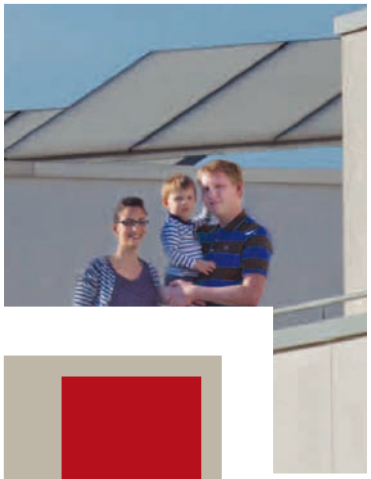

NEUSSER
BAUVEREIN
AG | GEGR. 1891

GESCHÄFTSBERICHT 2011

AUF EINEN BLICK

Wichtige Kennzahlen 2011

		2011	2010
Bilanzsumme	**T€**	399.408	398.365
Jahresüberschuss	**T€**	1.444	1.355
Investitionen in Sachanlagevermögen	**T€**	11.107	17.915
Häuser		836	833
Wohnungen		6.864	6.833
fertiggestellte Wohneinheiten		105	92
Wohn- und Nutzfläche rd.	**m²**	539.000	536.000
durchschnittliche Miete mtl.	**€/m²**	4,80	4,70
Fluktuationsrate		7,7%	8,9%
Leerstandsquote		0,70%	0,60%
durchschnittliche Mietdauer		10 Jahre	10 Jahre
Instandhaltungskosten	**Mio. €**	9,2	6,7
Instandhaltungskosten	**€/m²**	17,09	12,45
Modernisierungsinvestitionen	**Mio. €**	4,0	4,6
Mitarbeiter		119	117

120 JAHRE | NEUSSER BAUVEREIN AG | GEGR. 1891

NEUSSER BAUVEREIN AG
GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS JAHR 2011

Kuhweg

Am Kotthauserweg

INHALT

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

11 Gut wohnen – besser leben: Durch das Jahr mit der Neusser Bauverein AG

26 Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2011
28 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
28 *1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen*
30 *1.2. Geschäftsentwicklung*
33 *1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren*
33 2. Darstellung der Lage
33 *2.1. Ertragslage*
34 *2.2. Vermögens- und Finanzlage*
36 3. Nachtragsbericht
36 4. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
36 5. Risikobericht
36 *5.1. Risikomanagement*
37 *5.2. Risiken der künftigen Entwicklung*
37 *5.3. Chancen der künftigen Entwicklung*
37 *5.4. Finanzinstrumente*
38 6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
39 7. Prognosebericht

44 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011
46 1. Bilanz
48 2. Gewinn- und Verlustrechnung
49 3. Anhang

57 Bestätigungsvermerk
58 Vorschlag zur Gewinnverwendung
59 Bericht des Aufsichtsrats

60 Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2011
62 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
62 *1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen*
64 *1.2. Geschäftsentwicklung*
66 *1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren*
67 2. Darstellung der Lage
67 *2.1. Ertragslage*
67 *2.2. Vermögens- und Finanzlage*
69 3. Nachtragsbericht
69 4. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
70 5. Risikobericht
70 *5.1. Risikomanagement*
70 *5.2. Risiken der künftigen Entwicklung*
70 *5.3. Chancen der künftigen Entwicklung*
71 *5.4. Finanzinstrumente*
71 6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
72 7. Prognosebericht

76 Jahresabschluss des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011
78 1. Konzernbilanz
80 2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung
81 3. Konzern-Kapitalflussrechnung
82 4. Konzernanhang

90 Bestätigungsvermerk

VORWORT DES AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN DER NEUSSER BAUVEREIN AG

„Die Neusser Bauverein AG trägt seit 120 Jahren maßgeblich zu lebenswerten Verhältnissen in unserer Stadt bei.“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Aktionäre,

die Neusser Bauverein AG ist seit mittlerweile 120 Jahren eine zentrale Säule unserer Stadt. Gestalter, Partner und Förderer – all das ist „der Bauverein“. Und dieses Engagement spiegelt sich auch im optischen Erscheinungsbild wider. Wer sich in der Stadt bewegt, nimmt die positiven Veränderungen an vielen Stellen wahr. Ganze Straßenzüge und sogar Stadtteile befinden sich im Wandel oder haben bereits ein neues Gesicht bekommen. Hier gestaltet die Neusser Bauverein AG wichtige und zukunftsgerichtete Prozesse in der Stadterneuerung. Vielerorts entstehen moderne Quartiere innerhalb gewachsener Strukturen, die sich ganz am heutigen Bedarf der Menschen orientieren und damit die Lebensqualität unserer Bürger positiv beeinflussen.

In Neuss lässt es sich gut wohnen, denn auch dank des Engagements der Neusser Bauverein AG ist die Stadt ein attraktiver Standort. Das ruft auf Expertenseite immer wieder positive Resonanz hervor. Das 2008 fertiggestellte Wohnquartier an der Südlichen Furth hat im letzten Jahr die Jury des „PROM des Jahres“ überzeugt; es folgte der jüngst in Berlin verliehene Deutsche Bauherrenpreis für die erfolgreiche Quartiersentwicklung entlang der Euskirchener Straße in Erfttal. So findet die hohe Qualität unseres öffentlich geförderten Wohnungsbaus bei gleichzeitig günstigen Kosten immer wieder auch bundesweit Anerkennung.

Dabei steht bei der Neusser Bauverein AG ein Aspekt immer im Fokus: das Bestreben nach sozialer Ausgewogenheit innerhalb der Wohnquartiere. Denn als wichtige Sozialpartnerin der Stadt Neuss investiert die Neusser Bauverein AG kontinuierlich in stabile Verhältnisse vor Ort – ein weitsichtiges Engagement, das unserer Kommune und damit allen Neussern zugutekommt. Im gemeinsamen Streben nach einer hohen Lebensqualität befindet sich die Neusser Bauverein AG in guter Gesellschaft. Das zeigte sich im vergangenen Jahr besonders deutlich beim städtischen Aktionstag „Dasein für Neuss“ am 16. Juli. Hier wurde für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht, was die Stadt ihren Bürgern zu bieten hat. Und weil gute Partner auch kooperieren, hat die Neusser Bauverein AG im vergangenen Jahr gemeinsam mit den Neusser Stadtwerken ein Begrüßungspaket für alle Neumieter geschnürt – ein gelungenes Beispiel für den gemeinschaftlichen Einsatz für die neuen Bewohner unserer Stadt.

Das gemeinschaftliche Selbstverständnis der Neusser Bauverein AG beinhaltet traditionell auch ein breites Sozialengagement in den Wohnungsbeständen. Hier fördert die Gesellschaft viele weitere Projekte und Einrichtungen, sei es im Sport, oder in der Kinder- und Jugendarbeit. So nimmt die Neusser Bauverein AG auch in Zukunft eine zentrale Rolle in unserer Stadt ein: als wichtige Sozialpartnerin, die das Leben in Neuss maßgeblich prägt und vielerorts positiv beeinflusst. Ihre soziale Ausrichtung am Puls der Zeit in Verbindung mit einer vorausschauenden Geschäftstätigkeit macht die Neusser Bauverein AG dabei auch wirtschaftlich zum Erfolgsgaranten.

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

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN DER NEUSSER BAUVEREIN AG

„Sozial handeln heißt erfolgreich wirtschaften. Das hat die Neusser Bauverein AG im vergangenen Jahr erneut unter Beweis gestellt.“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Aktionäre,

sozial verantwortungsvoll handeln und erfolgreich wirtschaften: Diese Leitlinie unseres Unternehmens bilanziert auch das vergangene Geschäftsjahr 2011. Denn die Neusser Bauverein AG steht auch 120 Jahre nach ihrer Gründung auf einem sehr soliden Fundament – das belegt der vorliegende Jahresbericht einmal mehr. Ob bei der Stadtentwicklung oder bei unseren sozialen Projekten: In 2011 konnte die erfolgreiche Geschäftstätigkeit der Vorjahre weiter fortgeführt werden. Seit 1891 gestalten wir dabei als sozial verantwortliches und verlässliches Wohnungsunternehmen nicht nur die vielfältigen Wohnstrukturen unserer Stadt; wir kümmern uns auch engagiert um die sozialen Belange der bei uns lebenden Menschen. Wir fühlen uns dieser Tradition auch zukünftig verpflichtet.

Die Nachfrage nach bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum wird in den nächsten Jahren in Neuss weiter ansteigen. Aufgrund dessen wird die Neusser Bauverein AG auch weiterhin durch die Errichtung und Modernisierung von öffentlich geförderten Mietwohnungen dieser Entwicklung Rechnung tragen.
So stellen wir immer wieder neu die Weichen für die Zukunft: Unser Handeln ist hierbei untrennbar mit den Bedürfnissen unserer Mieter verbunden. Wir schaffen und erhalten zeitgemäßen Wohnraum zu günstigen Mietpreisen und passen diesen immer wieder den veränderten Anforderungen an. Heute werden die Ansprüche der Menschen an das Wohnen immer mehr durch den demografischen Wandel und die daraus entstehenden Herausforderungen bestimmt. Und wo sich gesellschaftliche Bedingungen ändern, da ändert sich auch der Wohnbedarf. Hier ist die Neusser Bauverein AG ein innovativer und kompetenter Partner, wenn es um die Gestaltung von zukunftsfähigen Wohnmodellen geht. Diesen Beweis haben wir auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder angetreten. Hierbei ist es jedoch für zukünftige Projekte zwingend notwendig, finanzierbare Grundstücke mit entsprechender Lagequalität im Neusser Stadtgebiet für unsere Gesellschaft zu sichern und die für öffentlich geförderten Wohnraum begrenzten Landesfördermittel projektbezogen zu erhalten.

Aktiv die Stadtentwicklung begleiten und hierbei Neuss noch attraktiver für seine Bewohner gestalten; dies zeigt sich auch eindrucksvoll in den wirtschaftlichen Zahlen für das Jahr 2011. So haben wir im Geschäftsjahr 2011 im Bereich Neubau, Instandhaltung, Um- und Ausbau rd. € 20 Mio. investiert. Im Geschäftsjahr 2012 planen wir Investitionen in Höhe von rd. € 27 Mio. zuzüglich rd. € 6 Mio. im Geschäftsfeld Bauträgermaßnahmen. Bis zum Jahr 2016 sind Investitionen im Bereich Neubau, Instandhaltung und Um- und Ausbau von rd. € 107 Mio. veranschlagt. Für Bauträgermaßnahmen sind im gleichen Zeitraum zusätzlich rd. € 39 Mio. geplant.

Durch unsere Gesellschaft werden somit in der Stadt Neuss in den kommenden Jahren rd. € 146 Mio. in Wohnungsbauprojekte investiert.

Stolz sind wir auch auf das soziale Selbstverständnis unserer Gesellschaft. Zu unserem ganzheitlichen Konzept gehört neben der Bereitstellung und dem Erhalt zukunftsgerichteten, bezahlbaren Wohnraums auch ein breit gefächertes soziales Engagement. Wir investieren hierbei nicht nur in zukunftsweisende Wohnprojekte, sondern bieten unseren Mietern auch vielfältige soziale Zusatzleistungen, sei es mit Angeboten und Einrichtungen wie unseren Servicebüros, den Nachbarschaftstreffs, unserem Beratungsbus, den Mieterfesten oder Sportmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Hierdurch werden nachbarschaftliche Strukturen gefördert und gestärkt. Aufgrund dessen haben wir auch in 2011 unseren Mieterservice und unsere Sozialangebote noch weiter ausgebaut. Denn nur Menschen, die gerne in ihrem Wohnquartier leben, sind treue und zufriedene Kunden – und bilden damit die Basis unseres Erfolgs.

Die Erfüllung unserer sozialen und städtebaulichen Aufgaben gehen einher mit einem verantwortungsvollen Wirtschaften. So freut es uns sehr, dass wir auch in 2011 mit einem Jahresüberschuss von rd. T€ 1.444 (Vorjahr rd. T€ 1.355) erneut ein beachtliches Ergebnis vorweisen können. Unserem Hauptaktionär, der Stadt Neuss, sowie unseren Kleinaktionären können wir aufgrund des erfolgreichen Geschäftsjahres 2011 erneut eine Dividende in Höhe von insgesamt rd. T€ 1.122 ausschütten. Auch in den Folgejahren sind wir in den verschiedenen Geschäftsfeldern gut aufgestellt und blicken optimistisch in die Zukunft.

Welche Aktivitäten unser Geschäftsjahr im Einzelnen geprägt haben und welchen Aufgaben und Projekten künftig unser Augenmerk gilt, das erfahren Sie im folgenden Vorstandsbericht. Ich lade Sie ein, mit uns das Jahr 2011 Revue passieren zu lassen und gemeinsam in die Zukunft zu blicken.

An dieser Stelle danke ich auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns Neusser Bauverein AG, die durch ihren Einsatz sehr wesentlich zum erfolgreichen Geschäftsabschluss 2011 beigetragen haben. Auch bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates bedanke ich mich für die stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Frank Lubig
Vorstandsvorsitzender der Neusser Bauverein AG

Haus am Pegel

„In unserem Selbstverständnis stehen die Menschen im Mittelpunkt. Daher investieren wir gerne in das soziale Miteinander in unserer Stadt.“

GUT WOHNEN. BESSER LEBEN: DURCH DAS JAHR MIT DER NEUSSER BAUVEREIN AG

Wer beim Bauverein wohnt, lebt einfach besser

Wir bauen auf Erfolg – und das seit 120 Jahren. Hierbei tragen wir als größtes Wohnungsunternehmen der Stadt Neuss entscheidend zu einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung bei und sichern so nachhaltig die Lebensqualität in der Stadt. Und weil wir wissen, welche Anforderungen Menschen an ihre Wohnungen stellen, profitieren davon auch unsere Bewohner: durch moderne Häuser und Wohnungen, die den zukünftigen Anforderungen an bezahlbaren und attraktiven Wohnraum Rechnung tragen. Mittels einer weitsichtigen Wohnungspolitik und einer Stadtentwicklung, die sich vorausschauend an den Bedürfnissen der Bevölkerung orientiert, erhalten und schaffen wir zukunftsfähigen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in der Stadt Neuss. Kennzeichnend für das vergangene Geschäftsjahr sind daher umfangreiche Investitionen in unseren Bestand sowie in neue Wohnprojekte. Als Unternehmen mit sozialer Ausrichtung haben wir darüber hinaus in 2011 umfangreich in Mieterservice und soziale Zusatzleistungen für unsere Mieter investiert. Für uns zahlen sich diese Investitionen in die Zufriedenheit unserer Mieter aus. Denn wir möchten, dass unsere Kunden auch in Zukunft sagen: Wer beim Bauverein wohnt, lebt einfach besser.

DIE NEUSSER BAUVEREIN AG IN ZAHLEN 2011

- 6.864 Wohneinheiten
- 836 Gebäude
- 4,80 € Monatsmiete pro m² im Durchschnitt
- rund 539.000 m² Wohn- und Nutzfläche

UNSER WOHNANGEBOT: EIN SCHÖNES ZUHAUSE

Lebensgewohnheiten ändern sich – unser Wohnangebot auch. Wir reagieren flexibel auf die Ansprüche unserer Mieter: durch Umbau und Modernisierung ebenso wie durch Neubau. Unser breitgefächertes Angebot verschiedenster Wohnformen bietet für jede Lebenslage die passenden vier Wände. Wir investieren dabei kontinuierlich in den Erhalt und den Ausbau eines zeitgemäßen und modernen Wohnangebots. Das spiegelt sich auch in unseren wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wider: So beträgt unsere Leerstandsquote lediglich 0,7 Prozent, während gleichzeitig die Zahl unserer langjährigen Mieter, die teilweise seit mehreren Jahrzehnten bei uns leben, ständig steigt. Mit 6.864 Wohneinheiten sind wir der größte Vermieter der Stadt – und mit einem durchschnittlichen Mietpreis von € 4,80/m²/mtl. wohnen unsere Mieter im Vergleich zur ortsüblichen Miete in der Stadt Neuss deutlich günstiger.

Der ganzheitliche Ansatz: Stadtentwicklung
Das Thema Quartiersentwicklung steht auf unserer Agenda ganz oben. Hier verwirklichen wir zukunftsweisende Wohnkonzepte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Unser Augenmerk liegt dabei auf den Bedürfnissen von Familien und insbesondere auf denen der älteren Generation: Wir möchten möglichst vielen Bewohnern ermöglichen, auch im Alter oder bei Pflegebedürftigkeit in ihren eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben. Ein weiterer positiver Effekt: Durch die Vielfalt unseres Wohnangebots in unseren Quartieren brechen wir einseitige Bewohnerstrukturen auf und sorgen so für eine bunte Mieterschaft: Alt und Jung, Familien und Singles, Deutsche und Migranten leben hier neben- und miteinander. Aktuell führen wir an drei Standorten im Neusser Stadtgebiet Quartiersentwicklungsmaßnahmen durch, die unseren Bestand und die Bewohnerstruktur vor Ort nachhaltig positiv beeinflussen.

