NEUSSER BAUVEREIN
AG | GEGR. 1891

Geschäftsbericht 2009

Marienkirchplatz

Neusser Bauverein AG
Geschäftsbericht für das Jahr 2009

Inhalt

Marienkirchplatz

06 Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden der Neusser Bauverein AG
08 Vorwort des Vorstandsvorsitzenden der Neusser Bauverein AG

10 Wohnen mit Zukunft: Die Neusser Bauverein AG

16 Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2009
18 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
18 *1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen*
19 *1.2. Geschäftsentwicklung*
23 *1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren*
23 2. Darstellung der Lage
23 *2.1. Ertragslage*
24 *2.2. Vermögens- und Finanzlage*
25 3. Nachtragsbericht
26 4. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
26 5. Risikobericht
26 *5.1. Risikomanagement*
26 *5.2. Risiken der künftigen Entwicklung*
27 *5.3. Chancen der künftigen Entwicklung*
27 *5.4. Finanzinstrumente*
27 6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
28 7. Prognosebericht

32 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009
34 1. Bilanz
36 2. Gewinn- und Verlustrechnung
37 3. Anhang

43 Bestätigungsvermerk
44 Vorschlag zur Gewinnverwendung
45 Bericht des Aufsichtsrats

46 Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2009
48 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
48 *1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen*
49 *1.2. Geschäftsentwicklung*
52 *1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren*
53 2. Darstellung der Lage
53 *2.1. Ertragslage*
53 *2.2. Vermögens- und Finanzlage*
55 3. Nachtragsbericht
55 4. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
56 5. Risikobericht
56 *5.1. Risikomanagement*
56 *5.2. Risiken der künftigen Entwicklung*
56 *5.3. Chancen der künftigen Entwicklung*
57 *5.4. Finanzinstrumente*
57 6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
58 7. Prognosebericht

62 Jahresabschluss des Konzerns für das Geschäftsjahr 2009
64 1. Konzernbilanz
66 2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung
67 3. Konzern-Kapitalflussrechnung
68 4. Konzernanhang

76 Bestätigungsvermerk

Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden der Neusser Bauverein AG

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Aktionäre,

ich freue mich, Ihnen im Namen des Aufsichtsrats der Neusser Bauverein AG den Geschäftsbericht über das erfolgreiche Jahr 2009 vorstellen zu können.

Positive Stadtentwicklung – unter diesem Motto darf das vergangene Geschäftsjahr der Neusser Bauverein AG gerne gestellt werden. Unsere Gesellschaft hat sowohl in städtebaulicher als auch in sozialpolitischer Hinsicht beachtliche Erfolge vorzuweisen. Hier konnten bedeutende Projekte fertig gestellt und neue auf den Weg gebracht werden. Darunter fällt beispielsweise die innerstädtische Quartiersentwicklung des Marienkirchviertels, die durch ihre zukunftsweisende Gestaltung die unterschiedlichen Bedürfnisse einer vielfältigen Mieterstruktur berücksichtigt. Mittlerweile leben hier rund 300 Neusser aller Altersgruppen und sozialer Schichten. Durch diese hochwertige städtebauliche Entwicklungsmaßnahme konnte das Entrée der Neusser Innenstadt deutlich aufgewertet werden.

Neue Eigentumsmaßnahmen wie Am Marianum und Am Kuhweg ziehen junge Familien nach Neuss und sind daher für die demografische Entwicklung unserer Stadt von nachhaltiger Bedeutung.

Die Neusser Bauverein AG engagiert sich außerdem als Sozialpartner der Stadt Neuss für stabile und integrative Gemeinschaften. Die zahlreichen sozialen Aktivitäten tragen auch in hohem Maß zur Beliebtheit des größten Neusser Vermieters sowohl bei Mietern als auch bei unseren Neusser Bürgern bei!

Die Bevölkerungsstruktur verändert sich – auch in Neuss. Für den Erhalt und die weitere Entwicklung einer gesunden Stadtstruktur sind kommunale Wohnungsbauunternehmen mit sozialem Auftrag wie die Neusser Bauverein AG daher unverzichtbar. Dass die Neusser Bauverein AG trotz ihrer zahlreichen sozialen Investitionen erfolgreich wirtschaftet, stellt einen unschätzbaren Vorteil dar, von dem sowohl unsere Stadt als auch die Neusser Bürger profitieren.

Herbert Napp, Bürgermeister der Stadt Neuss und
Aufsichtsratsvorsitzender der Neusser Bauverein AG

„Die Neusser Bauverein AG ist ein unverzichtbarer Partner für die städtebauliche und soziale Entwicklung dieser Stadt.“

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden der Neusser Bauverein AG

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Aktionäre,

als sozialpolitisch engagiertes Unternehmen leistet die Neusser Bauverein AG schon immer weit mehr als „nur“ die Versorgung mit attraktivem Wohnraum zu günstigen Konditionen. Als größtes Wohnungsunternehmen von Neuss mit mittlerweile 6.750 Wohnungen tragen wir auch entscheidend zu einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung bei und sichern so nachhaltig die Lebensqualität in unserer Stadt.

Ein gelungenes Beispiel für die Realisierung zukunftsfähiger Wohnformen ist das Ende 2009 fertig gestellte Wohnquartier am Marienkirchplatz im Herzen der Neusser Innenstadt. In dem architektonisch ansprechenden Karree zwischen Krefelder Straße, Bleichgasse und Marienkirchplatz haben rund 300 Menschen, darunter junge Familien, Senioren und behinderte Mitmenschen, ein neues Zuhause gefunden, das den unterschiedlichsten Ansprüchen gerecht wird. Die große Bandbreite an öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsangeboten und neuen Wohnformen ist dabei charakteristisch für den Auftrag unseres Unternehmens, Wohnraum für alle Bevölkerungsschichen zu schaffen und zu erhalten. Dies spiegelt sich auch in der Aufteilung unseres gesamten Wohnungsbestandes wider, der sich zu rund 60 Prozent aus öffentlich geförderten und zu rund 40 Prozent aus frei finanzierten Wohnungen zusammensetzt.

Unsere Vision von vielseitigen und zukunftsweisenden Stadtquartieren setzen wir auch in anderen Neusser Stadtteilen um: Seit 2008 bestimmt u.a. die Stadtentwicklungsmaßnahme in Neuss-Erfttal unsere Tätigkeit. Der erste Bauabschnitt konnte bereits im vergangenen Jahr fertig gestellt werden. Neben barrierefreien öffentlich geförderten Mietwohnungen sind hier auch betreute Wohngemeinschaften für ältere Menschen entstanden. Durch diese Stadtumbaumaßnahme wird der teilweise stigmatisierte Wohnstandort Neuss-Erfttal deutlich aufgewertet. Hierzu tragen neben einer anspruchsvollen Architektur auch die hohen Freiraumqualitäten bei. Die Fertigstellung des zweiten und dritten Bauabschnitts mit öffentlich geförderten Wohnungen und günstigen Einfamilienhäusern ist für 2011 geplant.

Obwohl die Aufwendungen für den Rückbau des hochverdichteten Geschosswohnungsbaus der 60er- und 70er-Jahre in Erfttal unsere Bilanz in 2009 mit rund T€ 900 belastet haben, konnte die Neusser Bauverein AG im Geschäftsjahr 2009 ihren Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr um rund T€ 123 auf € 1,21 Mio. steigern. Nach Einstellung in die gesetzliche und andere Gewinnrücklagen konnte erneut ein Bilanzgewinn von T€ 771 erzielt werden. Die Bilanzsumme stieg aufgrund der hohen Investitionstätigkeit im Anlagevermögen um rund € 12 Mio. auf rund € 382 Mio. an.

Auch in den Folgejahren werden wir als städtebaulicher Partner der Stadt Neuss das Stadtbild nachhaltig prägen. Der wachsenden Nachfrage nach attraktivem innerstädtischem Wohnraum haben wir in 2010 durch den Erwerb der Liegenschaften Hymgasse 11 und Am Alten Weiher 6 und 7 Rechnung getragen. Des Weiteren planen wir den Ankauf des Mehrfamilienhauses Friedrichstraße 42 mit einer Altentagesstätte.

Im Vordergrund unseres Handelns steht dabei die Verantwortung gegenüber unseren Mietern, denn zufriedene Bewohner sind uns wichtig. Daher investieren wir nicht nur in zukunftsweisende Wohnprojekte, sondern bieten unseren Mietern auch vielfältige soziale

„Die soziale Ausrichtung der Neusser Bauverein AG bestimmt maßgeblich unsere Geschäftstätigkeit.“

Zusatzleistungen an. Ob soziale Beratung, Sportangebote für Kinder und Jugendliche, Nachbarschaftstreffs und Quartiersfeste: Die vielen kostenlosen Angebote der Neusser Bauverein AG kommen nicht nur unseren Mietern, sondern auch der Stadt Neuss und ihren Einwohnern zugute.

Auch zukünftig bieten wir jungen Familien und älteren Menschen hochwertiges und bezahlbares Wohneigentum an. So konnte unsere Gesellschaft im Jahr 2010 mit dem Bau von zwei attraktiven Bauträgermaßnahmen beginnen. Im Neusser Stadionviertel entstehen Am Marianum 51 anspruchsvolle Eigentumsmaßnahmen und Am Kuhweg werden 12 moderne Stadthäuser für Familien errichtet. Diese beiden Bauvorhaben werden den Unternehmenserfolg der kommenden Geschäftsjahre nachhaltig bestimmen. Unsere Bauträgersparte trägt hierbei maßgeblich dazu bei, dass wir unsere sozialen und städtebaulichen Aufgaben wahrnehmen können.

Frank Lubig,
Vorstandsvorsitzender der Neusser Bauverein AG

Wohnen mit Zukunft: Die Neusser Bauverein AG

Weitsichtige Wohnungspolitik und eine Stadtentwicklung, die den Bedürfnissen der Bevölkerung auch vorausschauend Rechnung trägt, das ist die zentrale Aufgabe der Neusser Bauverein AG. Als größtes Wohnungsunternehmen der Stadt Neuss mit sozialem Auftrag stellen wir uns gerne dieser Herausforderung; somit schaffen und erhalten wir zukunftsfähigen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten.

So erfährt beispielsweise unser Wohngebiet Südliche Furth mit seinen 255 öffentlich geförderten, barrierefreien Wohneinheiten in verschiedenen Wohnformen und einem breit gefächerten sozialen Angebot seit dem Gesamtbezug in 2008 auch über die Stadtgrenzen hinaus viel Anerkennung. Dieses zukunftsfähige Erfolgskonzept setzt die Neusser Bauverein AG auch andernorts fort. Mit der Fertigstellung des neuen Wohnquartiers am Marienkirchplatz Ende 2009 wurde nicht nur das nördliche Entrée der Neusser Innenstadt deutlich aufgewertet, sondern auch das traditionelle Marienkirchviertel revitalisiert. Das neue Wohnquartier bildet eine gelungene Mischung aus frei finanziertem Wohnraum und öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie Wohngemeinschaften für behinderte Menschen mit einer Beratungs- und Begegnungsstätte. Insgesamt sind hier 87 öffentlich geförderte Mietwohnungen (inkl. 7 Gruppenwohnungen), 29 frei finanzierte Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten entstanden. Nach Bezug der Wohnungen leben mittlerweile rund 300 Menschen aller Altersklassen und sozialen Schichten in unmittelbarer Innenstadtlage.

Auch in Erfttal verändert unser Unternehmen das Stadtbild nachhaltig und positiv. Mit der Stadtentwicklungsmaßnahme „Stadtumbau West“ erhält der südliche Stadtteil an der Euskirchener Straße ein freundliches Erscheinungsbild – und bietet zugleich modernen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Um dem demografischen Wandel zusätzlich Rechnung zu tragen, entstehen hier neben 90 öffentlich geförderten Mietwohnungen auch 3 Wohngemeinschaften für ältere Menschen. Zur weiteren Stabilisierung der Sozialstruktur werden zusätzlich 18 Verkaufseigenheime für junge Familien errichtet.

Rund 16 Millionen Euro hat die Neusser Bauverein AG im Geschäftsjahr 2009 in städtebauliche Maßnahmen investiert. Im Geschäftsjahr 2010 werden wir im Bereich Neubau, Modernisierung sowie Um- und Ausbau Investitionen in einer Größenordnung von rund 23 Millionen Euro tätigen. Auf den wachsenden Bedarf nach bezahlbarem innerstädtischem Wohnraum haben wir bereits durch den Ankauf der Liegenschaften Am Alten Weiher 7 sowie Hymgasse 11 reagiert und planen überdies den Ankauf des Mehrfamilienhauses Friedrichstraße 42.

Als kommunales Unternehmen mit sozialpolitischem Auftrag betreiben wir jedoch nicht nur Städtebau auf hohem Niveau, sondern tragen auch Sorge für die Bewohner in unseren Wohnquartieren. So kommen unsere soziale Beratung und die vielfältigen Zusatzleistungen den Mietern in den Wohnquartieren direkt zugute – und davon profitiert auch die Stadt Neuss. Denn die Neusser Bauverein AG sorgt für stabile Wohn- und Lebensverhältnisse in den Wohnquartieren. Diese Sozialrendite, die unser Unternehmen durch die zahlreichen Aktivitäten erwirtschaftet, ist auch Thema einer Studie des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Universität Bochum (InWis) unter der Leitung von Professor Volker Eichener, die in diesem Jahr veröffentlicht wird.

Wingenderstraße

DIE NEUSSER BAUVEREIN AG IN ZAHLEN 2009

- 152 fertig gestellte Wohnungen in 2009
- 6.750 Wohnungen
- 825 Häuser
- 76 Gewerbeeinheiten
- rund 530.000 m² Wohn- und Nutzfläche
- € 4,9 Mio. Modernisierungsinvestitionen
- € 6,4 Mio. Instandhaltungskosten

Wingenderstraße

Dabei ist das Sozial- und Quartiersmanagement der Neusser Bauverein AG auch dank der engen Zusammenarbeit mit lokalen Sozialträgern in unseren Wohnquartieren möglich, die sich in unserem Auftrag vor Ort für benachteiligte Bewohner engagieren. Der demografische und der soziale Wandel erfordern weitsichtige und zukunftsgerichtete Wohnungspolitik – hier sieht sich die Neusser Bauverein AG auch weiterhin in der Verantwortung, durch innovative Wohnprojekte auf die veränderten Rahmenbedingungen zu reagieren.

Traditionell bestimmen soziale Tätigkeiten maßgeblich die Geschäftstätigkeit der Neusser Bauverein AG. Mit dem alten Bahnwärterhäuschen am ehemaligen Güterbahnhof konnten wir im vergangenen Jahr dem Diakonischen Werk ein Gebäude für die Streetworker zur Verfügung stellen, die nun für die Betreuung von Kindern und Jugendlichen wieder eine zentrale Anlaufstelle haben. Nicht nur mit dem Diakonischen Werk, sondern auch mit vielen anderen lokalen sozialen Trägern hat die Neusser Bauverein AG im vergangenen Jahr ein erfolgreiches Quartiersmanagement in ihren Wohnungsbeständen betrieben, darunter z.B. mit dem Sozialdienst katholischer Männer e.V. (SKM) und der St. Augustinus Behindertenhilfe gGmbh. Nach dem gelungenen Start in 2008 hat sich auch die mobile soziale Beratung mit dem Bus des Diakonischen Werks im vergangenen Jahr erfolgreich etabliert – mittlerweile haben rund 700 Mieter von dieser kostenlosen sozialen Zusatzleistung Gebrauch gemacht!

Seit Ende 2008 engagiert sich die Neusser Bauverein AG für den Neusser Jugendsport. Durch die Unterstützung des Stadtsportverbandes und der Sportvereine in unseren Wohnquartieren sowie durch Angebote von kostenlosen Sportmöglichkeiten, wollen wir vor allem die Chancen von Kindern und Jugendlichen aus einkommensschwachen Familien in Neuss verbessern und die Integration fördern. In 2009 konnten wir auch erstmals den Förderpreis für erfolgreiche Nachwuchsarbeit Neusser Sportvereine verleihen, mit dem der Neusser Schwimmverein ausgezeichnet wurde. Das Preisgeld soll für die steigenden Kosten des Sportbetriebs verwendet werden, mit denen die Vereine zunehmend zu kämpfen haben. Dass sich in Neuss Sportvereine mit viel ehrenamtlichem Engagement erfolgreich für den Nachwuchs einsetzen, soll mit diesem Preis auch öffentlich gewürdigt werden.

Um das Zusammenleben, die Integration und die nachbarschaftliche Gemeinschaft unserer Mieter zu fördern, planen wir auch in den nächsten Jahren Mieter- und Quartiersfeste sowie Blumenmärkte in den Wohnquartieren durchzuführen. Als Anerkennung für die Treue unserer langjährigen Mieter haben wir in 2009 unsere traditionelle Schiffstour veranstaltet, die wir auch im Juli 2010 durchführen werden.

Die von uns in 2009 erstmalig herausgegebene Mieterzeitung ist ebenfalls Bestandteil unserer Unternehmensstrategie zur Förderung langjähriger Mieterbindung und Kundenzufriedenheit.

VISITENKARTEN FÜR JEDES HAUS: DIE BESTANDSBESCHILDERUNG

Einheitlich und informativ: Mit der flächendeckenden Bestandsbeschilderung hat die Neusser Bauverein AG im vergangenen Jahr im Bereich Architektur eine alte Tradition wieder neu belebt. Diese „Visitenkarten“ verleihen den Gebäuden im Bestand des Unternehmens ein einheitliches Bild – und liefern zusätzlich detaillierte Informationen zu Architekt und Baujahr. Die Architektenkammer NRW und der nordrhein-westfälische Bauminister Lutz Lienenkämper haben die herausragende Bedeutung und die Vorreiterrolle des Projekts bei der Einweihung im Dezember 2009 im Rahmen einer Feierstunde gewürdigt.

