



2018
Geschäftsbericht

Bericht der Wohnungsgenossenschaft „Nürnberg Süd-Ost“ e.G. über das 97. Geschäftsjahr 2018

Allgemeines	02
Rechtsgrundlage	02
Organe der Wohnungsgenossenschaft	02
Ehrentafel	03
Zur wohnungspolitischen Lage	04
Wohnwirtschaftliche Tätigkeit	05
Maßnahmen des Gesetzgebers	06
Wirtschaftliche Lage	06
Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben	06
Personal- und Sozialbericht	06
Allgemeine Angaben	07
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	07
Zusammenfassung	07
Bericht des Aufsichtsrates	08
Erläuterungen zum Jahresabschluss	10
Bilanz	10
Gewinn- und Verlustrechnung	11
Bilanz zum 31.12.2018	12
Aktiva	12
Passiva	13
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2018	14
Gewinnverteilung	15
In den Siedlungen	16

Rechtsgrundlage

Die Wohnungsgenossenschaft „Nürnberg Süd-Ost“ e.G. wurde am 6. Februar 1921 in der Rechtsform einer Genossenschaft gegründet.

Die Eintragung ins Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Nürnberg erfolgte am 7. April 1921.

Als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen erfolgte die Anerkennung mit Wirkung vom 11. Juni 1932.

Der gesetzliche Prüfungsverband gemäß Genossenschaftsgesetz ist der Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. in München.

Organe der Wohnungsgenossenschaft

a) Mitgliederversammlung

Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung fand am 3. November 2018 ordnungsgemäß statt.
Eine außerordentliche Mitgliederversammlung fand am 12. Juni 2019 statt.

b) Vorstand

Willi Pfister
Matthias Finck
Frank Wetzorke

c) Aufsichtsrat

Sascha Fricke, Vertriebsangestellter
Thomas Knoll, Transportleiter
Markus Pfister, technischer Angestellter
Michael Ramsbeck, KfZ-Mechaniker
Jörg Lautner, kfm. Angestellter
Holger Schießl, Grafiker

Vorsitzender
stellvertr. Vorsitzender

Gemäß § 21 der Satzung scheidet im Jahr 2019 ein Vorstand und gemäß § 24 ein Aufsichtsrat turnusgemäß aus:

Willi Pfister
Markus Pfister

Vorstand
Aufsichtsrat

Vom Aufsichtsrat wurde Sascha Fricke zur Wahl als Vorstand vorgeschlagen.

Nach Beratung des Aufsichtsrates wurde Markus Pfister zur Wiederwahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen.

Ehrentafel - Verstorbene Mitglieder 2018

Adler	Martha	Konstanzenstr. 54	90439 Nürnberg
Jakob	Lotte	Haspingerstr. 9	90461 Nürnberg
Hutzelmann	Ingeborg	Andreas-Hofer-Str. 8	90461 Nürnberg
Neuberger	Georg	Regensburger Str. 138	90478 Nürnberg
Schneider	Christa	Birkenhof 7	90478 Nürnberg
Gruber	Hildegard	Meraner Str. 6	90461 Nürnberg
Klein	Tilo	Regensburger Str. 124	90478 Nürnberg
Förtsch	Thomas	Rieppelstr. 23	90461 Nürnberg
Puff	Gabriele	Speckbacherstr. 15	90461 Nürnberg
Illgen	Ralf-Dieter	Herbartstr. 1	90461 Nürnberg
Wachner	Johanna	Andreas-Hofer-Str. 23	90461 Nürnberg
Stief	Arno	Immelmannstr. 2	90478 Nürnberg

Ehre Ihrem Andenken

Zur wohnungspolitischen Lage

Die Diskussion über die Entwicklung am Wohnungsmarkt rückt immer stärker in den Vordergrund der politischen Auseinandersetzung. Jahre, ja sogar Jahrzehnte lang, überließ die Politik die Wohnraumgestaltung ausschließlich den Mechanismen des freien Marktes. Dies führte dazu, dass eben nicht deutlich mehr Wohnraum geschaffen wurde, sondern die Mietpreise förmlich explodierten. Nun versucht die Politik in der Vergangenheit gemachte Fehler durch Maßnahmen wie Mietpreisbremsen bis hin zu Enteignungsdiskussionen zu korrigieren.