So auch bei unserer Stadtentwicklungsmaßnahme in Erfttal, die im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ initiiert und 2011 erfolgreich abgeschlossen wurde. Hier haben die Mieter zu Beginn des Jahres den zweiten Bauabschnitt mit insgesamt 52 öffentlich geförderten Wohnungen bezogen. Das neue Wohnquartier ist ein zukunftsgerichteter Mix aus öffentlich geförderten Mehrraumwohnungen, großzügigen Gruppenwohnungen für ältere und pflegebedürftige Menschen sowie modernen Einfamilienhäusern für Familien mit Kindern. Wie bereits bei unseren abgeschlossenen Stadtentwicklungsmaßnahmen, so haben wir auch in Erfttal viel Wert auf attraktive Außenbereiche mit Spielflächen und Mietergärten gelegt. An der Euskirchener Straße planen wir im Winter 2012 die Fertigstellung von 18 Einfamilienhäusern, mit der die Stadtumbaumaßnahme ihren Abschluss finden wird.

Währenddessen sind im Frühling 2011 die Planungen im Norden der Stadt in die konkrete Phase gegangen. Unser Wohngebiet Am Kotthauserweg mit rund 300 Wohneinheiten wird umfassend neu gestaltet und aufgewertet: Hier erhalten die Mehrfamilienhäuser ein „Facelifting“ der Fassaden und Eingangsbereiche; parallel dazu werden Mietergärten angelegt und die Allgemeingrünflächen neu gestaltet. Neben der optischen Aufwertung des Quartiers setzen wir bei der Sanierung auf den Einsatz von regenerativen Energien. So wurden erneuerte Satteldächer mit Photovoltaik-Modulen bestückt, die pro Haus rund 36.000 Kilowattstunden p.a. Strom erzeugen. Neben der umfangreichen Sanierung des Bestands sind am Standort auch 22 neue Einfamilienhäuser, davon 14 Doppelhäuser und acht Reihenhäuser geplant. Positive Begleiterscheinung: Durch die attraktivere Nachbarschaft werten wir auch die umliegenden Straßenzüge in der Nordstadt weiter auf.

Auch den südlichen Stadtteil Weckhoven entwickeln wir weiter – hier wurden ebenfalls zu Jahresbeginn 2011 die Planungen für den zweiten Teil unserer Stadtumbaumaßnahme konkretisiert. Das Projekt ist eine Fortführung der städtebaulichen Neuordnung in Weckhoven; der erste Teil startete in den Jahren 2001 und 2002 in unserem Bestand an der Weckhovener Straße. Hier erfolgte eine mittlerweile mehrfach prämierte behutsame Umstrukturierung der Wohngebäude aus den 1960er-Jahren sowohl durch Modernisierung als auch durch unmittelbar anschließende Ergänzungsneubauten. Nachdem diese Umbaumaßnahme bereits abgeschlossen ist, wird ab 2012 der Bestand an der Hülchrather Straße im Rahmen eines Landeswettbewerbes erneuert. Hier werden derzeit vier hochgeschossige sogenannte Punkthäuser mit insgesamt 143 Einheiten, die den Ansprüchen an zeitgemäßen Wohnraum nicht mehr entsprechen, zum Abriss vorbereitet. Die Hochhäuser sollen einer zukunftsgerichteten Mischung aus Mehr- und Einfamilienhäusern weichen. Hier möchten wir künftig eine breite Auswahl mit unterschiedlichen Wohnformen anbieten, denn auch in Weckhoven ist unser Ziel eine größtmögliche städtebauliche Vielfalt, die sich außerdem durch ein breites soziales Spektrum auszeichnet.

Neubaugleich: Aufwertung durch Modernisierung
Neben aufwändiger Sanierung vorhandener Bestände und der Errichtung von Neubauten werten wir Wohnquartiere durch umfangreiche und zeitgemäße Modernisierungen auf. Neubaugleich – diesen Standard können wir unseren Mietern nach Abschluss unserer Modernisierungsmaßnahmen bieten. Im vergangenen Jahr haben wir den Fokus im Bereich Modernisierung auf drei Projekte gelegt.

GEPLANTE INVESTITIONEN IN DEN MIETWOHNUNGSBAU 2012

Modernisierung: rd. € 11,3 Mio.

Neubau: rd. € 8,0 Mio.

Instandhaltung: rd. € 7,7 Mio.

Gesamtinvestitionssumme 2012: rd. € 27 Mio.

So haben wir im April 2011 damit begonnen, unseren Bestand an der Alemannenstraße mit insgesamt 56 Wohneinheiten neu zu gestalten. Im Juli 2011 konnten wir unsere Modernisierungsmaßnahme an der Jaegersstraße mit 82 Wohneinheiten fertigstellen.

Kurze Zeit später haben wir ein weiteres Projekt in Gnadental erfolgreich beendet: Hier konnten wir zum Jahresende die Modernisierung der so genannten „Raupenhäuser“ am Berghäuschensweg 282 und 284 abschließen. Ende 2010 hatten wir mit dem Um- und Ausbau von vier 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern aus den 1960er-Jahren begonnen. Zwei Gebäude haben die Mieter bereits im November 2011 bezogen; die Fertigstellung der beiden anderen Wohnhäuser erfolgte im Frühjahr 2012. Am Standort Gnadental planen wir außerdem die Sanierung von vier weiteren Wohnhäusern auf der gegenüberliegenden Straßenseite.
Neben der Schaffung von Barrierefreiheit wird im Rahmen unserer Modernisierungsmaßnahmen selbstverständlich auch ein zeitgemäßer energetischer Standard mit z.B. Solarkollektoren, Fußbodenheizung und Wärmepumpen geschaffen.

Für junge Familien: Günstige Miet-Einfamilienhäuser
Gerade Familien mit mehreren Kindern brauchen viel Platz zum Wohnen – und der Bedarf nach angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ist in Neuss groß. Um mehr kinderreichen Familien das Leben in einem Haus mit Garten zu ermöglichen, hat die Neusser Bauverein AG im April 2011 ein rund 2.200 m² großes Grundstück an der Pskowstraße im Stadionviertel erworben. Hier errichten wir insgesamt zwölf öffentlich geförderte Reihenhäuser, die über jeweils 120 m² Wohnfläche, fünf Zimmer sowie einen eigenen Garten und eine Garage verfügen. Wir werden die Häuser günstig vermieten – und bieten so vor allem sozialschwächeren Familien eine preiswerte Alternative zum Kauf eines Eigenheims. In den nächsten Jahren werden wir an weiteren Stellen im Neusser Stadtgebiet Miet-Einfamilienhäuser gleichen Bautyps errichten – so auch am Gnadentaler Berghäuschensweg, wo wir ebenfalls in 2011 mit sieben weiteren Häusern in die konkrete Planungsphase gegangen sind.

Immer wieder heißt es „Ausgezeichnet“
Hohe Qualität zum günstigen Mietpreis: Mit dieser Strategie überzeugen wir nicht nur unsere Kunden. Auch von Expertenseite wird uns immer wieder das hohe Niveau bescheinigt, durch das wir uns im öffentlichen Wohnungsbau auszeichnen. Das war in 2011 mehrfach der Fall: Gleich zwei Mal wurde dabei unser Wohnquartier Südliche Furth ausgezeichnet: mit dem PROM 2011 und der Plakette für Stadtbildpflege. Damit kann die Südliche Furth mittlerweile 14 Auszeichnungen vorweisen. Ein weiterer Höhepunkt und eine Bestätigung für unser Engagement im Städtebau war die Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises 2011/2012 für unsere Stadtentwicklungsmaßnahme in Erfttal. Der Preis, der uns im Februar 2012 in Berlin überreicht wurde, markiert so den gelungenen Abschluss des auch an Auszeichnungen erneut erfolgreichen Jahres 2011.

Am Marianum

UNSERE BAUTRÄGERSPARTE: WIR ERFÜLLEN WOHNTRÄUME

Auch in 2011 hat die Neusser Bauverein AG in der Bauträgersparte mehrere Bauvorhaben erfolgreich abgeschlossen oder vorangetrieben, sowie neue Projekte akquiriert. Ebenso wie im öffentlichen Wohnungsbau stehen wir auch als Bauträger für hohe Qualität, Verlässlichkeit und architektonische Vielfalt. Und weil wir immer mehr Menschen – unter Berücksichtigung ihrer Einkommenssituation – in Neuss zu Eigentum verhelfen möchten, bieten wir hochwertiges Wohneigentum für ganz unterschiedliche Ansprüche an: von preisgünstig bis exklusiv – immer individuell und zeitgemäß. Das Jahr 2011 war dabei besonders durch unsere neue Wohnanlage im Stadionviertel geprägt: Hier konnten wir den Abschluss unserer exklusiven Baumaßnahme Am Marianum verzeichnen.

Im Oktober 2011 haben wir am Marianum die letzten Einheiten verkauft. Insgesamt sind hier 13 Einfamilienhäuser, zehn Stadthäuser und 28 Eigentumswohnungen im Bauhausstil entstanden sowie acht Baugrundstücke veräußert worden, die sich harmonisch in eine attraktive Parklandschaft einfügen. Die durchweg hochwertige Ausstattung und die einmalige innenstadtnahe Lage hinter dem denkmalgeschützten Marianum hat auch Familien aus dem Raum Düsseldorf / Köln überzeugt, sich in den stilvollen Stadthäusern, Doppelhaushälften und Stadtvillen niederzulassen.

Mit der Errichtung von 18 preisgünstigen Einfamilienhäusern an der Euskirchener Straße in Erfttal ermöglichen wir kinderreichen Familien den Traum vom Eigenheim. Bereits einen Monat nach Baubeginn des ersten Bauabschnitts mit sieben Einfamilienhäusern im September 2011 wurden bereits fast alle Einheiten veräußert. Wegen der hohen Nachfrage haben wir deshalb in der 2. Jahreshälfte 2011 beschlossen, den Baubeginn des zweiten Bauabschnittes vorzuziehen. Seit Januar 2012 entstehen hier nun weitere elf preisgünstige Einfamilienhäuser mit jeweils sechs Zimmern, 130 m² Wohnfläche, eigenem Garten und Garage. Wir rechnen damit, dass mit Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens Ende 2012 alle Einheiten verkauft sind.

Wir schaffen innerstädtisches Wohnen auf hohem Niveau

Ein weiteres erfolgversprechendes Projekt haben wir im März 2011 in der Neusser Innenstadt mit dem Erwerb des rd. 10.000 Quadratmeter großen Grundstücks des ehemaligen Finanzamtes an der Schillerstraße auf den Weg gebracht. Mit dem ideal gelegenen Areal können wir den großen Bedarf von Familien wie Singles, Paaren und älteren Menschen nach zentral gelegenem und hochwertigem Wohneigentum auch künftig weiter befriedigen. Nach dem Abriss des Hochhauses errichten wir hier insgesamt 61 moderne und großzügige Wohneinheiten, darunter 35 Eigentumswohnungen, 20 Doppelhäuser und sechs Stadthäuser.

Und auch mitten im Herzen der Neusser Innenstadt planen wir zusätzliche Wohnmöglichkeiten: An der Ecke Schulstraße/Platz am Niedertor entsteht eine neue und exklusive Wohnanlage. Hier realisieren wir ab Sommer 2012 ein ästhetisch ansprechendes Gebäudeensemble mit insgesamt 27 exklusiven Wohneinheiten, die über großzügige Terrassen, Balkone sowie eine Tiefgarage verfügen.

Am Alten Weiher 6 beginnen wir mit der Errichtung von 17 hochwertigen Eigentumswohnungen voraussichtlich Anfang 2013. Auch hier weicht veraltete Bausubstanz zeitgemäßen Wohnformen, mit denen wir auf die steigende Nachfrage nach attraktivem Wohnraum in der Innenstadt reagieren. Denn immer mehr Menschen schätzen innerstädtisches Wohnen auf hohem Niveau – aufgrund kurzer Wege und optimaler Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung.

Im März dieses Jahres haben wir mit dem Erwerb des sogenannten Kamillusgartens am Konrad-Adenauer-Ring ein weiteres Grundstück in hervorragender Lagequalität für unsere Gesellschaft gesichert. Auf dem im Stadionviertel gelegenen rd. 10.000 m² großen Grundstück sollen nach aktueller Planung 29 Eigentumswohnungen und 14 Einfamilienhäuser errichtet werden.

Am Marianum

UNSERE WOHNQUARTIERE: AUF GUTE NACHBARSCHAFT

Wir fördern gerne die gute Nachbarschaft unserer Bewohner – denn wir legen viel Wert auf ein gutes Miteinander in unseren Wohnquartieren. Dieser Gemeinschaftssinn genießt bei uns und bei unseren Mietern traditionell einen sehr hohen Stellenwert. Daher schaffen wir für unsere Bewohner regelmäßig viele unterschiedliche Anlässe zur Nachbarschaftspflege und Begegnung und organisieren gerne Feste und Feiern in den Wohnquartieren. Gleichzeitig können wir so als Ansprechpartner vor Ort präsent sein. Und weil sich der direkte Kontakt mit unseren Kunden bestens bewährt hat, bauen wir unsere Präsenz in den Wohnquartieren weiter aus – etwa durch unsere neuen Servicebüros und Nachbarschaftstreffs.

Gemeinschaft beim Bauverein: Feste und Feiern

Gemeinsame Aktivitäten stärken den Zusammenhalt und das Miteinander – das ist auch in unseren Wohnquartieren nicht anders. Zahlreiche Mieter- und Blumenfeste stehen daher jährlich auf dem Programm. Sie haben sich bei unseren Bewohnern zu beliebten Veranstaltungen entwickelt, bei denen die ganze Nachbarschaft zusammenkommt. Eine Vielzahl von Mieter- und Blumenfesten haben wir im vergangenen Jahr ausgerichtet; diese fanden in den Sommermonaten in den Grünanlagen unserer Quartiere im ganzen Stadtgebiet statt. Nicht fehlen durfte natürlich auch die beliebte Schifffahrt, zu der wir auch in 2011 wieder mehr als 400 Mieterjubilare eingeladen haben. Bei Kaffee und Kuchen gibt es während der jährlichen Fahrt auf dem Rhein viele Gelegenheiten, die guten nachbarschaftlichen Beziehungen zu vertiefen. Wir als Vermieter können im Gegenzug ein „Dankeschön“ aussprechen für die langjährige Treue, die uns so viele Mieter schon seit mehreren Jahrzehnten halten – teilweise seit 30, 40 oder sogar 50 Jahren.

Berghäuschensweg

Immer vor Ort: Nachbarschaftstreffs und Mieterservice
Mit unseren vielfältigen Aktivitäten fördern wir das nachbarschaftliche Miteinander. Darüber hinaus bieten wir für unsere Mieter auch feste Einrichtungen in den Wohnquartieren vor Ort, die auf kurzem Wege erreichbar sind. Hier haben wir 2011 in zwei neue Standorte im Stadtgebiet investiert: Nach der Eröffnung unserer beiden Mieter- und Servicebüros in Weckhoven und an der Neusser Furth folgten ein neuer Mietertreffpunkt in der Neusser Nordstadt sowie ein neues Servicebüro in Erfttal.

Mit MARIBU haben wir im November einen neuen Mietertreffpunkt an der Marienburger Straße in der Neusser Nordstadt eröffnet. Hier haben wir eine lebendige Begegnungsstätte für Alt und Jung geschaffen, die nach dem Vorbild des Treff 20 an der Südlichen Furth vom aktiven Mitgestalten der Bewohner lebt. Im „Treff 20“ gibt es bereits unter der Leitung des Diakonischen Werks Neuss ein breites Angebot von Nachbarschafts- und Freizeitmöglichkeiten. Diese werden von den Mietern in vielen Fällen erfolgreich selbst organisiert – darunter ein Kochkurs, ein Schachclub und kostenlose Nachhilfe für die Kinder des Quartiers. Dieser Philosophie der guten Nachbarschaft soll auch MARIBU folgen. Die neue Begegnungsstätte ist ebenfalls ein Kooperationsprojekt, das wir mit einem lokalen Wohlfahrtsverband eingegangen sind – in diesem Fall mit dem Caritas-Verband Rhein-Kreis Neuss.

Und wir setzen verstärkt auf den Mieterservice vor Ort: Im Dezember 2011 haben wir in Erfttal unsere neueste Anlaufstelle eröffnet. Das geräumige und barrierefrei erreichbare Servicebüro befindet sich mitten im Ladenzentrum an der Euskirchener Straße 11 in einem umfangreich modernisierten ehemaligen Ladenlokal. Hier sind unsere Hausmeister für alle Fragen und Probleme erreichbar. Mitarbeiter unseres Kunden- und Serviceteams Süd werden zukünftig ebenfalls vor Ort sein. Auch kleinere Reparaturen können gleich vor Ort in der angrenzenden Werkstatt erledigt werden. So bietet das neue Servicebüro allen Mietern eine optimal erreichbare Anlaufstelle.

Die persönliche Beratung unserer Mieter wird bei uns großgeschrieben – auch bei privaten Fragen und Problemen. Unsere mobile soziale Beratung bieten wir daher flächendeckend und kostenlos für alle Bewohner an. Der Beratungsbus der Neusser Bauverein AG, den wir in Kooperation mit dem Diakonischen Werk betreiben, hat sich mittlerweile zu einer festen Institution entwickelt. Regelmäßig steuert das mobile Beratungsbüro viele Standorte in Bestandsgebieten der Neusser Bauverein AG an. Hier sind sozialpädagogisch geschulte Mitarbeiter für die Mieter da – sei es bei persönlichen Problemen, bei Fragen zur Wohnsituation im Alter oder bei Pflegebedürftigkeit sowie dem Wunsch nach Hilfe bei Behördengängen.