Durch die Bildung von Vermietungsteams mit persönlichen Ansprechpartnern für jeden Mieter im Geschäftsjahr 2009, haben wir unsere Mieterbetreuung weiter verbessert und den Kundenservice deutlich erhöht. Der von uns eingeführte 24-Stunden-Notdienst und die Hotline zur Energieberatung runden unsere besonders mieterfreundlichen Betreuungsleistungen ab.

In zentraler Lage an der Otto-Wels-Straße in Neuss-Weckhoven errichten wir Mitte 2010 im Geschäftszentrum erstmalig ein regionales Mieter- und Servicebüro. Im Gegensatz zu dem bisherigen, im Wohnquartier versteckten Hausmeisterbüro, wird das neue Mieter- und Servicebüro neben den Hausmeistern auch mit Mitarbeitern aus dem Vermietungsteam besetzt werden. Darüber hinaus wird der Sozialdienst Katholischer Frauen e.V. verstärkt als Sozialpartner vor Ort für unsere Mieter tätig werden.

Als Sozialpartner der Stadt Neuss trägt die Neusser Bauverein AG den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung unserer Stadt Rechnung. Nachdem die Kindertagesstätte an der Reuschenberger Tulpenstraße bereits auf großen Anklang bei Kindern, Erziehern und Eltern stieß, hat die Neusser Bauverein AG in 2009 zwei weitere Kindertagesstätten – Am Baldhof und an der Königsberger Straße – im Bau, die noch in diesem Jahr fertig gestellt werden. Ab Herbst 2010 werden wir zusätzlich eine Jugend- und Kindertageseinrichtung in Allerheiligen errichten.

Hohe Qualität im öffentlichen Wohnungsbau – dafür wurde die Neusser Bauverein AG auch im vergangenen Jahr wiederum für mehrere Projekte ausgezeichnet. Ihre gelungene optische Gestaltung bescherte der Kindertagesstätte an der Reuschenberger Tulpenstraße den Deutschen Fassadenpreis. Und das Wohngebiet Südliche Furth konnte beim Deutschen Bauherrenpreis 2009/2010 in der Kategorie „Hohe Qualität und tragbare Kosten“ punkten. Die mit dem Preis verbundene bundesweite Beachtung für die Südliche Furth bedeutet für alle Projektbeteiligten eine positive Bestätigung ihrer Vision eines zukunftsgerichteten Wohngebiets.

Neben der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum mit sozialen Serviceleistungen gehört auch die Errichtung von Wohneigentum von jeher zum Leistungsspektrum der Neusser Bauverein AG. Hier sind für das vergangene Jahr zwei größere Projekte hervorzuheben. Das exklusive Wohnprojekt Am Marianum stellt dabei mit insgesamt 51 neuen Eigentumsmaßnahmen eine herausragende Maßnahme dar. Hier wurde im vergangenen Jahr mit der Vermarktung von acht Baugrundstücken begonnen; Anfang 2010 startete die Bebauung dieses Areals. Und auch Am Kuhweg im südlichen Stadtteil Grimlinghausen entsteht anspruchsvolles Wohneigentum: Hier schafft unser Unternehmen mit 12 modernen Stadthäusern zusätzlichen attraktiven Wohnraum vor allem für Familien mit Kindern. Ab Herbst 2010 wird durch Umbau und Aufstockung des ehemaligen Liobaheims Am Alten Weiher 6 in unmittelbarer Innenstadtlage eine attraktive Eigentumswohnanlage entstehen.

Derzeit werden weitere geeignete Grundstücke für Bauträgermaßnahmen im Neusser Stadtgebiet auf ihre wirtschaftliche Umsetzung hin geprüft, um im kommenden Jahr ebenfalls erfolgreiche Bauträgermaßnahmen zu entwickeln und Erträge in dieser Sparte zu generieren. Mit unserem Bauträgergeschäft können wir nicht nur die Bedürfnisse nach familiengerechtem Eigentum befriedigen, sondern auch unsere zahlreichen sozialen Tätigkeiten refinanzieren.

Wingenderstraße

LEBEN SIE GERNE IN IHRER WOHNUNG?

Sind Sie mit Ihrer Wohnung zufrieden? Und was können wir in Ihrem Wohngebiet verbessern? Ein sechsseitiger Fragebogen wurde im vergangenen Jahr an 943 Mietparteien der Neusser Bauverein AG im Bereich Am Kotthauser Weg / Am Hohen Weg versandt. Ziel: Eine Analyse der Mieterzufriedenheit in dem nördlichen Stadtgebiet und Anhaltspunkte für Verbesserungspotenzial. Ergebnis: 81 Prozent der Mieter sind mit ihrer Wohnung zufrieden; Verbesserungsbedarf sehen die Mieter vor allem im Bereich der Hauseingänge. Das Wohnquartier der Neusser Bauverein AG wird ab 2010 einem Facelifting unterzogen und vor allem in den Außenbereichen deutlich aufgewertet.

Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2009

Weckhovener Straße

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auch das Jahr 2009 war durch die anhaltende internationale Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2009 preisbereinigt um insgesamt 5 Prozent und somit so stark wie noch nie seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland. Mit Konjunkturpaketen in Milliardenhöhe musste die Bundesregierung der anhaltenden wirtschaftlichen Talfahrt entgegenwirken. Die negativen Auswirkungen auf die Wirtschaftsleistung der Immobilienbranche fielen hierdurch in 2009 geringer aus als in den übrigen Wirtschaftszweigen. In der Bauwirtschaft sank die preisbedingte Bruttowertschöpfung um rund 0,7 Prozent und im Bereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen um 1,6 Prozent. Im Verlauf der Finanzkrise hat der deutsche Immobilienmarkt im Gegensatz zu anderen Ländern wie z.B. Großbritannien, USA, Dubai, Irland oder auch Spanien Preisstabilität bewiesen. Der noch vor der Finanzkrise eher schwach und als statisch eingeschätzte deutsche Immobilienmarkt hat damit Konstanz bewiesen und sich nicht als Spekulationsblase gezeigt. Zugleich hat das wohnungswirtschaftliche Engagement angelsächsischer Investorengruppen, das auf kurzfristige Renditeoptimierung ausgelegt ist, auf dem deutschen Immobilienmarkt abgenommen.

Die Arbeitslosenquote stieg 2009 im Bundesdurchschnitt auf 8,2 Prozent an. Die Quote in Nordrhein-Westfalen lag mit 7,8 Prozent nur geringfügig darunter.

Erfreulicherweise hat sich das Zinsniveau am Hypothekenmarkt weiterhin deutlich nach unten entwickelt. Der Jahresdurchschnitt 2009 lag bei 3,94 Prozent bei einer Laufzeit von 10 Jahren.

Das Investitionsverhalten der immobilien- und wohnungswirtschaftlichen Unternehmen hat sich deutlich verbessert. Wollten im Herbst 2009 rund 20 Prozent der Unternehmen die Investitionen erhöhen, waren es bereits im Frühjahr 2010 rund 25 Prozent.

Bundesweit stieg das Baugenehmigungsvolumen um rund 4 Prozent zum Vorjahr. Allein im Dezember 2009 wurden rund 31 Prozent mehr Wohnungen als im Dezember 2008 genehmigt. Zu erkennen ist, dass die Investitionstätigkeit im Mietwohnungsbau anzieht und gesamtwirtschaftliche Impulse setzt. Im Gegensatz hierzu hat sich im Gewerbebau in 2009 ein deutlicher Rückgang bei der Errichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden abgezeichnet.

Der bundesweite positive wohnungswirtschaftliche Trend konnte 2009 auf das Land Nordrhein-Westfalen nicht übertragen werden. So gingen in Nordrhein-Westfalen die erteilten Baugenehmigungen für Wohngebäude von 18.024 in 2008 um 253 auf 17.771 in 2009 zurück.

Bei einer nahezu konstanten Einwohnerzahl (rund 153.000) der Stadt Neuss konnte auf dem lokalen Wohnungsmarkt mit insgesamt 73.564 Einheiten ein leichter Anstieg im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet werden. Jedoch gingen die in 2009 von der Stadt Neuss erteilten Baugenehmigungen für Wohngebäude von 284 in 2008 auf 130 in 2009 und somit um rund 54 Prozent deutlich zurück. Diese Zahlen lassen auch zukünftig niedrigere Fertigstellungszahlen von Wohnungen in der Stadt Neuss erwarten. Diese Entwicklung setzte sich auch im Bereich der Nichtwohngebäude fort.

Im Wirtschaftsjahr 2009 konnten in der Stadt Neuss insgesamt 295 Wohn- und Nichtwohngebäude (davon 171 Wohneinheiten) fertig gestellt werden. Hiervon sind allein 152 Wohneinheiten auf die Bautätigkeit der Neusser Bauverein AG zurückzuführen. Somit wurden in 2009 rund 89 % der gesamten in der Stadt Neuss fertig gestellten Wohneinheiten durch unsere Gesellschaft errichtet. Dieser hohe Anteil unterstreicht wiederum die große Bedeutung der Neusser Bauverein AG als städtebaulicher Partner der Stadt Neuss.

Auch zukünftig wird unsere Gesellschaft durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Neuss ihrer satzungsgemäßen Verantwortung einer sicheren und sozialverantwortbaren Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung nachkommen. Unseren Wohnungsbestand werden wir hierbei gemäß den demografischen Anforderungen nach Barrierefreiheit und den energetischen Erfordernissen im Sinne einer nachhaltigen Vermietbarkeit kontinuierlich weiterentwickeln und entsprechende Investitionen in unsere Bestände vornehmen.

Innerhalb des Neusser Stadtgebietes werden wir in geeigneten Lagequalitäten weiterhin öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsneubau realisieren. Hierbei steht die erfolgreiche Umsetzung des Konzeptes „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ auch zukünftig im Fokus unserer Neubauaktivitäten sowie unserer Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsprogramme.

Die Neusser Bauverein AG wird auch in Zukunft bei der Instandhaltung des Wohnungsbestandes ein verlässlicher Auftraggeber und Partner für die Neusser Handwerkerschaft sein. Weiterhin werden wir einen Großteil unserer Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten mit regionalen Partnern umsetzen.

Neben der Erfüllung unserer städtebaulichen Aufgabe ist die Neusser Bauverein AG darüber hinaus auch weiterhin Sozialpartner der Stadt Neuss. Hierbei werden wir unsere sozialpolitischen Aktivitäten in unseren Wohnquartieren kontinuierlich weiter ausbauen.

Im Zentrum der privaten Vermögensbildung und Altersversorgung steht, insbesondere auch unter den aktuellen finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, nach wie vor die Wohnimmobilie. Auch in Zukunft werden wir nachfrageorientiert qualitativ hochwertige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in verschiedenen Preissegmenten anbieten und damit insbesondere für junge Familien die Möglichkeit des Eigentumserwerbs und somit die soziale Verwurzelung mit der Stadt Neuss unterstützen und fördern.

Darüber hinaus werden wir, wie bisher, in Fragen der Quartiers- und Stadtentwicklung unserem Hauptaktionär, der Stadt Neuss, als Dienstleister zur Verfügung stehen.

1.2. Geschäftsentwicklung

Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Heimplätze	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Wohn- u. Nutzfläche m²
Bestand 31.12.2008	827	6.784	244	3.287	64	526.907
Zugänge						
Neubau	7	103		69	3	10.306
Um- und Ausbau	8	49		9		3.906
Sonstiges		-20	11	5	9	272
Abgänge						
Um- und Ausbau	-8	-62				-3.875
Verkauf	-2	-2				-108
Abbruch	-7	-102		-78		-8.223
Bestand 31.12.2009	825	6.750	255	3.292	76	529.185

Zugänge
Im Geschäftsjahr 2009 wurde das Bauvorhaben Marienkirchplatzviertel mit weiteren 47 Wohnungen, 3 gewerblichen Einheiten und 26 Tiefgaragenstellplätzen fertig gestellt. Im Rahmen der Stadtteilerneuerung Erfttal konnte der erste Bauabschnitt Euskirchener Straße 30-36 mit 56 Wohnungen und 43 Tiefgaragenstellplätzen bezogen werden.

Die Modernisierungsmaßnahme Berghäuschensweg konnte in den Häusern 174-178 mit der Vermietung von 22 Wohnungen und 9 Stellplätzen abgeschlossen werden. Auf der Jaegersstraße wurden 5 Häuser mit 27 Wohnungen nach Sanierung wieder bezogen.

Abgänge
Die Abgänge im Geschäftsjahr 2009 betreffen die Umbaumaßnahmen Jaegersstraße mit 30 Wohnungen und Berghäuschensweg mit 32 Wohnungen. Der Wohnungsbestand verringerte sich durch den Verkauf von 2 Wohnungen auf der Euskirchener Straße 4 und 10. Für die Maßnahme Stadtteilentwicklung Erfttal wurden auf der Euskirchener Straße 7 Häuser mit 102 Mietwohnungen und 78 Tiefgaragenstellplätzen abgebrochen, um mit dem 2. Bauabschnitt beginnen zu können.

Im Bau befindliche Objekte
Am Bilanzstichtag 31.12.2009 befanden sich 12 öffentlich geförderte Mietwohnungen Weckhovener Straße und die Kindertagesstätten Königsberger Straße und Am Baldhof im Bau.
Im Zuge der Um- und Ausbaumaßnahmen waren insgesamt 54 öffentlich geförderte Mietwohnungen an der Weckhovener Straße (28 Einheiten) und an der Jaegersstraße (26 Einheiten) im Bau.

In Planung
Am 31.12.2009 waren 84 Neubau-Objekte in Planung, die sich wie folgt aufteilen:

52	Mietwohnungen Euskirchener Straße 14, 18-20, 24-26
18	Mietwohnungen Alemannenstraße 19
3	Mietwohnungen Hymgasse 11
10	Miet-Einfamilienhäuser Maastrichter Straße/Eselspfad
1	Kinder- und Jugendeinrichtung in Allerheiligen

Für weitere 170 Einheiten sind Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen geplant.

Die geplanten Wohnungen werden im Neubau, und soweit im Altbau baulich möglich, barrierefrei hergestellt.

Die Erdgeschosswohnungen erhalten Mietergärten.

Die Finanzierung ist u.a. mit öffentlichen Mitteln vorgesehen. Für einen Teil der Maßnahmen liegen Bewilligungsbescheide vor.

Modernisierungstätigkeit
Im Jahr 2009 wurde, wie bereits in den Vorjahren, die Modernisierung des eigenen Hausbesitzes konsequent fortgeführt. Im Berichtsjahr konnten 49 Mietwohnungen nach Um- und Ausbau wieder bezogen werden. Die aktivierten Herstellungskosten belaufen sich auf rund € 4,9 Mio.

Das umfangreiche Um- und Ausbauprogramm soll auch im Jahr 2010 und in den Folgejahren weitergeführt werden. Hierbei wird die vorhandene Bausubstanz dem heutigen Wohnungsstandard angepasst.

Folgende Mietwohnanlagen sind zur Modernisierung vorgesehen:

6	Wohnungen Jaegersstraße 21
3	Wohnungen Krefelder Straße 42
1	gewerbliche Einheit Krefelder Straße 42
28	Wohnungen Weckhovener Straße 10-14
18	Wohnungen Alemannenstraße 13-17
16	Wohnungen Alemannenstraße 21-23
35	Wohnungen Berghäuschensweg 282-288
28	Wohnungen Am Alten Weiher 7
35	Wohnungen Berghäuschensweg 290-296
169	Wohnungen und eine gewerbliche Einheit insgesamt

Der größte Teil der Wohnungen war ursprünglich öffentlich gefördert und zwischenzeitlich aus der Bindung herausgewachsen. Um weiterhin kostengünstige Mietwohnungen für breite Bevölkerungsschichten anbieten zu können, wird für die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen größtenteils auf öffentliche Mittel zurückgegriffen und die Bestände hierdurch wieder in die Wohnungsbindung zurückgeführt.

Die Modernisierungsmaßnahmen für den Um- und Ausbau konnten zum Teil schon in den leer gezogenen Häusern durchgeführt werden. Der weitere Fortgang ist von der Verfügbarkeit und der Akzeptanz von Ersatzwohnungen für die betroffenen Mieter abhängig. Hierbei stehen die sozialverträgliche Mieterumsetzung und die einvernehmliche Abstimmung mit den betroffenen Mietern im Vordergrund.

Im Rahmen der umfangreichen Modernisierungstätigkeit wird den Bedürfnissen unserer Mieter durch das Konzept der barrierefreien Wohnung Rechnung getragen. Darüber hinaus werden zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Erdgeschosswohnungen Mietergärten hergestellt.

Mietentwicklung
Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer Mietwohnungen beläuft sich auf € 4,55/m²/mtl. gegenüber € 4,39/m²/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 1.917 in 2008 auf T€ 1.728 in 2009 reduziert. Bezogen auf die Sollmieten und Umlagen betragen die Ertragsausfälle somit 4,1 % (Vorjahr 4,8 %). Der wesentliche Teil mit 2,9 % (T€ 1.215) der Sollmieten und Umlagen entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategischen Leerstand aufgrund des umfassenden Um- und Ausbaus bzw. der Modernisierung unseres Bestandes.

Grundstücksbevorratung
Die Gesellschaft verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2009 über 19.736 m² unbebaute Grundstücke aus dem Umlaufvermögen.
Für den Mietwohnungsbau und das Bauträgergeschäft werden auch zukünftig nach Bedarf weitere Grundstücksflächen angekauft.

Instandhaltung
Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2009 rund € 6,4 Mio. (Vorjahr rund € 5,9 Mio.) aufgewandt worden. Dies entspricht € 12,17 (Vorjahr € 11,13) je m² Wohn- und Nutzfläche.

