



Geschäftsbericht

2019



WOHNUNGSUNTERNEHMEN  
NÜRNBERG-OST



# Inhalt

04	<b><u>Organe der Verwaltung</u></b>
05	<b><u>Verstorbene Mitglieder</u></b>
06	<b><u>I. Allgemeine Lage</u></b>
09	<b><u>II. Rechts- und Betriebsverhältnisse</u></b>
09	1. Rechtliche Grundlagen
09	2. Organe der Genossenschaft
09	3. Steuerpflicht
09	4. Rechnungswesen
09	5. Gesetzlicher Prüfungsverband
10	<b><u>III. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit</u></b>
10	1. Bautätigkeit
10	2. Hausbewirtschaftung
10	a) Bestandsentwicklung
11	b) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung
11	c) Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen
11	d) Entwicklung der Sollmiete/Nutzungsgebühr
11	e) Erlösschmälerungen
12	f) Vermietungssituation
12	g) Modernisierung/Instandhaltung
13	3. Verwaltungs- und Mitgliederbetreuung
13	a) Aufwand der Verwaltung
13	b) Tätigkeit der Organe
13	c) Mitgliederbetreuung
14	<b><u>IV. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft</u></b>
14	1. Vermögens- und Finanzlage
14	2. Kapitalstruktur
15	3. Ertragslage
16	<b><u>V. Gewinnverteilung</u></b>
17	<b><u>VI. Bericht des Aufsichtsrates</u></b>
20	<b><u>VII. Jahresabschluss 2019</u></b>
20	1. Bilanz zum 31. Dezember 2019
22	2. Gewinn- und Verlustrechnung
23	3. Anhang

# Organe der Verwaltung

## a) Vorstand

**Perlhofer, Robert**

Vorsitzender des Vorstandes

---

**Adelhardt, Manfred**

(bis 31.8.2019)

Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes  
Nebenamtlich

---

**Reichel, Heike**

Stellvertretende Vorsitzende des Vorstandes

Nebenamtlich

Stellvertretendes Mitglied

(vom 1.9.2019 bis 31.8.2020)

---

**Herget, Stefan**

Geschäftsführender Vorstand

---

**Obermayer, Peter**

(ab 1.9.2020)

Vorstand Technik

## b) Aufsichtsrat

**Reif, Anja**

Vorsitzende

---

**Thumshirn, Gerald**

**Biskup, Dietmar**

**Kao, Steffen**

**Linß, Gertraud**

**Reichel, Heike**

(Mandat ruht vom 1.9.2019 bis 31.8.2020;  
ausgeschieden zum 31.8.2020)

---

**Schriftführer**

**Kao, Steffen**

(bis 31.12.2019)

**Biskup, Dietmar**

(seit 1.1.2020)

---

**Thumshirn Gerald**

Stellvertreter

---

**Ausschüsse**

Die Aufgaben der Ausschüsse (Finanzausschuss, Bauausschuss, Wohnungsausschuss) nehmen alle Mitglieder des Aufsichtsrates im Rahmen der Revision des Prüfungsausschusses wahr.



## Wir trauern um unsere verstorbenen Mitglieder

Reiner Dümmler  
Werner Meukel  
Monika Müller  
Ferdinand Stiegler  
Joachim Schulz  
Roland Dietz  
Frieder Käser  
Heinz Louis  
Herbert Wagemann  
Günther Stührenberg  
Brigitte Meißner  
Klaus Stadler  
Brigitte Herget  
Else Schmitt  
Linda Felbier  
Erwin Tischler  
Maria Kempe  
Monika Nawratil  
Werner Prummer  
Hildegard Pruy  
Karoline Brand  
Klaus Peter Nagorni

### 2018 verstorben

Ingeborg Gerstacker  
Eleonore Utz  
Ruth Schwarz  
Elisabeth Schmidbauer  
Erika Interwies  
Joachim Brandt  
Heinrich Gruber  
Walter Hegendörfer

### 2017 verstorben

Leo Höhn

# I. Allgemeine Lage

## Genossenschaftliche Grundlagen

Unsere Genossenschaft »Wohnungsunternehmen Nürnberg-Ost eG« besteht seit 112 Jahren und hat als Satzungszweck die Förderung seiner Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung.

Mit Stand zum 31.12.2019 setzt sich unser Wohnungsbestand aus 1.482 Wohnungen zusammen. Unter den Wohnungsgenossenschaften zählen wir zu den mittelgroßen Genossenschaften, im Sinne des Handelsgesetzbuches zu den kleinen Genossenschaften. Unser Wohnungsbestand liegt im Stadtgebiet Nürnberg in den Stadtteilen Zerzabelshof, Gleishammer, Langwasser und Muggenhof.

Im Mittelpunkt steht das Ziel unserer Genossenschaft einen markt- und nachfragegerechten Wohnungsbestand zu erschwinglichen Mietpreisen zu sichern. Dazu gehört eine langfristig geplante Bestandsentwicklung um unsere Genossenschaft marktfähig halten und unserer sozialen Verantwortung unter Berücksichtigung unserer Identität und Tradition gerecht werden zu können.

Das Wohnungsunternehmen beschäftigte sich 2019 mit der laufenden Bewirtschaftung seiner Liegenschaften, die Instandhaltung und Modernisierung nahm dabei eine zentrale Rolle ein.

## Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2019 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 % zu und betrug 3.435,76 Milliarden Euro. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat 2019 aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt deutlich stärker gestiegen. Verglichen mit dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Der Leitzins der EZB betrug wie im Vorjahr 0,00 %. Das Grundstücks- und Wohnungswesen nimmt mit einem Anteil von 10,6 % an der Bruttowertschöpfung in Deutschland weiterhin eine bedeutende Rolle ein. Die Wertschöpfung stieg somit um 1,4 % im Vergleich zu 2018. Somit nimmt der Wohnungsbau mit einem Zuwachs von 4,0 % eine tragende Rolle im Bauhauptgewerbe ein.