Unser breites Spektrum an Maßnahmen im sozialen und im Servicebereich hat sich bestens bewährt, denn unsere Angebote tragen zu mehr Lebensqualität und Zufriedenheit der Bewohner bei. Daher investieren wir auch in Zukunft in Beratung und den Service vor Ort. So ist ein weiterer Nachbarschaftstreff im Wohnquartier Am Kotthauserweg geplant.

UNSER GENERATIONENVERSPRECHEN: AKTIV FÜR KINDER UND FAMILIEN

Beste Chancen für den Nachwuchs – dazu gehört neben einem ansprechenden Wohnumfeld auch die Möglichkeit, sich persönlich zu entfalten. Daher kümmern wir uns ganz besonders um die Bedürfnisse von Kindern und Familien. Immer wieder initiieren wir eigene Projekte, die Kindern und Jugendlichen zugutekommen – im sportlichen und kulturellen Bereich sowie in der Freizeit. Zu unserem Selbstverständnis als soziales und in der Stadt verwurzeltes Unternehmen gehört es aber auch, Neusser Vereine und Einrichtungen zu unterstützen, die ebenfalls engagierte Arbeit mit Kindern und Jugendlichen leisten.

Unser Nachwuchs: Immer in Bewegung
Kinder und Jugendliche profitieren vom Sport ganz besonders – schließlich hilft er ihnen, die natürliche Bewegungslust zu fördern, Grenzen zu erkennen und Stärken im Team zu erfahren. Daher unterstützen wir gerne die engagierte Nachwuchsarbeit Neusser Vereine. Hier ist die jährliche Verleihung unseres Jugendförderpreises mittlerweile zur festen Größe in der lokalen Sportlandschaft geworden. 2011 konnte sich die Leichtathletikriege der DJK Rheinkraft über unsere Auszeichnung freuen – und natürlich auch über die finanzielle Unterstützung, die der Jugendarbeit des Vereins zugutekommt.

Sportlich geht es auch bei unseren eigenen Mieterkindern zu: Nach dem erfolgreichen Start von „Ringen für Kids“ an der Südlichen Furth vor drei Jahren haben wir unser Freizeitangebot im vergangenen Jahr auch auf Erfttal ausgeweitet. Bei „Ringen für Kids“ machen 6- bis 14-jährige Kinder mit, die unter fachkundiger Anleitung der Trainer des Neusser Traditionsvereins KSK Konkordia das Ringen wie die Profis erlernen. Die Teilnahme ist kostenlos und für Mädchen ebenso geeignet wie für Jungen. Einmal wöchentlich findet „Ringen für Kids“ im Erfttaler Bürgerzentrum „Kontakt“ statt. Neben unseren Mieterkindern kommen auch Schüler aus der Ganztagsbetreuung der örtlichen Gebrüder-Grimm-Grundschule freitags zum Training.

Keine Chance für Langeweile: Wir fördern die Jugend
Ferien zu Hause zu verbringen kann ganz schön aufregend sein. Jedenfalls dann, wenn die Kinder bei „Spaß im Gras“ mitmachen. Daher haben wir die jährlich stattfindende Sommerferienaktion auch in 2011 erneut gerne unterstützt. 120 Kindern haben wir anlässlich des 120-jährigen Bestehens der Neusser Bauverein AG die Teilnahme an jeweils einem Zeltlager-Tag ermöglicht. Auch viele unserer Mieterkinder nehmen immer wieder an der erlebnisreichen Ferienfreizeit in der Nähe der Erftmündung teil.

Kita Am Baldhof

Immobilien für den Nachwuchs
In unserem Segment Sozialimmobilien unterstützen wir die Stadt bei ihrem Ausbau der Kindertagesbetreuung – und haben es uns gleichzeitig zur Aufgabe gemacht, die besonderen Ansprüche der jungen Zielgruppe optimal zu verwirklichen.

Im April 2011 haben wir die integrative Kindertagesstätte Am Baldhof eingeweiht, die nach nur elfmonatiger Bauzeit fertiggestellt wurde. Hier finden 75 Kinder in drei Gruppen viel Platz zum Spielen, Essen und Schlafen. Das Gebäude bietet rund 530 m² Nutzfläche und wird von der Lebenshilfe Neuss e.V. betrieben.

Im Juli 2011 feierten wir den Spatenstich für das Kinder- und Jugendhaus in Allerheiligen – eine Kooperation der Neusser Bauverein AG mit der Stadt Neuss sowie dem Jugendamt. Mit dem Projekt können wir auf die Ansprüche von Kindern und Jugendlichen im jungen und wachsenden Stadtteil Allerheiligen optimal eingehen. Hier errichten wir bis Anfang 2013 einen Gebäudekomplex mit insgesamt rund 1.150 m² Nutzfläche.

Und weitere Projekte sind bereits in Planung: Als kompetenter Partner im Bereich Sozialimmobilien unterstützen wir die Stadt Neuss auch künftig bei der zukunftsgerechten Ausgestaltung von Betreuungsplätzen für den Nachwuchs. So wie an der Heerdter Straße, wo wir noch in diesem Jahr mit dem Bau einer weiteren Kindertagesstätte beginnen wollen. Auch an dieser Stelle werden wir die Ansprüche erfüllen, die unsere kleinen wie großen Kunden an uns stellen: Wir bauen hochwertig, zeitgemäß, zukunftsgerecht und für Alle bezahlbar.

LAGEBERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

Kita Am Baldhof

1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auch im Jahr 2011 wurde die Weltwirtschaft neben der Naturkatastrophe in Japan auch weiterhin durch die andauernde Staatsschuldenkrise in Europa überschattet. Eine große Hypothek in Form eines neuen Hilfspaketes für Griechenland belastete die Eurozone und führte bis heute zu einem großen Vertrauensverlust in die Finanzlandschaft.
Eine Stützung der fortgeschrittenen Volkswirtschaften in der zweiten Jahreshälfte 2011 gelang durch eine expansive Geldpolitik und eine Abschwächung der Wachstumsdynamik in den Schwellenländern Asiens, Lateinamerikas und Mittel- und Osteuropas.
Durch die Finanzkrise sind die Staatsfinanzen im Euroraum in Mitleidenschaft gezogen worden. Ein erheblicher Anteil der Haushaltsmittel musste für Maßnahmen zur Stützung der Konjunktur, sowie für die Stabilisierung des Finanzsektors aufgewendet werden. Durch Einnahmeausfälle und Ausgabenzuwächse, die Folge des konjunkturellen Einbruches und die Belastung des höheren Schuldendienstes waren, wurden die Staatshaushalte schwerwiegend belastet.
Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war jedoch trotz der Schwierigkeiten im Euroraum erfreulicherweise auch im Wirtschaftsjahr 2011 weiter auf Erfolgskurs. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg um 3% zum Vorjahr. Ursächlich hierfür sind die Wachstumsimpulse aus dem Inland. Eine der Stützen dieser positiven Entwicklung war das Konsumverhalten der Privathaushalte, kombiniert mit einer kräftigen Investitionsdynamik. Der Außenhandelsanteil blieb hinter den Erwartungen zurück.
Mit 8,3 Prozent nahmen die Bauinvestitionen gegenüber dem Vorjahr deutlich zu. Ursächlich hierfür war unter anderem die weiterhin abnehmende Zinskurve am Hypothekenmarkt. Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren konnten in 2011, abhängig von der Bonität des Kreditnehmers, mit einem Zinssatz von unter 3 Prozent am Kapitalmarkt eingekauft werden. Dieser Trend hält auch in den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2012 weiterhin an.
Mit 11,6 % des erwirtschafteten Bruttoinlandsproduktes (rund 267 Milliarden Euro) trug der Kernbereich der Immobilienwirtschaft – das Grundstücks- und Wohnungswesen – zur erfreulichen Entwicklung der Binnenkonjunktur bei.
Auch erreichte die bundesweite Arbeitslosenquote mit 7,1 % ebenfalls einen historischen Tiefstand seit 1992. Ebenfalls stieg der Anteil der erwerbstätigen Personen auf 40,63 Mio. Dies ist der höchste Stand seit der Wiedervereinigung.

Der Wohnungsneubau verzeichnete in 2011 eine positive Entwicklung. Der Bau von rund 226.000 Wohnungen wurde bundesweit genehmigt. Dies entspricht einer Steigerung von rund 39.000 Baugenehmigungen und bedeutet eine Zuwachsrate von rund 20,5%.
Eine ähnlich positive Entwicklung konnte letztmalig Anfang der 90er-Jahre verzeichnet werden. Mit rund 84.000 Wohnungen konnte der Geschosswohnungsneubau einen Zuwachs von 10 % verzeichnen. Die Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen stiegen mit 2.565 Einheiten um 7,0% auf 39.006.

Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss betrug 154.391 und lag mit 633 Personen über dem Vorjahreswert. Der Ausländeranteil lag bei 12,5% fast unverändert auf dem Niveau des vergangenen Jahres.

Ein erfreulich deutlicher Anstieg konnte bei den erteilten Baugenehmigungen verzeichnet werden. Mit einem Zuwachs von 136 Baugenehmigungen für Wohngebäude wurden insgesamt 318 positive Bescheide erlassen. Im Vorjahr waren es lediglich 182 Genehmigungen. Mit 449 Baugenehmigungen für Wohnungen wurde ebenfalls das Vorjahresergebnis mit rund 22,3% auf 449 Wohnungen gesteigert.

Die gesamten Baufertigstellungen nahmen in 2011 mit insgesamt 286 Wohngebäuden und 382 Wohnungen deutlich zu. Im Vorjahr waren es lediglich 107 Wohngebäude und 256 Wohneinheiten.

Im 120. Jahr nach Gründung unserer Gesellschaft wurden 105 Wohneinheiten fertiggestellt. Dies entspricht 27,5% der im gesamten Neusser Stadtgebiet fertiggestellten Wohnungen.

Der Erfüllung des satzungsgemäßen Auftrages einer sicheren und sozialverantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung der Stadt Neuss wird unsere Gesellschaft auch weiterhin durch die Bereitstellung von bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum nachkommen. Um dieser Aufgabenstellung auch zukünftig unter sich verändernden Rahmenbedingungen nachkommen zu können, liegt der Schwerpunkt unseres Handelns in der permanenten Erfassung und Umsetzung der Anforderungen an ein modernes Wohnungswirtschaftsunternehmen. Hierzu ist es erforderlich, eine ausgewogene Ausrichtung der Tätigkeitsschwerpunkte in Bezug auf veränderte Sozialstrukturen, ökologische und ökonomische Anforderungen zu erfüllen. Eine permanente und strategische Analyse unseres Wohnungsangebotes sichert die nachhaltige Wirtschaftlichkeit unserer Gesellschaft und bietet unseren Mietern ein Optimum an Wohnqualität. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Neuss wird unsere Gesellschaft durch die Errichtung öffentlich geförderter und freifinanzierter Neubauten an Standorten mit entsprechender Lagequalität auch in Zukunft attraktive und bezahlbare Wohnangebote anbieten.

Die Planung und Umsetzung von wertverbessernden und -erhaltenden Maßnahmen in unseren Beständen realisieren wir hierbei unter Beachtung wirtschaftlicher Parameter zum großen Teil mit regionalen Handwerksunternehmen. Die Neusser Bauverein AG ist hierbei neben ihren satzungsbedingten Aufgabenstellungen ein verlässlicher Auftraggeber und Vertragspartner der regionalen Handwerkerschaft und trägt somit dazu bei, dass Arbeitsplätze in der Region erhalten und gesichert werden.

Die Stadt- und Quartiersentwicklung hat bei der Neusser Bauverein AG auch weiterhin einen besonders hohen Stellenwert. So haben wir im Geschäftsjahr 2011 im Bereich Neubau, Instandhaltung sowie Um- und Ausbau rund € 20 Mio. in unsere Bestände investiert. In den kommenden 5 Jahren sind insgesamt rund € 146 Mio. Investitionen in Wohnbauprojekte unserer Gesellschaft geplant.

Darüber hinaus sehen wir uns als Sozialpartner der Stadt Neuss für die stetig wachsenden sozialen Aufgabenstellungen in unseren Wohnbeständen und im gesamten Stadtgebiet. Durch umfangreiche Angebote im Sozialbereich unterstützen wir unsere Mieter und fördern das soziale Leben in den einzelnen Wohnquartieren.
Aufgrund der zukünftigen gesellschaftlichen Anforderungen werden wir unser Sozialengagement mit Serviceleistungen rund um das Wohnen weiter ausbauen.

Auch zukünftig werden wir nachfrageorientiert qualitativ anspruchsvolle Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten und Lagequalitäten anbieten, um damit auch insbesondere jungen Familien den Erwerb von Wohnungseigentum zu ermöglichen. Hierbei sehen wir nach wie vor die Wohnimmobilie, auch insbesondere unter den aktuellen finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, im Fokus der privaten Vermögensbildung und Altersversorgung. Durch die Errichtung von Wohnungseigentum wird darüber hinaus die soziale Verwurzelung mit der Stadt Neuss unterstützt und gefördert.

Auch in Zukunft stehen wir unserem Hauptaktionär, der Stadt Neuss, als Dienstleister der Quartiers- und Stadtentwicklung zur Verfügung.

1.2. Geschäftsentwicklung

Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Heimplätze	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Wohn- u. Nutzfläche m²
Bestand 31.12.2010	**833**	**6.833**	**255**	**3.336**	**76**	**536.309**
Zugänge						
Neubau	3	32		35		3.006
Um- und Ausbau	4	30			1	2.121
Sonstiges					2	28
Abgänge						
Um- und Ausbau	-4	-30			-2	-2.390
Sonstiges		-1		-3	-3	-214
Bestand 31.12.2011	**836**	**6.864**	**255**	**3.368**	**74**	**538.860**

Zugänge

Im Geschäftsjahr 2011 wurden im Rahmen der Stadtteilerneuerung Erfttal die letzten 3 Häuser des zweiten Bauabschnitts Euskirchener Straße 14, 18 und 20 mit 32 Wohnungen und 35 Tiefgarageneinstellplätzen bezogen.
Die Umbaumaßnahme Krefelder Straße 42 konnte mit Fertigstellung von 3 Wohnungen und einer gewerblichen Einheit abgeschlossen werden. An der Weckhovener Straße 10 wurde ein weiteres Haus mit 8 Wohnungen nach Sanierung wieder bezogen. Von der Sanierungsmaßnahme Berghäuschensweg 282-288 konnten die ersten beiden Häuser mit 19 Wohnungen fertiggestellt werden.

Abgänge

Die Abgänge im Geschäftsjahr 2011 betreffen im Wesentlichen die Umbaumaßnahmen Berghäuschensweg mit 20 Wohnungen, Weckhovener Straße mit 8 Wohnungen und Krefelder Str. mit 2 Wohnungen und 2 gewerblichen Einheiten.

Im Bau befindliche Objekte

Am Bilanzstichtag 31.12.2011 befanden sich 18 öffentlich geförderte Mietwohnungen an der Alemannenstr. 19 a-b im Bau.
Im Zuge der Um- und Ausbaumaßnahmen befanden sich 20 Wohnungen Weckhovener Straße 12 und 14, 15 Wohnungen Berghäuschensweg 286-288, 18 Wohnungen Alemannenstraße 13-17 und 20 Wohnungen Alemannenstraße 21-23 im Bau, insgesamt 73 Einheiten.

In Planung

Am 31.12.2011 waren 38 Neubau-Objekte in Planung, die sich wie folgt aufteilen:

2 Mietwohnungen Hymgasse 11
12 Mieteigenheime Pskowstraße 22-32, 17-27
16 Mietwohnungen Marienstraße 89
7 Mieteigenheime Berghäuschensweg 298, 298 a-f
1 Kinder- und Jugendeinrichtung in Allerheiligen

Für weitere 63 Einheiten sind Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen geplant.

Die geplanten Wohnungen werden im Neubau, und soweit im Altbau bautechnisch 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 2011 wurde, wie bereits in den Vorjahren, die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes kontinuierlich fortgeführt. Im Berichtsjahr konnten 30 Mietwohnungen nach Um- und Ausbau wieder bezogen werden. Die aktivierten Herstellungskosten belaufen sich auf rund € 4,0 Mio.

Das umfangreiche Um- und Ausbauprogramm soll auch im Jahr 2012 und in den Folgejahren weitergeführt werden. Hierbei wird die vorhandene Bausubstanz dem heutigen Wohnungsstandard angepasst.

Folgende Mietwohnanlagen sind zur Modernisierung vorgesehen:

28 Wohnungen Am Alten Weiher 7
35 Wohnungen Berghäuschensweg 290-296

63 Wohnungen insgesamt

Der größte Teil der Wohnungen war ursprünglich öffentlich gefördert und zwischenzeitlich aus der Bindung herausgewachsen. Um weiterhin kostengünstige Mietwohnungen für sozialschwache 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 leergezogenen 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 Wohnungen Mietergärten angelegt.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer Mietwohnungen beläuft sich auf € 4,80/m²/mtl. gegenüber € 4,70/m²/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 1.600 in 2010 auf T€ 1.330 in 2011 reduziert. Durchschnittlich standen in 2011 226 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,3 % (Vorjahr 3,4 %). Der wesentliche Teil mit 2,6 % entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die echte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,7 Prozent (48 Wohneinheiten).