In den kommenden Jahren werden wir weiterhin umfangreiche Instandhaltungsinvestitionen durchführen, um eine nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände zu gewährleisten.

Eigentumsmaßnahmen
Im Bereich der Eigentumsmaßnahmen konnte im Geschäftsjahr 2009 das Einfamilienhaus Weckhovener Straße 40d fertig gestellt und übergeben werden.

Im Rahmen der hochwertigen Bauträgermaßnahme Am Marianum konnten 6 der 8 Baugrundstücke mit insgesamt 4.518 m² Bauland veräußert werden.

Nachstehende 99 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind als Verkaufsobjekte geplant:

- **13** Eigenheime Am Marianum 3-27
- **28** Eigentumswohnungen Am Marianum 4-10
- **10** Eigenheime Am Marianum 12-30
- **12** Eigenheime Kuhweg
- **18** Eigentumswohnungen Am Alten Weiher 6
- **18** Eigenheime Euskirchener Straße

Betreuungstätigkeit - WEG Verwaltung

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2009 zum Verwalter für 11 Eigentümergemeinschaften mit 562 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 191 Wohneinheiten, 248 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 11 Gewerbeeinheiten sowie 112 eigene Einheiten mit 40 Wohnungen, 71 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze und eine Gewerbeeinheit.

Personalwesen

Im Geschäftsjahr 2009 waren durchschnittlich 68 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 21 als Teilzeitkräfte und 4 Auszubildende beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (40 Angestellte, davon 8 Teilzeitkräfte) sowie als Hausmeister, Hauswarte (15, davon 4 Teilzeitkräfte) und Hausreinigungskräfte (9, alle Teilzeitkräfte) tätig.

Tochterunternehmen

Die Neusser Bauverein AG ist zu 100 % an der Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau-GmbH beteiligt.

Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft war in 2009 die Erbringung von Dienstleistungen für die Muttergesellschaft, Neusser Bauverein AG, auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Im Einzelnen handelt es sich um Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen, Wohnungsabnahmen, Hausmeisterdienste, Personalgestellung, Vertretung bei Mieterbetreuung bei Um- und Ausbauten, Bauüberwachung für bestimmte Bauvorhaben, Vermarktung von Eigentumsmaßnahmen, Verwaltungstätigkeiten, EDV-Bereitstellung u.a. Leistungen.

Daneben wurden durch Mitarbeiter des Service-Betriebes Instandhaltungs-, Wartungs- und Renovierungsarbeiten sowie Pflegearbeiten für die Außenanlagen von Wohngebäuden erbracht.

Weitere Geschäftsbesorgungsverträge bestanden mit der City Parkhaus GmbH, der Stadthafen Neuss GmbH & Co. KG, der Schulgebäude am Stadtwald GmbH und der Stadt Neuss (Liegenschaften und Vermessung Neuss).

Weiterer Schwerpunkt in 2009 war die Bauträgertätigkeit. Im Geschäftsjahr 2009 wurden 7 Einfamilienhäuser mit Garagen und Stellplätzen auf der Bickenbachstraße fertig gestellt und verkauft. Die Veräußerung der verbliebenen 2 Eigenheime ist für das Geschäftsjahr 2010 geplant.

Weiterhin ist die Gesellschaft als Verwalter des angepachteten städtischen Grundbesitzes tätig. Zum 31.12.2009 wurden für die Stadt Neuss 37 Häuser mit 70 Mietwohnungen, 10 gewerbliche Einheiten und 36 Garagen bzw. Stellplätze mit rund 6.930 m² Wohn- und Nutzfläche verwaltet. Daneben verwaltet die Gesellschaft 3 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 45 Einheiten.

Ferner ist die Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau- GmbH in den Bereichen Baubetreuung und Projektentwicklung/-steuerung tätig. Für die Stadt Neuss (Liegenschaften und Vermessung Neuss) wurde die Projektsteuerung für das Gebäude Rennbahnpark Neuss und für den Neusser Bürger-Schützen-Verein e.V. die Fackelbauhalle Karl-Arnold-Straße übernommen.

Das Jahresergebnis 2009 von T€ 238 fiel um T€ 17 geringer aus als im Vorjahr. Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Jahresergebnis an die Muttergesellschaft abgeführt.

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2009	2008	2007	2006	2005
Eigenkapitalquote	%	12,1	12,3	12,5	13,0	13,4
Eigenkapitalrentabilität	%	3,4	3,1	3,3	2,5	3,1
Cashflow	T€	8.945	11.206	9.498	7.803	7.121
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m²	4,55	4,39	4,29	4,36	4,25
Instandhaltungskosten	€/m²	12,17	11,13	10,93	13,22	13,57
Fluktuationsquote	%	9,9	10,1	8,9	10,7	10,9
Leerstandsquote*	%	3,6	4,8	5,1	6,2	5,4
davon strategisch bedingt	%	3,1	3,6	4,1	5,2	4,4
Leerstandsquote bereinigt	%	0,5	1,2	1,0	1,0	1,0

*Ab 2009 wird die Leerstandsquote auf die Anzahl der leer stehenden Wohnungen bezogen.

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2009 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.215 (Vorjahr T€ 1.092) erzielt. Nach Einstellung von T€ 444 in die Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 771 (Vorjahr T€ 771). Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 122 auf T€ 1.563.

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2009 T€	2008 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.547	2.857	-310
Bauträgergeschäft	315	-265	580
Betreuung und Verwaltung	-105	-124	19
Mietwohnungsbautätigkeit	-835	-1.079	244
Finanzergebnis	217	142	75
Neutrales Ergebnis	-576	-90	-486
Ergebnis vor Steuern	1.563	1.441	122
Körperschaftssteuer	-348	-349	1
Jahresüberschuss	**1.215**	**1.092**	**123**

Das Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung konnte im Geschäftsjahr 2009 positiv abgeschlossen werden. Dieser Bereich wird auch weiterhin insbesondere durch hohe Ertragsausfälle zum größten Teil für strategische Leerstände von Um- und Ausbauten (T€ 1.728

bzw. 4,1 %, Vorjahr T€ 1.917 bzw. 4,8 %) sowie durch Instandhaltungsaufwendungen von € 6,4 Mio. bzw. € 12,17/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr € 5,9 Mio. bzw. € 11,13/m²) belastet, die aber die künftige Vermietbarkeit sichern und als Investition den Bestand verbessern.

Im Geschäftsjahr wurden 1 Eigenheim auf der Weckhovener Straße und 6 Baugrundstücke Am Marianum veräußert.

Die Wirtschaftsplanung für das Jahr 2010 weist einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von 1.278 aus. Die Ertragslage wird unter Einbeziehung des Wirtschaftsplanes in den nächsten Jahren durch Erlösschmälerungen aufgrund der geplanten Um- und Ausbauten durch Mietausfälle und Instandhaltungsaufwendungen weiterhin belastet.

2.2. Vermögens- und Finanzlage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Gesellschaft aus:

Vermögensstruktur	2009		2008		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	0,0%	3	0,0%	3
Sachanlagen	358.898	94,1%	350.025	94,7%	8.873
Finanzanlagen	1.537	0,4%	1.538	0,4%	-1
Anlagevermögen insgesamt	**360.441**	**94,5%**	**351.566**	**95,1%**	**8.875**
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	16.558	4,3%	13.650	3,7%	2.908
Forderungen/Sonstige Vermögensgegenstände	988	0,3%	2.971	0,8%	-1.983
Flüssige Mittel	3.493	0,9%	1.459	0,4%	2.034
Rechnungsabgrenzung	135	0,0%	172	0,0%	-37
Umlaufvermögen insgesamt	**21.174**	**5,5%**	**18.252**	**4,9%**	**2.922**
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**381.615**	**100,0%**	**369.818**	**100,0%**	**11.797**

Die Bilanzsumme der Neusser Bauverein AG ist gegenüber dem Vorjahr insbesondere infolge von Investitionen im Anlagevermögen um T€ 11.797 bzw. 3,2 % auf T€ 381.615 angestiegen.

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Vermögensstruktur wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2009		2008		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Langfristig					
Anlagevermögen	360.441	94,4%	351.566	95,0%	8.875
Geldbeschaffungskosten	129	0,0%	168	0,0%	-39
	360.570	**94,4%**	**351.734**	**95,0%**	**8.836**
Mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	**2.755**	**0,7%**	**1.358**	**0,4%**	**1.397**
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	13.803	3,7%	12.292	3,4%	1.511
Flüssige Mittel	3.493	0,9%	1.459	0,4%	2.034
Übrige Aktiva	994	0,3%	2.975	0,8%	-1.981
	18.290	**4,9%**	**16.726**	**4,6%**	**1.564**
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**381.615**	**100,0%**	**369.818**	**100,0%**	**11.797**

Die Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2009		2008		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	19.125	5,0%	19.125	5,2%	0
Gewinnrücklagen	26.842	7,0%	26.398	7,1%	444
Bilanzgewinn	771	0,2%	771	0,2%	0
	46.738	**12,2%**	**46.294**	**12,5%**	**444**
Rückstellungen	4.859	1,3%	3.896	1,1%	963
Verbindlichkeiten	330.018	86,5%	319.628	86,4%	10.390
	334.877	**87,8%**	**323.524**	**87,5%**	**11.353**
Gesamtkapital/Bilanzsumme	**381.615**	**100,0%**	**369.818**	**100,0%**	**11.797**

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2009		2008		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Langfristig					
Eigenkapital	19.125	5,0%	19.125	5,2%	0
Gewinnrücklagen	26.842	7,0%	26.398	7,1%	444
	45.967	**12,0%**	**45.523**	**12,3%**	**444**
Dauerfinanzierungsmittel und langfristige Rückstellungen	**315.973**	**82,8%**	**305.104**	**82,5%**	**10.869**
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	2.885	0,8%	2.140	0,6%	745
Erhaltene Anzahlungen	12.796	3,4%	12.388	3,3%	408
Bilanzgewinn	771	0,2%	771	0,2%	0
Übrige Verbindlichkeiten	3.223	0,8%	3.892	1,1%	-669
	19.675	**5,2%**	**19.191**	**5,2%**	**484**
Gesamtkapital/ Bilanzsumme	**381.615**	**100,0%**	**369.818**	**100,0%**	**11.797**

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken und Versicherungen termingerecht nachkommen zu können.

Die geplanten Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Grundstücksankäufe werden durch Bereitstellung entsprechender Mittel fristgerecht finanziert.

Unsere Gesellschaft konnte 2009 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2010 ist die Liquidität sichergestellt.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

4. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist im Wesentlichen die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime, Eigentumswohnungen und Teileigentumsrechte. Dabei ist vorrangig eine sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) von besonderer Bedeutung. Diesem Zweck ist die Gesellschaft auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung sowie den Neubau und die Veräußerung eines Eigenheimes und Baugrundstücken wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2009 erfüllt.

Der Stadt Neuss als Hauptaktionär werden jährlich die aktuellen Unternehmensdaten für den Beteiligungsbericht zur Verfügung gestellt.

5. Risikobericht

5.1. Risikomanagement

Die bestehenden und verwendeten Controllinginstrumente wurden im Hinblick auf das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) mit den Aufgaben des internen Kontrollsystems und des Controllings zu einem Risikofrühwarnsystem weiterentwickelt und ausgebaut.

Unsere Gesellschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen so frühzeitig erkennt, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. Das System ist auf die Aufbau- und Ablauforganisation ausgerichtet. Es basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Zusätzlich werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes, in die Betrachtung mit einbezogen.

Für die einzelnen Beobachtungsbereiche werden Kennzahlen und Abweichungsanalysen ermittelt, um rechtzeitig Informationen über Veränderungen liefern zu können. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die wichtigsten Geschäftsbereiche unterrichtet.

5.2. Risiken der künftigen Entwicklung

In der Hausbewirtschaftung könnten sich zukünftige Risiken aus steigenden Mietrückständen, einer hohen Anzahl von Mieterwechseln, Mietverzichten, Mietausfällen, Abschreibungen und Wertberichtigungen bei Mietforderungen sowie Aufwandsverzichten ergeben.

Das Bauträgergeschäft ist generell nach wie vor von einer stagnierenden Nachfrage geprägt. Der Erfolg dieses Geschäftsfeldes ist abhängig von der Lagequalität und der standortspezifischen Bebauung. Die einzelnen Projekte werden auf ihre Akzeptanz am Markt überprüft, die Planungen im Einzelfall angepasst. Aufgrund der getroffenen Maßnahmen gehen wir davon aus, dass die geplanten Umsätze und Erträge erzielt werden können.

Bestandsgefährdende Risiken sowie Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage unserer Gesellschaft negativ beeinflussen könnten, sind jedoch nicht erkennbar.

5.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen. Unsere Gesellschaft nutzt den demografischen Wandel dazu, durch spezielle Wohnungsangebote insbesondere für ältere Bevölkerungsgruppen, unterstützt durch Ausbau und Intensivierung einer Alten- und Seniorenbetreuung, eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern zu erreichen. Mit dem Programm „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ bietet unsere Gesellschaft bereits ein speziell auf ältere Bevölkerungsgruppen ausgerichtetes Angebot. Neben dem weiteren konsequenten Ausbau dieses Programms werden wir auch zukünftig bei sämtlichen Um-, Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen unseren Bestand nach den Gesichtspunkten der Barrierefreiheit umgestalten.

Die Entwicklung der Haushaltsgrößen in Deutschland wird zukünftig weiter durch einen Trend zur Haushaltsverkleinerung gekennzeichnet sein. Neben der Alterung der Gesellschaft liegt der Hauptgrund hierfür in einem Wandel der Lebensgewohnheiten der Bevölkerung. Wir werden durch eine individuelle Ansprache der einzelnen Nachfragegruppen eine zielgenauere Vermarktung unserer Wohnungen ermöglichen.

Durch die nachfrageorientierte Steuerung unseres Portfolios, unterstützt durch einen nachhaltigen Ausbau und Verbesserung von mieternahen Dienstleistungen, ergeben sich weitere Chancen für die zukünftige Entwicklung.

Zukünftig werden wir auch einen Schwerpunkt unserer Tätigkeit auf die Umsetzung energetischer Maßnahmen legen, um einer Steigerung der Nebenkosten nachhaltig entgegenzuwirken.

5.4. Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Hypotheken bzw. Grundschulden und öffentliche Baudarlehen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen werden im Bereich der Dauerfinanzierungsmittel Prolongationen mit Laufzeiten von 10 bis 25 Jahren für öffentlich geförderte und für frei finanzierte Mietobjekte abgeschlossen. Von Finanzderivaten wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz

Der Vorstand hat einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 des Aktiengesetzes für das Geschäftsjahr 2009 über die Rechtsgeschäfte mit der Stadt Neuss als Hauptaktionär und den ihr verbundenen Unternehmen sowie unserer Tochtergesellschaft Modernes Neuss – Grundstücks- und Bau- GmbH erstellt.

Folgende Schlusserklärung wurde abgegeben:

Rechtsgeschäfte mit Fremden auf Veranlassung oder im Interesse der Stadt Neuss und den mit ihr verbundenen im unternehmerischen Bereich tätigen Gesellschaften sind im Geschäftsjahr 2009 nicht vorgenommen worden.

Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der Stadt Neuss und den mit ihr verbundenen im unternehmerischen Bereich tätigen Gesellschaften sind weder getroffen noch unterlassen worden.

Abschließend erklären wir, dass bei jedem der in diesem Bericht aufgeführten Rechtsgeschäfte unsere Gesellschaft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Rechtsgeschäfte bekannt waren.

Die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat hierzu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der lautet:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,

2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind."

7. Prognosebericht

Auch zukünftig werden wir gemäß unserer Satzung vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Neusser Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sicherstellen. Schwerpunkt unserer Tätigkeit wird hierbei die Erhaltung, Verbesserung sowie Erweiterung unseres Wohnbestandes sein.

Die kontinuierliche, marktgerechte Sanierung und Modernisierung unserer Wohnungen sichert auch zukünftig eine nachhaltige Vermietbarkeit und somit eine stabile Ertragslage unseres Kerngeschäftsfeldes Hausbewirtschaftung. Weiterhin werden wir bei der Sanierung und Modernisierung den aufgrund des demografischen Wandels veränderten Bedürfnissen unserer Mieter u.a. nach barrierefreien Wohnungsgrundrissen Rechnung tragen. Aufgrund der auch zukünftig zu erwartenden stetig steigenden Energiekosten, wird bei Neubauten, bei der Modernisierung und der Instandhaltung unserer Bestände großer Wert auf die Berücksichtigung energetischer Konzepte gelegt, um die Nebenkosten für unsere Mieter auch zukünftig auf einem moderaten Niveau halten zu können.

Dem in den nächsten Jahren prognostizierten, wachsenden Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum werden wir zukünftig auch durch die Errichtung von Wohnungsneubauten in ausgewählten Standorten im Neusser Stadtgebiet Rechnung tragen.

Im Frühjahr 2010 wird an der Hymgasse ein 263 m² großes Grundstück von der Stadt Neuss erworben. Mit der Errichtung eines attraktiven Stadthauses mit 3 Wohneinheiten wird eine langjährige innerstädtische Baulücke geschlossen und eine Aufwertung des Mikrostandortes erreicht.

Außerdem beabsichtigen wir im Jahr 2010 ein Grundstück an der Wolberostraße / Marienstraße für die Errichtung von 16 öffentlich geförderten Wohneinheiten zu erwerben.

Des Weiteren ist die Errichtung von 10 öffentlich geförderten Mieteinfamilienhäusern für junge Familien an der Maastrichter Straße / Eselspfad geplant.

Aufgrund der großen Nachfrage nach innerstädtischem bezahlbarem Wohnraum haben wir im Februar 2010 die öffentlich geförderte Mietwohnungsanlage Am Alten Weiher 7 mit 28 2-Zimmer-Wohnungen vom Caritasverband Rhein-Kreis Neuss e.V. erworben. Das Objekt soll teilmodernisiert werden und eine städtebauliche Aufwertung erfahren.