Auf dem regionalen Wohnungsmarkt in Nürnberg hielt die starke Nachfrage nach Wohnungen im Stadtgebiet an. Hier war sowohl eine starke Nachfrage nach Wohneigentum als auch nach Mietwohnungen zu verzeichnen. Im Mietwohnungsbereich sind günstige Wohnungsmieten und modernisierte Wohnungsstandards die hervorstechenden Nachfragekriterien.

## Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Im Berichtsjahr stand die Verwaltung und Vermietung unseres Wohnungsbestandes im Mittelpunkt. Zum 31.12.2019 wurden 385 Häuser verwaltet mit 1.482 Wohnungen, davon 181 Einfamilienhäuser, 445 Garagen bzw. Stellplätzen, sowie 15 sonstige Einheiten, davon 12 gewerblich, eine Geschäftsstelle und zwei Werkstätten/Lagerräume) mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 105.191 m<sup>2</sup>.

Es wurden Mieterträge (nach Erlösschmälerungen) in Höhe von T€ 7.779,5 (Vj.: T€ 7.645,1) erzielt. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Umlagen und sonstigen Erlösen T€ 9.857,1 (Vj.: T€ 9.807,1). Die Verwaltungskosten betragen rd. € 677,00 je VE (Vj.: rd. € 707,00 je VE). Dies ist bedingt durch die Verringerung der sächlichen Verwaltungskosten und des Personalaufwands. Die durchschnittlichen Betriebskosten (ohne Heizkosten) betragen rd. € 17,16 je m<sup>2</sup> (Vj.: rd. € 16,60 je m<sup>2</sup>). Im Durchschnitt wurden für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 2018 rd. € 28,41 je m<sup>2</sup> (Vj.: rd. € 34,40 je m<sup>2</sup>) ausgegeben. Der Anteil der preisgebundenen Wohnungen am Gesamtbestand betrug 92 Wohneinheiten. Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Wohnungsunternehmen Nürnberg-Ost eG betrug 6,14 €/m<sup>2</sup>, im Vorjahr lag diese bei 6,08 €/m<sup>2</sup>. Damit liegt unsere Genossenschaft mit ihrem Mietpreis im unteren bis mittleren Bereich der Vergleichsmiete in Nürnberg.

Um weiterhin für eine angemessene Bestandsentwicklung zu sorgen, wurden die langfristigen strategischen Planungen für den Bestandserhalt und der Bestandsentwicklung fortgeführt und ausgearbeitet.

Laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden bedarfsgerecht und planungsgemäß durchgeführt. Der Neubau in der Fallrohrstrasse wurde fertiggestellt und bezogen.

### **Wirtschaftliche Verhältnisse**

Die Bilanzsumme beträgt T€ 69.047,4 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.510,8 erhöht. Auf der Vermögensseite haben sich die langfristigen Investitionen im Wesentlichen aufgrund der aktivierten Neubau- und Modernisierungskosten erhöht. Das kurzfristige Vermögen stieg aufgrund der Erhöhung der unfertigen Leistungen an, dem stehen geringere sonstige Vermögensgegenstände und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber. Der Anstieg des Eigenkapitals ist insbesondere auf das Jahresergebnis des Berichtsjahres zurückzuführen. Beim langfristigen Fremdkapital stehen den Valutierungen des Berichtsjahres die planmäßigen Tilgungen gegenüber. Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals resultiert im Wesentlichen aus höheren erhaltenen Anzahlungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Dem gegenüber stehen die Rückführung von Unternehmensfinanzierungsmitteln und geringere sonstige Verbindlichkeiten.

Das Eigenkapital zum 31.12.2019 beträgt 50,0% (Vj.: 49,9%) der Bilanzsumme.

Zum 31.12.2019 sind die langfristigen Investitionen einschließlich Grundstücksvorräte nicht vollständig mit Eigenmitteln und langfristigem Fremdkapital finanziert. Es ergibt sich stichtagsbedingt ein Kapitalbedarf in Höhe von T€ 2.745,1.

Die eG erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von rd. T€ 1.353,5 (Vj. T€ 1.212,3). Davon aus der Hausbewirtschaftung: T€ 1.010,7 (Vj. T€ 362,9), aus Kapitaldisposition: T€ 11,3 (Vj. T€ 11,3) und aus dem sonstigen Bereich: T€ 331,6 (Vj. T€ 838,1).

Die Ertragslage der Genossenschaft ist wesentlich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis, das durch die Höhe der jeweiligen Instandhaltungskosten beeinflusst ist, bestimmt. Im Berichtsjahr wirken sich der Verkauf von einem Reihenhaus positiv auf das Jahresergebnis aus.

Die Kapitalstruktur verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr. Unsere Genossenschaft weist eine überdurchschnittliche Eigenkapitalausstattung aus. Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet. Die Liquidität ist auch für die überschaubare Zukunft gegeben. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Ertragslage der Genossenschaft ist zufriedenstellend.

## Zukunftsaussichten

Aufgrund anhaltender Nachfrage nach günstigem Wohnraum wird unsere Genossenschaft als Akteur am Nürnberger Wohnungsmarkt weiterhin eine entsprechende Rolle einnehmen.

Die Marktteilnahme der »Wohnungsunternehmen Nürnberg-Ost eG« wird durch die Einflussnahme verschiedener Faktoren auf die Chancen und Risiken beeinflusst.

Diese bestehen im demographischen Wandel, dem Bevölkerungswachstum und dem anhaltenden Zuzug in die Ballungsräume. Dadurch wandelt sich vor allem der Anspruch an den Wohnraum hinsichtlich Wohnungsgröße, Grundriss und Wohnungsausstattung. Diese Veränderungen müssen bei zukünftigen Planungen umgesetzt werden, um weiterhin nachfragegerechten Wohnraum anbieten zu können.