Grundstücksbevorratung

Die Gesellschaft verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2011 über 11.624 m² unbebaute Grundstücke aus dem Anlagevermögen.
Für den Mietwohnungsbau und das Bauträgergeschäft werden auch zukünftig nach Bedarf weitere Grundstücksflächen angekauft.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2011 rund € 9,2 Mio. (Vorjahr rund € 6,7 Mio.) aufgewandt worden. Dies entspricht € 17,09 (Vorjahr € 12,45) je m² Wohn- und Nutzfläche.

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

Eigentumsmaßnahmen

Aus dem Bereich der Eigentumsmaßnahmen konnte im Geschäftsjahr 2011 die gesamte Bauträgermaßnahme mit 28 Eigentumswohnungen Am Marianum 4-10, 5 Eigenheime Am Marianum 3-7, 13, 21 und 10 Stadthäuser Am Marianum 12-28a fertiggestellt und übergeben werden.

Am 31.12.2011 befanden sich 18 Eigenheime an der Euskirchener Straße im Bau. Nachstehende 183 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind als Verkaufsobjekte geplant:

17 Eigentumswohnungen Am Alten Weiher 6
27 Eigentumswohnungen Schulstraße
22 Eigenheime Am Kotthauserweg
26 Eigenheime Schillerstraße
43 Eigentumswohnungen Schillerstraße
12 Eigenheime Kamillusgarten
36 Eigentumswohnungen Kamillusgarten

Betreuungstätigkeit - WEG Verwaltung

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2011 zum Verwalter für 6 Eigentümergemeinschaften mit 389 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 107 Wohneinheiten, 162 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 11 Gewerbeeinheiten sowie 109 eigene Einheiten mit 40 Wohnungen, 68 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze und eine Gewerbeeinheit.

Personalwesen

Im Geschäftsjahr 2011 waren durchschnittlich 53 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 8 als Teilzeitkräfte und 4 Auszubildende beschäftigt. Hiervon sind 48 Mitarbeiter im kaufmännischen und technischen Bereich (7 Teilzeitangestellte) und eine Mitarbeiterin als Büroreinigungskraft (Teilzeit) 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 2011 die Erbringung von Dienstleistungen für die Muttergesellschaft, Neusser Bauverein AG, auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Im Einzelnen handelt es sich um Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen, Hausbewirtschaftung, Hausmeisterdienste, Personalgestellung, Projektentwicklung und Projektsteuerung, 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 und der Schulgebäude am Stadtwald GmbH.

Weiterhin ist die Gesellschaft als Verwalter des angepachteten städtischen Grundbesitzes tätig. Zum 31.12.2011 wurden für die Stadt Neuss 37 Häuser mit 73 Mietwohnungen, 10 gewerbliche Einheiten und 36 Garagen bzw. Stellplätzen mit rd. 7.034 m² Wohn- und Nutzfläche verwaltet. Daneben verwaltet die Gesellschaft eine Heizungsbetriebsgemeinschaft und 2 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 47 Einheiten.

Das Jahresergebnis 2011 von T€ 347 fiel um T€ 76 geringer aus als im Vorjahr. Auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages wird das jeweilige Jahresergebnis an die Muttergesellschaft abgeführt.

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2011	2010	2009	2008	2007
Eigenkapitalquote	%	11,6	11,6	12,1	12,3	12,5
Eigenkapitalrentabilität	%	4,1	3,9	3,4	3,1	3,3
Cashflow	T€	10.249	9.087	8.945	11.206	9.498
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m²	4,80	4,70	4,55	4,39	4,29
Instandhaltungskosten	€/m²	17,09	12,45	12,17	11,13	10,93
Fluktuationsquote	%	7,7	8,9	9,9	10,1	8,9
Leerstandsquote	%	3,3	3,4	3,6	4,8	5,1
davon strategisch bedingt	%	2,6	2,8	3,1	3,6	4,1
Leerstandsquote bereinigt	%	0,7	0,6	0,5	1,2	1,0

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

2. DARSTELLUNG DER LAGE

2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2011 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.444 (Vorjahr T€ 1.355) erzielt. Nach Einstellung von T€ 322 in die Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 1.122 (Vorjahr T€ 1.122). Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 91 auf T€ 1.953.

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2011	2010	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	312	2.655	-2.343
Bauträgergeschäft	2.544	-37	2.581
Betreuung und Verwaltung	-12	-83	71
Mietwohnungsbautätigkeit	-231	-595	364
Finanzergebnis	248	231	17
Neutrales Ergebnis	-908	-309	-599
Ergebnis vor Steuern	1.953	1.862	91
Körperschaftsteuer	-509	-507	-2
Jahresüberschuss	**1.444**	**1.355**	**89**

Das Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung konnte im Geschäftsjahr 2011 positiv abgeschlossen werden. Dieser Bereich wird auch weiterhin insbesondere durch hohe Ertragsausfälle zum größten Teil für strategische Leerstände von Um- und Ausbauten (T€ 1.330, Vorjahr T€ 1.600) sowie durch Instandhaltungsaufwendungen von € 9,2 Mio. oder € 17,09/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr € 6,7 Mio. oder € 12,45/m²) belastet, die aber die künftige Vermietbarkeit sichern und als Investition den Bestand verbessern.

Im Geschäftsjahr wurden 5 Eigenheime Am Marianum 3-7, 13, 21, 28 Eigentumswohnungen Am Marianum 4-10 und 10 Stadthäuser Am Marianum 12-28 a veräußert.

Die Wirtschaftsplanung für das Jahr 2012 weist einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von T€ 1.342 aus. Die Ertragslage bleibt unter Einbeziehung des Wirtschaftsplanes in den nächsten Jahren durch Erlösschmälerungen auf Grund 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	2011		2010		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	83	0,0%	119	0,0%	-36
Sachanlagen	371.483	93,0%	369.153	92,7%	2.330
Finanzanlagen	1.537	0,4%	1.537	0,4%	0
Anlagevermögen insgesamt	**373.103**	**93,4%**	**370.809**	**93,1%**	**2.294**
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	19.956	5,0%	23.117	5,8%	-3.161
Forderungen/Sonstige Vermögensgegenstände	1.221	0,3%	1.256	0,3%	-35
Flüssige Mittel	5.072	1,3%	3.098	0,8%	1.974
Rechnungsabgrenzung	56	0,0%	85	0,0%	-29
Umlaufvermögen insgesamt	**26.305**	**6,6%**	**27.556**	**6,9%**	**-1.251**
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**399.408**	**100,0%**	**398.365**	**100,0%**	**1.043**

Die Bilanzsumme der Neusser Bauverein AG ist gegenüber dem 31.12.2010 insbesondere infolge von Investitionen im Anlagevermögen um T€ 1.043 bzw. 0,2 % auf T€ 399.408 angestiegen.

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Vermögensstruktur wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2011		2010		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
langfristig					
Anlagevermögen	373.103	93,4%	370.809	93,0%	2.294
Geldbeschaffungskosten	56	0,0%	84	0,0%	-28
langfristige Forderungen	40	0,0%	6	0,0%	34
	373.199	**93,4%**	**370.899**	**93,0%**	**2.300**
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	6.476	1,6%	9.820	2,5%	-3.344
	6.476	**1,6%**	**9.820**	**2,5%**	**-3.344**
kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	13.479	3,4%	13.297	3,4%	182
Flüssige Mittel	5.072	1,3%	3.098	0,8%	1.974
Übrige Aktiva	1.182	0,3%	1.251	0,3%	-69
	19.733	**5,0%**	**17.646**	**4,5%**	**2.087**
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**399.408**	**100,0%**	**398.365**	**100,0%**	**1.043**

Die Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2011		2010		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	19.125	4,8%	19.125	4,8%	0
Gewinnrücklagen	27.396	6,9%	27.075	6,8%	321
Bilanzgewinn	1.122	0,3%	1.122	0,3%	0
	47.643	**12,0%**	**47.322**	**11,9%**	**321**
Rückstellungen	6.671	1,6%	5.974	1,5%	697
Verbindlichkeiten	345.091	86,4%	345.069	86,6%	22
Rechnungsabgrenzung	3	0,0%	0	0,0%	3
	351.765	**88,0%**	**351.043**	**88,1%**	**722**
Gesamtkapital/Bilanzsumme	**399.408**	**100,0%**	**398.365**	**100,0%**	**1.043**

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2011		2010		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
langfristig					
Eigenkapital	19.125	4,8%	19.125	4,8%	0
Gewinnrücklagen	27.396	6,9%	27.075	6,8%	321
	46.521	**11,7%**	**46.200**	**11,6%**	**321**
Dauerfinanzierungsmittel	**324.078**	**81,1%**	**321.115**	**80,6%**	**2.963**
mittelfristig					
Erhaltene Anzahlungen	**400**	**0,1%**	**6.525**	**1,6%**	**-6.125**
kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	4.589	1,2%	3.933	1,0%	656
Erhaltene Anzahlungen	14.129	3,5%	13.490	3,4%	639
Bilanzgewinn	1.122	0,3%	1.122	0,3%	0
Übrige Verbindlichkeiten	8.566	2,1%	5.980	1,5%	2.586
Rechnungsabgrenzung	3	0,0%	0	0,0%	3
	28.409	**7,1%**	**24.525**	**6,2%**	**3.884**
Gesamtkapital/Bilanzsumme	**399.408**	**100,0%**	**398.365**	**100,0%**	**1.043**

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 2011 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2012 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 2011 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung sowie den Neubau und die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2011 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 permanente 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

Durch steigende Lebenshaltungskosten und gesellschaftspolitische Veränderungen könnten sich im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung Risiken aus laufenden Mietrückständen, einer hohen Anzahl von Mieterwechseln, Mietverzichten, Mietausfällen, Abschreibungen und Wertberichtigungen bei Mietforderungen sowie Aufwandsverzichte ergeben.

Das Bauträgergeschäft ist nach wie vor mit wirtschaftlichen Risiken behaftet. Bei jeder anstehenden Maßnahme werden Chancen und Risiken in Form von Wirtschaftlichkeitsberechnungen nachgewiesen. Die Marktfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Projekte wird im Einzelfall detailliert überprüft, die Planungen gegebenenfalls angepasst. Die Lagequalität und das standortbezogene Nutzungs- und Bebauungskonzept beeinflussen hierbei maßgeblich den Erfolg dieses Geschäftsbereiches.
Veränderungen der Rahmenbedingungen werden in Form von Prognoserechnungen abgebildet und entsprechende Maßnahmen werden unverzüglich eingeleitet und umgesetzt.

Bestandsgefährdende Risiken sowie Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage unserer Gesellschaft negativ beeinflussen könnten, sind 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 den Ausbau und Intensivierung einer Alten- und Seniorenbetreuung, eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern zu erreichen. Mit dem Programm „Wohnen mit Versorgungssicherheit und Service“ 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 setzen, 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 bis zu 25 Jahren für öffentlich geförderte und für freifinanzierte Mietobjekte abgeschlossen.
Aufgrund der niedrigen Zinsen werden auch höhere Tilgungen vereinbart, um eine schnellere Entschuldung zu erreichen.
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 2011 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 2011 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 im Zeitpunkt des Abschlusses der Rechtsgeschäfte bekannt waren.

Die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, wird hierzu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilen, 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

Der satzungsgemäßen Verpflichtung zur Versorgung von breiten Schichten der Neusser Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum werden wir auch zukünftig nachkommen und diese erfüllen.

Die Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung unseres Wohnbestandes wird auch in den kommenden Jahren den Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit bilden. Hiermit gewährleisten wir die Nachhaltigkeit und die sozialverträgliche Vermietbarkeit unseres Wohnangebotes auch unter Einbeziehung ökologischer Aspekte. Weiterhin werden wir bei der Sanierung und Modernisierung unserer Bestände den durch den demografischen Wandel veränderten Bedürfnissen nach barrierefreien Wohnungen Rechnung tragen. Um zu gewährleisten, dass unsere Wohnungen auch im Bezug auf die Mietnebenkosten nachhaltig bezahlbar und vermietbar bleiben, wird bei Neubauten sowie bei Modernisierungsmaßnahmen großer Wert auf die Umsetzung energetischer Konzepte gelegt.

Die Nachfrage nach bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnungen in Neuss ist nach wie vor stark und wird auch für die kommenden Jahren auf einem hohen Niveau prognostiziert. Für Haushalte mit niedrigen Einkommen ist es somit von großer Bedeutung, preisgünstigen Wohnraum anmieten zu können. Auch tritt der Bedarf an neuen Wohnformen für ältere Menschen immer weiter in den Vordergrund, da der Wunsch besteht, möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben zu können. Aufgrund dessen werden wir auch zukünftig durch die Errichtung von Wohnungsneubauten in ausgewählten Standorten im Neusser Stadtgebiet dieser Entwicklung Rechnung tragen. Für zukünftig zu realisierende Projekte ist es jedoch zwingend notwendig, finanzierbare Grundstücke mit entsprechender Lagequalität im Neusser Stadtgebiet zu sichern und die für öffentlich geförderten Wohnraum begrenzten Fördermittel projektbezogen zu erhalten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 haben wir im Bereich Neubau, Instandhaltung, Um- und Ausbau rund € 20 Mio. investiert. Im Geschäftsjahr 2012 planen wir Investitionen in Höhe von rund € 27 Mio. Hinzu kommen Investitionen im Bereich für Bauträgermaßnahmen von rund € 13 Mio. Bis zum Jahr 2016 sind Investitionen im Bereich Neubau, Instandhaltung, Um- und Ausbau von insgesamt rund € 107 Mio. geplant. Zusätzlich sind im gleichen Zeitraum Investitionen für Bauträgermaßnahmen in Höhe von rund € 39 Mio. veranschlagt. Somit werden in den kommenden Jahren durch unsere Gesellschaft insgesamt rund € 146 Mio. in Wohnungsbauprojekte in der Stadt Neuss investiert.

Im Rahmen der Stadtteilerneuerung in Erfttal konnten die letzten 3 Häuser des zweiten Bauabschnittes mit 32 Wohnungen und 35 Stellplätzen termingerecht bezogen werden. Den Abschluss dieser Gesamtmaßnahme bildet der dritte Bauabschnitt mit der Errichtung von 18 preisgünstigen Einfamilienhäusern. Die Fertigstellung und Übergabe ist für Ende 2012 geplant. Somit ist mit der Gesamtfertigstellung dieser Maßnahme eine sozialverträgliche Durchmischung von öffentlich gefördertem Wohnraum und preisgünstigen Eigenheimen gelungen.
Zum 31.12.2011 waren insgesamt 38 Neubau-Objekte und 63 Umbaumaßnahmen in Planung.

An der Marienstraße 89 errichten wir ein modernes Mehrfamilienhaus mit 16 öffentlich geförderten Wohneinheiten in ansprechender Architektur. Die Fertigstellung ist für Mitte 2013 geplant.

Nach Erhalt der notwendigen Förderzusagen entstehen am Berghäuschensweg 298-298 a-f 7 öffentlich geförderte Mieteinfamilienhäuser. Die Rodungsarbeiten sind bereits abgeschlossen und die notwendigen Erschließungsarbeiten erfolgen zeitnah. Der Baubeginn ist für Mitte 2012 geplant. Weiterhin ist nach Eingang der Bewilligungsbescheide der Baubeginn an der Pskowstraße mit ebenfalls 12 öffentlich geförderten Mieteigenheimen für Mitte 2012 geplant. Mit diesen Maßnahmen ermöglichen wir sozialschwachen, kinderreichen Familien, ein preisgünstiges Eigenheim anzumieten.

Die Baumaßnahme an der Alemannenstraße 19 a und b mit 18 neuen öffentlich geförderten Mietwohnungen und 20 öffentlich geförderten modernisierten Mietwohnungen an der Alemannenstraße 21-23 und 18 frei finanzierten modernisierten Wohnungen Alemannenstraße 13-17 wird im Herbst 2012 abgeschlossen.

Nachdem die Planungen für das Objekt Hymgasse 11 weiter optimiert wurden, wird mit der Baulückenschließung in unmittelbarer Nähe zum neugestalteten Romaneum Mitte des Jahres begonnen. Mit Fertigstellung des Neubaus entstehen in zentraler Innenstadtlage zwei freifinanzierte Mieteinheiten in einem Einfamilienstadthaus und in einem eingeschossigen Hofgebäude.

An der Hülchrather Straße 31-37 in Neuss-Weckhoven ist geplant, die 4 achtgeschossigen Punkthäuser zurückzubauen. Die in den 60er-Jahren errichteten 143 Wohnungen weisen einen hohen Modernisierungsbedarf aus und entsprechen nicht mehr den demografischen, sozialen sowie auch den energetischen Anforderungen an zeitgemäßem Wohnraum. Da die nachhaltige Vermietbarkeit nicht gewährleistet ist, soll mittels eines Landeswettbewerbes, welcher Ende des laufenden Geschäftsjahres durchgeführt werden soll, der Stadtteil Weckhoven nach Abriss des Altbestandes durch die Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen und Eigentumsmaßnahmen aufgewertet werden.