Insbesondere günstiger Wohnraum wird dadurch aber weiterhin in viel zu geringer Menge zur Verfügung stehen. Die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen zeigt weiterhin steil nach oben. In Nürnberg entwickelte sich der Preis für eine 60 m² Wohnung von 7,03 €/qm im Jahr 2011 auf inzwischen 10,73 €/qm.

Eines der wirksamsten Mittel derartigen Preisentwicklungen entgegen zu wirken, ist das Prinzip des genossenschaftlichen Wohnens. Die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft basiert auf den Grundlagen Selbsthilfe, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung. Bei Wohnungsgenossenschaften erhalten die Mitglieder mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen ein lebenslanges Nutzungsrecht an einer Genossenschaftswohnung und die Mieten liegen weit unter den Durchschnittsmieten des freien Marktes. So leisten Genossenschaften einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie zur Bildung stabiler Nachbarschaften.

In unserer Genossenschaft lag die Durchschnittsmiete im letzten Jahr bei 5,67 €/m² Wohnfläche. Neben dem bereits erwähnten lebenslangen Wohnrecht, bietet die Genossenschaft außerdem noch eine jährliche Ausschüttung auf die einbezahlten Geschäftsanteile.

All diese Vorteile können den Mitgliedern unserer Genossenschaft geboten werden. Allerdings gibt es auch große Herausforderungen. Für die Modernisierung des Wohnungsbestandes mussten erhebliche Mittel aufgebracht werden. Die Preise für Handwerkerleistungen im Wohnungssektor sind in den letzten Jahren ebenfalls immens gestiegen. Gesetzliche Auflagen und Ensembleschutz verteuern die Bestandserhaltungsmaßnahmen zusätzlich.

Neben der Sanierung einzelner Wohnungen und Einfamilienhäuser, wurden im Geschäftsjahr 2018 größere Maßnahmen wie zum Beispiel die Kernsanierung der Rieppelstraße 24, die Fassadengestaltung des ensemble-geschützten Gebäudes Weddigenstr. 3-5 und Balkonsanierungen in Lauf durchgeführt.

Trotz der in Summe aufgebrauchten über 1,5 Mio. € Instandhaltungskosten, steht unsere Genossenschaft mit einer Bilanzsumme von mehr als 28,5 Mio. Euro wirtschaftlich sehr gesund und zukunftssicher da, was auch die diesjährige Verbandsprüfung so bestätigt hat.

Der Vorstand muss ein gesundes Maß zwischen der Einnahmen- und Ausgabensituation herstellen, um langfristig am Wohnungsmarkt bestehen zu können. Aber auch die Mitglieder müssen sich ihrer Rolle als Anteilseigner des genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens bewusst werden und durch Erbringen von Eigenleistungen und finanziellen Mitteln den Fortbestand der Genossenschaft sichern.

In der Gemeinschaft einer Genossenschaft, in der alle Organe, einschließlich der Mitglieder, ihre Verantwortung wahrnehmen, wird sich das Ziel der Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums weiterhin so erfolgreich wie bisher verwirklichen lassen.

Wohnwirtschaftliche Tätigkeit

Nachstehend geben wir Ihnen den Umfang der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb unserer Siedlungen bekannt.

Der Umfang unseres Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

Zum Bilanzstichtag 31.12.2018 verfügt die Genossenschaft über eine Bilanzsumme von rund € 28,6 Millionen.

Der bewirtschaftete Bestand gliedert sich wie folgt auf:

Wohneinheiten in 288 Häusern	981
gewerbl. Mieteinheiten (Gaststätten, Arztpraxen, Läden usw.)	17
Garagen	165
Kfz-Stellplätze	106
Sonstige	18

Auf den Wohnungsbestand entfallen:

Wohnungen im Altbau	625
Wohnungen im Neubau	356
davon sind	
Wohnungen preisgebunden	0

Wohnungen auf Erbbaugrundstücken:

Siedlung I	56
------------	----

Diese alle zu verwalten, instand zu halten und zu modernisieren war in 2018 unser erklärtes Ziel. Für Modernisierungen und Instandhaltungen wurden rund € 2.882.500,00 ausgegeben.

In der Siedlung I wurden Einzelmodernisierungen und Instandhaltungen mit einem Auftragsvolumen von rund € 435.100,00 getätigt.