Der Bestandsentwicklung unter Erhaltung der Wirtschaftlichkeit kommt unter Einbeziehung steigenden Aufwands für Neubau, Instandhaltung und Modernisierungen eine zentrale Bedeutung zu. Kostensteigerungen werden weitere zukünftige Mietpreissteigerungen unumgänglich machen. Diese werden im Rahmen unseres satzungsmäßigen Auftrages so gering wie möglich an unsere Mitglieder weitergegeben. Gesetzliche Maßnahmen zur Mietpreisminderung erschweren die Umlage von Modernisierungskosten, die weitere Entwicklung der staatlichen Vorgaben und damit verbundenen Rahmenbedingungen sind nicht absehbar, wir müssen uns aber darauf einstellen, hier negative Ertragseffekte abfedern zu müssen.

Dazu kommt immer stärker der Blickwinkel einer gesellschaftlichen Verantwortung für gutes und bezahlbares Wohnen im 21. Jahrhundert – in Abhängigkeit von Klima und Nachhaltigkeit, Konjunktur und Infrastruktur. Dieser Herausforderung gilt es sich zu stellen und tragfähige Konzepte in der Bestandsentwicklung umzusetzen.

Die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden weiterhin geprägt von einem historisch niedrigem Zinsniveau. Dazu kommt die Coronakrise, deren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, wie die Beendigung der bisher längsten Wachstumsphase des deutschen Bruttoinlandsproduktes oder die Senkung des Einkommensniveaus des einzelnen Mieters, wohl erst 2021 voll durchschlagen werden. Im Hinblick auf die Krise wurde auf die Umsetzung der im Jahr 2020 ursprünglich vorgesehenen Mieterhöhung verzichtet.

Risiken aus der Coronakrise wie weitere Baukostensteigerungen, Verzögerungen von Baumaßnahmen, Mietausfälle und Behinderungen der eigenen Verwaltung können in ihrem Ausmaß noch nicht abgeschätzt werden. Um hier bestehen zu können, ist eine gewissenhafte Fortführung des Risikomanagements notwendig.

Weitere zukunftssichernde Maßnahmen werden im Bereich der betriebsnotwendigen Prozessoptimierung und der dafür initiierten Digitalisierungsmaßnahmen getroffen. Hier wurde 2020 bereits mit der EDV-Systemumstellung begonnen.

Unter Einbeziehung dieser Aspekte wird unsere Genossenschaft weiter ihrem satzungsgemäßen Auftrag erfüllen können und auch zukünftig soziale Verantwortung durch die Lösung der Wohnfrage für ihre Mitglieder übernehmen können.

Im September 2020  
**gez. Robert Perlhofer**  
Vorstandsvorsitzender



## II. Rechts- und Betriebsverhältnisse

### 1. Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde als »Eisenbahner Bauverein Nürnberg-Hbf« am 20. Juli 1908 gegründet und nach Verschmelzung mit drei weiteren Baugenossenschaften im Jahr 1941 in »Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Nürnberg-Ost e. G.« umbenannt.

Nach der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zum 1. Januar 1990 wurde der Namen der Genossenschaft in »Wohnungsunternehmen Nürnberg-Ost eG« geändert.

Gemäß dem Kapitalgesellschaften- und Co-Richtlinie-Gesetz (KapCo-RiLiG) vom 4. Febr. 2000 sind kleine Genossenschaften im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB per Gesetz von der Aufstellung eines Lageberichtes befreit. Unsere Genossenschaft ist nach den bestimmten Größenklassen eine kleine Genossenschaft i. S. von § 267 Abs. 1 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Unser freiwilliger Bericht wird daher als »Geschäftsbericht« bezeichnet.

Die rechtsgültige Satzung wurde durch die Mitgliederversammlung vom 30. September 2019 genehmigt und am 7. November 2019 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Nürnberg eingetragen.

Rechtsgültig sind seitdem nur die neuen, mit hellblauem Einband versehenen Mitgliedsbücher / Satzung (Neufassung 2018 mit 1. Nachtrag zur Satzung 2018).

### 2. Organe der Genossenschaft

Die 107. Mitgliederversammlung zur Behandlung der Regularien für das Geschäftsjahr 2018 fand am 30. September 2019 statt.

Die Vorlagen und Anträge der Verwaltung wurden gebilligt; den Verwaltungsorganen Entlastung erteilt.

Die Verwaltungsorgane bestehen satzungsgemäß aus zwei bis vier Vorständen (seit 1.9.2020 vier, davor drei), die vom Aufsichtsrat für jeweils maximal fünf Jahre bestellt werden und aus sechs Mitgliedern des Aufsichtsrates, die von der Mitgliederversammlung jeweils für drei Jahre gewählt werden. Wegen der Bestellung des Aufsichtsratsmitglieds Frau Heike Reichel zum stellvertretenden Vor-

standsmitglied ab 1. September 2019 ist eine Position im Aufsichtsrat bis zur nächsten Generalversammlung vakant.

### 3. Steuerpflicht

Nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zum 1.1.1990 sichern die Vorschriften in § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG, § 3 Nr. 15 Gew StG n.F. und § 3 Abs. 1 Nr. 13 VStG der Genossenschaft den Status einer »Vermietungsgenossenschaft«.

Partielle Steuerpflicht aus nicht begünstigten Tätigkeiten besteht für den Verkauf von Häusern, die Vermietung von gewerblichen Räumen und die Einnahmen aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen.

### 4. Rechnungswesen

#### a) Buchführung

Die Genossenschaft ist seit 1. Januar 1987 mit ihrer gesamten Buchführung an das Rechenzentrum der Aareon Deutschland GmbH in Mainz angeschlossen.