Mit dem Beginn der Bauarbeiten für die Kinder- und Jugendeinrichtung in Allerheiligen konnte eine weitere Sozialimmobilie durch unsere Gesellschaft realisiert werden. Die Fertigstellung dieser Einrichtung ist für Anfang 2013 geplant. Ein weiterer Kindergarten ist im Barbaraviertel an der Heerdter Straße geplant. Auch zukünftig werden wir als Sozialpartner der Stadt Neuss Sozialimmobilien in Zusammenarbeit mit der Stadt Neuss konzipieren und errichten.

Zur Sicherung und Erhaltung unserer Bestände hat unsere Gesellschaft Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rund € 9,2 Mio. geleistet. Dieser Wert entspricht € 17,09/m² Wohn- und Nutzfläche und liegt mit rund € 2,5 Mio. deutlich über Vorjahresniveau. Grund hierfür war im Wesentlichen die umfangreiche Quartiersaufwertung Am Kotthauserweg. Die Sanierungsmaßnahme Am Kotthauserweg wird im Geschäftsjahr 2012 abgeschlossen werden können. Neben der optischen Aufwertung durch umfangreiche Fassadenanstricharbeiten und Dachsanierungen wurden u.a. auch Mietergärten angelegt. Im Rahmen unserer ökologischen Verantwortung haben wir auch hier auf den Einsatz regenerativer Energien gesetzt und 3 Photovoltaik-Anlagen in Betrieb genommen. Mit dieser Maßnahme tragen wir dazu bei, dass insgesamt 39.000 Kilogramm CO_2-Ausstoß jährlich vermieden werden. Nach Abschluss dieser umfangreichen Sanierungsmaßnahme hat unsere Gesellschaft mit rund 3 Millionen Euro zur erheblichen Verbesserung des gesamten Wohnumfeldes beigetragen.

Im Geschäftsjahr 2012 sind Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von rund € 7,7 Mio. geplant, um unseren Qualitätsanspruch an vermietbaren Wohnraum und die somit verbundene Nachhaltigkeit der Vermietbarkeit unserer Bestände dauerhaft sicherstellen zu können.

Unsere Gesellschaft verfügte zum Geschäftsjahresende 2011 über einen Immobilienbestand von 6.864 Wohneinheiten. Hiervon unterliegen rund 59% der Wohneinheiten einer öffentlichen Bindung; 41 % unserer Bestände werden freifinanziert bewirtschaftet. Die Durchschnittsmiete über den gesamten Bestand liegt per 31.12.2011 bei € 4,80/m²/mtl. Hierbei steht die Zurverfügungstellung öffentlich geförderten Wohnraums ebenso wie das Angebot günstiger freifinanzierter Wohnungen im Einklang mit der satzungsmäßigen Verpflichtung unserer Gesellschaft, breite Schichten der Bevölkerung, unabhängig von der Einkommenssituation, mit bezahlbarem, zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen.

Die Neusser Bauverein AG erfüllt hierbei nicht nur städtebauliche Aufgaben, sondern übernimmt als Sozialpartner der Stadt Neuss im zunehmenden Maße Verantwortung für unsere Bewohner in unseren Wohnquartieren.

Die enge Zusammenarbeit mit den ortsansässigen Sozialpartnern wie dem Sozialdienst Katholischer Männer e.V., der St. Augustinus-Behindertenhilfe gGmbH, dem Diakonischen Werk der ev. Kirchengemeinde in Neuss e.V. und dem Sozialdienst katholischer Frauen e.V. in Weckhoven werden wir intensivieren und zukünftig unsere Serviceleistungen rund um das Wohnen noch weiter ausbauen. Über die Eröffnung weiterer Servicebüros in den Stadtquartieren erreichen wir einen noch engeren Kontakt zu unseren Mietern und helfen somit, Probleme des Alltags schnell und unbürokratisch zu lösen. Anfang November 2011 konnten wir ein weiteres Servicebüro in Erfttal im Ladenzentrum an der Euskirchener Straße eröffnen. Auch ein weiterer Nachbarschaftstreff – „MARIBU“ auf der Marienburger Straße in der Nordstadt – konnte ins Leben gerufen werden. Geleitet von einer Mitarbeiterin der Caritas werden hier vielfältige Freizeit- und Beratungsangebote für Jung und Alt unter aktiver Mitwirkung unserer Mieter angeboten. Wir knüpfen hiermit an die mittlerweile etablierten Quartierstreffs an der Südlichen Furth und im Meertal an, die vom Diakonischen Werk Neuss e.V. moderiert werden. Im Rahmen der Quartiersentwicklung Am Kotthauserweg ist eine weitere Errichtung eines Nachbarschaftstreffs für das Jahr 2013 geplant. Die seit 2010 kostenlose Serviceleistung unseres Beratungsbusses in Kooperation mit dem Diakonischen Werk bietet darüber hinaus unseren Mietern im gesamten Stadtgebiet Hilfestellungen bei Fragen rund um das Wohnen und bei Problemen des Alltags.
Ein wichtiger Bestandteil unseres sozialen Engagements ist die Förderung der Jugend in Neuss. Kostenlose Sportangebote für Kinder und Jugendliche aus sozialschwachen Familien in unseren Wohnbeständen und die alljährliche Vergabe des Jugendförderpreises der Neusser Bauverein AG, diesjährig an die Leichtathletik-Abteilung der DJK Rheinkraft verliehen, sind für uns zu einer festen Größe geworden. Bei der Sommerferienplanung für daheimgebliebene Kinder und Jugendliche haben wir auch in diesem Jahr die Aktion „Spaß im Gras“ unterstützt.

Um die nachbarschaftliche Gemeinschaft sowie die Integration und das Zusammenleben in unseren Wohnquartieren weiter zu fördern, werden auch weiterhin im laufenden Geschäftsjahr von unserer Gesellschaft Blumenmärkte, Mieter- und Quartiersfeste organisiert.

Zur Unterstützung der Eigeninitiative unserer Mieter bei der Gestaltung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens, werden wir im laufenden Geschäftsjahr erstmalig einen Ehrenamtspreis für nachbarschaftliches Engagement ausloben.

In 2012 haben wir ebenfalls erstmalig unter dem Motto „Dreck-weg-Tag“ einen Aktionstag im Quartier Bergheimer Straße in Neuss-Reuschenberg geplant, um die Identifizierung unserer Mieter mit ihrem Wohnumfeld weiter zu stärken.

Im Rahmen unserer mittlerweile traditionellen Schiffstour haben wir im Jahr 2011 608 unserer langjährigen Mieter für ihre jahrzehntelange Treue gedankt. In unserem Veranstaltungskalender ist der Termin auch für 2012 bereits eingetragen.

Die für unsere Gesellschaft wichtige Kenngröße der Wohnungsleerstände hat sich auch im Geschäftsjahr 2011 weiterhin mit einer bereinigten Leerstandsquote von 0,7 Prozent auf einem erfreulich niedrigen Niveau eingependelt. Mit 48 Wohnungsleerständen liegt unsere Gesellschaft deutlich unter dem vergleichbaren Branchendurchschnitt, was unserer Einschätzung nach neben der Lagegunst der Stadt Neuss auch in engem Kontext mit den sozialen Leistungen und den Sozialangeboten für unsere Mieter in den Wohnquartieren unserer Gesellschaft zu sehen ist.

Die Bauträgersparte unserer Gesellschaft, insbesondere das Projekt Am Marianum, hat einen wesentlichen Beitrag zu unserem positiven Jahresergebnis 2011 beigetragen und bleibt neben unserem Hauptgeschäftsfeld der Hausbewirtschaftung auch weiterhin ein wichtiger Bestandteil zur Sicherung unseres Unternehmenserfolgs.

2011 konnte die Bauträgermaßnahme Am Marianum komplett fertiggestellt und abverkauft werden. Insgesamt wurden 51 Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie 8 Baugrundstücke an die jeweiligen Erwerber übergeben.

Weitere Bauträgermaßnahmen wurden in 2011 akquiriert bzw. weiter vorangetrieben.

Zum 31.12.2011 befanden sich 18 Eigenheime im Stadtteil Erfttal im Bau und 183 Eigentumsmaßnahmen in der Planung.

An der Schulstraße errichtet die Neusser Bauverein AG 27 hochwertige Eigentumswohnungen. Mit der Fertigstellung wird Ende 2013 gerechnet. Im März 2011 gelang es uns, das rund 10.000 m² große Grundstück des ehemaligen Finanzamtes an der Schillerstraße zu erwerben. An diesem exponierten innerstädtischen Standort plant unsere Gesellschaft 43 Eigentumswohnungen, 6 Stadthäuser und 20 Doppelhaushälften. Der Abriss des siebengeschossigen Geschäftshauses erfolgt im Frühjahr 2012. Am Alten Weiher 6 beginnen wir mit der Errichtung von 17 hochwertigen Eigentumswohnungen voraussichtlich im Herbst dieses Jahres. Mit dem Erwerb des sogenannten Kamillusgartens am Konrad-Adenauer-Ring im März dieses Jahres haben wir ein weiteres Grundstück in hervorragender Lagequalität erworben. Auf dem rund 10.000 m² großen Grundstück im Stadionviertel sollen nach aktueller Planung 36 Eigentumswohnungen und 12 Einfamilienhäuser errichtet werden.

Am Kotthauserweg werden in Ergänzung zu der durchgeführten Quartiersaufwertung 36 nicht mehr zeitgemäße Wohneinheiten in sechs Mehrfamilienhäusern zurückgebaut. An dieser Stelle entstehen 22 moderne Eigenheime. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits gefasst, so dass nach sozialverträglicher Entmietung der Mieteinheiten mit dieser Bauträgermaßnahme begonnen werden kann. Mit der Gesamtfertigstellung wird in 2013 gerechnet.

Durch die erfolgreichen Grundstücksakquisitionen in 2011 und im laufenden Geschäftsjahr können wir auch in den kommenden Wirtschaftsjahren mit einem positiven Ergebnis in unserem Bauträgergeschäft rechnen. Hierbei trägt dieser Unternehmensbereich mit dazu bei, unseren satzungsgemäßen Auftrag als städtebaulicher und Sozialpartner der Stadt Neuss zu erfüllen und unserem Hauptgesellschafter und unseren Aktionären eine entsprechende Dividende auszuschütten. Um weiterhin kontinuierliche Erträge in diesem Geschäftsfeld zu erwirtschaften, werden wir auch zukünftig im gesamten Neusser Stadtgebiet geeignete Grundstücke prüfen und erwerben.

Die Umstellung auf die neue wohnungswirtschaftliche Software wurde zu Beginn des Geschäftsjahres erfolgreich umgesetzt.

Gemäß Wirtschaftsplanung rechnen wir in 2012 mit einem Jahresergebnis von rund € 1,3 Mio. und in 2013 von rund € 1,4 Mio.

Durch ihren Einsatz haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr wesentlich zum erfolgreichen Geschäftsjahresabschluss 2011 beigetragen. Wir sprechen ihnen hierfür unseren Dank und unsere Anerkennung aus.

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

Neuss, 30. März 2012

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Frank Lubig Dipl.-Ing. Christoph Hölters

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		83.137,00	118.845,98
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	325.961.482,12		324.550.664,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.172.349,80		35.799.223,09
Grundstücke ohne Bauten	2.078.015,94		441.866,72
Bauten auf fremden Grundstücken	62.330,00		73.170,00
Technische Anlagen und Maschinen	7.362,88		6.888,83
Betriebs- und Geschäftsausstattung	536.049,00		478.997,72
Anlagen im Bau	6.798.448,48		6.961.295,14
Bauvorbereitungskosten	866.976,07		823.315,84
Geleistete Anzahlungen	0,00	371.483.014,29	18.073,20
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00		1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	3.067,61	1.537.067,61	2.863,17
Anlagevermögen insgesamt		373.103.218,90	370.809.204,16
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	4.325.379,52		265.641,45
Bauvorbereitungskosten	577.853,76		100.409,44
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.573.118,36		9.453.818,16
Unfertige Leistungen	13.468.113,77		13.269.201,42
Andere Vorräte	11.390,53	19.955.855,94	28.081,04
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	578.563,53		459.940,21
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	63.841,05		158.045,50
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.157,42		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	778,12		833,10
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		196.965,38
Sonstige Vermögensgegenstände	576.460,85	1.220.800,97	440.558,95
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.071.504,71	3.097.598,72
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	56.463,12		84.282,07
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	56.463,12	327,96
Bilanzsumme		**399.407.843,64**	**398.364.907,56**
Treuhandvermögen aus Kautionen		2.111.932,69	2.025.604,99

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.825.001,44		2.752.818,60
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	14.534.522,46	27.396.015,50	14.285.529,02
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.443.656,70		1.355.481,13
Einstellungen in Rücklagen	321.176,28	1.122.480,42	233.000,71
Eigenkapital insgesamt		47.643.495,92	47.322.319,64
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.081.810,00		2.040.590,00
Steuerrückstellungen	1.359.479,40		1.208.768,17
Sonstige Rückstellungen	3.229.910,62	6.671.200,02	2.724.401,73
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	258.987.835,89		254.768.890,55
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	68.005.365,27		68.205.461,70
Erhaltene Anzahlungen	14.528.344,75		20.015.529,05
Verbindlichkeiten aus Vermietung	869.276,35		742.809,17
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		618,97
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.211.007,35		1.236.960,30
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	169.441,50		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	319.020,59	345.090.291,70	98.558,28
davon aus Steuern: € 38.221,02			(23.166,32)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 4.135,86			(6.464,28)
Rechnungsabgrenzungsposten		2.856,00	0,00
Bilanzsumme		**399.407.843,64**	**398.364.907,56**
Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionen		2.111.932,69	2.025.604,99

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011)

	Geschäftsjahr		(Vorjahr)
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.331.761,39		42.441.337,04
b) aus Verkauf von Grundstücken	17.332.986,80		6.901.660,51
c) aus Betreuungstätigkeit	38.362,30		47.110,82
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	970.233,17	61.673.343,66	557.058,98
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-7.707.222,16	6.852.938,60
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	372.144,04
Sonstige betriebliche Erträge		1.229.017,12	1.023.296,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.917.629,30		18.673.892,94
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.327.941,43		13.524.838,63
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.180.954,83	29.426.525,56	1.136.091,18
Rohergebnis		25.768.613,06	24.860.723,64
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.389.123,90		2.339.814,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 236.323,86	638.656,69	3.027.780,59	612.476,54 (236.104,83)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.735.869,32	7.620.354,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.336.285,10	2.835.718,69
Erträge aus Gewinnabführung	347.152,19		423.328,59
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 183,72 davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 16.775,55	65.936,09	413.088,28	36.867,09 (0,00) (6.930,33)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen € 1.409,48 davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 111.310,00		8.820.793,01	8.851.574,21 (139,20) (110.452,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.260.973,32	3.060.980,76
Außerordentliche Aufwendungen davon aus der BilMoG-Umstellung € 8.627,00		-8.627,00	-8.627,00 (8.627,00)
Außerordentliches Ergebnis		-8.627,00	-8.627,00
Steuern vom Einkommen		509.439,02	506.577,03
Sonstige Steuern		1.299.250,60	1.190.295,60
Jahresüberschuss		**1.443.656,70**	**1.355.481,13**
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		72.182,84	67.774,06
b) in andere Gewinnrücklagen		248.993,44	165.226,65
Bilanzgewinn		**1.122.480,42**	**1.122.480,42**

3. ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2011 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2011 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2011 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften zu Grunde gelegt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben.

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 zu Grunde gelegt.

Sachanlagen

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

Entwicklung

Für Sachanlagenzugänge in 2011 sind Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Fremdkosten angesetzt. Die Herstellungskosten bei Umbau- und Ausbaumaßnahmen wurden nach den handelsrechtlichen Grundsätzen aktiviert. Die übrigen Modernisierungskosten wurden 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. Niedrigere Wertansätze aufgrund von in Vorjahren vorgenommenen Abschreibungen nach § 253 Abs. 4 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften des HGB fortgeführt. Für ein in 1994 bezogenes Neubauobjekt wurde die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG genutzt. Im Geschäftsjahr 2011 ergaben sich Minderabschreibungen von T€ 3 und die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 723.

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 zu Grunde 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 erfolgen nach der linearen Methode, im Zugangsjahr zeitanteilig. Für geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert von € 150 netto bis € 1.000 netto wird im Zugangsjahr ein Sammelposten gebildet, der über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst wird.

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 leerstehende Wohnungen besteht eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 358.

Vorräte (Heizöl) sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit ihren Nominalwerten bewertet. Ausfallrisiken wurden durch direkte Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. 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. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Pensionsrückstellungen wurden auf Grund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 5,14 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, sowie ein Gehaltstrend von 2 % und ein Rententrend von 1,75 % zugrunde gelegt.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Anpassung in Höhe von T€ 129. Hiervon wurden in 2011 entsprechend Art. 67 Abs.1 Satz 1 EGHGB T€ 9 zugeführt. Am 31.12.2011 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen T€ 112.