Für die Siedlung am Hasenbuck kann berichtet werden, dass Einzelmodernisierungen und Instandhaltungen mit einem Auftragsvolumen von rund € 1.841.100,00 getätigt wurden.

Die weiteren Wohnanlagen in Langwasser, Roßtal und Lauf a.d. Pegnitz benötigten Aufwendungen von rund € 606.300,00.

Die aufgezeigten Instandhaltungen bzw. Modernisierungen forderten von der Verwaltung einen großen Einsatz, zumal die übrigen Verwaltungsaufgaben umfangreicher wurden. Unser Ziel wird weiterhin der Unterhalt und Erhalt der Wohnungen sein. Diesem Ziel wollen wir uns in den nächsten Jahren stellen, weshalb wir um Ihre Unterstützung und Ihr Verständnis bitten.

Wirtschaftliche Lage

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit ist gewährleistet. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2018	1244	4658
Zugang bis zum 31. Dezember 2018	64	384
ausgeschiedene Mitglieder (Bericht. Vorjahr, nachrichtlich)	72	274
durch Tod in früheren Jahren	1	1
durch Tod	9	27
durch Übertragung Tod	1	5
durch Aufkündigung	43	177
durch Aufkündigung Übertragung	0	4
durch Ausschluss	18	60
durch Teilaufkündigung	0	0
Stand am 31.12.2018	1236	4768

Die Geschäftsguthaben sämtlicher Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 33.150,00 vermehrt.

Personal- und Sozialbericht

Im Berichtsjahr 2018 waren 3 nebenamtliche Vorstände verantwortlich.

Im Verwaltungsbereich sind tätig:

- 1 Geschäftsführer
- 5 kaufmännische Angestellte (davon 2 Teilzeitkräfte)

Im Regiebetrieb waren eingesetzt:

- 1 Installateur
- 1 Gärtner
- 1 Hauswart (Langwasser)
- 2 Hauswarte (Roßtal)

In unseren genossenschaftseigenen Waschanlagen Andreas-Hofer-Straße 33 und Immelmanstraße 4 ist je 1 Kraft als Aufsicht in Teilzeit beschäftigt.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2018.

Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich durch das BilRUG keine Veränderungen.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und um planmäßige Abschreibungen gemindert. Sonderabschreibungen erfolgten nicht.

Für die Abnutzung der Wohngebäude wurde eine Nutzungsdauer von 50 - 80 Jahren, für Garagen von 20 Jahren angesetzt.

Die übrigen Sachanlagen wurden linear nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angegeben. Fremdkapitalzinsen sind in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen worden.

2. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gemäß BilRUG, soweit erforderlich, angepasst. Im Übrigen wurde vom Vorjahr nicht abgewichen.

Zusammenfassung

Als Ihre Verwaltung können wir für das zurückliegende Geschäftsjahr 2018 feststellen, dass die an uns gestellten Aufgaben erfüllt wurden.

Der Prüfungsverband Bayerischer Wohnungsunternehmen hat dieses in seinem letzten Prüfungsbericht wieder eindeutig und zweifelsfrei unterstrichen. Der von uns beschrittene Weg zum Erhalt und Fortbestand der Wohnungsgenossenschaft wird fortgesetzt.

Für die nächsten Jahre gehen wir von den Fortschreibungen der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus, die uns mit Sicherheit fordern werden.

Sehr geehrte Mitglieder, die von Ihnen gewählten nebenamtlichen Vorstände und ehrenamtlichen Aufsichtsräte bitten weiterhin um Unterstützung bei der Bewältigung der Aufgaben.

Danken wollen wir auch dem Büropersonal, den Handwerkern und allen öffentlichen Dienststellen, die uns unterstützt haben.

**Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsgenossenschaft
Nürnberg Süd-Ost e.G. für das Geschäftsjahr 2018**

Im Geschäftsjahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat anhand regelmäßiger schriftlicher und mündlicher Berichte des Vorstandes über die Lage und alle aktuellen Themen der Genossenschaft informiert.

Insbesondere über die vom Vorstand beabsichtigte Geschäftspolitik einschließlich der Finanz- und Investitionsplanung, hat sich der Aufsichtsrat fortlaufend unterrichten lassen. Die Geschäftsführung wurde pflichtgemäß überwacht.