#### b) Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses

Bei der Aufstellung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung werden die Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften für Genossenschaften nach HGB bzw. Formblatt-VO beachtet.

### 5. Gesetzlicher Prüfungsverband

Prüfungsverband gemäß §53 GenG zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ist der VdW Bayern (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V., Stollbergstraße 7, 80539 München.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Jahr 2019 fand vom 24.8. bis 26.8.2020 in den Büroräumen Kachletstraße 6, sowie am 27.8. und 28.8.2020 extern statt.

## III. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

### 1. Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr wurde der Neubau Fallrohrstraße 70 mit 18 Wohneinheiten fertiggestellt und zum 1.6.2019 bezugsfertig. Die Kostenschätzung beläuft sich auf 4,0 Millionen Euro, wovon 2,95 Millionen Euro durch ein Kapitalmarktdarlehen abgedeckt werden. Das Budget wurde mittlerweile durch Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat auf 4,55 Millionen Euro erhöht. Im Geschäftsjahr sind Kosten in Höhe von T€ 1.358,2 zu einem Gesamtstand von T€ 4.532,4 angefallen.

### 2. Hausbewirtschaftung

#### a) Bestandsentwicklung

Der Bestand erhöhte sich um 17 WE durch den Verkauf von einem Reihenhaus Regensburger Straße 234 sowie dem Bezug des Neubaus Fallrohrstraße 70.

Der von der Genossenschaft verwaltete Wohnungsbestand umfasst somit zum 31. Dezember 2019 insgesamt 385 Mietshäuser, davon 181 Einfamilienhäuser, mit 1.482 Wohnungen (Vj. 1.465).

#### Mietwohnungen nach Alter und öffentlicher Förderung:

	WOHNUNGEN	ANTEIL AM BESTAND
a) Altbauwohnungen bis einschl. 1948 fertig gestellt	779	52,6 %
b) Neubauwohnungen seit 1948 fertig gestellt	703	47,4 %
davon öffentlich gefördert	92	6,2 %

#### Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen:

	WOHNUNGEN	ANTEIL AM BESTAND
a) 1 – 1 ½-Zimmerwohnungen	98	6,6 %
b) 2 – 2 ½-Zimmerwohnungen	486	32,8 %
c) 3 – 3 ½-Zimmerwohnungen	734	49,5 %
d) 4- u. größer-Zimmerwohnungen	164	11,1 %

Außerdem 445 Garagen/überdachte Kfz-Stellplätze, 127 Kfz-Stellplätze, weiterhin 15 sonstige Einheiten, davon 12 gewerbliche (mit partieller Steuerpflicht), eine Geschäftsstelle, zwei Werkstätten/Lagerräume mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 105.191 Quadratmetern (reine Wohnfläche 103.055 Quadratmeter).

An Vorratsvermögen verfügt die Genossenschaft zum 31.12.2019 über vier Baugrundstücke mit 15.394 Quadratmetern und sonstige Wege- und Straßenflächen mit 9.793 Quadratmetern.

#### b) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2019 einen Gesamtumsatz in Höhe von € 9.857.135,98, der sich wie folgt gliedert:

	UMSÄTZE 2019 (€)	UMSÄTZE 2018 (€)
Sollmieten (abzgl. Erlösschmälerungen)	7.779.544,70	7.645.892,18
Gebühren, Umlagen	2.074.359,76	2.158.025,91
Sonst. Erlöse, Zuschläge	3.231,52	3.153,53
	<b>9.857.135,98</b>	<b>9.807.071,62</b>

#### c) Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen

Die Erträge aus der Netzeinspeisung von Strom aus eigenen Photovoltaikanlagen betragen im Jahr 2019 insgesamt 62.007,50 € (Vj. 68.346,04 €).

#### d) Entwicklung der monatlichen Sollmiete/Nutzungsgebühr der Wohnungen (Nettokaltmiete) im Jahr 2019

1. Monatliche Sollmiete/Nutzungsgebühr im Dezember 2018		616.871,19
2. Erhöhungen im Laufe des Jahres 2019 wegen		
a) Mietanpassung gem. § 558 BGB	0,00	
b) Modernisierungen gem. § 559 BGB	0,00	
c) Mietanpassung bei Neuvermietung (Neubau)	19.925,72	
d) Erhöhung Kapitalkosten Art. 11 BayWoBindG	48,60	19.974,32
3. Senkungen		
a) Mietanpassung – Neuvermietung		- 11,45
b) Abgang Verkauf/Abriss		- 0,00
c) Senkung Kapitalkosten Art. 11 BayWoBindG		- 28,95
4. Monatliche Sollmiete/Nutzungsgebühr im Dezember 2019		<b>636.805,11</b>

#### e) Erlösschmälerungen

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand, Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen sowie Aufwendungen für Miet- und Räumungsklagen, betragen im Berichtsjahr T€ 110,4 das sind rd. 1,7 % (Vj. 1,4 %) des Gesamtmietensolls. Sie entfallen im Wesentlichen auf modernisierungs- oder abbruchbedingte Leerstände.

**f) Vermietungssituation**

Im Jahr 2019 wurden 106 Mietverträge gekündigt. Dies entspricht einer Fluktuation von 7,1 % (Vj. 6,9 %). Durch den Wohnungsausschuss wurden alle Mietobjekte an Neumieter vergeben.

Die frei gewordenen Mietwohnungen waren in einem angemessenen Zeitraum, meist nach kurzer Umbauzeit, gut zu vermieten. Zum 31.12.2019 betrug die Leerstandsquote überwiegend modernisierungsbedingt 1,6 % (Vj. 2,3 %).

**Wohnliche Versorgung der Mitglieder**

Die Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht ebenso wie die Inanspruchnahme von Dienstleistungen ausschließlich Mitgliedern der Genossenschaft zu. Die Nachfrage nach den Wohnungen unserer Genossenschaft ist aufgrund der weitgehend sehr guten Lagen der Bestände weiterhin hoch. Derzeit sind 95 (Vj. 101) Mitglieder und 53 (Vj. 72) Nichtmitglieder als Wohnungssuchende vorgemerkt.

