7.592,68
	<u>54.177.849,42</u>	<u>48.598.930,48</u>
<u>Umlaufvermögen</u>		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.698.899,60	2.683.230,85
Andere Vorräte	38.465,35	31.710,14
	<u>2.737.364,95</u>	<u>2.714.940,99</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	103.279,13	87.805,12
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.034,76	10.982,44
Sonstige Vermögensgegenstände	234.365,37	331.558,94
	<u>339.679,26</u>	<u>430.346,50</u>
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.540.428,49	1.271.668,90
	<u>4.617.472,70</u>	<u>4.416.956,39</u>
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	6.923,40	0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.199,74	2.012,74
	<u>10.123,14</u>	<u>2.012,74</u>
	<u>58.805.445,26</u>	<u>53.017.899,61</u>

31. Dezember 2010	PASSIVA	
	Stand am 31.12.2010	Stand am 31.12.2009
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	111.870,00	177.320,00
der verbleibenden Mitglieder	2.784.277,67	2.728.108,50
	<u>2.896.147,67</u>	<u>2.905.428,50</u>
Kapitalrücklage	45.447,22	42.547,22
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.891.779,96	1.891.779,96
Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05	4.090.335,05
Andere Ergebnisrücklagen	15.588.894,02	14.870.073,35
	<u>21.571.009,03</u>	<u>20.852.188,36</u>
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	823.289,08	1.599.920,36
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	714.164,74	1.491.473,49
	<u>109.124,34</u>	<u>108.446,87</u>
Eigenkapital insgesamt	<u>24.621.728,26</u>	<u>23.908.610,95</u>
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.309.319,00	1.715.393,00
Sonstige Rückstellungen	281.411,73	651.191,07
	<u>2.590.730,73</u>	<u>2.366.584,07</u>
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.833.427,15	19.612.296,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.890.205,40	3.044.235,85
Erhaltene Anzahlungen	2.746.009,54	2.679.423,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	880.732,66	1.150.734,32
Sonstige Verbindlichkeiten	212.451,50	226.482,93
davon aus Steuern: 18.635,05		
	<u>31.562.826,25</u>	<u>26.713.172,61</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	30.160,02	29.531,98
	<u>58.805.445,26</u>	<u>53.017.899,61</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010**

	2010	2009
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.325.403,97	10.936.917,15
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.571,23	42.972,07
	<u>11.378.975,20</u>	<u>10.979.889,22</u>
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	15.668,75	141.578,90
Aktivierete Eigenleistungen	57.653,17	73.145,85
Sonstige betriebliche Erträge	366.481,60	549.335,75
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-6.203.725,60	-5.962.134,36
Rohergebnis	5.615.053,12	5.781.815,36
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.159.331,39	-1.083.140,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. Unterstützung	-348.159,30	-508.312,35
Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	-1.276.687,00	-1.143.464,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-326.548,70	-526.303,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	28.022,26	37.718,41
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-816.210,11	-621.742,16
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.716.138,88	1.936.571,09
Außerordentliches Ergebnis	-562.629,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-7.450,23	-274,49
Sonstige Steuern	-322.770,57	-336.376,24
Jahresüberschuss	823.289,08	1.599.920,36
Einstellungen aus dem Jahresabschluss in Ergebnismrücklagen	714.164,74	1.491.473,49
Bilanzgewinn	<u><u>109.124,34</u></u>	<u><u>108.446,87</u></u>

Anhang zum Jahresabschluss 2010

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. Aufgrund der erstmaligen Anwendung der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) in der Fassung vom 25.05.2009 geänderten Vorschriften des HGB für den Jahresabschluss wurden die Form der Darstellung bzw. die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geändert. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist bei einzelnen Posten des Jahresabschlusses deshalb nicht gegeben. Die Vorjahreszahlen wurden zulässigerweise nicht an die neuen Vorschriften des BilMoG angepasst.

Dementsprechend sind folgende Vorjahreszahlen nicht vergleichbar:

- a) Sonstige Rückstellungen und Ergebnismrücklagen, weil bei Bewertung nach BilMoG der Rückstellung für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen eine Überdotierung vorlag, die erfolgsneutral den Ergebnismrücklagen zugewiesen wurde.
- b) Pensionsrückstellungen und außerordentliche Aufwendungen, aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung ergibt sich ein Zuführungsbetrag. Dieser wurde im Geschäftsjahr in voller Höhe zugeführt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Technische Anlagen werden, soweit nicht geringwertig i.S.v. § 6 Abs. 2 EStG, mit den Anschaffungskosten vermindert um die Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 HGB angesetzt.

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für geringwertige Wirtschaftsgüter wird Gebrauch gemacht. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter i. S. v. § 6 Abs. 2a EStG werden als Sammelposten erfasst, entsprechend den steuerlichen Regelungen auf fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt.

Die Grundstücke mit Wohnbauten werden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 HGB, auf 50 bzw. 80 Jahre, angesetzt. Die sonstigen Gebäude und Garagen werden mit 5 % abgeschrieben.