Hierfür fanden regelmäßige Sitzungen des Aufsichtsrates, sowie gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und der Verwaltung statt. Notwendige Beschlüsse wurden gefasst.

Der Aufsichtsrat hat zudem mit wechselnden Vertretern an den Vorstandssprechstunden teilgenommen und die darin vorgetragenen Anliegen im Gremium besprochen.

Darüber hinaus wurden vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates Prüfungen aktueller Themengebiete sowie stichpunktartige Belegkontrollen durchgeführt. Beanstandungen wurden hierbei nicht festgestellt, Empfehlungen wurden ausgesprochen.

Auch im Geschäftsjahr 2018 fand wieder eine Begehung der einzelnen Siedlungen durch den Aufsichtsrat statt, welche in einer gemeinsamen Sitzung mit Vorstand und Verwaltung im Nachgang besprochen wurde.

Die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung vorgegebenen Aufgaben wurden somit auch im Geschäftsjahr 2018 vom Aufsichtsrat wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat stimmt nach gemeinsamer Besprechung mit dem Vorstand dem Jahresabschluss 2018 sowie dem Geschäftsbericht zu.

Zusätzlich erfolgte die jährliche Prüfung durch den VdW Bayern „Verband bayerischer Wohnungsunternehmen“. Die Prüfung umfasste die Buchführung, den Jahresabschluss und den Bericht des Geschäftsjahres 2018, sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Geschäftsführung.

Der VdW Bayern stellte auch im Geschäftsjahr 2018 die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung fest. Buchführung, Bilanzierungs- und Bewertungsregeln entsprachen den gesetzlichen Vorgaben. Der Jahresabschluss ist ordnungsgemäß. Die Finanzverhältnisse sind geordnet.

Den Feststellungen des Prüfungsverbandes schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss und den Bericht des Geschäftsjahres 2018 anzunehmen.

Durch die Geschäftspolitik, stetige Modernisierungsmaßnahmen, dem Zukauf der Siedlung 5 in Lauf sowie der Erwerb des Erbbaugrundstückes in Siedlung 1 konnte der Wert unserer Genossenschaft auf insgesamt 28.571.863,65 € gesteigert werden.

Der Aufsichtsrat spricht den Vorständen Matthias Finck, Willi Pfister und Frank Wetzorke und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft Nürnberg Süd-Ost e.G. seinen Dank, für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit aus, und bedankt sich bei den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende
Sascha Fricke



2018
Bilanz

Bilanz

Die Summe Aktiva	€	28.571.863,65
Die Summe Passiva	€	28.571.863,65
Bilanzgewinn	€	61.975,91

Aktiva

Unter „Sachanlagen“ sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, mit anderen Bauten, Grundstücke ohne Bauten, Maschinen und maschinelle Anlagen, Werkzeuge, Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen. Den Abschreibungen der Wohngebäude ist unverändert eine grundsätzlich 80-jährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Als Finanzanlagen sind eine Beteiligung am Stammkapital der BZGmbH, sowie 10 Geschäftsanteile an der SpardaBank Nürnberg ausgewiesen.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 922.799,63 noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie € 13.895,02 noch nicht abgerechnete Heizungskosten ausgewiesen.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält eine Forderung an das Finanzamt (€ 2,74).

Die Position „Flüssige Mittel und Bausparkasse“ setzt sich aus einem Kassenbestand (€ 4.147,82) und elf Bankguthaben (€ 177.902,28) zusammen, sowie Bausparguthaben in Höhe von € 1.476.583,90.

Zum Erwerb der Erbbaugrundstücke in Siedlung I (Zuteilung in 2030) wird ein Bausparvertrag angespart.

Passiva

Die Geschäftsguthaben belaufen sich auf € 1.283.415,00, darin sind € 67.575,00 Guthaben der am Jahresende ausgeschiedenen Mitglieder enthalten.

Unter „Andere Ergebnisrücklagen“ sind satzungsmäßige Rücklagen (€ 2.066.990,88), Ergebnisrücklagen aus dem Jahresüberschuss 2018 (€ 804.000,000), weitere Ergebnisrücklagen (€ 8.233.641,17) ausgewiesen. Die Position „Sonstige Rückstellungen“ enthält im Wesentlichen Posten für Jahresabschluss-, Prüfungs-, Rechts- und Aufbewahrungskosten sowie für noch nicht genommenen Urlaub.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung sind durch Einzelaufstellung nachgewiesen.