Ferner planen wir den Ankauf des Objektes Friedrichstraße 42 mit 26 öffentlich geförderten Altenwohnungen und einer Altentagesstätte im Erdgeschoss. Das Objekt befindet sich ebenfalls im Besitz des Caritasverbandes Rhein-Kreis Neuss e.V.

Mit dem Erwerb der Objekte Am Alten Weiher 7 und Friedrichstraße 42 reagieren wir auf die starke Nachfrage nach bezahlbarem innerstädtischem Wohnraum und den Bedürfnissen älterer Mitmenschen, die gerne barrierefrei in zentraler Stadtlage wohnen möchten.

In 2009 haben wir im Bereich Neubau, Modernisierung, Um- und Ausbau rund € 16 Mio. investiert. Im Geschäftsjahr 2010 werden wir im Bereich Neubau, Modernisierung sowie Um- und Ausbau Investitionen in einer Größenordnung von rund € 23 Mio. tätigen. Für die nächsten Jahre werden wir ein Investitionsvolumen in Höhe von rund € 55 Mio. realisieren, um die Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes dauerhaft und nachhaltig gewährleisten zu können.

Zusätzlich haben wir unsere Investitionen im Bereich Instandhaltung in 2009 mit rund € 6,4 Mio. im Vergleich zum Vorjahr deutlich um rund T€ 500 erhöht. In 2010 werden wir rund € 6,5 Mio. in Instandhaltungsmaßnahmen investieren. Auch in den nächsten Jahren gehen wir im Bereich der Instandhaltung von einem wachsenden Investitionsbedarf aus, den wir in der langfristigen Wirtschaftsplanung berücksichtigt haben.

Bei sämtlichen Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden nach Möglichkeit ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt. Auch im Umgang mit knappen natürlichen Ressourcen sehen wir uns bei der Errichtung und Bewirtschaftung unserer Immobilien in der Verantwortung. So werden wir in den nächsten Jahren verstärkt in den Bereich der energetischen Sanierung unserer Bestände und in den Wohnungsneubau investieren.

Ende 2009 konnte die innerstädtische Quartiersentwicklung Marienkirchplatz / Bleichgasse / Krefelder Straße erfolgreich abgeschlossen werden. Insgesamt entstanden in zentraler Neusser Innenstadtlage 119 frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohneinheiten mit betreuten Gruppenwohnungen für behinderte und betreuungsbedürftige Personen. Zusätzlich konnten im Rahmen dieser hochwertigen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme drei Gewerbeeinheiten erfolgreich vermietet werden. Durch unsere Quartiersentwicklung wurde das Marienkirchplatzviertel städtebaulich deutlich aufgewertet und die Attraktivität des Handels an der Krefelder Straße gestärkt. Nach Bezug der Wohneinheiten leben mittlerweile rund 300 Menschen aller Altersgruppen und sozialer Schichten in unmittelbarer Innenstadtlage.

Im Rahmen der Stadtentwicklungsmaßnahme Neuss-Erfttal wurden bis September 2009 im 1. Bauabschnitt insgesamt 56 Wohneinheiten fertig gestellt. Diese unterteilen sich in 38 barrierefreie Mietwohnungen und 3 Gruppenwohnungen mit insgesamt 18 Appartements, die durch unseren örtlichen Sozialpartner betreut werden. Mit dem Abriss der restlichen Wohnungen an der Euskirchener Straße konnte Ende 2009 begonnen werden, um die Errichtung des 2. Bauabschnitts mit weiteren 52 Einheiten realisieren zu können. Mitte 2011 wird auch diese Stadtteilentwicklungsmaßnahme erfolgreich abgeschlossen werden können. Durch den Rückbau von insgesamt 212 Wohneinheiten hat unsere Gesellschaft einen großen städtebaulichen Beitrag zur Stabilisierung des teilweise stigmatisierten Wohnstandortes Neuss-Erfttal geleistet. Die Stadtteilentwicklungsmaßnahme hat die Vorjahresergebnisse unserer Gesellschaft seit 2006 mit insgesamt rund € 6 Mio. belastet. Die Quartiersentwicklung beeinträchtigt unser Ergebnis 2009 mit rund T€ 900 und 2010 letztmalig mit rund T€ 300.

Im Geschäftsjahr 2010 sind insgesamt 169 Wohnungen und eine gewerbliche Einheit für eine Bestandssanierung vorgesehen. Schwerpunktmäßig stehen hier die Maßnahmen Berghäuschensweg, Jaegersstraße, Am Alten Weiher 7, Alemannenstraße und Weckhovener Straße im Mittelpunkt unserer Aktivitäten.

Zum Jahresende 2009 verfügte die Neusser Bauverein AG über einen Immobilienbestand von 6.750 Einheiten. Hiervon unterliegen 3.861 Einheiten der öffentlich geförderten Bindung; 2.889 Einheiten können frei finanziert bewirtschaftet werden. Die Vermietung günstiger, frei finanzierter Wohnungen steht ebenso wie die zur Verfügungstellung öffentlich geförderten Wohnraums im Einklang mit der satzungsmäßigen Verpflichtung, breite

Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem, qualitativ ansprechendem Wohnraum zu versorgen. Hierbei sehen wir es auch als unsere Aufgabe an, potenziellen Mietern, die keinen Wohnberechtigungsschein erhalten, im Neusser Stadtgebiet günstigen und zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können.

Die Neusser Bauverein AG ist jedoch nicht nur städtebaulicher Partner, sondern auch Sozialpartner der Stadt Neuss. Im Rahmen unseres sozialpolitischen Auftrages tragen wir auch Sorge für die Bewohner in unseren Wohnquartieren. Die im November 2008 eingeführten flächendeckenden Servicedienstleistungen, die in Kooperation mit dem Diakonischen Werk Neuss über einen Beratungsbus angeboten werden, wurden bereits über 700-mal von unseren Mietern in Anspruch genommen. Bereits im 1. Quartal 2010 zeigt sich ein weiter steigender Beratungsbedarf bei unserer Mieterschaft. Diese Sozialleistung bieten wir für unsere Mieter vor Ort kostenlos an.

Darüber hinaus arbeiten wir in unseren Wohnquartieren mit den lokalen Sozialpartnern u.a. der St. Augustinus Behindertenhilfe gGmbH, dem Sozialdienst Katholischer Männer e.V., der Evangelischen Stiftung Hephata und dem Diakonischen Werk Neuss zusammen. Die Kooperationen mit örtlichen Sozialpartnern werden wir zukünftig vorantreiben, um das soziale Quartiersmanagement in unseren Wohnungsbeständen weiter auszubauen.

Seit Ende 2008 engagiert sich die Neusser Bauverein AG ebenfalls im Neusser Jugendsport. Durch Unterstützung des Stadtsportverbandes und der Sportvereine in unseren Wohnquartieren sowie durch Angebote von kostenlosen Sportmöglichkeiten in unseren Wohngebieten, wollen wir vor allem die Chancen von Kindern und Jugendlichen aus einkommensschwachen Familien in Neuss verbessern und die Integration fördern. In 2009 wurde erstmals der Jugendförderpreis der Neusser Bauverein AG für hervorragende Jugendarbeit in den Vereinen an den Neusser Schwimmverein e.V. verliehen. Diese Fördermaßnahme ist mittlerweile zu einem festen Bestandteil unseres Engagements geworden.

Unsere Mieter- und Quartiersfeste sowie Blumenmärkte sind auch in den nächsten Geschäftsjahren geplant, um das Zusammenleben, die Integration und die nachbarschaftliche Gemeinschaft unserer Mieter in den einzelnen Wohnvierteln zu fördern. Für unsere langjährigen Mieter haben wir auch in 2009 als Anerkennung für deren jahrzehntelange Treue eine Schiffstour veranstaltet, die wir auch im Juli 2010 durchführen werden.

Die von uns herausgegebene Mieterzeitung ist ebenfalls Bestandteil unserer Unternehmensstrategie zur Förderung langjähriger Mieterbindung und Kundenzufriedenheit.

Mittels einer in 2009 eingeführten Neuorganisation der Vermietungsabteilung durch Bildung von Vermietungsteams mit persönlichen Ansprechpartnern für jeden Mieter, haben wir unsere Mieterbetreuung weiter verbessert und den Kundenservice erhöht.

Der von uns eingeführte 24-Stunden-Notdienst rundet unsere besonders mieterfreundliche Betreuungsleistung ab.

Mitte 2010 errichten wir in Neuss-Weckhoven in zentraler Lage an der Otto-Wels-Straße in einem ehemaligen Ladenlokal erstmalig ein Mieter- und Servicebüro für unsere Mieter in Weckhoven. Im Gegensatz zu dem bisherigen, im Wohnquartier versteckten Hausmeisterbüro, wird das neue Mieter- und Servicebüro neben den Hausmeistern auch mit Mitarbeitern aus dem Vermietungsteam besetzt werden. Darüber hinaus wird der Sozialdienst Katholischer Frauen e.V. verstärkt als Sozialpartner vor Ort für unsere Mieter tätig werden.

Die deutlich gesunkenen echten Wohnungsleerstände mit 88 Einheiten (1,3 %) per Anfang 2009 auf 31 Einheiten (0,5 %) zum 31.12.2009 sehen wir auch im Zusammenhang mit der verstärkten Mieterbetreuung und den sozialen Serviceangeboten unserer Gesellschaft.

Als Sozialpartner der Stadt Neuss hat die Neusser Bauverein AG im Jahr 2009 mit der Errichtung von zwei weiteren Kindergartenprojekten begonnen. Die Einrichtungen Am Baldhof und an der Königsberger Straße können Ende 2010 an die Diakonie Neuss-Süd gGmbH und an die Lebenshilfe Neuss e.V. übergeben werden. Ab Herbst 2010 werden wir zusätzlich für die Lebenshilfe Neuss e.V. eine Jugend- und Kindertageseinrichtung in Allerheiligen errichten.

Das Bauträgergeschäft bildet einen weiteren Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Neusser Bauverein AG.

Nachdem der Bebauungsplan des Areals Am Marianum Anfang 2009 rechtskräftig ist, wurde im Rahmen eines Europäischen Ausschreibungsverfahrens die hochwertige Bebauung im Jahr 2009 vorbereitet. Bereits in 2009 konnten 6 von insgesamt 8 Baugrundstücken für die Bebauung mit individuellen frei stehenden Einfamilienhäusern veräußert werden. Anfang 2010 erfolgte der Baubeginn für die hochwertige und anspruchsvolle Bauträgermaßnahme mit der Errichtung von 13 Einfamilienhäusern, 10 Doppelhaus-Stadthäusern und 28 hochwertigen Eigentumswohnungen. Die erfolgreiche Vermarktung dieser Bauträgermaßnahme wird die wirtschaftlichen Ergebnisse unserer Gesellschaft in den Folgejahren maßgeblich mitbestimmen.

In Neuss-Grimlinghausen können wir voraussichtlich im Mai dieses Jahres am Kuhweg Richtfest feiern. An diesem Standort errichten wir 12 moderne Doppelhaus-Stadthäuser im Bauhausstil. Mit der Fertigstellung dieser anspruchsvollen Bauträgermaßnahme wird bis Ende 2010 gerechnet.

Am Alten Weiher 6 haben wir im Februar 2010 das ehemalige Liobaheim vom Caritasverband Rhein-Kreis Neuss e.V. erworben. Durch Umbau und Aufstockung des Gebäudes wird in unmittelbarer Innenstadtlage eine attraktive Eigentumswohnanlage mit 18 Einheiten entstehen.

Ende 2010 ist im Rahmen der Stadtteilentwicklung Neuss-Erfttal die Errichtung von 18 Einfamilienhäusern geplant. Die Eigenheime sollen preisgünstig angeboten werden, um insbesondere jungen kinderreichen Familien die Eigentumsbildung zu ermöglichen.

Derzeit werden weitere geeignete Grundstücke für Bauträgermaßnahmen im Neusser Stadtgebiet auf ihre wirtschaftliche Umsetzung hin geprüft, um in den kommenden Geschäftsjahren ebenfalls erfolgreiche Bauträgermaßnahmen zu entwickeln und entsprechende Erträge in diesem Geschäftsfeld zu generieren. Durch die Erlöse unserer Bauträgersparte können wir unserem sozialpolitischen Auftrag gerecht werden und in Neuss bezahlbare Mietwohnungen für alle Bevölkerungsschichten anbieten.

In 2010 werden vorbereitende Maßnahmen zur Einführung einer neuen wohnungswirtschaftlichen Softwarelösung getroffen, die zum Jahresanfang 2011 implementiert wird. Im Zusammenhang mit dieser Maßnahme wird ebenfalls in 2010 ein modernes Portfoliomanagementsystem eingeführt, um verbesserte Entscheidungsgrundlagen für strategische Investitionsmaßnahmen zu generieren.

Durch ihren Einsatz haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr wesentlich zum guten Erfolg des Geschäftsjahres 2009 beigetragen. Wir sprechen ihnen hierfür unseren Dank und unsere Anerkennung aus.

Auch bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates bedanken wir uns für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Neuss, den 31. März 2010

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Frank Lubig Dipl.-Ing. Stefan Pfitzer

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009

Wingenderstraße

1. Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		6.256,28	2.796,49
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	318.104.617,21		298.454.118,85
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.461.431,93		35.187.031,24
Grundstücke ohne Bauten	31.989,94		31.989,94
Bauten auf fremden Grundstücken	84.010,00		94.850,00
Technische Anlagen und Maschinen	7.784,99		8.820,18
Betriebs- und Geschäftsausstattung	472.962,15		466.270,56
Anlagen im Bau	5.098.868,63		15.091.879,89
Bauvorbereitungskosten	635.446,80	358.897.111,65	690.512,75
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00		1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	3.272,21	1.537.272,21	3.681,25
Anlagevermögen insgesamt		360.440.640,14	351.565.951,15
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.881.268,68		354.987,43
Bauvorbereitungskosten	873.528,91		798.650,04
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		204.184,70
Unfertige Leistungen	13.759.313,94		12.241.022,49
Andere Vorräte	44.022,82	16.558.134,35	51.312,62
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	349.248,67		303.743,61
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	31.061,11		31.907,52
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	833,10		833,70
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	286.747,41		2.056.800,21
Sonstige Vermögensgegenstände	320.375,12	988.265,41	578.128,36
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.492.736,32	1.458.911,74
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	129.210,00		168.270,59
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.697,00	134.907,00	3.226,12
Bilanzsumme		**381.614.683,22**	**369.817.930,28**
Treuhandvermögen aus Kautionen		1.930.043,06	1.842.441,67

Passivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.685.044,54		2.624.296,82
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	14.120.302,37	26.841.838,51	13.736.927,09
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.214.954,34		1.092.182,19
Einstellungen in Rücklagen	444.123,00	770.831,34	321.350,85
Eigenkapital insgesamt		46.737.669,85	46.293.546,85
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.974.446,00		1.756.235,00
Steuerrückstellungen	1.121.372,12		1.127.926,16
Sonstige Rückstellungen	1.763.394,69	4.859.212,81	1.012.183,56
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	251.127.242,66		244.692.977,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	63.082.445,10		59.624.799,16
Erhaltene Anzahlungen	12.795.606,27		12.388.245,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung	766.947,11		767.010,53
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	517,00		7.020,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.150.161,36		2.045.468,47
Sonstige Verbindlichkeiten	94.881,06	330.017.800,56	102.517,11
davon aus Steuern:			
Euro 2.535,95			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
Euro 4.837,91			(4.646,88)
Bilanzsumme		**381.614.683,22**	**369.817.930,28**
Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionen		1.930.043,06	1.842.441,67

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	40.098.596,15		38.347.675,98
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.201.998,24		3.977.977,87
c) aus Betreuungstätigkeit	56.789,64		54.093,30
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	658.893,11	43.016.277,14	605.497,68
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.353.871,30	-2.357.190,77
Andere aktivierte Eigenleistungen		473.488,74	506.449,38
Sonstige betriebliche Erträge		1.079.381,78	2.040.120,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.013.201,62		17.364.566,04
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.139.318,57		1.096.319,60
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	953.416,93	22.105.937,12	991.239,68
Rohergebnis		24.817.081,84	23.722.499,11
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.652.287,84		2.263.698,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung Euro 525.279,95	957.065,90	3.609.353,74	967.590,15 (569.992,12)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.255.839,35	7.244.671,59
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.950.389,49	2.526.027,67
Erträge aus Gewinnabführung	237.582,11		254.816,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen Euro 4.700,42	49.082,11	286.664,22	155.481,60 (90.291,19)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.472.489,90	8.522.711,65
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.815.673,58	2.608.097,54
Steuern vom Einkommen		348.424,35	348.520,56
Sonstige Steuern		1.252.294,89	1.167.394,79
Jahresüberschuss		1.214.954,34	1.092.182,19
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		60.747,72	54.609,11
b) in andere Gewinnrücklagen		383.375,28	266.741,74
Bilanzgewinn		**770.831,34**	**770.831,34**

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2009 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2009 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2009 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 6. März 1987 gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften zugrunde gelegt.

Wesentliche Veränderungen gegenüber dem Vorjahr gab es nicht. Alle Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Als Nutzungsdauer werden zum Vorjahr unverändert 3 Jahre zugrunde gelegt.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Entwicklung

Für Sachanlagenzugänge in 2009 sind Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Fremdkosten sowie aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen angesetzt. Die Herstellungskosten bei Umbau- und Ausbaumaßnahmen wurden nach den handelsrechtlichen Grundsätzen aktiviert. Die übrigen Modernisierungskosten wurden mit Ausnahme der Kosten für erstmalig eingebaute Heizungsanlagen als Erhaltungsaufwand behandelt. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für Alt- und Neubauten erfolgten nach der linearen Methode unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer zwischen 70 und 80 Jahren. Für ein in 1994 bezogenes Neubauobjekt wurde die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG genutzt. Im Geschäftsjahr 2009 ergaben sich Mehrabschreibungen von T€ 8, und die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 729.

Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte nachträgliche Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Soweit die buchmäßige Restnutzungsdauer den tatsächlichen Verhältnissen nach Modernisierung nicht mehr entspricht, wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt.

Separate Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

Bei Geschäftsbauten werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten planmäßig auf eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren linear abgeschrieben.

Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und technische Anlagen erfolgten nach der steuerlichen Restnutzungsdauer. Geringwertige Gegenstände im Wert von € 150 netto bis € 1.000 netto werden im Zugangsjahr und in den 4 folgenden Jahren zu je 1/5 abgeschrieben.

Zuschreibungen im Sinne von § 280 HGB waren nicht erforderlich.

Finanzanlagen

Als Anteile an verbundenen Unternehmen werden die Anteile an der Tochtergesellschaft Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau- GmbH zu Anschaffungskosten ausgewiesen.

Als Finanzanlagen werden unverzinsliche Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen, die zu Nominalbeträgen bewertet sind.

Umlaufvermögen

Verkaufsgrundstücke sind nach dem Niederstwertprinzip verlustfrei bewertet. Hierbei sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten nach dem für das Anlagevermögen erläuterten Verfahren ermittelt.

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Ausfallrisikozuschlag ausgewiesen. Für Betriebskosten auf leer stehende Wohnungen besteht eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 505.

Vorräte (Heizöl, Reparaturmaterial und Spielgeräte) sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit ihren Nominalwerten bewertet. Ausfallrisiken wurden durch direkte Abschreibungen, Pauschalwertberichtigung und Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Die Pauschalwertberichtigung und die Einzelwertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten, für deren Abgrenzung ein Wahlrecht nach § 250 Abs. 3 HGB besteht, sind wie im Vorjahr angesetzt; sie werden entsprechend der Zinsbindungsfrist degressiv abgeschrieben; im Zugangsjahr zeitanteilig.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Aufwandsrückstellungen im Sinne von § 249 Abs. 2 HGB für Bauinstandhaltung sind nicht gebildet worden; für Bauinstandhaltung besteht eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage).

Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 4 % ermittelt. Dabei wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck angewendet.

Andere Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten in der erforderlichen Höhe gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert. Rentenschulden sind mit den Barwerten der Verpflichtungen ausgewiesen. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG, für die nach Absatz 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

(Vorjahreszahlen in Klammern)

I. Bilanz

1. Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens kosten €	Anschaffungs-/ Herstellungs- jahres €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert 31.12.2009 jahres €	Abschreibungen des Geschäfts-
Immaterielle Vermögensgegenstände	108.290,53	6.315,57	0,00	0,00	108.349,82	6.256,28	2.855,78
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	414.033.813,18	252.974,44	4.065.055,36	-1.797.947,42 28.029.385,85	118.348.553,48	318.104.617,21	6.384.304,03
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.688.804,19	24.330,30	578,62	0,00	5.251.123,94	34.461.431,93	749.466,17
Grundstücke ohne Bauten	31.989,94	0,00	0,00	0,00	0,00	31.989,94	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	24.438,21	84.010,00	10.840,00
Technische Anlagen und Maschinen	163.539,47	1.379,68	10.097,23	0,00	147.036,93	7.784,99	2.278,93
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.216.993,69	112.786,03	15.894,58	0,00	840.922,99	472.962,15	106.094,44
Anlagen im Bau	16.228.663,05	15.611.751,63	-28.098.928,65 0,00	2.311.863,94	954.481,34	5.098.868,63	0,00
Bauvorbereitungskosten	690.512,75	392.429,68	-445.931,61 3.121,91	1.557,89	0,00	635.446,80	0,00
472.162.764,48	16.395.651,76	4.094.747,70	-30.342.807,68 30.342.807,68	1	5.566.556,89	358.397.111,657.252.983,57	
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.534.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	3.681,25	0,00	409,04	0,00	0,00	3.272,21	0,00
1.537.681,25	0,00	409,04	0,00	0,00	1.537.272,21	0,00	
Anlagevermögen/ Finanzanlagen	**473.808.736,26**	**16.401.967,33**	**4.095.156,74**	**-30.342.807,68 30.342.807,68**	**125.674.906,71**	**360.440.640,14**	**7.255.839,35**

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ werden € 13.759.313,94 (Vorjahr € 12.241.022,49) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	von mehr als 1 Jahr	davon mit einer Restlaufzeit	
Insgesamt €	€	(Vorjahr) €	
Forderungen aus Vermietung	349.248,67	4.620,09	(4.257,49)
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	31.061,11	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	833,10	0,00	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	286.747,41	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	320.375,12	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	**988.265,41**	**4.620,09**	**(4.257,49)**

4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen Ende des Vorjahres €	Bestand am dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Einstellung aus Ende des Geschäftsjahres €	Bestand am
1) Gesetzliche Rücklage	2.624.296,82	60.747,72	2.685.044,54
2) Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	10.036.491,60
3) Andere Gewinnrücklagen	13.736.927,09	383.375,28	14.120.302,37

6. Für zugesagte Pensionen wurde eine Rückstellung gebildet.

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

Sonstige Rückstellungen		
Rückstellungen für Instandhaltung	T€	277
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	T€	677
Rückstellungen für Betriebskosten	T€	283
Rückstellungen für Gewährleistungen	T€	102
Prozesskosten und Schadenersatz	T€	140
Jahresabschlusskosten	T€	190

8. Verbindlichkeitenspiegel

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	durch Grundpfandrechte gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	251.127.242,66 (244.692.977,71)	5.062.008,54 (5.505.877,89)	21.689.089,62 (22.878.969,71)	224.376.144,50 (216.308.130,11)	215.942.961,55 (201.796.111,58)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	63.082.445,10 (59.624.799,16)	1.354.203,42 (1.869.132,67)	5.478.390,35 (4.902.671,88)	56.249.851,33 (52.852.994,61)	55.791.553,84 (51.436.642,93)
Erhaltene Anzahlungen	12.795.606,27 (12.388.245,41)	12.795.606,27 (12.388.245,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	766.947,11 (767.010,53)	766.947,11 (767.010,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	517,00 (7.020,32)	517,00 (7.020,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.150.161,36 (2.045.468,47)	2.150.161,36 (2.045.468,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	94.881,06 (102.517,11)	90.543,77 (97.870,23)	2.002,48 (2.002,48)	2.334,81 (2.644,40)	0,00 (0,00)
	330.017.800,56 **(319.628.038,71)**	**22.219.987,47** **(22.680.625,52)**	**27.169.482,45** **(27.783.644,07)**	**280.628.330,64** **(269.163.769,12)**	**271.734.515,39** **(253.232.754,51)**

(Vorjahreszahlen in Klammern)

9. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge sind nicht angefallen.

2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Erträge		
Erträge aus Anlageverkäufen	T€	59
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	T€	147
Aufwendungen		
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	T€	217
Abbruchkosten	T€	344

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

2. Als sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen Leasingverpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 105 bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit. Ansonsten bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B. Pachtverpflichtungen, Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben oder Besserungsscheinverpflichtungen).

   Das Bestellobligo für vergebene Aufträge ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt.

   Zukünftige Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden branchenüblich mit Fremd- und Eigenmitteln gedeckt.

3. Die Gesellschaft besitzt sämtliche Geschäftsanteile in Höhe von T€ 1.534 (Eigenkapital) an der Tochtergesellschaft Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau- GmbH, Neuss. Für das Geschäftsjahr 2009 wurde gemäß dem Ergebnisabführungsvertrag der ganze Gewinn von € 237.582,11 (Vorjahr € 254.816,36) übernommen.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	27	8
Technische Mitarbeiter	5	0
Hauswarte etc.	11	13
Summe	**43**	**21**

   Außerdem wurden 4 Auszubildende beschäftigt.

5. Gesamtbezüge

Gesamtbezüge	€
a) des Vorstands	244.726,85
b) des Aufsichtsrats	8.375,00

6. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 1.783.108,00 gebildet.

7. Das Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 50, für Steuerberatungsleistungen sind T€ 6 angefallen.

8. Eine zusätzliche Altersversorgung haben die Mitarbeiter durch Mitgliedschaft bei den Rheinischen Versorgungskassen, Köln. Die Höhe des derzeitigen Umlagesatzes beträgt 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2009 insgesamt rund T€ 2.232.

9. Vorschüsse und Kredite an Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder wurden nicht gewährt.

10. Mitglieder des Vorstands

    Dipl.-Kfm. Frank Lubig, Vorsitzender aus Bergisch Gladbach
    Dipl.-Ing. Stefan Pfitzer, Beigeordneter aus Neuss

11. Mitglieder des Aufsichtsrats

    Herbert Napp, Bürgermeister, Vorsitzender
    Heinz Sahnen, stellv. Vorsitzender, Landtagsabgeordneter, Studiendirektor
    Karl-Heinz Baum, Stadtverordneter, Beamter i. R.
    Carsten Dix, Stadtverordneter, Rechtsanwalt
    Ursula von Nollendorf, Stadtverordnete, Übersetzerin
    Peter Ott, Stadtverordneter, Regierungsangestellter
    Dr. Achim Rohde, Stadtverordneter, Rechtsanwalt
    Andreas Schneider, sachkundiger Bürger, Rechtsanwalt
    Christian Paul Thywissen, Stadtverordneter, Rentner
    Dieter Zander, Stadtverordneter, Rechtsanwalt, alle aus Neuss

    Von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

    Jörg Albertz, Gas- u. Wasserinstallateurmeister, Zentralheizungs- u. Lüftungsbauermeister
    Karl-Heinz Mollenhauer, Schlosser, beide aus Neuss
    Wolfgang Weiwadel, Techn. Angestellter, aus Krefeld
    Ingrid Both, Kfm. Angestellte
    Heidi von der Heiden, Kfm. Angestellte, beide aus Grevenbroich

E. Weitere Angaben

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug unverändert € 19.125.000,00. Es ist eingeteilt in 374.034 auf den Namen lautende Stückaktien.

Neuss, den 31. März 2010

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Frank Lubig Dipl.-Ing. Stefan Pfitzer

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung, sowie den Lagebericht der Neusser Bauverein AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Vorschriften der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 2. Juni 2010

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Josef Rakel ppa. Stephan Schims
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2009 beträgt € 770.831,34.

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

a) Ausschüttung einer Dividende von 4,9 % auf die Stückaktien Nr. 47-72, 89-91, 95-123, 126, 127, 1984-2033, 2035-2162, 2429-2666 (Kleinaktionäre),
das entspricht einer Dividende von € 2,51 je Stückaktie € **1.792,14**

b) Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die restlichen Stückaktien Nr. 1-46, 73-88, 92-94, 124, 125, 128-1120, 1201-1406, 1501-1543, 1701-1983, 2163-2428,
das entspricht einer Dividende von € 2,06 je Stückaktie € **769.039,20**

Dipl.-Kfm. Frank Lubig Dipl.-Ing. Stefan Pfitzer

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands regelmäßig überwacht. Im Hinblick auf das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) hat der Aufsichtsrat den Vorstand gebeten, die entsprechenden Vorschriften bei der Gesellschaft anzuwenden.

Der Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand in mehreren Sitzungen und durch regelmäßige schriftliche und mündliche Berichte über die geschäftliche Entwicklung sowie über die Lage des Unternehmens unterrichten.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft.

Der Aufsichtsrat hat von dem mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2009 durch PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, Kenntnis genommen. Er stimmt mit dem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2009, den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss 2009 ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der vom Vorstand nach § 312 AktG zu erstellende Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen hat dem Aufsichtsrat vorgelegen. Er wurde von der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft und mit dem folgenden Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Vorschriften der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zufreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Nach dem Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat gegen den Bericht des Vorstands, insbesondere gegen die Schlusserklärung über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen, keine Einwendungen zu erheben.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete erfolgreiche Arbeit.

Neuss, den 28. Juni 2010

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Herbert Napp
Bürgermeister

Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2009

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auch das Jahr 2009 war durch die anhaltende internationale Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2009 preisbereinigt um insgesamt 5 Prozent und somit so stark wie noch nie seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland. Mit Konjunkturpaketen in Milliardenhöhe musste die Bundesregierung der anhaltenden wirtschaftlichen Talfahrt entgegenwirken. Die negativen Auswirkungen auf die Wirtschaftsleistung der Immobilienbranche fielen hierdurch in 2009 geringer aus als in den übrigen Wirtschaftszweigen. In der Bauwirtschaft sank die preisbedingte Bruttowertschöpfung um rund 0,7 Prozent und im Bereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen um 1,6 Prozent. Im Verlauf der Finanzkrise hat der deutsche Immobilienmarkt im Gegensatz zu anderen Ländern wie z.B. Großbritannien, USA, Dubai, Irland oder auch Spanien Preisstabilität bewiesen. Der noch vor der Finanzkrise eher schwach und als statisch eingeschätzte deutsche Immobilienmarkt hat damit Konstanz bewiesen und sich nicht als Spekulationsblase gezeigt. Zugleich hat das wohnungswirtschaftliche Engagement angelsächsischer Investorengruppen, das auf kurzfristige Renditeoptimierung ausgelegt ist, auf dem deutschen Immobilienmarkt abgenommen.

Die Arbeitslosenquote stieg 2009 im Bundesdurchschnitt auf 8,2 Prozent an. Die Quote in Nordrhein-Westfalen lag mit 7,8 Prozent nur geringfügig darunter.

Erfreulicherweise hat sich das Zinsniveau am Hypothekenmarkt weiterhin deutlich nach unten entwickelt. Der Jahresdurchschnitt 2009 lag bei 3,94 Prozent bei einer Laufzeit von 10 Jahren.

Das Investitionsverhalten der immobilien- und wohnungswirtschaftlichen Unternehmen hat sich deutlich verbessert. Wollten im Herbst 2009 rund 20 Prozent der Unternehmen die Investitionen erhöhen, waren es bereits im Frühjahr 2010 rund 25 Prozent.

Bundesweit stieg das Baugenehmigungsvolumen um rund 4 Prozent zum Vorjahr. Allein im Dezember 2009 wurden rund 31 Prozent mehr Wohnungen als im Dezember 2008 genehmigt. Zu erkennen ist, dass die Investitionstätigkeit im Mietwohnungsbau anzieht und gesamtwirtschaftliche Impulse setzt. Im Gegensatz hierzu hat sich im Gewerbebau in 2009 ein deutlicher Rückgang bei der Errichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden abgezeichnet.

Der bundesweite positive wohnungswirtschaftliche Trend konnte 2009 auf das Land Nordrhein-Westfalen nicht übertragen werden. So gingen in Nordrhein-Westfalen die erteilten Baugenehmigungen für Wohngebäude von 18.024 in 2008 um 253 auf 17.771 in 2009 zurück.

Bei einer nahezu konstanten Einwohnerzahl (rund 153.000) der Stadt Neuss konnte auf dem lokalen Wohnungsmarkt mit insgesamt 73.564 Einheiten ein leichter Anstieg im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet werden. Jedoch gingen die in 2009 von der Stadt Neuss erteilten Baugenehmigungen für Wohngebäude von 284 in 2008 auf 130 in 2009 und somit um rund 54 Prozent deutlich zurück. Diese Zahlen lassen auch zukünftig niedrigere Fertigstellungszahlen von Wohnungen in der Stadt Neuss erwarten. Diese Entwicklung setzte sich auch im Bereich der Nichtwohngebäude fort.

Im Wirtschaftsjahr 2009 konnten in der Stadt Neuss insgesamt 295 Wohn- und Nichtwohngebäude (davon 171 Wohneinheiten) fertig gestellt werden. Hiervon sind allein 152 Wohneinheiten auf die Bautätigkeit des Konzerns zurückzuführen. Somit wurden in 2009 rund 89 % der gesamten in der Stadt Neuss fertig gestellten Wohneinheiten durch unsere Gesellschaft errichtet. Dieser hohe Anteil unterstreicht wiederum die große Bedeutung des Konzerns als städtebaulicher Partner der Stadt Neuss.

Auch zukünftig wird unsere Gesellschaft durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Neuss ihrer satzungsgemäßen Verantwortung einer sicheren und sozialverantwortbaren Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung nachkommen. Unseren Wohnungsbestand werden wir hierbei gemäß den demografischen Anforderungen nach Barrierefreiheit und den energetischen Erfordernissen im Sinne einer nachhaltigen Vermietbarkeit kontinuierlich weiterentwickeln und entsprechende Investitionen in unsere Bestände vornehmen.

Innerhalb des Neusser Stadtgebietes werden wir in geeigneten Lagequalitäten weiterhin öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsneubau realisieren. Hierbei stehen die erfolgreiche Umsetzung des Konzeptes „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ auch zukünftig im Fokus unserer Neubauaktivitäten sowie unserer Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsprogramme.

Der Konzern Neusser Bauverein wird auch in Zukunft bei der Instandhaltung des Wohnungsbestandes ein verlässlicher Auftraggeber und Partner für die Neusser Handwerkerschaft sein. Weiterhin werden wir einen Großteil unserer Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten mit regionalen Partnern umsetzen.

Neben der Erfüllung unserer städtebaulichen Aufgabe ist der Konzern darüber hinaus auch weiterhin Sozialpartner der Stadt Neuss. Hierbei werden wir unsere sozialpolitischen Aktivitäten in unseren Wohnquartieren kontinuierlich weiter ausbauen.