**g) Modernisierung/Instandhaltung**

Zur Erhaltung der Vermietbarkeit ist unser Großmodernisierungs-/Umbauprogramm mit Erhaltungsinvestitionen von 53,40 €/qm (Vj. 39,88 €/qm) auf hohem Niveau weitergeführt worden. Nur eine gute Bestandsverbesserung sowie Bestandspflege der genossenschaftlichen Wohnanlagen gewährleistet die Vermietbarkeit für die Zukunft.

Mittlerweile sind ca. 98 % des Wohnungsbestandes mit einer Zentral-/Etagenheizung ausgestattet, ca. 76 % verfügen über eine moderne Sanitäreinrichtung und ca. 82 % über einen Balkon/Loggia/Terrasse. Bei vielen der restlichen Wohnungen besteht siedlungsbedingt die Möglichkeit zur Nutzung eines mieter eigenen Gartens. Die in 2019 ausgeführten, in der Bilanz aktivierten und umlagefähigen Modernisierungen geben wir in Kurzform bekannt:

	T€
Modernisierung Goldweiherstraße 55–59	1.732,4
Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel	434,6
Restkosten Modernisierung Waldluststraße 53	13,6
Modernisierung Fallrohrstraße 128	349,4
<b>gesamt</b>	<b>2.530,0</b>

**Instandhaltung 2019**

Für vorgenommene Instandhaltungsmaßnahmen und nicht aktivierungsfähige Modernisierungen wurde im Berichtsjahr 2019 ein Gesamtbetrag von € 2.973.021,90 (2018 = € 3.592.252,22) aufgewendet. Das entspricht über den gesamten Bestand im Durchschnitt monatlich 2,40 €/qm (Vj. 2,95 €/qm).

### 3. Verwaltungs- und Mitgliederbetreuung

#### a) Aufwand der Verwaltung

	BESCHÄFTIGTE DES UNTERNEHMENS IN 2019
Hauptamtliche Vorstandsmitglieder (davon 1 in Teilzeit)	2
Nebenamtliches Vorstandsmitglied	1
Aufsichtsräte	6
Technische Angestellte (davon 2 in Teilzeit)	4
Kaufmännische Angestellte (davon 1 in Teilzeit)	4
Auszubildende	1

#### b) Tätigkeit der Organe

Die Organe der Genossenschaft haben alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und – soweit erforderlich – hierzu entsprechende Beschlüsse gefasst. Im Berichtsjahr wurden folgende Sitzungen abgehalten: 52 Vorstandssitzungen, neun gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, zehn Sitzungen des Aufsichtsrates und drei Prüfungen durch den Revisionsausschuss.

#### c) Mitgliederbetreuung

Die Betreuung der Mitglieder der Genossenschaft durch die Organe erfolgte auch im Berichtszeitraum im angemessenen Rahmen.

Mitgliederbewegung 2019: Es wurden 95 Bewerber als Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen. Nachdem vier Mitglieder durch Übertragung, sieben Mitglieder durch Ausschluss, 35 Mitglieder durch Kündigung, 31 Mitglieder durch Tod ausgeschieden sind, haben wir zum 31. Dezember 2019 2.678 Mitglieder (per 31.12.2018 2.660 Mitglieder) mit 8.777 Anteilen (Vj. 8.473 Anteile).

Das eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt zum 31. Dezember 2019 € 2.194.240,77 (Vj. € 2.119.121,37).



## IV. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 1. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Eigenkapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich nach der Gegenüberstellung des Wirtschaftsjahres 2019 zu 2018 wie folgt dar:

	31.12.2019 (T€)		31.12.2018 (T€)	
		%		%
Anlagevermögen	66.169,9	95,83	63.968,9	96,14
+ Umlaufvermögen	2.877,5	4,17	2.567,7	3,86
+ akt. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00
= Gesamtvermögen	69.047,4	100,00	66.536,6	100,00
./. Fremdmittel	34.083,9		33.276,8	
= Reinvermögen	34.963,5		33.259,8	
./. Reinvermögen am Jahresanfang	33.259,8		31.983,5	
= Vermögensmehrung (+)/-minderung (-)	+ 1.703,7		+ 1.276,3	

Das Gesamtvermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.703,7. Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit T€ 66.169,9 = 95,83 % der Bilanzsumme.

Das Umlaufvermögen, vor allem liquide Mittel, sowie Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten, beträgt T€ 2.877,5 = 4,17 % der Bilanzsumme.

Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel (Verbindlichkeiten + Pensions- u. sonstige Rückstellungen) von T€ 34.083,9 mit der Bilanzsumme, verbleibt ein Reinvermögen von T€ 34.963,5. Dieses hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 5,12 Prozent erhöht.

Die Vermögenslage und die Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind somit weiterhin geordnet.

### 2. Kapitalstruktur

	31.12.2019 (T€)		31.12.2018 (T€)	
		%		%
Eigenkapital	34.584,7	50,09	33.251,7	49,98
Rückstellungen	374,1	0,54	353,5	0,53
Verbindlichkeiten	34.083,9	49,36	32.923,3	49,48
Pass. Rechnungsabgrenzungsposten	4,7	0,01	8,1	0,01
<b>Bilanzsumme</b>	<b>69.047,4</b>	<b>100,00</b>	<b>66.536,6</b>	<b>100,00</b>

Das bilanzierte Eigenkapital der Genossenschaft erhöhte sich zum 31. Dez. 2019 auf T€ 34.584,7 und stellt einen relativen Anteil von 50,09 % (Vorjahr 49,98 %) an der Bilanzsumme dar.