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag 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	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge des Geschäfts-jahres	Abgänge des Geschäfts-jahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.11	Abschreibungen des Geschäfts-jahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	235.765,52	6.197,47	0,00	0,00	158.825,99	83.137,00	41.906,45
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	449.872.414,45	808.130,92	144.905,93	9.453.444,85 -1.139.791,23*	132.887.810,94	325.961.482,12	7.725.499,83
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.793.861,56	193.589,65	0,00	0,00	6.815.101,41	35.172.349,80	820.462,94
Grundstücke ohne Bauten	441.866,72	1.620.450,30	0,00	15.698,92	0,00	2.078.015,94	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	46.118,21	62.330,00	10.840,00
Technische Anlagen und Maschinen	156.504,03	3.984,27	1.243,36	0,00	151.882,06	7.362,88	3.510,22
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	1.331.710,25	190.701,16	29.693,75	0,00	956.668,66	536.049,00	133.649,88
Anlagen im Bau	7.687.934,63	8.027.303,94	0,00	1.406.518,01 -9.437.229,74	886.078,36	6.798.448,48	0,00
Bauvorbereitungskosten	823.315,84	456.981,46	0,00	2.374,28 -415.695,51	0,00	866.976,07	0,00
Geleistete Anzahlungen	18.073,20	0,00	0,00	-18.073,20	0,00	0,00	0,00
	502.234.128,89	11.301.141,70	175.843,04	10.878.036,06 -11.010.789,68	141.743.659,64	371.483.014,29	8.693.962,87
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	2.863,17	1.022,52	818,08	0,00	0,00	3.067,61	0,00
	1.536.863,17	1.022,52	818,08	0,00	0,00	1.537.067,61	0,00
Anlagevermögen/ Finanzanlagen	**504.006.757,58**	**11.308.361,69**	**176.661,12**	**10.878.036,06 -11.010.789,68**	**141.902.485,63**	**373.103.218,90**	**8.735.869,32**

* In den Umbuchungen (-) sind € 132.753,62 an Umgliederung in das Umlaufvermögen enthalten.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ werden € 13.468.113,77 (Vorjahr € 13.269.201,42) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

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

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
			(Vorjahr)
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	578.563,53	40.215,41	(6.364,34)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	63.841,05	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.157,42	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	778,12	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	576.460,85	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	**1.220.800,97**	**40.215,41**	**(6.364,34)**

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

5. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
1) Gesetzliche Rücklage	2.752.818,60	72.182,84	2.825.001,44
2) Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	10.036.491,60
3) Andere Gewinnrücklagen	14.285.529,02	248.993,44	14.534.522,46

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€	917
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	T€	728
Betriebskosten	T€	305
Prozesskosten und Schadenersatz	T€	777
Jahresabschlusskosten	T€	155

8. Verbindlichkeitenspiegel

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			durch Grundpfandrechte gesichert
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	258.987.835,89 (254.768.890,55)	6.237.502,72 (5.354.128,30)	21.918.890,73 (22.412.432,61)	230.831.442,44 (227.002.329,64)	227.861.766,17 (221.564.619,23)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	68.005.365,27 (68.205.461,70)	6.329.915,42 (5.119.659,09)	6.045.980,97 (5.807.542,65)	55.629.468,88 (57.278.259,96)	62.589.268,01 (63.921.142,02)
Erhaltene Anzahlungen	14.528.344,75 (20.015.529,05)	14.528.344,75 (20.015.529,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	869.276,35 (742.809,17)	869.276,35 (742.809,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (618,97)	0,00 (618,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.211.007,35 (1.236.960,30)	2.211.007,35 (1.236.960,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	169.441,50 (0,00)	169.441,50 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	319.020,59 (98.558,28)	315.385,35 (94.542,96)	2.002,48 (2.002,48)	1.632,76 (2.012,84)	0,00 (0,00)
	345.090.291,70 **(345.068.828,02)**	**30.660.873,44** **(32.564.247,84)**	**27.966.874,18** **(28.221.977,74)**	**286.462.544,08** **(284.282.602,44)**	**290.451.034,18** **(285.485.761,25)**

(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. Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen mit T€ 9 Anpassungen der Pensionsrückstellungen aufgrund der Neubewertung nach BilMoG.

2. Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet mit T€ 17 Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.

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

Erträge		
Erträge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Mietforderungen	T€	162
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	T€	25
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude	T€	663

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

2. Als sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen Leasingverpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 168 bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit.
   Die Gesellschaft hat ein Zinsswap-Geschäft im Jahr 2004 abgeschlossen. Der Zinsswap 2011 wird zum Stichtag als geschlossene Position geführt und hat einen negativen beizulegenden Zeitwert von € 876.838,04. Der Nominalwert beträgt € 8.180.670,10. Aufgrund eines fixen Zinssatzes besteht kein Zinsänderungsrisiko.
   Ansonsten bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkten finanziellen 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. Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand, Rückstellungen für Pensionen sowie sonstige Rückstellungen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

4. 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 2011 wurde gemäß dem Ergebnisabführungsvertrag der ganze Gewinn von € 347.152,19 (Vorjahr € 423.328,59) übernommen.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	36	7
Technische Mitarbeiter	5	0
Büroreinigung	0	1
Summe	41	8

   Außerdem wurden 4 Auszubildende beschäftigt.

6. Gesamtbezüge

   a) des Vorstands

Dipl. Kfm. Frank Lubig	271.797,78 €
Dipl.-Ing. Stefan Pfitzer	3.000,00 €
Dipl.-Ing. Christoph Hölters	3.000,00 €

   b) des Aufsichtsrats 10.125,00 €

7. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 1.742.755,00 gebildet.

8. Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 56. Davon entfallen T€ 51 auf Abschlussprüferleistungen und T€ 5 auf Steuerberatungsleistungen.

9. Die Gesellschaft ist Mitglied in der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK), Köln. Es besteht eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung für die Beschäftigten. Die in der Satzung der RZVK vom 29.10.2002 festgelegten Voraussetzungen und Inhalte richten sich nach dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes vom 01.03.2002. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2011 insgesamt rd. 2.047 T€. Das Vermögen der RZVK reicht nicht aus, die bei den beteiligten Arbeitgebern bestehenden Versorgungsverpflichtungen abzudecken. Die daraus entstehende Unterdeckung umfasst einen nicht unwesentlichen Betrag, der als finanzielle Verpflichtung die öffentlichen Arbeitgeber in der Zukunft treffen könnte.

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

11. Mitglieder des Vorstands

    Dipl.-Kfm. Frank Lubig, Vorsitzender aus Bergisch Gladbach,
    Dipl.-Ing. Stefan Pfitzer, Beigeordneter aus Neuss, bis 30.06.2011,
    Dipl.-Ing. Christoph Hölters, Beigeordneter aus Krefeld, ab 01.07.2011.

12. Mitglieder des Aufsichtsrats

Herbert Napp, Bürgermeister, Vorsitzender,
Heinz Sahnen, stellv. Vorsitzender, Stadtverordneter, Studiendirektor,
Waltraud Beyen, Stadtverordnete, Kauffrau,
Carsten Dix, Stadtverordneter, Rechtsanwalt,
Andreas Hamacher, Stadtverordneter, wissenschaftl. Mitarbeiter,
Ursula von Nollendorf, Stadtverordnete, Übersetzerin,
Peter Ott, Stadtverordneter, Regierungsangestellter a. D.,
Dr. Achim Rohde, Stadtverordneter, Rechtsanwalt,
Felizitas Wennmacher, Stadtverordnete, Steuerfachangestellte,
Dieter Zander, Stadtverordneter, Rechtsanwalt, alle aus Neuss,

von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

Ursula Ackermann, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
aus Mönchengladbach,
Ingrid Both, Kfm. Angestellte aus Grevenbroich,
Wilhelm Manns, Installateur, aus Neuss,
Karl-Heinz Mollenhauer, Schlosser aus Neuss,
Wolfgang Weiwadel, Techn. Angestellter aus Krefeld.

E. 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, 30. März 2012

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Frank Lubig Dipl.-Ing. Christoph Hölters

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Neusser Bauverein AG, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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 Bestimmungen 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 06. Juni 2012

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs ppa. Stephan Schims
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

VORSCHLAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2011 beträgt € 1.122.480,42.

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

a) Ausschüttung einer Dividende von 6,9 % auf die Stückaktien Nr. 47-72, 89-91, 95-123, 126, 127, 1984-2033, 2035-2162, 2429-2666 (Kleinaktionäre),
das entspricht einer Dividende von € 3,53 je Stückaktie **€ 2.520,42**

b) Ausschüttung einer Dividende von 5,9 % 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 € 3,00 je Stückaktie **€ 1.119.960,00**

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Frank Lubig Dipl.-Ing. Christoph Hölters

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 2011 durch PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, Kenntnis genommen. Er stimmt mit dem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2011, den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss 2011 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 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“.

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, 28. Juni 2012

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Herbert Napp
Bürgermeister

Euskirchener Straße

KONZERNLAGEBERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auch im Jahr 2011 wurde die Weltwirtschaft neben der Naturkatastrophe in Japan auch weiterhin durch die andauernde Staatsschuldenkrise in Europa überschattet. Eine große Hypothek in Form eines neuen Hilfspaketes für Griechenland belastete die Eurozone und führte bis heute zu einem großen Vertrauensverlust in die Finanzlandschaft.
Eine Stützung der fortgeschrittenen Volkswirtschaften in der zweiten Jahreshälfte 2011 gelang durch eine expansive Geldpolitik und eine Abschwächung der Wachstumsdynamik in den Schwellenländern Asiens, Lateinamerikas und Mittel- und Osteuropas.
Durch die Finanzkrise sind die Staatsfinanzen im Euroraum in Mitleidenschaft gezogen worden. Ein erheblicher Anteil der Haushaltsmittel musste für Maßnahmen zur Stützung der Konjunktur, sowie für die Stabilisierung des Finanzsektors aufgewendet werden. Durch Einnahmeausfälle und Ausgabenzuwächse, die Folge des konjunkturellen Einbruches und die Belastung des höheren Schuldendienstes waren, wurden die Staatshaushalte schwerwiegend belastet.
Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war jedoch trotz der Schwierigkeiten im Euroraum erfreulicherweise auch im Wirtschaftsjahr 2011 weiter auf Erfolgskurs. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg um 3% zum Vorjahr. Ursächlich hierfür sind die Wachstumsimpulse aus dem Inland. Eine der Stützen dieser positiven Entwicklung war das Konsumverhalten der Privathaushalte, kombiniert mit einer kräftigen Investitionsdynamik. Der Außenhandelsanteil blieb hinter den Erwartungen zurück.
Mit 8,3 Prozent nahmen die Bauinvestitionen gegenüber dem Vorjahr deutlich zu. Ursächlich hierfür war unter anderem die weiterhin abnehmende Zinskurve am Hypothekenmarkt. Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren konnten in 2011, abhängig von der Bonität des Kreditnehmers, mit einem Zinssatz von unter 3 Prozent am Kapitalmarkt eingekauft werden. Dieser Trend hält auch in den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2012 weiterhin an.
Mit 11,6 % des erwirtschafteten Bruttoinlandsproduktes (rund 267 Milliarden Euro) trug der Kernbereich der Immobilienwirtschaft – das Grundstücks- und Wohnungswesen – zur erfreulichen Entwicklung der Binnenkonjunktur bei.
Auch erreichte die bundesweite Arbeitslosenquote mit 7,1 % ebenfalls einen historischen Tiefstand seit 1992. Ebenfalls stieg der Anteil der erwerbstätigen Personen auf 40,63 Mio. Dies ist der höchste Stand seit der Wiedervereinigung.

Der Wohnungsneubau verzeichnete in 2011 eine positive Entwicklung. Der Bau von rund 226.000 Wohnungen wurde bundesweit genehmigt. Dies entspricht einer Steigerung von rund 39.000 Baugenehmigungen und bedeutet eine Zuwachsrate von rund 20,5%.
Eine ähnlich positive Entwicklung konnte letztmalig Anfang der 90er-Jahre verzeichnet werden. Mit rund 84.000 Wohnungen konnte der Geschosswohnungsneubau einen Zuwachs von 10 % verzeichnen. Die Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen stiegen mit 2.565 Einheiten um 7,0% auf 39.006.

Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss betrug 154.391 und lag mit 633 Personen über dem Vorjahreswert. Der Ausländeranteil lag bei 12,5% fast unverändert auf dem Niveau des vergangenen Jahres.

Ein erfreulich deutlicher Anstieg konnte bei den erteilten Baugenehmigungen verzeichnet werden. Mit einem Zuwachs von 136 Baugenehmigungen für Wohngebäude wurden insgesamt 318 positive Bescheide erlassen. Im Vorjahr waren es lediglich 182 Genehmigungen. Mit 449 Baugenehmigungen für Wohnungen wurde ebenfalls das Vorjahresergebnis mit rund 22,3% auf 449 Wohnungen gesteigert.

Die gesamten Baufertigstellungen nahmen in 2011 mit insgesamt 286 Wohngebäuden und 382 Wohnungen deutlich zu. Im Vorjahr waren es lediglich 107 Wohngebäude und 256 Wohneinheiten.

Im 120. Jahr nach Gründung unserer Gesellschaft wurden 105 Wohneinheiten fertiggestellt. Dies entspricht 27,5% der im gesamten Neusser Stadtgebiet fertiggestellten Wohnungen.

Der Erfüllung des satzungsgemäßen Auftrages einer sicheren und sozialverantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung der Stadt Neuss wird unsere Gesellschaft auch weiterhin durch die Bereitstellung von bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum nachkommen. Um dieser Aufgabenstellung auch zukünftig unter sich verändernden Rahmenbedingungen nachkommen zu können, liegt der Schwerpunkt unseres Handelns in der permanenten Erfassung und Umsetzung der Anforderungen an ein modernes Wohnungswirtschaftsunternehmen. Hierzu ist es erforderlich, eine ausgewogene Ausrichtung der Tätigkeitsschwerpunkte in Bezug auf veränderte Sozialstrukturen, ökologische und ökonomische Anforderungen zu erfüllen. Eine permanente und strategische Analyse unseres Wohnungsangebotes sichert die nachhaltige Wirtschaftlichkeit unserer Gesellschaft und bietet unseren Mietern ein Optimum an Wohnqualität. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Neuss wird unsere Gesellschaft durch die Errichtung öffentlich geförderter und freifinanzierter Neubauten an Standorten mit entsprechender Lagequalität auch in Zukunft attraktive und bezahlbare Wohnangebote anbieten.

Die Planung und Umsetzung von wertverbessernden und -erhaltenden Maßnahmen in unseren Beständen realisieren wir hierbei unter Beachtung wirtschaftlicher Parameter zum großen Teil mit regionalen Handwerksunternehmen. Die Neusser Bauverein AG ist hierbei neben ihren satzungsbedingten Aufgabenstellungen ein verlässlicher Auftraggeber und Vertragspartner der regionalen Handwerkerschaft und trägt somit dazu bei, dass Arbeitsplätze in der Region erhalten und gesichert werden.

Die Stadt- und Quartiersentwicklung hat beim Konzern der Neusser Bauverein AG auch weiterhin einen besonders hohen Stellenwert. So haben wir im Geschäftsjahr 2011 im Bereich Neubau, Instandhaltung sowie Um- und Ausbau rund € 20 Mio. in unsere Bestände investiert. In den kommenden 5 Jahren sind insgesamt rund € 146 Mio. Investitionen in Wohnbauprojekte unserer Gesellschaft geplant.

Darüber hinaus sehen wir uns als Sozialpartner der Stadt Neuss für die stetig wachsenden sozialen Aufgabenstellungen in unseren Wohnbeständen und im gesamten Stadtgebiet. Durch umfangreiche Angebote im Sozialbereich unterstützen wir unsere Mieter und fördern das soziale Leben in den einzelnen Wohnquartieren.
Aufgrund der zukünftigen gesellschaftlichen Anforderungen werden wir unser Sozialengagement mit Serviceleistungen rund um das Wohnen weiter ausbauen.

Auch zukünftig werden wir nachfrageorientiert qualitativ anspruchsvolle Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten und Lagequalitäten anbieten, um damit auch insbesondere jungen Familien den Erwerb von Wohnungseigentum zu ermöglichen. Hierbei sehen wir nach wie vor die Wohnimmobilie, auch insbesondere unter den aktuellen finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, im Fokus der privaten Vermögensbildung und Altersversorgung. Durch die Errichtung von Wohnungseigentum wird darüber hinaus die soziale Verwurzelung mit der Stadt Neuss unterstützt und gefördert.

Auch in Zukunft stehen wir unserem Hauptaktionär, der Stadt Neuss, als Dienstleister der Quartiers- und Stadtentwicklung zur Verfügung.

1.2. Geschäftsentwicklung

Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Heimplätze	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Wohn- u. Nutzfläche m²
Bestand 31.12.2010	836	6.836	255	3.341	76	536.829
Zugänge						
Neubau	3	32		35		3.006
Um- und Ausbau	4	30			1	2.121
Sonstiges					2	28
Abgänge						
Um- und Ausbau	-4	-30			-2	-2.390
Sonstiges		-1		-3	-3	-214
Bestand 31.12.2011	**839**	**6.867**	**255**	**3.373**	**74**	**539.380**

Zugänge

Im Geschäftsjahr 2011 wurden im Rahmen der Stadtteilerneuerung Erfttal die letzten 3 Häuser des zweiten Bauabschnitts Euskirchener Str. 14, 18 und 20 mit 32 Wohnungen und 35 Tiefgarageneinstellplätzen bezogen.
Die Umbaumaßnahme Krefelder Str. 42 konnte mit Fertigstellung von 3 Wohnungen und einer gewerblichen Einheit abgeschlossen werden. An der Weckhovener Straße 10 wurde ein weiteres Haus mit 8 Wohnungen nach Sanierung wieder bezogen. Von der Sanierungsmaßnahme Berghäuschensweg 282-288 konnten die ersten beiden Häuser mit 19 Wohnungen fertiggestellt werden.