Im Zentrum der privaten Vermögensbildung und Altersversorgung steht, insbesondere auch unter den aktuellen finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, nach wie vor die Wohnimmobilie. Auch in Zukunft werden wir nachfrageorientiert qualitativ hochwertige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in verschiedenen Preissegmenten anbieten und damit insbesondere für junge Familien die Möglichkeit des Eigentumserwerbs und somit die soziale Verwurzelung mit der Stadt Neuss unterstützen und fördern.

Darüber hinaus werden wir, wie bisher, in Fragen der Quartiers- und Stadtentwicklung unserem Hauptaktionär, der Stadt Neuss, als Dienstleister zur Verfügung stehen.

1.2. Geschäftsentwicklung

Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Heim-plätze	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Wohn- u. Nutzfläche m²
Bestand 31.12.2008	830	6.787	244	3.292	64	527.427
Zugänge						
Neubau	7	103		69	3	10.306
Um- und Ausbau	8	49		9		3.906
Sonstiges		-20	11	5	9	272
Abgänge						
Um- und Ausbau	-8	-62				-3.875
Verkauf	-2	-2				-108
Abbruch	-7	-102		-78		-8.223
Bestand 31.12.2009	**828**	**6.753**	**255**	**3.297**	**76**	**529.705**

Zugänge

Im Geschäftsjahr 2009 wurde das Bauvorhaben Marienkirchplatzviertel mit weiteren 47 Wohnungen, 3 gewerblichen Einheiten und 26 Tiefgaragenstellplätzen fertig gestellt. Im Rahmen der Stadtteilerneuerung Erfttal konnte der erste Bauabschnitt Euskirchener Straße 30-36 mit 56 Wohnungen und 43 Tiefgaragenstellplätzen bezogen werden.

Die Modernisierungsmaßnahme Berghäuschensweg konnte in den Häusern 174-178 mit der Vermietung von 22 Wohnungen und 9 Stellplätzen abgeschlossen werden. Auf der Jaegersstraße wurden 5 Häuser mit 27 Wohnungen nach Sanierung wieder bezogen.

Abgänge

Die Abgänge im Geschäftsjahr 2009 betreffen die Umbaumaßnahmen Jaegersstraße mit 30 Wohnungen und Berghäuschensweg mit 32 Wohnungen. Der Wohnungsbestand verringerte sich durch den Verkauf von 2 Wohnungen auf der Euskirchener Straße 4 und 10. Für die Maßnahme Stadtteilentwicklung Erfttal wurden auf der Euskirchener Straße 7 Häuser mit 102 Mietwohnungen und 78 Tiefgaragenstellplätzen abgebrochen, um mit dem 2. Bauabschnitt beginnen zu können.

Im Bau befindliche Objekte

Am Bilanzstichtag 31.12.2009 befanden sich 12 öffentlich geförderte Mietwohnungen Weckhovener Straße und die Kindertagesstätten Königsberger Straße und Am Baldhof im Bau.
Im Zuge der Um- und Ausbaumaßnahmen waren insgesamt 54 öffentlich geförderte Mietwohnungen an der Weckhovener Straße (28 Einheiten) und an der Jaegersstraße (26 Einheiten) im Bau.

In Planung

Am 31.12.2009 waren 84 Neubau-Objekte in Planung, die sich wie folgt aufteilen:

52 Mietwohnungen Euskirchener Straße 14, 18-20, 24-26
18 Mietwohnungen Alemannenstraße 19
3 Mietwohnungen Hymgasse 11
10 Miet-Einfamilienhäuser Maastrichter Straße
1 Kinder- und Jugendeinrichtung in Allerheiligen

Für weitere 170 Einheiten sind Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen geplant.

Die geplanten Wohnungen werden im Neubau, und soweit im Altbau baulich möglich, barrierefrei hergestellt.

Die Erdgeschosswohnungen erhalten Mietergärten.

Die Finanzierung ist u.a. mit öffentlichen Mitteln vorgesehen. Für einen Teil der Maßnahmen liegen Bewilligungsbescheide vor.

Modernisierungstätigkeit

Im Jahr 2009 wurde, wie bereits in den Vorjahren, die Modernisierung des eigenen Hausbesitzes konsequent fortgeführt. Im Berichtsjahr konnten 49 Mietwohnungen nach Um- und Ausbau wieder bezogen werden. Die aktivierten Herstellungskosten belaufen sich auf rund € 4,9 Mio.

Das umfangreiche Um- und Ausbauprogramm soll auch im Jahr 2010 und in den Folgejahren weitergeführt werden. Hierbei wird die vorhandene Bausubstanz dem heutigen Wohnungsstandard angepasst.

Folgende Mietwohnanlagen sind zur Modernisierung vorgesehen:

6 Wohnungen Jaegersstraße 21
3 Wohnungen Krefelder Straße 42
1 gewerbliche Einheit Krefelder Straße 42
28 Wohnungen Weckhovener Straße 10-14
18 Wohnungen Alemannenstraße 13-17
16 Wohnungen Alemannenstraße 21-23
35 Wohnungen Berghäuschensweg 282-288
28 Wohnungen Am Alten Weiher 7
35 Wohnungen Berghäuschensweg 290-296

169 Wohnungen und eine gewerbliche Einheit insgesamt

Der größte Teil der Wohnungen war ursprünglich öffentlich gefördert und zwischenzeitlich aus der Bindung herausgewachsen. Um weiterhin kostengünstige Mietwohnungen für breite Bevölkerungsschichten anbieten zu können, wird für die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen größtenteils auf öffentliche Mittel zurückgegriffen und die Bestände hierdurch wieder in die Wohnungsbindung zurückgeführt.

Die Modernisierungsmaßnahmen für den Um- und Ausbau konnten zum Teil schon in den leer gezogenen Häusern durchgeführt werden. Der weitere Fortgang ist von der Verfügbarkeit und der Akzeptanz von Ersatzwohnungen für die betroffenen Mieter abhängig. Hierbei stehen die sozialverträgliche Mieterumsetzung und die einvernehmliche Abstimmung mit den betroffenen Mietern im Vordergrund.

Im Rahmen der umfangreichen Modernisierungstätigkeit wird den Bedürfnissen unserer Mieter durch das Konzept der barrierefreien Wohnung Rechnung getragen. Darüber hinaus werden zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Erdgeschosswohnungen Mietergärten hergestellt.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer Mietwohnungen beläuft sich auf € 4,55/m²/mtl. gegenüber € 4,39/m²/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 1.927 in 2008 auf T€ 1.732 in 2009 reduziert. Bezogen auf die Sollmieten und Umlagen betragen die Ertragsausfälle somit 4,1 % (Vorjahr 4,8 %). Der wesentliche Teil mit 2,9 % (T€ 1.215) der Sollmieten und Umlagen entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategischen Leerstand aufgrund des umfassenden Um- und Ausbaus bzw. der Modernisierung unseres Bestandes.

Grundstücksbevorratung

Der Konzern Neusser Bauverein verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2009 über 19.736 m² unbebaute Grundstücke aus dem Umlaufvermögen.
Für den Mietwohnungsbau und das Bauträgergeschäft werden auch zukünftig nach Bedarf weitere Grundstücksflächen angekauft.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2009 rund € 6,3 Mio. (Vorjahr rund € 5,9 Mio.) aufgewandt worden. Dies entspricht € 11,89 (Vorjahr € 11,10) je m² Wohn- und Nutzfläche.

In den kommenden Jahren werden wir weiterhin umfangreiche Instandhaltungsinvestitionen durchführen, um eine nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungsbestände zu gewährleisten.

Eigentumsmaßnahmen

Im Bereich der Eigentumsmaßnahmen konnten im Geschäftsjahr 2009 7 Einfamilienhäuser auf der Bickenbachstraße und das Einfamilienhaus Weckhovener Straße 40d fertig gestellt und übergeben werden. Im Rahmen der hochwertigen Bauträgermaßnahme Am Marianum konnten 6 der 8 Baugrundstücke mit insgesamt 4.518 m² Bauland veräußert werden.

Am 31.12.2009 befanden sich zwei Eigenheime auf der Bickenbachstraße im Bau.

Nachstehende 99 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind als Verkaufsobjekte geplant:

13 Eigenheime Am Marianum 3-27
28 Eigentumswohnungen Am Marianum 4-10
10 Eigenheime Am Marianum 12-30
12 Eigenheime Kuhweg
18 Eigentumswohnungen Am Alten Weiher 6
18 Eigenheime Euskirchener Straße

Betreuungstätigkeit - WEG Verwaltung

Der Konzern Neusser Bauverein war im Geschäftsjahr 2009 zum Verwalter für 14 Eigentümergemeinschaften mit 607 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 210 Wohneinheiten, 274 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 11 Gewerbeeinheiten sowie 112 eigene Einheiten mit 40 Wohnungen, 71 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze und eine Gewerbeeinheit.

Personalwesen

Im Geschäftsjahr 2009 waren im Konzern Neusser Bauverein durchschnittlich 118 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 28 als Teilzeitkräfte und 4 Auszubildende beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (60 Angestellte, davon 11 Teilzeitkräfte), als Servicemitarbeiter (28 gewerbliche Mitarbeiter, davon 3 Teilzeitkräfte) sowie als Hausmeister, Hauswarte (17, davon 5 Teilzeitkräfte) und Hausreinigungskräfte (9, alle Teilzeitkräfte) tätig.

Geschäftsbesorgungen/Projektsteuerung und -entwicklung

Der Konzern unterhält Geschäftsbesorgungsverträge mit der City-Parkhaus GmbH, der Stadthafen Neuss GmbH & Co. KG, der Schulgebäude Am Stadtwald GmbH und der Stadt Neuss (Liegenschaften und Vermessung Neuss).

Weiterhin ist der Konzern als Verwalter des angepachteten städtischen Grundbesitzes tätig. Zum 31.12.2009 wurden für die Stadt Neuss 37 Häuser mit 70 Mietwohnungen, 10 gewerbliche Einheiten und 36 Garagen bzw. Stellplätze mit rund 6.930 m² Wohn- und Nutzfläche verwaltet.

Mit seiner Tochtergesellschaft Modernes Neuss – Grundstücks- und Bau- GmbH ist der Konzern in den Bereichen Baubetreuung und Projektentwicklung / -steuerung tätig. Für die Stadt Neuss (Liegenschaften und Vermessung Neuss) wurde die Projektsteuerung des Gebäudes Rennbahnpark Neuss und für den Neusser Bürger-Schützen-Verein e.V., die Fackelbauhalle Karl-Arnold-Straße übernommen.

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2009	2008	2007	2006	2005
Eigenkapitalquote	%	12,0	12,3	12,5	13,0	13,3
Eigenkapitalrentabilität	%	3,4	3,1	2,6	2,6	3,1
Cashflow	T€	9.085	8.772	9.537	8.653	7.240
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m²	4,55	4,39	4,28	4,41	4,31
Instandhaltungskosten	€/m²	11,89	11,10	10,84	13,02	13,42
Fluktuationsquote	%	9,9	10,1	8,9	10,7	10,9
Leerstandsquote*	%	3,6	4,8	5,1	6,2	5,4
davon strategisch bedingt	%	3,1	3,6	4,1	5,2	4,4
Leerstandsquote bereinigt	%	0,5	1,2	1,0	1,0	1,0

*Ab 2009 wird die Leerstandsquote auf die Anzahl der leer stehenden Wohnungen bezogen.

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2009 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.219 (Vorjahr T€ 1.096) erzielt. Nach Einstellung von T€ 448 in die Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 771 (Vorjahr T€ 771). Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 123 auf T€ 1.567.

Die Wirtschaftsplanung für das Jahr 2010 weist einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von T€ 1.278 aus. Die Ertragslage wird unter Einbeziehung des Wirtschaftsplanes in den nächsten Jahren durch Erlösschmälerungen aufgrund der geplanten Um- und Ausbauten durch Mietausfälle und Instandhaltungsaufwendungen weiterhin belastet.

2.2. Vermögens- und Finanzlage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Gesellschaft aus:

Vermögensstruktur	2009		2008		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	370	0,1%	36	0,0%	334
Sachanlagen	359.073	93,9%	350.322	94,6%	8.751
Finanzanlagen	9	0,0%	11	0,0%	-2
Anlagevermögen insgesamt	**359.452**	**94,0%**	**350.369**	**94,6%**	**9.083**
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	18.035	4,8%	16.533	4,5%	1.502
Forderungen/Sonstige Vermögensgegenstände	894	0,2%	1.302	0,4%	-408
Flüssige Mittel	3.667	1,0%	1.703	0,5%	1.964
Rechnungsabgrenzung	135	0,0%	172	0,0%	-37
Umlaufvermögen insgesamt	**22.731**	**6,0%**	**19.710**	**5,4%**	**3.021**
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**382.183**	**100,0%**	**370.079**	**100,0%**	**12.104**

Die Konzernbilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr insbesondere infolge von Investitionen im Anlagevermögen um T€ 12.104 bzw. 3,3 % auf T€ 382.183 angestiegen.

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Vermögensstruktur wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2009		2008		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Langfristig					
Anlagevermögen	359.453	94,0%	350.370	94,6%	9.083
Geldbeschaffungskosten	129	0,0%	168	0,0%	-39
	359.582	**94,0%**	**350.538**	**94,6%**	**9.044**
Mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	**4.125**	**1,1%**	**4.142**	**1,1%**	**-17**
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	13.910	3,7%	12.391	3,4%	1.519
Flüssige Mittel	3.667	1,0%	1.703	0,5%	1.964
Übrige Aktiva	899	0,2%	1.305	0,4%	-406
	18.476	**4,9%**	**15.399**	**4,3%**	**3.077**
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**382.183**	**100,0%**	**370.079**	**100,0%**	**12.104**

Die Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2009		2008		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	19.125	5,0%	19.125	5,2%	0
Gewinnrücklagen	26.826	7,0%	26.378	7,1%	448
Bilanzgewinn	771	0,2%	771	0,2%	0
	46.722	**12,2%**	**46.274**	**12,5%**	**448**
Rückstellungen	4.939	1,3%	3.977	1,1%	962
Verbindlichkeiten	330.522	86,5%	319.828	86,4%	10.694
	335.461	**87,8%**	**323.805**	**87,5%**	**11.656**
Gesamtkapital/Bilanzsumme	**382.183**	**100,0%**	**370.079**	**100,0%**	**12.104**

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2009		2008		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Langfristig					
Eigenkapital	19.125	5,0%	19.125	5,2%	0
Gewinnrücklagen	26.826	7,0%	26.378	7,1%	448
	45.951	**12,0%**	**45.503**	**12,3%**	**448**
Fremdkapital/Dauer-finanzierungsmittel	**315.973**	**82,7%**	**305.104**	**82,4%**	**10.869**
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	2.964	0,8%	2.221	0,7%	743
Erhaltene Anzahlungen	12.862	3,3%	12.447	3,3%	415
Bilanzgewinn	771	0,2%	771	0,2%	0
Übrige Verbindlichkeiten	3.662	1,0%	4.033	1,1%	-371
	20.259	**5,3%**	**19.472**	**5,3%**	**787**
Gesamtkapital/ Bilanzsumme	**382.183**	**100,0%**	**370.079**	**100,0%**	**12.104**

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken und Versicherungen termingerecht nachkommen zu können.

Die geplanten Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Grundstücksankäufe werden durch Bereitstellung entsprechender Mittel fristgerecht finanziert.

Der Konzern Neusser Bauverein konnte 2009 jederzeit seine finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2010 ist die Liquidität sichergestellt.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

4. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist im Wesentlichen die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime, Eigentumswohnungen und Teileigentumsrechte. Dabei ist vorrangig eine sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) von besonderer Bedeutung. Diesem Zweck ist der Konzern auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung sowie den Neubau und die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen und Baugrundstücken wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2009 erfüllt.

Der Stadt Neuss als Hauptaktionär werden jährlich die aktuellen Unternehmensdaten für den Beteiligungsbericht zur Verfügung gestellt.

5. Risikobericht

5.1. Risikomanagement

Die bestehenden und verwendeten Controllinginstrumente wurden im Hinblick auf das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) mit den Aufgaben des internen Kontrollsystems und des Controllings zu einem Risikofrühwarnsystem weiterentwickelt und ausgebaut.

Der Konzern Neusser Bauverein verfügt über ein Risikomanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen so frühzeitig erkennt, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. Das System ist auf die Aufbau- und Ablauforganisation ausgerichtet. Es basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Zusätzlich werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes, in die Betrachtung mit einbezogen.

Für die einzelnen Beobachtungsbereiche werden Kennzahlen und Abweichungsanalysen ermittelt, um rechtzeitig Informationen über Veränderungen liefern zu können. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die wichtigsten Geschäftsbereiche unterrichtet.

5.2. Risiken der künftigen Entwicklung

In der Hausbewirtschaftung könnten sich zukünftige Risiken aus steigenden Mietrückständen, einer hohen Anzahl von Mieterwechseln, Mietverzichten, Mietausfällen, Abschreibungen und Wertberichtigungen bei Mietforderungen sowie Aufwandsverzichten ergeben.

Das Bauträgergeschäft ist generell nach wie vor von einer stagnierenden Nachfrage geprägt. Der Erfolg dieses Geschäftsfeldes ist abhängig von der Lagequalität und der standortspezifischen Bebauung. Die einzelnen Projekte werden auf ihre Akzeptanz am Markt überprüft, die Planungen im Einzelfall angepasst. Aufgrund der getroffenen Maßnahmen gehen wir davon aus, dass die geplanten Umsätze und Erträge erzielt werden können.

Bestandsgefährdende Risiken sowie Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage unserer Gesellschaft negativ beeinflussen könnten sind jedoch nicht erkennbar.