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern am Gesamtkapital beträgt T€ 34.083,9. Dies sind 49,36 % (Vj. 49,48 %) der Bilanzsumme. Hiervon sind T€ 22.884,6 also 67,1 %, mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren langfristig gesichert.

Die Genossenschaft verfügt über eine günstige Eigenkapitalausstattung.

### 3. Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft, deren Solvenz grundlegende Voraussetzung für investitionsrelevante Unternehmensplanung ist, konnte auch im Geschäftsjahr 2019 stabilisiert und verbessert werden.

Die Jahressollmieten erhöhten sich vom Jahr 2018 in Höhe von € 7.748.155,64 auf € 7.889.721,94 im Jahr 2019. Daneben stiegen die Erlösschmälerungen von € 102.263,46 in 2018 nur leicht auf € 110.177,24 in 2019 an, überwiegend entstanden durch modernisierungs- und abbruchbedingte Leerstände.

Insgesamt sind für die Genossenschaft nach dem 31. Dezember 2019 keine Vorgänge besonderer Bedeutung aufgetreten, die die Vermögens-, Finanz-, Kapital- sowie Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

1. Für erkennbare Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten sind ausreichende Rückstellungen gebildet bzw. besteht entsprechender Versicherungsschutz.
2. Der Genossenschaft stehen ausreichende Mittel für weitergehende wohnungswirtschaftliche Aktivitäten – wie Modernisierungen und außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen – zur Verfügung.
3. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtsjahr gegeben; sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

Die Finanzverhältnisse sind geordnet.

## V. Gewinnverteilung

Der Jahresabschluss – Bilanz – zum 31. Dezember 2019 schließt in Aktiva und Passiva mit € 69.047.372,21 ab.

Aus der in Staffelform dargestellten Gewinn- und Verlustrechnung 2019 ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 703.554,01.

Die Beschlussfassung über die Verteilung des Jahresergebnisses wird wegen Absage der Mitgliederversammlung 2020 erst in der Mitgliederversammlung 2021 vorgenommen.

Nürnberg, im September 2020

Der Vorstand



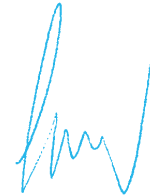
Perlhofer



Reichel



Herget



Obermayer

## VI. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2019

Der Aufsichtsrat ist seiner Pflicht die Geschäftsführung zu überwachen, zu unterstützen und sich über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu unterrichten nachgekommen. Über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft wurde laufend durch den Vorstand berichtet.

In regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat über die laufende Geschäftsführungstätigkeit informiert. Wesentliche Bereiche waren:

- Hausbewirtschaftung
- Neubaumaßnahmen und langfristige Strategien der Bestandsentwicklung insbesondere
  - › Bebauung Heimgartenweg BA 1
  - › Neubau Fallrohrstraße 70
  - › Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen unter anderem
    - › Neubau KITA »Albrechts Garten« Eckenstraße 26
    - › Sanierung Goldweiherstraße 55 – 59
    - › Instandsetzungsmaßnahmen MFH Fallrohrstraße 128, 1. OG und DG
    - › Planung Sanierung Chamer Straße 6 – 8
- laufende Instandhaltung
- Neuvermietung und Wohnungsvergaben
- Hausverkäufe
- Finanzplanung
- Rechnungslegung und Bilanzierung
- Satzungsänderung
- Weitere strategische Ausrichtung des Unternehmens und Vorstandsplanung

Die Aufsichtsratsvorsitzende nahm regelmäßig an den wöchentlich stattfindenden Vorstandssitzungen teil, um einen zeitnahen und möglichst umfassenden Informationsfluss zu erreichen.

Im Jahr 2019 fanden zehn Aufsichtsrat-Sitzungen statt. Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden neun Mal abgehalten.

Zu Revisionszwecken bildet der Aufsichtsrat den Prüfungsausschuss und nahm quartalsweise Prüfungshandlungen vor. Hierbei wurden drei Sitzungen abgehalten und vier Begehungen durchgeführt. Bei den Prüfungsausschuss-Sitzungen wurden nachstehende Themen zur näheren Betrachtung herangezogen:

Finanz- und Rechnungswesen, Prüfung einzelner Geschäftsvorfälle, Finanzplanung, Jahresabschlussprüfung, Mitgliederverwaltung, Datenverarbeitung, Datenschutz, Hausbewirtschaftung, Investitions- und Neubautätigkeit, Risikomanagement und das interne Kontrollsystem. Die Satzungsmäßigkeit der Wohnungsvergaben wurde durch die Teilnahme des/der Aufsichtsratsvorsitzenden an den Vorstandssitzungen sowie laufend vom Prüfungsausschuss geprüft.

Alle größeren Auftragsvergaben bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden gemäß den Vergaberichtlinien dem Aufsichtsrat vorgelegt und von ihm mitentschieden.

Bei den Begehungen wurden der Neubau Fallrohrstraße 70, sanierte Reihenhäuser und Wohnungen/Häuser, die zum Abbruch geplant sind, besichtigt. Vorstand und technische Leitung haben dem Prüfungsausschuss die Maßnahmen ausführlich erläutert.

Der Aufsichtsrat kam zu dem Ergebnis, dass die Geschäftsführung in allen Bereichen mit der notwendigen kaufmännischen Sorgfalt zum Wohl der Genossenschaft erfolgte. Es ergaben sich keine Beanstandungen an dem Aufbau und der Handhabung der Buchführung, diese entspricht den handelsrechtlichen Grundsätzen und bildet die Lage der Genossenschaft richtig ab. An der sachlichen Richtigkeit und Beweiskraft der Buchführung sind keine Zweifel entstanden.