Abgänge

Die Abgänge im Geschäftsjahr 2011 betreffen im Wesentlichen die Umbaumaßnahmen Berghäuschensweg mit 20 Wohnungen, Weckhovener Straße mit 8 Wohnungen und Krefelder Str. mit 2 Wohnungen und 2 gewerblichen Einheiten.

Im Bau befindliche Objekte

Am Bilanzstichtag 31.12.2011 befanden sich 18 öffentlich geförderte Mietwohnungen an der Alemannenstr. 19 a-b im Bau.
Im Zuge der Um- und Ausbaumaßnahmen befanden sich 20 Wohnungen Weckhovener Str. 12 und 14, 15 Wohnungen Berghäuschensweg 286-288, 18 Wohnungen Alemannenstr. 13-17 und 20 Wohnungen Alemannenstr. 21-23 im Bau, insgesamt 73 Einheiten.

In Planung

Am 31.12.2011 waren 38 Neubau-Objekte in Planung, die sich wie folgt aufteilen:

2 Mietwohnungen Hymgasse 11
12 Mieteigenheime Pskowstraße 22-32, 17-27
16 Mietwohnungen Marienstraße 89
7 Mieteigenheime Berghäuschensweg 298, 298 a-f
1 Kinder- und Jugendeinrichtung in Allerheiligen

Für weitere 63 Einheiten sind Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen geplant.

Die geplanten Wohnungen werden im Neubau, und soweit im Altbau bautechnisch 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 2011 wurde, wie bereits in den Vorjahren, die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes kontinuierlich fortgeführt. Im Berichtsjahr konnten 30 Mietwohnungen nach Um- und Ausbau wieder bezogen werden. Die aktivierten Herstellungskosten belaufen sich auf rd. € 4,0 Mio.

Das umfangreiche Um- und Ausbauprogramm soll auch im Jahr 2012 und in den Folgejahren weitergeführt werden. Hierbei wird die vorhandene Bausubstanz dem heutigen Wohnungsstandard angepasst.

Folgende Mietwohnanlagen sind zur Modernisierung vorgesehen:

28 Wohnungen Am Alten Weiher 7
35 Wohnungen Berghäuschensweg 290-296

63 Wohnungen insgesamt

Der größte Teil der Wohnungen war ursprünglich öffentlich gefördert und zwischenzeitlich aus der Bindung herausgewachsen. Um weiterhin kostengünstige Mietwohnungen für sozialschwache 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 leergezogenen 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 Wohnungen Mietergärten angelegt.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer Mietwohnungen beläuft sich auf € 4,80/m²/mtl. gegenüber € 4,70/m²/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 1.600 in 2010 auf T€ 1.330 in 2011 reduziert. Durchschnittlich standen in 2011 226 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,3 % (Vorjahr 3,4 %). Der wesentliche Teil mit 2,6 % entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die echte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,7 Prozent (48 Wohneinheiten).

Grundstücksbevorratung

Die Gesellschaft verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2011 über 11.624 m² unbebaute Grundstücke aus dem Anlagevermögen.
Für den Mietwohnungsbau und das Bauträgergeschäft werden auch zukünftig nach Bedarf weitere Grundstücksflächen angekauft.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2011 rund € 9,1 Mio. (Vorjahr rund € 6,6 Mio.) aufgewandt worden. Dies entspricht € 16,90 (Vorjahr€ 12,23) je m² Wohn- und Nutzfläche.

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

Eigentumsmaßnahmen

Aus dem Bereich der Eigentumsmaßnahmen konnte im Geschäftsjahr 2011 die gesamte Bauträgermaßnahme mit 28 Eigentumswohnungen Am Marianum 4-10, 5 Eigenheime Am Marianum 3-7, 13, 21 und 10 Eigenheime Am Marianum 12-28a fertiggestellt und übergeben werden.

Am 31.12.2011 befanden sich 18 Eigenheime an der Euskirchener Str. im Bau. Nachstehende 183 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind als Verkaufsobjekte geplant:

- **17** Eigentumswohnungen Am Alten Weiher 6
- **27** Eigentumswohnungen Schulstraße
- **22** Eigenheime Am Kotthauserweg
- **26** Eigenheime Schillerstraße
- **43** Eigentumswohnungen Schillerstraße
- **12** Eigenheime Kamillusgarten
- **36** Eigentumswohnungen Kamillusgarten

Betreuungstätigkeit - WEG Verwaltung

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2011 zum Verwalter für 8 Eigentümergemeinschaften mit 473 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 154 Wohneinheiten, 199 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 11 Gewerbeeinheiten sowie 109 eigene Einheiten mit 40 Wohnungen, 68 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze und eine Gewerbeeinheit.

Personalwesen

Im Geschäftsjahr 2011 waren durchschnittlich 115 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 21 als Teilzeitkräfte und 4 Auszubildende beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (64 Angestellte, davon 11 Teilzeitkräfte), als Servicemitarbeiter (27 Arbeiter, davon 2 Teilzeitkräfte) sowie als Hausmeister, -warte (17, davon eine Teilzeitkraft) und Hausreinigungskräfte (7, alle Teilzeitkräfte) tätig.

Geschäftsbesorgungen/Projektsteuerung und -entwicklung

Der Konzern Neusser Bauverein AG unterhält Geschäftsbesorgungsverträge mit der City-Parkhaus GmbH, der Stadthafen Neuss GmbH & Co. KG und der Schulgebäude am Stadtwald GmbH.

Weiterhin ist der Konzern als Verwalter des angepachteten städtischen Grundbesitzes tätig. Zum 31.12.2011 wurden für die Stadt Neuss 37 Häuser mit 73 Mietwohnungen, 10 gewerbliche Einheiten und 36 Garagen bzw. Stellplätze mit rd. 7.034 m² Wohn- und Nutzfläche verwaltet.

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2011	2010	2009	2008	2007
Eigenkapitalquote	%	11,6	11,6	12,1	12,3	12,5
Eigenkapitalrentabilität	%	4,1	3,9	3,4	3,1	3,3
Cashflow	T€	10.422	9.087	8.945	11.206	9.498
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m²	4,80	4,70	4,55	4,39	4,29
Instandhaltungskosten	€/m²	16,90	12,45	12,17	11,13	10,93
Fluktuationsquote	%	7,7	8,9	9,9	10,1	8,9
Leerstandsquote	%	3,3	3,4	3,6	4,8	5,1
davon strategisch bedingt	%	2,6	2,8	3,1	3,6	4,1
Leerstandsquote bereinigt	%	0,7	0,6	0,5	1,2	1,0

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

2. DARSTELLUNG DER LAGE

2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2011 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.448 (Vorjahr T€ 1.359) erzielt. Nach Einstellung von T€ 325 in die Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 1.122 (Vorjahr T€ 1.122). Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€91 auf T€ 1.957.

Im Geschäftsjahr wurden 5 Eigenheime Am Marianum 3-7, 13, 21, 28 Eigentumswohnungen Am Marianum 4-10 und 10 Eigenheime Am Marianum 12-28 a veräußert.

Im Rahmen der Wirtschaftsplanung 2012 wird ein Konzernjahresüberschuss von T€ 1.342 erwartet. Die Ertragslage bleibt unter Einbeziehung des Wirtschaftsplanes in den nächsten Jahren durch Erlösschmälerungen auf Grund 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	2011		2010		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	349	0,1%	428	0,1%	-79
Sachanlagen	371.695	93,1%	369.444	92,7%	2.251
Finanzanlagen	6	0,0%	7	0,0%	-1
Anlagevermögen insgesamt	**372.050**	**93,2%**	**369.879**	**92,8%**	**2.171**
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	20.952	5,2%	24.088	6,0%	-3.136
Forderungen/Sonstige Vermögensgegenstände	1.354	0,3%	1.171	0,3%	183
Flüssige Mittel	5.187	1,3%	3.404	0,9%	1.783
Rechnungsabgrenzung	56	0,0%	85	0,0%	-29
Umlaufvermögen insgesamt	**27.549**	**6,8%**	**28.748**	**7,2%**	**-1.199**
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**399.599**	**100,0%**	**398.627**	**100,0%**	**972**

Die Bilanzsumme des Konzerns ist gegenüber dem 31.12.2010 insbesondere infolge von Investitionen im Anlagevermögen um T€ 972 bzw. 0,2 % auf T€ 399.599 angestiegen.

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Vermögensstruktur wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2011		2010		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
langfristig					
Anlagevermögen	372.049	93,1%	369.879	92,7%	2.170
Geldbeschaffungskosten	40	0,0%	0	0,0%	40
langfristige Forderungen	56	0,0%	85	0,0%	-29
	372.145	**93,1%**	**369.964**	**92,7%**	**2.181**
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	7.320	1,8%	10.664	2,7%	-3.344
	7.320	**1,8%**	**10.664**	**2,7%**	**-3.344**
kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	13.631	3,5%	13.424	3,4%	207
Flüssige Mittel	5.187	1,3%	3.404	0,9%	1.783
Übrige Aktiva	1.316	0,3%	1.171	0,3%	145
	20.134	**5,1%**	**17.999**	**4,6%**	**2.135**
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**399.599**	**100,0%**	**398.627**	**100,0%**	**972**

Die Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2011		2010		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	19.125	4,8%	19.125	4,8%	0
Gewinnrücklagen	27.388	6,9%	27.063	6,8%	325
Bilanzgewinn	1.122	0,3%	1.122	0,3%	0
	47.635	**12,0%**	**47.310**	**11,9%**	**325**
Rückstellungen	6.788	1,6%	6.097	1,5%	691
Verbindlichkeiten	345.173	86,4%	345.220	86,6%	-47
Rechnungsabgrenzung	3	0,0%	0	0,0%	3
	351.964	**88,0%**	**351.317**	**88,1%**	**647**
Gesamtkapital/Bilanzsumme	**399.599**	**100,0%**	**398.627**	**100,0%**	**972**

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2011		2010		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
langfristig					
Eigenkapital	19.125	4,8%	19.125	4,8%	0
Gewinnrücklagen	27.388	6,9%	27.063	6,8%	325
	46.513	**11,7%**	**46.188**	**11,6%**	**325**
Dauerfinanzierungsmittel	**324.051**	**81,0%**	**321.116**	**80,6%**	**2.935**
mittelfristig					
Erhaltene Anzahlungen	**400**	**0,1%**	**6.525**	**1,6%**	**-6.125**
kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	4.705	1,2%	4.057	1,0%	648
Erhaltene Anzahlungen	14.208	3,5%	13.560	3,4%	648
Bilanzgewinn	1.122	0,3%	1.122	0,3%	0
Übrige Verbindlichkeiten	8.597	2,2%	6.059	1,5%	2.538
Rechnungsabgrenzung	3	0,0%	0	0,0%	3
	28.635	**7,2%**	**24.798**	**6,2%**	**3.837**
Gesamtkapital/Bilanzsumme	**399.599**	**100,0%**	**398.627**	**100,0%**	**972**

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 2011 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2012 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 Konzerns der Neusser Bauverein AG 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 2011 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung sowie den Neubau und die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2011 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 permanente 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

Durch steigende Lebenshaltungskosten und gesellschaftspolitische Veränderungen könnten sich im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung Risiken aus laufenden Mietrückständen, einer hohen Anzahl von Mieterwechseln, Mietverzichten, Mietausfällen, Abschreibungen und Wertberichtigungen bei Mietforderungen sowie Aufwandsverzichte ergeben.

Das Bauträgergeschäft ist nach wie vor mit wirtschaftlichen Risiken behaftet. Bei jeder anstehenden Maßnahme werden Chancen und Risiken in Form von Wirtschaftlichkeitsberechnungen nachgewiesen. Die Marktfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Projekte wird im Einzelfall detailliert überprüft, die Planungen gegebenenfalls angepasst. Die Lagequalität und das standortbezogene Nutzungs- und Bebauungskonzept beeinflussen hierbei maßgeblich den Erfolg dieses Geschäftsbereiches.
Veränderungen der Rahmenbedingungen werden in Form von Prognoserechnungen abgebildet und entsprechende Maßnahmen werden unverzüglich eingeleitet und umgesetzt.

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

5.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen. Der Konzern der Neusser Bauverein AG nutzt den demografischen Wandel dazu, durch spezielle Wohnungsangebote insbesondere für ältere Bevölkerungsgruppen, unterstützt durch den Ausbau und Intensivierung einer Alten- und Seniorenbetreuung, eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern zu erreichen. Mit dem Programm „Wohnen mit Versorgungssicherheit und Service“ 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 setzen, 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 bis zu 25 Jahren für öffentlich geförderte und für freifinanzierte Mietobjekte abgeschlossen.
Aufgrund der niedrigen Zinsen werden auch höhere Tilgungen vereinbart, um eine schnellere Entschuldung zu erreichen.
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 2011 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 2011 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 im Zeitpunkt des Abschlusses der Rechtsgeschäfte bekannt waren.

Die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, wird hierzu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilen, 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

Der satzungsgemäßen Verpflichtung zur Versorgung von breiten Schichten der Neusser Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum werden wir auch zukünftig nachkommen und diese erfüllen.

Die Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung unseres Wohnbestandes wird auch in den kommenden Jahren den Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit bilden. Hiermit gewährleisten wir die Nachhaltigkeit und die sozialverträgliche Vermietbarkeit unseres Wohnangebotes auch unter Einbeziehung ökologischer Aspekte. Weiterhin werden wir bei der Sanierung und Modernisierung unserer Bestände den durch den demografischen Wandel veränderten Bedürfnissen nach barrierefreien Wohnungen Rechnung tragen. Um zu gewährleisten, dass unsere Wohnungen auch im Bezug auf die Mietnebenkosten nachhaltig bezahlbar und vermietbar bleiben, wird bei Neubauten sowie bei Modernisierungsmaßnahmen großer Wert auf die Umsetzung energetischer Konzepte gelegt.

Die Nachfrage nach bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnungen in Neuss ist nach wie vor stark und wird auch für die kommenden Jahren auf einem hohen Niveau prognostiziert. Für Haushalte mit niedrigen Einkommen ist es somit von großer Bedeutung, preisgünstigen Wohnraum anmieten zu können. Auch tritt der Bedarf an neuen Wohnformen für ältere Menschen immer weiter in den Vordergrund, da der Wunsch besteht, möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben zu können. Aufgrund dessen werden wir auch zukünftig durch die Errichtung von Wohnungsneubauten in ausgewählten Standorten im Neusser Stadtgebiet dieser Entwicklung Rechnung tragen. Für zukünftig zu realisierende Projekte ist es jedoch zwingend notwendig, finanzierbare Grundstücke mit entsprechender Lagequalität im Neusser Stadtgebiet zu sichern und die für öffentlich geförderten Wohnraum begrenzten Fördermittel projektbezogen zu erhalten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 haben wir im Bereich Neubau, Instandhaltung, Um- und Ausbau rund € 20 Mio. investiert. Im Geschäftsjahr 2012 planen wir Investitionen in Höhe von rund € 27 Mio. Hinzu kommen Investitionen im Bereich für Bauträgermaßnahmen von rund € 13 Mio. Bis zum Jahr 2016 sind Investitionen im Bereich Neubau, Instandhaltung, Um- und Ausbau von insgesamt rund € 107 Mio. geplant. Zusätzlich sind im gleichen Zeitraum Investitionen für Bauträgermaßnahmen in Höhe von rund € 39 Mio. veranschlagt. Somit werden in den kommenden Jahren durch den Konzern der Neusser Bauverein AG insgesamt rund € 146 Mio. in Wohnungsbauprojekte in der Stadt Neuss investiert.

Im Rahmen der Stadtteilerneuerung in Erfttal konnten die letzten 3 Häuser des zweiten Bauabschnittes mit 32 Wohnungen und 35 Stellplätzen termingerecht bezogen werden. Den Abschluss dieser Gesamtmaßnahme bildet der dritte Bauabschnitt mit der Errichtung von 18 preisgünstigen Einfamilienhäusern. Die Fertigstellung und Übergabe ist für Ende 2012 geplant. Somit ist mit der Gesamtfertigstellung dieser Maßnahme eine sozialverträgliche Durchmischung von öffentlich gefördertem Wohnraum und preisgünstigen Eigenheimen gelungen.
Zum 31.12.2011 waren insgesamt 38 Neubau-Objekte und 63 Umbaumaßnahmen in Planung.

An der Marienstraße 89 errichten wir ein modernes Mehrfamilienhaus mit 16 öffentlich geförderten Wohneinheiten in ansprechender Architektur. Die Fertigstellung ist für Mitte 2013 geplant.

Nach Erhalt der notwendigen Förderzusagen entstehen am Berghäuschensweg 298-298 a-f 7 öffentlich geförderte Mieteinfamilienhäuser. Die Rodungsarbeiten sind bereits abgeschlossen und die notwendigen Erschließungsarbeiten erfolgen zeitnah. Der Baubeginn ist für Mitte 2012 geplant. Weiterhin ist nach Eingang der Bewilligungsbescheide der Baubeginn an der Pskowstraße mit ebenfalls 12 öffentlich geförderten Mieteigenheimen für Mitte 2012 geplant.

Mit diesen Maßnahmen ermöglichen wir sozialschwachen, kinderreichen Familien, ein preisgünstiges Eigenheim anzumieten.