5.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen. Unser Konzern nutzt den demografischen Wandel dazu, durch spezielle Wohnungsangebote insbesondere für ältere Bevölkerungsgruppen, unterstützt durch Ausbau und Intensivierung einer Alten- und Seniorenbetreuung, eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern zu erreichen. Mit dem Programm „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ bietet der Konzern Neusser Bauverein AG bereits ein speziell auf ältere Bevölkerungsgruppen ausgerichtetes Angebot. Neben dem weiteren konsequenten Ausbau dieses Programms werden wir auch zukünftig bei sämtlichen Um-, Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen unseren Bestand nach den Gesichtspunkten der Barrierefreiheit umgestalten.

Die Entwicklung der Haushaltsgrößen in Deutschland wird zukünftig weiter durch einen Trend zur Haushaltsverkleinerung gekennzeichnet sein. Neben der Alterung der Gesellschaft liegt der Hauptgrund hierfür in einem Wandel der Lebensgewohnheiten der Bevölkerung. Wir werden durch eine individuelle Ansprache der einzelnen Nachfragegruppen eine zielgenauere Vermarktung unserer Wohnungen ermöglichen.

Durch die nachfrageorientierte Steuerung unseres Portfolios, unterstützt durch einen nachhaltigen Ausbau und Verbesserung von mieternahen Dienstleistungen, ergeben sich weitere Chancen für die zukünftige Entwicklung.

Zukünftig werden wir auch einen Schwerpunkt unserer Tätigkeit auf die Umsetzung energetischer Maßnahmen legen, um einer Steigerung der Nebenkosten nachhaltig entgegenzuwirken.

5.4. Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Hypotheken bzw. Grundschulden und öffentliche Baudarlehen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen werden im Bereich der Dauerfinanzierungsmittel Prolongationen mit Laufzeiten von 10 bis 25 Jahren für öffentlich geförderte und für frei finanzierte Mietobjekte abgeschlossen. Von Finanzderivaten wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz

Der Vorstand hat einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 des Aktiengesetzes für das Geschäftsjahr 2009 über die Rechtsgeschäfte mit der Stadt Neuss als Hauptaktionär und den ihr verbundenen Unternehmen sowie unserer Tochtergesellschaft Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau- GmbH erstellt.

Folgende Schlusserklärung wurde abgegeben:

Rechtsgeschäfte mit Fremden auf Veranlassung oder im Interesse der Stadt Neuss und den mit ihr verbundenen im unternehmerischen Bereich tätigen Gesellschaften sind im Geschäftsjahr 2009 nicht vorgenommen worden.

Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der Stadt Neuss und den mit ihr verbundenen im unternehmerischen Bereich tätigen Gesellschaften sind weder getroffen noch unterlassen worden.

Abschließend erklären wir, dass bei jedem der in diesem Bericht aufgeführten Rechtsgeschäfte unsere Gesellschaft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Rechtsgeschäfte bekannt waren.

Die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat hierzu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der lautet:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,

2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.“

7. Prognosebericht

Auch zukünftig wird der Konzern Neusser Bauverein gemäß der Satzung vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Neusser Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sicherstellen. Schwerpunkt unserer Tätigkeit wird hierbei die Erhaltung, Verbesserung sowie Erweiterung unseres Wohnbestandes sein.

Die kontinuierliche, marktgerechte Sanierung und Modernisierung unserer Wohnungen sichert auch zukünftig eine nachhaltige Vermietbarkeit und somit eine stabile Ertragslage unseres Kerngeschäftsfeldes Hausbewirtschaftung. Weiterhin werden wir bei der Sanierung und Modernisierung den aufgrund des demografischen Wandels veränderten Bedürfnissen unserer Mieter u.a. nach barrierefreien Wohnungsgrundrissen Rechnung tragen. Aufgrund der auch zukünftig zu erwartenden stetig steigenden Energiekosten, wird bei Neubauten, bei der Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestände großer Wert auf die Berücksichtigung energetischer Konzepte gelegt, um die Nebenkosten für unsere Mieter auch zukünftig auf einem moderaten Niveau halten zu können.

Dem in den nächsten Jahren prognostizierten, wachsenden Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum werden wir zukünftig auch durch die Errichtung von Wohnungsneubauten in ausgewählten Standorten im Neusser Stadtgebiet Rechnung tragen.

Im Frühjahr 2010 wird an der Hymgasse ein 263 m² großes Grundstück von der Stadt Neuss erworben. Mit der Errichtung eines attraktiven Stadthauses mit 3 Wohneinheiten wird eine langjährige innerstädtische Baulücke geschlossen und eine Aufwertung des Mikrostandortes erreicht.

Außerdem beabsichtigen wir im Jahr 2010 ein Grundstück an der Wolberostraße / Marienstraße für die Errichtung von 16 öffentlich geförderten Wohneinheiten zu erwerben.

Ferner ist die Errichtung von 10 öffentlich geförderten Mieteinfamilienhäusern für junge Familien an der Maastrichter Straße / Eselspfad geplant.

Aufgrund der großen Nachfrage nach innerstädtischem bezahlbarem Wohnraum haben wir im Februar 2010 die öffentlich geförderte Mietwohnungsanlage Am Alten Weiher 7 mit 28 2-Zimmer-Wohnungen vom Caritasverband Rhein-Kreis Neuss e.V. erworben. Das Objekt soll teilmodernisiert werden und eine städtebauliche Aufwertung erfahren.

Des Weiteren planen wir den Ankauf des Objektes Friedrichstraße 42 mit 26 öffentlich geförderten Altenwohnungen und einer Altentagesstätte im Erdgeschoss. Das Objekt befindet sich ebenfalls im Besitz des Caritasverbandes Rhein-Kreis Neuss e.V.

Mit dem Erwerb der Objekte Am Alten Weiher 7 und Friedrichstraße 42 reagieren wir auf die starke Nachfrage nach bezahlbarem innerstädtischem Wohnraum und den Bedürfnissen älterer Mitmenschen, die gerne barrierefrei in zentraler Stadtlage wohnen möchten.

In 2009 haben wir im Bereich Neubau, Modernisierung, Um- und Ausbau rund € 16 Mio. investiert. Im Geschäftsjahr 2010 werden wir im Bereich Neubau, Modernisierung sowie Um- und Ausbau Investitionen in einer Größenordnung von rund € 23 Mio. tätigen. Für die nächsten Jahre wird im Konzern Neusser Bauverein ein Investitionsvolumen in Höhe von rund € 55 Mio. realisiert, um die Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes dauerhaft und nachhaltig gewährleisten zu können.

Zusätzlich haben wir unsere Investitionen im Bereich Instandhaltung in 2009 mit rund € 6,3 Mio. im Vergleich zum Vorjahr deutlich um rund T€ 500 erhöht. In 2010 werden wir rund € 6,5 Mio. in Instandhaltungsmaßnahmen investieren. Auch in den nächsten Jahren gehen wir im Bereich der Instandhaltung von einem wachsenden Investitionsbedarf aus, den wir in der langfristigen Wirtschaftsplanung berücksichtigt haben.

Bei sämtlichen Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden nach Möglichkeit ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt. Auch im Umgang mit knappen natürlichen Ressourcen sehen wir uns bei der Errichtung und Bewirtschaftung unserer Immobilien in der Verantwortung. So werden wir in den nächsten Jahren verstärkt in den Bereich der energetischen Sanierung unserer Bestände und in den Wohnungsneubau investieren.

Ende 2009 konnte die innerstädtische Quartiersentwicklung Marienkirchplatz / Bleichgasse / Krefelder Straße erfolgreich abgeschlossen werden. Insgesamt entstanden in zentraler Neusser Innenstadtlage 119 frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohneinheiten mit betreuten Gruppenwohnungen für behinderte und betreuungsbedürftige Personen. Zusätzlich konnten im Rahmen dieser hochwertigen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme drei Gewerbeeinheiten erfolgreich vermietet werden. Durch unsere Quartiersentwicklung wurde das Marienkirchplatzviertel städtebaulich deutlich aufgewertet und die Attraktivität des Handels an der Krefelder Straße gestärkt. Nach Bezug der Wohneinheiten leben mittlerweile rund 300 Menschen aller Altersgruppen und sozialer Schichten in unmittelbarer Innenstadtlage.

Im Rahmen der Stadtentwicklungsmaßnahme Neuss-Erfttal wurden bis September 2009 im 1. Bauabschnitt insgesamt 56 Wohneinheiten fertig gestellt. Diese unterteilen sich in 38 barrierefreie Mietwohnungen und 3 Gruppenwohnungen mit insgesamt 18 Appartements, die durch unseren örtlichen Sozialpartner betreut werden. Mit dem Abriss der restlichen Wohnungen an der Euskirchener Straße konnte Ende 2009 begonnen werden, um die Errichtung des 2. Bauabschnitts mit weiteren 52 Einheiten realisieren zu können. Mitte 2011 wird auch diese Stadtteilentwicklungsmaßnahme erfolgreich abgeschlossen werden können. Durch den Rückbau von insgesamt 212 Wohneinheiten hat unsere Gesellschaft einen großen städtebaulichen Beitrag zur Stabilisierung des teilweise stigmatisierten Wohnstandortes Neuss-Erfttal geleistet. Die Stadtteilentwicklungsmaßnahme hat die Vorjahresergebnisse unserer Gesellschaft seit 2006 mit insgesamt rund € 6 Mio. belastet. Die Quartiersentwicklung beeinträchtigt unser Ergebnis 2009 mit rund T€ 900 und 2010 letztmalig mit rund T€ 300.

Im Geschäftsjahr 2010 sind im Konzern Neusser Bauverein insgesamt 169 Wohnungen und eine gewerbliche Einheit für eine Bestandssanierung vorgesehen. Schwerpunktmäßig stehen hier die Maßnahmen Berghäuschensweg, Jaegersstraße, Am alten Weiher 7, Alemannenstraße und Weckhovener Straße im Mittelpunkt unserer Aktivitäten.

Zum Jahresende 2009 verfügte der Konzern über einen Immobilienbestand von 6.753 Einheiten. Hiervon unterliegen 3.864 Einheiten der öffentlich geförderten Bindung; 2.889 Einheiten können frei finanziert bewirtschaftet werden. Die Vermietung günstiger, frei finanzierter Wohnungen steht ebenso wie die zur Verfügungstellung öffentlich geförderten Wohnraums im Einklang mit der satzungsmäßigen Verpflichtung, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem, qualitativ ansprechendem Wohnraum zu versorgen. Hierbei sehen wir es auch als unsere Aufgabe an, potenziellen Mietern, die keinen Wohnberechtigungsschein erhalten, im Neusser Stadtgebiet günstigen und zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können.

Der Konzern ist jedoch nicht nur städtebaulicher Partner, sondern auch Sozialpartner der Stadt Neuss. Im Rahmen unseres sozialpolitischen Auftrages tragen wir auch Sorge für die Bewohner in unseren Wohnquartieren. Die im November 2008 eingeführten flächendeckenden Servicedienstleistungen, die in Kooperation mit dem Diakonischen Werk Neuss über einen Beratungsbus angeboten werden, wurden bereits über 700-mal von unseren Mietern in Anspruch genommen. Bereits im 1. Quartal 2010 zeigt sich ein weiter steigender Beratungsbedarf bei unserer Mieterschaft. Diese Sozialleistung bieten wir für unsere Mieter vor Ort kostenlos an.

Darüber hinaus arbeiten wir in unseren Wohnquartieren mit den lokalen Sozialpartnern u.a. der St. Augustinus Behindertenhilfe gGmbH, dem Sozialdienst Katholischer Männer e.V., der Evangelischen Stiftung Hephata und dem Diakonischen Werk Neuss zusammen.

Die Kooperationen mit örtlichen Sozialpartnern werden wir zukünftig vorantreiben, um das soziale Quartiersmanagement in unseren Wohnungsbeständen weiter auszubauen.

Seit Ende 2008 engagiert sich der Konzern ebenfalls im Neusser Jugendsport. Durch Unterstützung des Stadtsportverbandes und der Sportvereine in unseren Wohnquartieren sowie durch Angebote von kostenlosen Sportmöglichkeiten in unseren Wohngebieten, wollen wir vor allem die Chancen von Kindern und Jugendlichen aus einkommensschwachen Familien in Neuss verbessern und die Integration fördern. In 2009 wurde erstmals der Jugendförderpreis der Gesellschaft für hervorragende Jugendarbeit in den Vereinen an den Neusser Schwimmverein e.V. verliehen. Diese Fördermaßnahme ist mittlerweile zu einem festen Bestandteil unseres Engagements geworden.

Unsere Mieter- und Quartiersfeste sowie Blumenmärkte sind auch in den nächsten Geschäftsjahren geplant, um das Zusammenleben, die Integration und die nachbarschaftliche Gemeinschaft unserer Mieter in den einzelnen Wohnvierteln zu fördern. Für unsere langjährigen Mieter haben wir auch in 2009 als Anerkennung für deren jahrzehntelange Treue eine Schiffstour veranstaltet, die wir auch im Juli 2010 durchführen werden.

Die von uns herausgegebene Mieterzeitung ist ebenfalls Bestandteil unserer Unternehmensstrategie zur Förderung langjähriger Mieterbindung und Kundenzufriedenheit.

Mittels einer in 2009 eingeführten Neuorganisation der Vermietungsabteilung durch Bildung von Vermietungsteams mit persönlichen Ansprechpartnern für jeden Mieter, haben wir unsere Mieterbetreuung weiter verbessert und den Kundenservice erhöht.
Der von uns eingeführte 24-Stunden-Notdienst rundet unsere besonders mieterfreundliche Betreuungsleistung ab.

Mitte 2010 errichten wir in Neuss-Weckhoven in zentraler Lage an der Otto-Wels-Straße in einem ehemaligen Ladenlokal erstmalig ein Mieter- und Servicebüro für unsere Mieter in Weckhoven. Im Gegensatz zu dem bisherigen, im Wohnquartier versteckten Hausmeisterbüro, wird das neue Mieter- und Servicebüro neben den Hausmeistern auch mit Mitarbeitern aus dem Vermietungsteam besetzt werden. Darüber hinaus wird der Sozialdienst Katholischer Frauen e.V. verstärkt als Sozialpartner vor Ort für unsere Mieter tätig werden.

Die deutlich gesunkenen echten Wohnungsleerstände mit 88 Einheiten (1,3 %) per Anfang 2009 auf 31 Einheiten (0,5 %) zum 31.12.2009 sehen wir auch im Zusammenhang mit der verstärkten Mieterbetreuung und den sozialen Serviceangeboten unserer Gesellschaft.

Als Sozialpartner der Stadt Neuss hat der Konzern im Jahr 2009 mit der Errichtung von zwei weiteren Kindergartenprojekten begonnen. Die Einrichtungen Am Baldhof und an der Königsberger Straße können Ende 2010 an die Diakonie Neuss-Süd gGmbH und an die Lebenshilfe Neuss e.V. übergeben werden. Ab Herbst 2010 werden wir zusätzlich für die Lebenshilfe Neuss e.V. eine Jugend- und Kindertageseinrichtung in Allerheiligen errichten.

Das Bauträgergeschäft bildet einen weiteren Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit des Konzerns Neusser Bauverein.

Nachdem der Bebauungsplan des Areals Am Marianum Anfang 2009 rechtskräftig ist, wurde im Rahmen eines Europäischen Ausschreibungsverfahrens die hochwertige Bebauung im Jahr 2009 vorbereitet. Bereits in 2009 konnten 6 von insgesamt 8 Baugrundstücken für die Bebauung mit individuellen frei stehenden Einfamilienhäusern veräußert werden. Anfang 2010 erfolgte der Baubeginn für die hochwertige und anspruchsvolle Bauträgermaßnahme mit der Errichtung von 13 Einfamilienhäusern, 10 Doppelhaus-Stadthäusern und 28 hochwertigen Eigentumswohnungen. Die erfolgreiche Vermarktung dieser Bauträgermaßnahme wird die wirtschaftlichen Ergebnisse des Konzerns Neusser Bauverein in den Folgejahren maßgeblich mitbestimmen.

In Neuss-Grimlinghausen können wir voraussichtlich im Mai dieses Jahres am Kuhweg Richtfest feiern. An diesem Standort errichten wir 12 moderne Doppelhaus-Stadthäuser im Bauhausstil. Mit der Fertigstellung dieser anspruchsvollen Bauträgermaßnahme wird bis Ende 2010 gerechnet.

Am Alten Weiher 6 haben wir im Februar 2010 das ehemalige Liobaheim vom Caritasverband Rhein-Kreis Neuss e.V. erworben. Durch Umbau und Aufstockung des Gebäudes wird in unmittelbarer Innenstadtlage eine attraktive Eigentumswohnanlage mit 18 Einheiten entstehen.

Ende 2010 ist im Rahmen der Stadtteilentwicklung Neuss-Erfttal die Errichtung von 18 Einfamilienhäusern geplant. Die Eigenheime sollen preisgünstig angeboten werden, um insbesondere jungen kinderreichen Familien die Eigentumsbildung zu ermöglichen.

Derzeit werden weitere geeignete Grundstücke für Bauträgermaßnahmen im Neusser Stadtgebiet auf ihre wirtschaftliche Umsetzung hin geprüft, um in den kommenden Geschäftsjahren ebenfalls erfolgreiche Bauträgermaßnahmen zu entwickeln und entsprechende Erträge in diesem Geschäftsfeld zu generieren. Durch die Erlöse unserer Bauträgersparte können wir unserem sozialpolitischen Auftrag gerecht werden und in Neuss bezahlbare Mietwohnungen für alle Bevölkerungsschichten anbieten.

In 2010 werden vorbereitende Maßnahmen zur Einführung einer neuen wohnungswirtschaftlichen Softwarelösung getroffen, die zum Jahresanfang 2011 implementiert wird. Im Zusammenhang mit dieser Maßnahme wird ebenfalls in 2010 ein modernes Portfoliomanagementsystem eingeführt, um verbesserte Entscheidungsgrundlagen für strategische Investitionsmaßnahmen zu generieren.