Bei modernisierten Objekten wird die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer neu festgesetzt (50 bzw. 40 Jahre). Die Kosten der Außenanlagen werden auf die Nutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben.

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

Nachtragskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt.

Grundstücke ohne Bauten wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die Anlagen im Bau wurden mit den Herstellungskosten bewertet.

Die Bauvorbereitungskosten wurden mit den Herstellungskosten bewertet.

Beteiligungen wurden mit dem Anschaffungswert bewertet.

Die anderen Vorräte wurden nach der Fifo-Methode bewertet.

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

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

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden nach § 250 Abs. 1 HGB Ausgaben vor dem Abschluß-Stichtag ausgewiesen, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Gem. § 250 Abs. 3 HGB wurde in den Rechnungsabgrenzungsposten auf der Aktivseite ein Disagio (Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag der Verbindlichkeit und dem Ausgabebetrag) ausgewiesen. Die Auflösung erfolgt anteilig über die Gesamtlaufzeit des zugrundeliegenden Darlehens nach der digitalen Methode. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen vorausbezahlte Mieten.

Die Pensionsrückstellungen werden auf der Grundlage von § 253 Abs. 2 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt. Die Rückstellungshöhe ergibt sich als notwendiger Erfüllungsbetrag am Bewertungsstichtag für die künftige Zahlungsverpflichtung aus der Versorgungszusage.

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

Das angewandte Bewertungsverfahren ist das modifizierte Teilwertverfahren. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (2005 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 5,15% zugrunde gelegt; Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 1,75% p.a., Rentensteigerungen in Höhe von 1,5% p.a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0% angesetzt.

Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen ergibt sich auf den Erstanwendungszeitpunkt zum 01.01.2010 ein Zuführungsbetrag in Höhe von 562.629,00 €. Dieser wurde im Geschäftsjahr in voller Höhe zugeführt.

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.

Verminderungen bei den sonstigen Rückstellungen aufgrund der geänderten Bewertungsvorschriften des BilMoG wurden entsprechend Art. 67 Abs. 1 EGHGB erfolgsneutral in die Ergebnisrücklagen eingestellt.

Die Rückstellungen für Jubiläumzahlungen werden auf der Grundlage von § 253 Abs. 2 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt.

Den Berechnungen werden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Dr. Klaus Heubeck (2005 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 5,15% zugrunde gelegt; künftige Erhöhungen der Zahlungsverpflichtungen sind nicht anzunehmen, da ein fester Betrag zugesagt ist; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0% angesetzt; die Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung sind mit pauschal 20% auf den Brutto-Festbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind Euro 2.698.899,60 (Vorjahr: Euro 2.683.230,85) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Versicherungsleistungen	30.041,60 €
Tilgungszuschüsse KfW Darlehen	177.500,00 €

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

Rückstellung für noch anfallende Baukosten	149.000,00 €
Rückstellung für Resturlaub und Überstunden	41.364,16 €
Rückstellung für Verwaltungskosten	51.200,00 €
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	34.238,57 €

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

Aufgelaufene Zinsen	39.410,94 €
---------------------	-------------

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

Forderungen	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	28.779,26	31.485,99
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	550,00	550,00
Gesamtbetrag	29.329,26	32.035,99

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	405.917,79	319.968,98
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	145.157,80	154.030,44
Erhaltene Anzahlungen	2.746.009,54	2.679.423,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	880.732,66	1.150.734,32
Sonstige Verbindlichkeiten	159.209,18	171.034,27
Gesamtbetrag	4.337.026,97	4.475.191,39

44 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	24.833.427,15 (19.612.296,13)	405.917,79 (319.968,98)	2.622.837,81 (1.724.560,79)	21.804.671,55 (17.567.766,36)	24.833.427,15 (19.608.293,29)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.890.205,40 (3.044.235,85)	145.157,80 (154.030,44)	451.389,63 (514.283,79)	2.293.657,97 (2.375.921,62)	2.890.205,40 (3.044.235,85)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.746.009,54 (2.679.423,38)	2.746.009,54 (2.679.423,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	880.732,66 (1.150.734,32)	880.732,66 (1.150.735,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	212.451,50 (226.482,93)	159.209,18 (171.034,27)	0,00 (0,00)	53.242,32 (55.448,66)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	31.562.826,25 (26.713.172,61)	4.337.026,97 (4.475.191,39)	3.074.227,44 (2.238.844,58)	24.151.571,84 (19.999.136,64)	27.723.632,55 (22.652.529,14)	