Unter „Sonstige Verbindlichkeiten“ sind im Wesentlichen ausgewiesen:

- Verbindlichkeiten:
- Dividendenzahlung für 2017
 - des Pensions-Sicherungs-Vereins
 - aus abzuführende KapEst + SolZ + KiSt
 - Sozialversicherungsabgaben
 - Vormerkgebühren

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse, aktivierte Eigenleistungen sowie sonstige betriebliche Erträge ergeben summarisch die Gesamtleistung. Davon abgezogen werden die Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen, Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie Erbbauzinsen.

Das verbleibende Rohergebnis beträgt € 2.870.251,44. Vermindert um Löhne und Gehälter, die sozialen Abgaben sowie die Aufwendungen für Altersversorgung ergibt sich eine Zwischensumme in Höhe von € 2.272.287,22.

Durch Abschreibungen auf Sachanlagen, sonstige betriebliche Aufwendungen (sächliche Verwaltungskosten), Wertpapier- und Zinserträge, Zinsaufwendungen und sonstige Steuern (hauptsächlich Grundsteuern) ermittelt sich ein Jahresüberschuss von € 880.000,91.

Nach Erhöhung der Rücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von € 61.975,91.

Der Vorstand dankt allen, die die Wohnungsgenossenschaft bei ihrer Aufgabe der Bereitstellung und Schaffung von Wohnraum zu bezahlbaren Nutzungsgebühren unterstützt haben. Insbesondere gilt der Dank der Stadt Nürnberg, der Bayerischen Landes-Bodenkreditanstalt, dem Markt Roßtal, der Sparkasse Nürnberg, der HypoVereinsbank und der SpardaBank.

Der Vorstand dankt den Mitgliedern und dem Aufsichtsrat für das entgegengebrachte Vertrauen, sowie allen Firmen, die im Geschäftsjahr 2018 für die Wohnungsgenossenschaft tätig waren.

Aktiva (in €)**A. Anlagevermögen****I. Immaterielle Vermögensgegenstände**

1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und Lizenzen an solchen Rechten und Werken	<u>4.585,00</u>
---	-----------------

II. Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.467.267,49
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.155,00
3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.000,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	1,02
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.975,00
6. Anlagen im Bau	<u>366.252,43</u>
	<u>25.931.650,94</u>

III. Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen	6.962,28
----------------------	----------

B. Umlaufvermögen**I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und anderer Vorräte**

1. Unfertige Leistungen	936.694,65
2. Andere Vorräte	<u>7.965,23</u>
	<u>944.659,88</u>

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	25.012,21
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr EUR	(3.213,05)
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2,74</u>
	<u>25.014,95</u>

III. Flüssige Mittel, Guthaben bei Kreditinstituten

<u>182.050,10</u>

IV. Bausparguthaben

1.476.583,90

Rechnungsabgrenzungsposten

356,60

Summe Aktiva

<u>28.571.863,65</u>

Passiva (in €)**A. Eigenkapital****I. Geschäftsguthaben**

1. Ausgeschiedene Mitglieder	67.575,00
2. Verbleibende Mitglieder	1.215.840,00

II. Kapitalrücklage

Beitrittsgelder	20.306,53
-----------------	-----------

III. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage	607.920,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	(14.025,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen	11.104.632,05
davon aus Bilanzgewinn 2017 eingestellt	(34.013,90)
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(804.000,00)

IV. Bilanzgewinn	61.975,91
------------------	-----------

Eigenkapital, gesamt	13.078.249,49
-----------------------------	----------------------

B. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen	370.279,00
2. Sonstige Rückstellungen	72.290,00

Rückstellungen, gesamt	442.569,00
-------------------------------	-------------------

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.693.246,56
2. Erhaltene Anzahlungen	1.014.358,17
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	231.446,49
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	16.568,98
5. Sonstige Verbindlichkeiten	72.049,70
davon aus Steuern	(6.615,93)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(466,69)

Verbindlichkeiten, gesamt	15.027.669,90
----------------------------------	----------------------

Rechnungsabgrenzungsposten	23.375,26
-----------------------------------	------------------