Der Aufsichtsrat erfüllte wie geschildert seine gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten mit den entsprechenden Beschlussfassungen und schließt sich in allen weiteren Punkten dem Bericht des Vorstandes an. In der gemeinsamen Sitzung vom 11.05.2020 hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2019 mit der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und der vorgesehenen Gewinnverwendung genehmigt.

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht können Jahresabschlüsse, deren Feststellung im Jahr 2020 erfolgen soll, abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG auch durch den Aufsichtsrat festgestellt werden (Art. 2 § 3 Abs. 3 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht). Darauf bezugnehmend hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2019 in seiner Sitzung am 11.05.2020 festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand beschlossen, aufgrund der COVID-19-Pandemie und den damit verbundenen Risiken für die Mitglieder gemäß den gesetzlichen Möglichkeiten in 2020 keine Mitgliederversammlung mit Präsenz abzuhalten.

Für die auf der Mitgliederversammlung sonst stattfindenden Beschlüsse ergibt sich damit folgendes Vorgehen:

- › Die Feststellung des Jahresabschlusses 2019 erfolgte bereits durch den Aufsichtsrat.
- › Gewinnverteilung sowie Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat werden auf 2021 verschoben.
- › Aufsichtsratsmitglieder, deren Amtszeit im Jahr 2020 abläuft, bleiben gemäß der Satzung im Amt, bis die jeweiligen Nachfolgewahlen im nächsten Jahr erfolgen.

Mit Erreichen der Altersgrenze wechselte der stellvertretende Vorstandsvorsitzende Manfred Adelhardt zum 31. August 2019 in den wohlverdienten Ruhestand. Für seine in 15 Jahren als Aufsichtsrat und Vorstand geleistete Arbeit bedankt sich der Aufsichtsrat ganz herzlich bei Herrn Adelhardt.



Der Aufsichtsrat hatte aus seinen Reihen Frau Heike Reichel zum 01.09.2019 zum Interimsvorstand für die Dauer von zwölf Monaten bestellt. Ihr Aufsichtsratsmandat ruhte während dieser Zeit.

Aufgrund der immer größer werdenden Anforderungen hat der Aufsichtsrat eine strategische Neuausrichtung des Vorstands beschlossen. Frau Heike Reichel wird zum 01.09.2020 zum nebenamtlichen Vorstand bestellt. Ihr Aufsichtsratsmandat wird zum 31.08.2020 beendet. Herr Peter Obermayer wird zum 01.09.2020 zum technischen Vorstand bestellt.

Im Namen des Aufsichtsrates bedanke ich mich beim Vorstand für die hervorragende Zusammenarbeit. Diese war geprägt von Vertrauen und Transparenz und ermöglichte jederzeit die Überwachung des Vorstandes und die Förderung seiner Arbeit für die Genossenschaft und deren Mitglieder.

Für das Engagement und die Unterstützung in der täglichen Arbeit bedanke ich mich auch besonders bei unseren Mitarbeitern im Büro.

Nürnberg, im September 2020



**Anja Reif**

für den Aufsichtsrat

## VII. Jahresabschluss 2019

### 1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

#### Aktiva

	31.12.2019 (€)	31.12.2018 (€)
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.956,31	6.157,07
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	64.879.870,05	59.623.595,16
2. Grundstücke mit anderen Bauten	10.287,55	10.287,55
3. Grundstücke ohne Bauten	271.835,62	271.835,62
4. Technische Anlagen und Maschinen	340.256,86	372.123,54
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.488,54	142.785,78
6. Anlagen im Bau	0,00	3.412.616,56
7. Bauvorbereitungskosten	550.270,77	119.587,62
	66.157.009,39	
III. Finanzanlagen	9.927,77	9.927,77
	66.169.893,47	63.968.916,67
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.164.000,00	2.081.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	16.074,02	15.040,25
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.187,83	13.074,44
3. Sonstige Vermögensgegenstände	130.364,16	153.442,94
	150.626,01	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	562.852,73	305.124,73
<b>Bilanzsumme</b>	<b>69.047.372,21</b>	<b>66.536.599,03</b>

**Passiva**

	31.12.2019 (€)	31.12.2018 (€)
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	36.250,00	49.250,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.194.240,77	2.119.121,37
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 9,23 (Vorjahr: € 378,63)	0,00	2.250,00
	2.230.490,77	
II. Kapitalrücklage	45.558,28	43.333,28
III. Ergebn isrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.705.786,42	2.705.786,42
2. Andere Ergebn isrücklagen		
– davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 529.639,17 (Vorjahr: € 243.580,91)		
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 650.000,00 (Vorjahr: € 600.000,00)	28.899.329,35	27.719.690,18
	31.605.115,77	
IV. Bilanzgewinn	703.554,01	612.271,19
	34.584.718,83	33.251.702,44
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	224.861,00	221.584,00
2. Sonstige Rückstellungen	149.172,00	131.922,00
	374.033,00	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.573.863,06	25.148.186,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.104.063,58	4.567.817,05
3. Erhaltene Anzahlungen	2.527.494,22	2.476.621,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.366,47	419,63
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	812.052,98	667.273,18
6. Sonstige Verbindlichkeiten		
– davon aus Steuern: € 28.782,18 (Vorjahr: € 31.640,50)		
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 207,30 (Vorjahr: € 346,15)	56.090,53	62.996,05
	34.083.930,84	
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	4.689,54	8.077,19
<b>Bilanzsumme</b>	<b>69.047.372,21</b>	<b>66.536.599,03</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	31.12.2019 (€)	31.12.2018 (€)
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.857.135,98	9.807.071,62
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	62.007,50	68.346,04
	9.919.143,48	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	83.000,00	-77.000,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	69.759,35	49.682,99
4. Sonstige betriebliche Erträge	413.241,15	872.271,15
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.056.634,45	5.553.120,52
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.323,63	7.351,60
	5.062.958,08	
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>5.422.185,90</b>	<b>5.159.899,68</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	595.860,29	616.252,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		
– davon für Altersversorgung: € 37.536,42 (Vorjahr: € 49.325,81)	158.828,87	174.661,29
	754.689,16	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.115.731,32	1.975.954,68
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	347.175,61	343.767,64
9. Erträge aus Finanzanlagen	11.256,22	11.250,70
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
– davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 6.967,00 (Vorjahr: € 7.714,00)	638.050,43	625.390,86
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>1.577.795,60</b>	<b>1.435.123,26</b>
11. Sonstige Steuern	224.241,59	222.852,07
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>1.353.554,01</b>	<b>1.212.271,19</b>
12. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-650.000,00	-600.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>703.554,01</b>	<b>612.271,19</b>