45 Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2010

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten		Zugänge		Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen (+/-)		Abschreibungen (kumulierte)		Buchwert am 31.12.2010		Abschreibungen des Geschäftsjahres	
	Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro	
Immaterielle Vermögensgegenstände	218.093,88		1.487,50		0,00		0,00		216.490,38		3.091,00		2.345,50	
Sachanlagen														
Grundstücke und Grundstücksgleiche	72.340.525,43		6.175.546,55		104.148,66		27.950,08		27.061.240,27		51.378.633,13		1.137.133,65	
Rechte mit Wohnbauten														
Grundstücke und Grundstücksgleiche	2.664.945,32		276,97		0,00		0,00		1.879.513,52		785.708,77		39.311,08	
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten														
Grundstücke und Grundstücksgleiche	961.445,03		0,00		0,00		0,00		0,00		961.445,03		0,00	
Rechte ohne Bauten														
Technische Anlagen und Maschinen	48.491,43		0,00		0,00		0,00		47.367,43		1.124,00		1.380,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	703.440,82		31.690,77		10.233,52		0,00		435.396,07		289.502,00		96.516,77	
Anlagen im Bau	0,00		715.594,07		0,00		0,00		0,00		715.594,07		0,00	
Bauvorbereitung	27.950,08		35.158,74		0,00		-27.950,08		0,00		35.158,74		0,00	
	76.746.798,11		6.958.267,10		114.382,18		0,00		29.423.517,29		54.167.165,74		1.274.341,50	
Finanzanlagen														
Beteiligungen	7.592,68		0,00		0						7.592,68			
Anlagevermögen insgesamt	76.972.484,67		6.959.754,60		114.382,18		0,00		29.640.007,67		54.177.849,42		1.276.687,00	

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

	Geschäftsjahr
Zinserträge	0,00 €
Zinsaufwendungen	120.305,46 €

10. In den außerordentlichen Erträgen und Aufwendungen sind an wesentlichen Beträgen enthalten:

Außerordentliche Aufwendungen:	
Zuführungen zu den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen aufgrund geänderter Bewertung nach BilMoG	562.629,00 €

D. Sonstige Angaben

1. Aus Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen resultieren aktive latente Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n.F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	1
Technische Mitarbeiter	5	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	9	

3. Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres 2010	2.742
Zugang 2010	145
Abgang 2010	131
Ende des Geschäftsjahres 2010	2.756

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

€ 56.169,17

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V.
Gesetzlicher Prüfungsverband
Stollbergstraße 7

80539 München

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

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

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

Roland Schmid	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender
Alfred Schwarz	Dipl.- Verwaltungswirt	stv.Vorsitzender
Mehmet Ali Akilli	Dipl.- Kaufmann	
Harald Baumgarten	Anwendungsentwickler	
Walter Fuchs	Technischer Betriebswirt	
Bertram Meier	Elektromeister	
Helmut Meinel	Leiter Rechnungswesen i. R.	(bis 23.06.2010)
Gabriele Schlegel	Kffr. d. Wohnungswirtschaft	
Raimund Wölfel	Architekt	(ab 23.06.2010)
Dieter Geng	Objektmanager i. R.	(ab 23.06.2010)

Nürnberg, den 11.04.2011

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT NORIS eG

Der Vorstand

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

Wir trauern um unsere verstorbenen Mitglieder

Dietz Hans	Am Thoner Espan 31	15.03.2001
Pfannmüller Walter	Friedrich-Löffler-Str. 30	29.06.2008
Riegauf Franz	Jaeckelstraße 33	29.05.2009
Reichert Josef	Linggstraße 15	01.01.2010
Rahn Herbert	Harsdörfferstraße 44	28.01.2010
Schemmel Martin	Zweibrückener Straße 16	03.02.2010
Maier Anneliese	Harsdörfferstraße 66	03.03.2010
Himmer Ferdinand	Zweibrückener Straße 14	17.03.2010
Schlichthorn Horst	Jaeckelstraße 40	24.03.2010
Männer Käthe	Hillerstraße 1	09.04.2010
Hold Heinz	Hochkalterstraße 24	12.04.2010
Doll Gertrud	Semmelweisstraße 17	27.05.2010
Wölfel Hildegard	Tizanstraße 23	01.06.2010
Horn Renate	Untersbergstraße 18	27.06.2010
Zurek Gerhard	Schillingstraße 2	03.07.2010
Posnjakow Viktor	Mommsenstraße 79	23.07.2010
Schmachtenberger Rolf	Schönweißstraße 10	14.08.2010
Becker Klaus	Hintere Marktstraße 37	05.09.2010
Wunderlich Erika	Merseburger Straße 13	23.09.2010
Schönefeld Peter	Dörflerstraße 13	27.09.2010
Egge Joachim	Flotowstraße 3	03.10.2010
Brown Rosa	Herbartstraße 35	04.10.2010
Edenharter Heinrich	Peyerstraße 37	06.10.2010
Reingruber Heinrich	Hochkalterstraße 22	28.10.2010
Schuster Katharina	Hochkalterstraße 4	30.10.2010
Hornsberger Susanne	Hans-Schmidt-Straße 5	16.12.2010

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 e-mail: info@wgnoris.de

Gestaltung:

Höhenberger Markus, Vorstand

Bilder

Wohnungsgenossenschaft Noris eG

Druck:

Druckwerk Offsetdruck, Mühlhofer Hauptstr. 7b, 90453 Nürnberg