Summe Passiva	28.571.863,65
----------------------	----------------------

Gewinn- und Verlustrechnung (in €)

1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.551.716,79	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>3.624,48</u>	5.555.341,27
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-34.616,31
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		43.747,26
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>107.724,08</u>
Gesamtleistung		5.672.196,30
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		<u>-2.801.944,86</u>
Rohergebnis		2.870.251,44
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter		-508.022,99
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		-89.941,23
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		-774.553,31
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-165.568,90
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		7.679,78
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.893,07
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-346.016,14
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>0,00</u>
13. Ergebnis nach Steuern		1.007.721,72
14. Sonstige Steuern		<u>-127.720,81</u>
15. Jahresüberschuss		<u>880.000,91</u>
16. Einstellung in Ergebnismrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	-14.025,00	
b) in andere Ergebnismrücklagen	<u>-804.000,00</u>	-818.025,00
17. Bilanzgewinn		<u>61.975,91</u>

Vorschlag zur Gewinnverteilung:

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung (02.11.2019) folgende Gewinnverteilung vor:

2,5 % Dividende aus € 1.182.690,00	€ 29.570,88
Rest in die freie Rücklage	€ 32.405,03
Insgesamt	€ 61.975,91

Zur Anwendung kommt das Abgeltungssteuerverfahren. Abgezogen werden müssen 25% Kapitalertragssteuer, 5,5% Solidaritätszuschlag aus dem Betrag der Kapitalertragssteuer und ggfs. Kirchensteuer.

Anmerkung:

Auf einen Geschäftsanteil von € 255,00 entfällt eine auszuzahlende Dividende in Höhe von € 4,69 ohne Freistellungsauftrag / Nichtveranlagungsbescheinigung / Kirchensteuermerkmal.

Waschsalon

Als Service für unsere Mitglieder bieten wir in den Siedlungen (I + II Immelmannstraße 4, 90478 Nürnberg und Andreas-Hofer-Straße 33, 90461 Nürnberg) je einen genossenschaftseigenen Waschsalon mit Heißmangel an. Diese Einrichtungen stehen unseren Mitgliedern kostengünstig zur Verfügung. Nutzen Sie diese und tragen Sie somit zum Erhalt bei.

Öffnungszeiten:

Siedlung I / Immelmannstr. 4		Siedlung II / Andreas-Hofer-Str. 33	
Dienstag	9.00 - 13.00 Uhr	Dienstag	9.00- 13.00 Uhr
Mittwoch	14.00 - 18.00 Uhr	Mittwoch	9.00- 13.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 13.00 Uhr	Donnerstag	14.00- 18.00 Uhr

Café

Mike D'Amrosio



Richthofenstr. 4, 90478 Nürnberg
Telefon: 0911/36810017

Öffnungszeiten:	Montag	Ruhetag
	Dienstag-Donnerstag	12.00- 18.00 Uhr
	Freitag-Sonntag	14.00- 18.00 Uhr
	Feiertage (außer Mo)	14.00- 18.00 Uhr

Gaststätten**Siedlung I****JAMAS**

Griechisches Restaurant
Richthofenstr. 4, 90478 Nürnberg
Telefon: 0911/23 73 63 36
Mobil: 0176 22 74 72 22

Öffnungszeiten:	Montag	17.00- 23.00 Uhr
	Dienstag-Samstag	11.00- 14.30 Uhr & 17.00- 23.00 Uhr
	Sonntag	11.00- 23.00 Uhr

Warme Küche bis 22.30 Uhr

Siedlung II**Gaststätte Südtiroler Platz**

Speckbacherstraße 20, 90461 Nürnberg
Telefon: 0911/45 20 70
E-Mail: romyhai@hotmail.de
www.suedtiroler-platz.de

Öffnungszeiten:	Montag-Samstag	11.00 - 14.30 Uhr & 17.00 - 22.00 Uhr
	Warme Küche	11.00 - 14.00 Uhr & 17.00 - 21.00 Uhr
	ab November	Montag und Dienstag Ruhetag
	Sonntag	11.00 - 15.00 Uhr
	Warme Küche	11.00 - 14.00 Uhr
	Bei Feierlichkeiten nach Vereinbarung	



Immelmannstraße 3, 90478 Nürnberg