### 3. Anhang des Jahresabschlusses 2019

#### A. Allgemeine Angaben

Das Wohnungsunternehmen Nürnberg-Ost eG mit Sitz in Nürnberg ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Nürnberg (GnR 21).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung.

Die Genossenschaft ist kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB; von entsprechenden Erleichterungsvorschriften wurde Gebrauch gemacht.

#### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert - soweit abnutzbar - um linear planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet.

Vom Aktivierungswahlrecht für Verwaltungskosten bei Baumaßnahmen wurde Gebrauch gemacht.

Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen 150 € und 1.000 € wurden in den Jahren 2014 bis 2017 in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten linear über 5 Jahre abgeschrieben und nach Abschreibung als Abgang erfasst. Ab 2018 werden geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten (netto) zwischen 250 € und 800 € im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Finanzanlagen sowie das Umlaufvermögen wurden grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Preis- und Kostensteigerungen. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

#### C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

##### Anlagevermögen

Die Neubaumaßnahme Fallrohrstraße 70 wurde mit Baukosten von T€ 4.532,4 fertig gestellt sowie die Goldweiherstraße 55-59 mit T€ 1.732,4 umfassend modernisiert.

Bei aktivierten Baumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr eigene Verwaltungskosten in die Herstellungskosten in Höhe von T€ 69,8 einbezogen.

Angefallene Kosten für die Modernisierung wurden als Zugänge bei Gebäuden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führten.

Das Objekt Regensburger Str. 234 wurde in 2019 veräußert.



Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

	JAHRE
Immaterielle Vermögensgegenstände	3
Wohngebäude	80
Garagen	10 – 20
Technische Anlagen und Maschinen	5 – 20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 13

### Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält € 2.164.000,00 (Vorjahr: € 2.081.000,00) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung sowie durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach der »projected unit credit method« ermittelt.

Durch die gesetzliche Verlängerung des Zinsbetrachtungszeitraumes von sieben auf zehn Jahre wurde die Rückstellung gegenüber der bisherigen Berechnung um T€ 17,6 niedriger angesetzt; für den Differenzbetrag besteht eine Ausschüttungssperre nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

### Verbindlichkeiten

Angaben über die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Aufstellung am Ende des Anhangs (Seite 26).

### D. Erläuterungen zu den GuV-Posten

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres sind Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung bei sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten:

	GESCHÄFTSJAHR (€)	VORJAHR (€)
Anlagenverkäufe	268.247,32	720.605,90

### E. Sonstige Angaben

#### 1. Mitarbeitende

Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich acht Arbeitnehmer und eine Auszubildende beschäftigt (davon drei in Teilzeit).

## 2. Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt € 3,0 Mio. Sie resultieren aus laufenden Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und den für 2020/2021 geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Dem verbleibenden Investitionsvolumen von rd. € 8,0 Mio stehen zugesagte Darlehensfinanzierungen und Fördermittel in Höhe von € 5,0 Mio gegenüber.

## 3. Mitgliederbewegung 2019

	MITGLIEDER
Bestand 01.01.	2.660
Zugang	95
Abgang	77
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>2.678</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 75.119,40 € erhöht.

Die Haftsumme von 2.194.250,00 € hat sich gegenüber dem Vorjahr um 74.750,00 € erhöht.

## 4. Zuständiger Prüfungsverband

Zuständiger Prüfungsverband ist der Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., Stollbergstraße 7, 80539 München.

## 5. Mitglieder des Vorstandes

Perlhofer Robert | Vorsitzender  
Herget Stefan  
Adelhardt Manfred (bis 31.08.2019)  
Reichel Heike (ab 01.09.2019)

## 6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Reif Anja | Vorsitzende  
Thumshirn Gerald  
Kao Steffen  
Biskup Dietmar  
Linß Gertraud  
Reichel Heike (bis 31.08.2020)

Nürnberg, den 12.05.2020

(Der Vorstand)

**Verbindlichkeiten**

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

	INSGESAMT (€)	DAVON RESTLAUF- ZEIT BIS ZU 1 JAHR (€)	DAVON RESTLAUF- ZEIT ÜBER 1 JAHR (€)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.573.863,06 (25.148.186,49)	1.461.122,70 (1.821.786,33)	22.112.740,36 (23.326.400,16)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.104.063,58 (4.567.817,05)	262.869,80 (200.729,77)	6.841.193,78 (4.367.087,28)
Erhaltene Anzahlungen	2.527.494,22 (2.476.621,00)	2.527.494,22 (2.476.621,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.366,47 (419,63)	10.366,47 (419,63)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	812.052,98 (667.273,18)	812.052,98 (667.273,18)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	56.090,53 (62.996,05)	55.986,88 (62.788,75)	103,65 (207,30)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>34.083.930,84</b> <b>(32.923.313,40)</b>	<b>5.129.893,05</b> <b>(5.229.618,66)</b>	<b>28.954.037,79</b> <b>(27.693.694,74)</b>

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt € 22.884.649,96.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 30.677.926,64 durch Grundpfandrechte gesichert.





WOHNUNGSUNTERNEHMEN  
NÜRNBERG-OST