Durch ihren Einsatz haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr wesentlich zum guten Erfolg des Geschäftsjahres 2009 beigetragen. Wir sprechen ihnen hierfür unseren Dank und unsere Anerkennung aus.

Auch bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates bedanken wir uns für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Neuss, den 31. März 2010

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Frank Lubig Dipl.-Ing. Stefan Pfitzer

Jahresabschluss des Konzerns für das Geschäftsjahr 2009

Euskirchener Straße

1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009

Aktivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		369.932,98	36.493,01
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	318.104.617,21		298.454.118,85
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.461.431,93		35.187.031,24
Grundstücke ohne Bauten	31.989,94		31.989,94
Bauten auf fremden Grundstücken	84.010,00		94.850,00
Technische Anlagen und Maschinen	7.784,99		8.820,18
Betriebs- und Geschäftsausstattung	649.255,87		763.046,96
Anlagen im Bau	5.098.868,63		15.091.879,89
Bauvorbereitungskosten	635.446,80	359.073.405,37	690.512,75
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		8.794,00	10.634,68
Anlagevermögen insgesamt		**359.452.132,35**	**350.369.377,50**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.881.268,68		354.987,43
Bauvorbereitungskosten	873.559,24		798.711,60
Grundstücke mit unfertigen Bauten	526.754,79		1.940.396,49
Grundstücke mit fertigen Bauten	843.757,70		1.047.942,40
Unfertige Leistungen	13.815.818,38		12.293.831,43
Andere Vorräte	93.953,39	18.035.112,18	97.449,41
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	356.674,90		307.469,15
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	38.981,11		53.779,02
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	109.102,67		168.669,01
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	833,10		833,70
Sonstige Vermögensgegenstände	388.213,72	893.805,50	770.565,42
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.666.793,21	1.703.468,60
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	129.210,00		168.270,59
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.697,00	134.907,00	3.226,12
Bilanzsumme		**382.182.750,24**	**370.078.977,87**
Treuhandvermögen aus Kautionen		1.930.043,06	1.842.441,67

Passivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.685.044,54		2.624.296,82
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	14.104.151,91	26.825.688,05	13.716.739,02
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.218.991,95		1.096.219,80
Einstellungen in Rücklagen	448.160,61	770.831,34	325.388,46
Eigenkapital insgesamt		46.721.519,39	46.273.358,78
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.974.446,00		1.756.235,00
Steuerrückstellungen	1.121.372,12		1.127.926,16
Sonstige Rückstellungen	1.843.284,21	4.939.102,33	1.092.720,07
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	251.127.443,73		244.693.165,07
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	63.082.445,10		59.624.799,16
Erhaltene Anzahlungen	12.861.827,87		12.446.999,55
Verbindlichkeiten aus Vermietung	795.454,78		795.054,17
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	517,00		7.020,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.537.937,95		2.156.107,48
Sonstige Verbindlichkeiten	116.502,09	330.522.128,52	105.592,11
davon aus Steuern:			
Euro 2.535,95			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
Euro 5.104,89			(4.646,88)
Bilanzsumme		**382.182.750,24**	**370.078.977,87**
Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionen		1.930.043,06	1.842.441,67

2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	40.392.143,90		38.649.381,73
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.086.384,62		8.727.950,51
c) aus Betreuungstätigkeit	68.122,72		61.978,76
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	377.485,51	44.924.136,75	467.655,00
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		943.893,87	-4.530.289,08
Andere aktivierte Eigenleistungen		570.046,89	731.883,38
Sonstige betriebliche Erträge		1.126.263,17	2.119.846,46
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.218.071,88		15.890.484,94
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.521.158,15		3.426.473,49
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	29,52	19.739.259,55	61.881,87
Rohergebnis		27.825.081,13	26.849.566,46
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.597.469,33		4.250.151,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung Euro 662.473,24	1.468.382,66	6.065.851,99	1.488.022,55 (709.630,51)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.391.613,45	7.362.736,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.108.820,02	2.681.797,66
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		46.818,70	84.673,95
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.472.636,07	8.523.104,80
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.832.978,30	2.628.428,23
Steuern vom Einkommen		348.424,35	348.520,56
Sonstige Steuern		1.265.562,00	1.183.687,87
Jahresüberschuss		1.218.991,95	1.096.219,80
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		60.747,72	54.609,11
b) in andere Gewinnrücklagen		387.412,89	270.779,35
Bilanzgewinn		**770.831,34**	**770.831,34**

3. Konzern-Kapitalflussrechnung

2009 T€	2008 T€	
Jahresüberschuss	**1.219**	**1.096**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.392	7.363
Veränderungen Rückstellungen	218	287
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	39	27
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	217	0
Cashflow	**9.085**	**8.773**
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-61	-991
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	17	4.712
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke	0	-192
Veränderung sonstiger Aktiva	-749	-168
Veränderung sonstiger Passiva	1.042	-3.452
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**9.334**	**8.682**
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-16.784	-19.839
Einzahlungen auf Finanzanlagen	2	3
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	152	1.654
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-16.630**	**-18.182**
Dividendenzahlung	-770	-771
Valutierung von Darlehen	17.690	17.352
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-6.261	-5.691
Rückzahlung von Darlehen	-777	-994
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**9.882**	**9.896**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**2.586**	**396**
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	**1.109**	**713**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**3.695**	**1.109**

4. Konzernanhang 2009

A. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Bei der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009 und die Konzerngewinn- und Verlustrechnung für 2009 wurden nach der Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 6. März 1987 gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften zugrunde gelegt.

In der Gliederung der Konzernbilanz und der Konzerngewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Änderungen. Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

B. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind die Neusser Bauverein AG, Neuss, als Mutterunternehmen, sowie die Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau- GmbH, Neuss, als Tochtergesellschaft nach den Vorschriften der Vollkonsolidierung (§§ 300 ff. HGB) einbezogen. Die Neusser Bauverein AG ist zu 100 % an der Tochter Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau- GmbH beteiligt. Ein Vorstandsmitglied der Neusser Bauverein AG ist gleichzeitig Geschäftsführer der Tochtergesellschaft und vertritt diese.

C. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung der einbezogenen Konzernunternehmen erfolgt nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB. Zwischenergebnisse aus der Übertragung von Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung im Jahr 2004 in Höhe von € 4.037,61 wurden eliminiert. Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung wurden Forderungen mit Verbindlichkeiten aufgerechnet. Umsatzerlöse zwischen den im Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften aus berechneten Dienstleistungen wurden mit den auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet bzw. in „Andere aktivierte Eigenleistungen/Bestandsveränderungen“ umgegliedert.

D. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Konzernbilanz und der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Als Nutzungsdauer werden zum Vorjahr unverändert 3 Jahre zugrunde gelegt.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Entwicklung

Für Sachanlagenzugänge in 2009 sind Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Fremdkosten sowie aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen angesetzt. Die Herstellungskosten bei Umbau- und Ausbaumaßnahmen wurden nach den handelsrechtlichen Grundsätzen aktiviert. Die übrigen Modernisierungskosten wurden mit Ausnahme der Kosten für erstmalig eingebaute Heizungsanlagen als Erhaltungsaufwand behandelt. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für Alt- und Neubauten erfolgten nach der linearen Methode unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer zwischen 70 und 80 Jahren. Für ein in 1994 bezogenes Neubauobjekt wurde die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG genutzt. Im Geschäftsjahr 2009 ergaben sich Mehrabschreibungen von T€ 8, und die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 729.

Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte nachträgliche Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Soweit die buchmäßige Restnutzungsdauer den tatsächlichen Verhältnissen nach Modernisierung nicht mehr entspricht, wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt.

Separate Garagen wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

Bei Geschäftsbauten werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten planmäßig auf eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren linear abgeschrieben.

Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und technische Anlagen erfolgten nach der steuerlichen Restnutzungsdauer. Geringwertige Gegenstände im Wert von € 150 netto bis € 1.000 netto werden im Zugangsjahr und in den 4 folgenden Jahren zu je 1/5 abgeschrieben.

Zuschreibungen im Sinne von § 280 HGB waren nicht erforderlich.

Finanzanlagen

Als Finanzanlagen werden unverzinsliche Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen, die zu Nominalbeträgen bewertet sind.

Umlaufvermögen

Verkaufsgrundstücke sind nach dem Niederstwertprinzip verlustfrei bewertet. Hierbei sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten nach dem für das Anlagevermögen erläuterten Verfahren ermittelt.

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Ausfallrisikozuschlag ausgewiesen sowie noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen. Für Betriebskosten auf leer stehende Wohnungen besteht eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 505.

Vorräte (Heizöl, Reparaturmaterial und Spielgeräte) sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit ihren Nominalwerten bewertet. Ausfallrisiken wurden durch direkte Abschreibungen, Pauschalwertberichtigung und Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Die Pauschalwertberichtigung und die Einzelwertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten, für deren Abgrenzung ein Wahlrecht nach § 250 Abs. 3 HGB besteht, sind wie im Vorjahr angesetzt; sie wurden entsprechend der Zinsbindungsfrist degressiv abgeschrieben; im Zugangsjahr zeitanteilig.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Aufwandsrückstellungen im Sinne von § 249 Abs. 2 HGB für Bauinstandhaltung sind nicht gebildet worden; für Bauinstandhaltung besteht eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage).

Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 4 % ermittelt. Dabei wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck angewendet.

Andere Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten in der erforderlichen Höhe gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert. Rentenschulden sind mit den Barwerten der Verpflichtungen ausgewiesen. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG, für die nach Absatz 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen.

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz und Konzerngewinn- und Verlustrechnung

(Vorjahreszahlen in Klammern)

I. Konzernbilanz

1. Konzernanlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens kosten €	Anschaffungs-/ Herstellungs- jahres €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts-	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert 31.12.2009 jahres €	Abschreibungen des Geschäfts-
Immaterielle Vermögensgegenstände	343.164,84	357.092,05	0,00	0,00	330.323,91	369.932,98	23.652,08
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	414.033.813,18	252.974,44	4.065.055,36	-1.797.947,42 28.029.385,85	118.348.553,48	318.104.617,21	6.384.304,03
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.688.804,19	24.330,30	578,62	0,00 0,00	5.251.123,94	34.461.431,93	749.466,17
Grundstücke ohne Bauten	31.989,94	0,00	0,00	0,00	0,00	31.989,94	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	24.438,21	84.010,00	10.840,00
Technische Anlagen und Maschinen	163.539,47	1.379,68	10.097,23	0,00	147.036,93	7.784,99	2.278,93
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	2.133.201,82	144.092,47	113.049,18	0,00	1.514.989,24	649.255,87	221.072,24
Anlagen im Bau	16.228.663,05	15.611.751,63	-28.098.928,65 0,00	2.311.863,94	954.481,34	5.098.868,63	0,00
Bauvorbereitungskosten	690.512,75	392.429,68	-445.931,61 3.121,91	1.557,89	0,00	635.446,80	0,00
473.078.972,61	16.426.958,20	4.191.902,30	-30.342.807,68 30.342.807,68	1	6.240.623,14	359.073,405,377.367.561,37	
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	10.634,68	0,00	1.840,68	0,00	0,00	8.794,00	0,00
10.634,68	0,00	1.840,68	0,00	0,00	8.794,00	0,00	
Anlagevermögen/ Finanzanlagen	**473.432.772,13**	**16.784.050,25**	**4.193.742,98**	**-30.342.807,68 30.342.807,68**	**126.570.947,05**	**359.452.132,35**	**7.391.613,45**

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 13.815.788,86 (Vorjahr € 12.289.941,49) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen Insgesamt €	von mehr als 1 Jah €	davon mit einer Restlaufzeit (Vorjahr) €	
Forderungen aus Vermietung	356.674,90	4.620,09	(4.257,49)
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	38.981,11	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	109.102,67	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	833,10	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	388.213,72	0,00	(38.189,91)
Gesamtbetrag	**893.805,50**	**4.620,09**	**(42.447,40)**

4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen Ende des Vorjahres €	Bestand am dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Einstellung aus Ende des Geschäftsjahres €	Bestand am
1) Gesetzliche Rücklage	2.624.296,82	60.747,72	2.685.044,54
2) Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	10.036.491,60
3) Andere Gewinnrücklagen	13.716.739,02	387.412,89	14.104.151,91

6. Für zugesagte Pensionen wurde eine Rückstellung gebildet.

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

Sonstige Rückstellungen		
Rückstellungen für Instandhaltung	T€	277
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	T€	577
Rückstellungen für Betriebskosten	T€	283
Rückstellungen für Gewährleistungen	T€	102
Prozesskosten und Schadenersatz	T€	145
Jahresabschlusskosten	T€	190

8. Verbindlichkeitenspiegel des Konzerns

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	durch Grundpfandrechte gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	251.127.443,73 (244.693.165,07)	5.062.209,61 (5.506.065,25)	21.689.089,62 (22.878.969,71)	224.376.144,50 (216.308.130,11)	215.942.961,55 (201.796.111,58)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	63.082.445,10 (59.624.799,16)	1.354.203,42 (1.869.132,67)	5.478.390,35 (4.902.671,88)	56.249.851,33 (52.852.994,61)	55.791.553,84 (51.436.642,93)
Erhaltene Anzahlungen	12.861.827,87 (12.446.999,55)	12.861.827,87 (12.446.999,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	795.454,78 (795.054,17)	773.866,00 (795.054,17)	21.588,78 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	517,00 (7.020,32)	517,00 (7.020,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.537.937,95 (2.156.107,48)	2.534.881,93 (2.145.256,46)	3.056,02 (10.851,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	116.502,09 (105.592,11)	112.164,80 (100.945,23)	2.002,48 (2.002,48)	2.334,81 (2.644,40)	0,00 (0,00)
	330.522.128,52 **(319.828.737,86)**	**22.699.670,63** **(22.870.473,65)**	**27.194.127,25** **(27.794.495,09)**	**280.628.330,64** **(269.163.769,12)**	**271.734.515,39** **(253.232.754,51)**

(Vorjahreszahlen in Klammern)

9. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

II. Konzerngewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge sind nicht angefallen.

2. In den Posten der Konzerngewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Erträge		
Erträge aus Anlageverkäufen	T€	59
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	T€	147
Aufwendungen		
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	T€	221
Abbruchkosten	T€	344

F. Sonstige Angaben

1. Es bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaftsverbindlichkeiten in Höhe von T€ 39. Weitere Haftungsverhältnisse bestehen nicht.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in Höhe von T€ 189 aus Leasingverträgen, in Höhe von T€ 65 für Miete EDV und in Höhe von T€ 104 für Wartungs- und Pflegearbeiten Software. Ansonsten bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B. Pachtverpflichtungen, Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben oder Besserungsscheinverpflichtungen).

   Das Bestellobligo für vergebene Aufträge ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt.

   Zukünftige Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden branchenüblich mit Fremd- und Eigenmitteln gedeckt.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	37	11
Technische Mitarbeiter	12	0
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	37	17
Summe	**86**	**28**

   Außerdem wurden 4 Auszubildende beschäftigt.

4. Gesamtbezüge

Gesamtbezüge	€
a) des Vorstands	254.096,85
b) des Aufsichtsrats	8.375,00

5. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 1.783.108,00 gebildet.

6. Das Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 50, für Steuerberatungsleistungen sind T€ 6 angefallen.

7. Eine zusätzliche Altersversorgung haben die Mitarbeiter durch Mitgliedschaft bei den Rheinischen Versorgungskassen, Köln. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2009 insgesamt rund T€ 4.113.

8. Vorschüsse und Kredite an Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder wurden nicht gewährt.

9. Mitglieder des Vorstands

   Dipl.-Kfm. Frank Lubig, Vorsitzender aus Bergisch Gladbach
   Dipl.-Ing. Stefan Pfitzer, Beigeordneter aus Neuss

10. Mitglieder des Aufsichtsrats

    Herbert Napp, Bürgermeister, Vorsitzender
    Heinz Sahnen, stellv. Vorsitzender, Landtagsabgeordneter, Studiendirektor
    Karl-Heinz Baum, Stadtverordneter, Beamter i. R.
    Carsten Dix, Stadtverordneter, Rechtsanwalt
    Ursula von Nollendorf, Stadtverordnete, Übersetzerin
    Peter Ott, Stadtverordneter, Regierungsangestellter
    Dr. Achim Rohde, Stadtverordneter, Rechtsanwalt
    Andreas Schneider, sachkundiger Bürger, Rechtsanwalt
    Christian Paul Thywissen, Stadtverordneter, Rentner
    Dieter Zander, Stadtverordneter, Rechtsanwalt, alle aus Neuss

    Von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

    Jörg Albertz, Gas- u. Wasserinstallateurmeister, Zentralheizungs- u. Lüftungsbauermeister
    Karl-Heinz Mollenhauer, Schlosser, beide aus Neuss
    Wolfgang Weiwadel, Techn. Angestellter, aus Krefeld
    Ingrid Both, Kfm. Angestellte
    Heidi von der Heiden, Kfm. Angestellte, beide aus Grevenbroich

G. Weitere Angaben

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug unverändert € 19.125.000,--. Es ist eingeteilt in 374.034 auf den Namen lautende Stückaktien.

Neuss, den 31. März 2010

Neusser Bauverein AG

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Frank Lubig Dipl.-Ing. Stefan Pfitzer

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Neusser Bauverein AG, Neuss, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 2. Juni 2010

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Josef Rakel	ppa. Stephan Schims
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Wingenderstraße

www.neusserbauverein.de
Neusser Bauverein AG (Herausgeber)
Haus am Pegel · Am Zollhafen 1 · 41460 Neuss
Fon +49 (0) 2131 127-3 · Fax +49 (0) 2131 127-555

Konzeption und Realisation
h1 communication hillen werbeagentur gmbh & co. kg
Am Zollhafen 3, 41460 Neuss
Fotografie:
fotodesign mangual.design, Klarissenstraße 15, 41460 Neuss

© Nicola Roman Walbeck