Die Baumaßnahme an der Alemannenstraße 19 a und b mit 18 neuen öffentlich geförderten Mietwohnungen und 20 öffentlich geförderten modernisierten Mietwohnungen an der Alemannenstraße 21-23 und 18 frei finanzierten modernisierten Wohnungen Alemannenstraße 13-17 wird im Herbst 2012 abgeschlossen.

Nachdem die Planungen für das Objekt Hymgasse 11 weiter optimiert wurden, wird mit der Baulückenschließung in unmittelbarer Nähe zum neugestalteten Romaneum Mitte des Jahres begonnen. Mit Fertigstellung des Neubaus entstehen in zentraler Innenstadtlage zwei freifinanzierte Mieteinheiten in einem Einfamilienstadthaus und in einem eingeschossigen Hofgebäude.

An der Hülchrather Straße 31-37 in Neuss-Weckhoven ist geplant, die 4 achtgeschossigen Punkthäuser zurückzubauen. Die in den 60er-Jahren errichteten 143 Wohnungen weisen einen hohen Modernisierungsbedarf aus und entsprechen nicht mehr den demografischen, sozialen sowie auch den energetischen Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum. Da die nachhaltige Vermietbarkeit nicht gewährleistet ist, soll mittels eines Landeswettbewerbes, welcher Ende des laufenden Geschäftsjahres durchgeführt werden soll, der Stadtteil Weckhoven nach Abriss des Altbestandes durch die Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen und Eigentumsmaßnahmen aufgewertet werden.

Mit dem Beginn der Bauarbeiten für die Kinder- und Jugendeinrichtung in Allerheiligen konnte eine weitere Sozialimmobilie durch unsere Gesellschaft realisiert werden. Die Fertigstellung dieser Einrichtung ist für Anfang 2013 geplant. Ein weiterer Kindergarten ist im Barbaraviertel an der Heerdter Straße geplant. Auch zukünftig werden wir als Sozialpartner der Stadt Neuss Sozialimmobilien in Zusammenarbeit mit der Stadt Neuss konzipieren und errichten.

Zur Sicherung und Erhaltung unserer Bestände hat unsere Gesellschaft Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rund € 9,2 Mio. geleistet. Dieser Wert entspricht € 17,09/m² Wohn- und Nutzfläche und liegt mit rund € 2,5 Mio. deutlich über Vorjahresniveau. Grund hierfür war im Wesentlichen die umfangreiche Quartiersaufwertung Am Kotthauserweg. Die Sanierungsmaßnahme Am Kotthauserweg wird im Geschäftsjahr 2012 abgeschlossen werden können. Neben der optischen Aufwertung durch umfangreiche Fassadenanstricharbeiten und Dachsanierungen wurden u.a. auch Mietergärten angelegt. Im Rahmen unserer ökologischen Verantwortung haben wir auch hier auf den Einsatz regenerativer Energien gesetzt und 3 Photovoltaik-Anlagen in Betrieb genommen. Mit dieser Maßnahme tragen wir dazu bei, dass insgesamt 39.000 Kilogramm CO_2-Ausstoß jährlich vermieden werden. Nach Abschluss dieser umfangreichen Sanierungsmaßnahme hat unsere Gesellschaft mit rund 3 Millionen Euro zur erheblichen Verbesserung des gesamten Wohnumfeldes beigetragen.

Im Geschäftsjahr 2012 sind Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von rund € 7,7 Mio. geplant, um unseren Qualitätsanspruch an vermietbaren Wohnraum und die somit verbundene Nachhaltigkeit der Vermietbarkeit unserer Bestände dauerhaft sicherstellen zu können.

Der Konzern der Neusser Bauverein AG verfügte zum Geschäftsjahresende 2011 über einen Immobilienbestand von 6.867 Wohneinheiten. Hiervon unterliegen rund 59% der Wohneinheiten einer öffentlichen Bindung; 41 % unserer Bestände werden freifinanziert bewirtschaftet. Die Durchschnittsmiete über den gesamten Bestand liegt per 31.12.2011 bei € 4,80/m²/mtl. Hierbei steht die Zurverfügungstellung öffentlich geförderten Wohnraums ebenso wie das Angebot günstiger freifinanzierter Wohnungen im Einklang mit der satzungsmäßigen Verpflichtung unserer Gesellschaft, breite Schichten der Bevölkerung, unabhängig von der Einkommenssituation, mit bezahlbarem, zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen.

Der Konzern der Neusser Bauverein AG erfüllt hierbei nicht nur städtebauliche Aufgaben, sondern übernimmt als Sozialpartner der Stadt Neuss im zunehmenden Maße Verantwortung für unsere Bewohner in unseren Wohnquartieren.

Die enge Zusammenarbeit mit den ortsansässigen Sozialpartnern wie dem Sozialdienst Katholischer Männer e.V., der St. Augustinus-Behindertenhilfe gGmbH, dem Diakonischen Werk der ev. Kirchengemeinde in Neuss e.V. und dem Sozialdienst katholischer Frauen e.V. in Weckhoven werden wir intensivieren und zukünftig unsere Serviceleistungen rund um das Wohnen noch weiter ausbauen. Über die Eröffnung weiterer Servicebüros in den Stadtquartieren erreichen wir einen noch engeren Kontakt zu unseren Mietern und helfen somit, Probleme des Alltags schnell und unbürokratisch zu lösen. Anfang November 2011 konnten wir ein weiteres Servicebüro in Erfttal im Ladenzentrum an der Euskirchener Straße eröffnen. Auch ein weiterer Nachbarschaftstreff – „MARIBU“ auf der Marienburger Straße in der Nordstadt – konnte ins Leben gerufen werden. Geleitet von einer Mitarbeiterin der Caritas werden hier vielfältige Freizeit- und Beratungsangebote für Jung und Alt unter aktiver Mitwirkung unserer Mieter angeboten. Wir knüpfen hiermit an die mittlerweile etablierten Quartierstreffs an der Südlichen Furth und im Meertal an, die vom Diakonischen Werk Neuss e.V. moderiert werden. Im Rahmen der Quartiersentwicklung Am Kotthauserweg ist eine weitere Errichtung eines Nachbarschaftstreffs für das Jahr 2013 geplant. Die seit 2010 kostenlose Serviceleistung unseres Beratungsbusses in Kooperation mit dem Diakonischen Werk bietet darüber hinaus unseren Mietern im gesamten Stadtgebiet Hilfestellungen bei Fragen rund um das Wohnen und bei Problemen des Alltags.
Ein wichtiger Bestandteil unseres sozialen Engagements ist die Förderung der Jugend in Neuss. Kostenlose Sportangebote für Kinder und Jugendliche aus sozialschwachen Familien in unseren Wohnbeständen und die alljährliche Vergabe des Jugendförderpreises der Neusser Bauverein AG, diesjährig an die Leichtathletik-Abteilung der DJK Rheinkraft verliehen, sind für uns zu einer festen Größe geworden. Bei der Sommerferienplanung für daheimgebliebene Kinder und Jugendliche haben wir auch in diesem Jahr die Aktion „Spaß im Gras“ unterstützt.

Um die nachbarschaftliche Gemeinschaft sowie die Integration und das Zusammenleben in unseren Wohnquartieren weiter zu fördern, werden auch weiterhin im laufenden Geschäftsjahr von unserer Gesellschaft Blumenmärkte, Mieter- und Quartiersfeste organisiert.

Zur Unterstützung der Eigeninitiative unserer Mieter bei der Gestaltung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens, werden wir im laufenden Geschäftsjahr erstmalig einen Ehrenamtspreis für nachbarschaftliches Engagement ausloben.

In 2012 haben wir ebenfalls erstmalig unter dem Motto „Dreck-weg-Tag“ einen Aktionstag im Quartier Bergheimer Straße in Neuss-Reuschenberg geplant, um die Identifizierung unserer Mieter mit ihrem Wohnumfeld weiter zu stärken.

Im Rahmen unserer mittlerweile traditionellen Schiffstour haben wir im Jahr 2011 608 unserer langjährigen Mieter für ihre jahrzehntelange Treue gedankt. In unserem Veranstaltungskalender ist der Termin auch für 2012 bereits eingetragen.

Die für unsere Gesellschaft wichtige Kenngröße der Wohnungsleerstände hat sich auch im Geschäftsjahr 2011 weiterhin mit einer bereinigten Leerstandsquote von 0,7 Prozent auf einem erfreulich niedrigen Niveau eingependelt. Mit 48 Wohnungsleerständen liegt unsere Gesellschaft deutlich unter dem vergleichbaren Branchendurchschnitt, was unserer Einschätzung nach neben der Lagegunst der Stadt Neuss auch in engem Kontext mit den sozialen Leistungen und den Sozialangeboten für unsere Mieter in den Wohnquartieren unserer Gesellschaft zu sehen ist.

Die Bauträgersparte unserer Gesellschaft, insbesondere das Projekt Am Marianum, hat einen wesentlichen Beitrag zu unserem positiven Jahresergebnis 2011 beigetragen und bleibt neben unserem Hauptgeschäftsfeld der Hausbewirtschaftung auch weiterhin ein wichtiger Bestandteil zur Sicherung unseres Unternehmenserfolgs.

2011 konnte die Bauträgermaßnahme Am Marianum komplett fertiggestellt und abverkauft werden. Insgesamt wurden 51 Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie 8 Baugrundstücke an die jeweiligen Erwerber übergeben.

Weitere Bauträgermaßnahmen wurden in 2011 akquiriert bzw. weiter vorangetrieben.

Zum 31.12.2011 befanden sich 18 Eigenheime im Stadtteil Erfttal im Bau und 183 Eigentumsmaßnahmen in der Planung.

An der Schulstraße errichtet die Neusser Bauverein AG 27 hochwertige Eigentumswohnungen. Mit der Fertigstellung wird Ende 2013 gerechnet. Im März 2011 gelang es uns, das rund 10.000 m² große Grundstück des ehemaligen Finanzamtes an der Schillerstraße zu erwerben. An diesem exponierten innerstädtischen Standort plant unsere Gesellschaft 43 Eigentumswohnungen, 6 Stadthäuser und 20 Doppelhaushälften. Der Abriss des siebengeschossigen Geschäftshauses erfolgt im Frühjahr 2012. Am Alten Weiher 6 beginnen wir mit der Errichtung von 17 hochwertigen Eigentumswohnungen voraussichtlich im Herbst dieses Jahres. Mit dem Erwerb des sogenannten Kamillusgartens am Konrad-Adenauer-Ring im März dieses Jahres haben wir ein weiteres Grundstück in hervorragender Lagequalität erworben. Auf dem rund 10.000 m² großen Grundstück im Stadionviertel sollen nach aktueller Planung 36 Eigentumswohnungen und 12 Einfamilienhäuser errichtet werden.

Am Kotthauserweg werden in Ergänzung zu der durchgeführten Quartiersaufwertung 36 nicht mehr zeitgemäße Wohneinheiten in sechs Mehrfamilienhäusern zurückgebaut. An dieser Stelle entstehen 22 moderne Eigenheime. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits gefasst, so dass nach sozialverträglicher Entmietung der Mieteinheiten mit dieser Bauträgermaßnahme begonnen werden kann. Mit der Gesamtfertigstellung wird in 2013 gerechnet.

Durch die erfolgreichen Grundstücksakquisitionen in 2011 und im laufenden Geschäftsjahr können wir auch in den kommenden Wirtschaftsjahren mit einem positiven Ergebnis in unserem Bauträgergeschäft rechnen. Hierbei trägt dieser Unternehmensbereich mit dazu bei, unseren satzungsgemäßen Auftrag als städtebaulicher und Sozialpartner der Stadt Neuss zu erfüllen und unserem Hauptgesellschafter und unseren Aktionären eine entsprechende Dividende auszuschütten. Um weiterhin kontinuierliche Erträge in diesem Geschäftsfeld zu erwirtschaften, werden wir auch zukünftig im gesamten Neusser Stadtgebiet geeignete Grundstücke prüfen und erwerben.

Die Umstellung auf die neue wohnungswirtschaftliche Software wurde zu Beginn des Geschäftsjahres erfolgreich umgesetzt.

Gemäß Wirtschaftsplanung rechnen wir in 2012 mit einem Jahresergebnis von rund € 1,3 Mio. und in 2013 von rund € 1,4 Mio.

Durch ihren Einsatz haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr wesentlich zum erfolgreichen Geschäftsjahresabschluss 2011 beigetragen. Wir sprechen ihnen hierfür unseren Dank und unsere Anerkennung aus.

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

Neuss, 30. März 2012

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Frank Lubig Dipl.-Ing. Christoph Hölters

Am Marianum

JAHRESABSCHLUSS DES KONZERNS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

1. KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		348.758,00	427.979,39
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	325.961.482,12		324.550.664,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.172.349,80		35.799.223,09
Grundstücke ohne Bauten	2.078.015,94		441.866,72
Bauten auf fremden Grundstücken	62.330,00		73.170,00
Technische Anlagen und Maschinen	7.362,88		6.888,83
Betriebs- und Geschäftsausstattung	747.641,76		769.725,70
Anlagen im Bau	6.798.448,48		6.961.295,14
Bauvorbereitungskosten	866.976,07		823.315,84
Geleistete Anzahlungen	0,00	371.694.607,05	18.073,20
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		5.521,68	7.157,84
Anlagevermögen insgesamt		372.048.886,73	369.879.360,22
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	4.325.379,52		265.641,45
Bauvorbereitungskosten	577.853,76		100.409,44
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.573.118,36		9.453.818,16
Grundstücke mit fertigen Bauten	843.757,70		843.757,70
Unfertige Leistungen	13.536.777,23		13.324.173,99
Andere Vorräte	95.000,41	20.951.886,98	100.272,20
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	588.451,42		473.636,08
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	63.841,05		158.045,50
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	91.075,56		71.378,09
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	778,12		833,10
Sonstige Vermögensgegenstände	610.445,03	1.354.591,18	467.591,10
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.186.686,98	3.403.117,23
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	56.463,12		84.282,07
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	56.463,12	327,96
Bilanzsumme		**399.598.514,99**	**398.626.644,29**
Treuhandvermögen aus Kautionen		2.133.308,65	2.046.691,21

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.825.001,44		2.752.818,60
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	14.526.447,22	27.387.940,26	14.273.416,17
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.447.694,31		1.359.518,74
Einstellungen in Rücklagen	325.213,89	1.122.480,42	237.038,32
Eigenkapital insgesamt		47.635.420,68	47.310.206,79
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.081.810,00		2.040.590,00
Steuerrückstellungen	1.359.479,40		1.208.768,17
Sonstige Rückstellungen	3.346.095,98	6.787.385,38	2.847.860,44
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	258.987.999,89		254.769.084,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	68.005.365,27		68.205.461,70
Erhaltene Anzahlungen	14.607.160,91		20.085.291,09
Verbindlichkeiten aus Vermietung	874.496,42		749.027,72
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		618,97
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.360.355,68		1.302.736,39
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 38.221,02	337.474,76	345.172.852,93	106.998,94 (23.166,32)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 9.676,11			(6.464,28)
Rechnungsabgrenzungsposten		2.856,00	0,00
Bilanzsumme		**399.598.514,99**	**398.626.644,29**
Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionen		2.133.308,65	2.046.691,21

2. KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.609.694,89		42.749.669,29
b) aus Verkauf von Grundstücken	17.332.986,80		7.475.930,51
c) aus Betreuungstätigkeit	50.879,76		55.758,47
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	341.661,23	61.335.222,68	300.472,64
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-7.693.531,27	6.323.817,04
Andere aktivierte Eigenleistungen		554.290,01	537.844,04
Sonstige betriebliche Erträge		1.256.037,56	1.044.673,83
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.581.013,18		16.266.532,45
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.330.522,24		13.570.053,17
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	695,10	25.912.230,52	10,00
Rohergebnis		29.539.788,46	28.651.570,20
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.740.933,86		4.692.219,72
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 426.560,10	1.292.150,99	6.033.084,85	1.267.798,49 (427.058,63)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.904.728,43	7.751.411,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.570.207,95	3.047.687,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 16.775,55		65.754,61	38.287,75 (6.930,33)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 111.310,00		8.819.536,92	8.851.591,72 (110.542,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.277.984,92	3.079.148,66
Außerordentliche Aufwendungen davon aus der BilMoG-Umstellung € 8.627,00		-8.627,00	-8.627,00 (8.627,00)
Außerordentliches Ergebnis		-8.627,00	-8.627,00
Steuern vom Einkommen		509.439,02	506.577,03
Sonstige Steuern		1.312.224,59	1.204.425,89
Jahresüberschuss		**1.447.694,31**	**1.359.518,74**
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		72.182,84	67.774,06
b) in andere Gewinnrücklagen		253.031,05	169.264,26
Bilanzgewinn		**1.122.480,42**	**1.122.480,42**

3. KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2011	2010
	T€	T€
Jahresüberschuss	**1.448**	**1.359**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.905	7.751
Veränderung Rückstellungen	41	66
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	28	45
Cashflow	**10.422**	**9.221**
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-1	-54
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	3.476	-6.538
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke	-6.125	6.525
Veränderung sonstiger Aktiva	-390	161
Veränderung sonstiger Passiva	2.473	711
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**9.855**	**10.026**
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-11.364	-18.282
Einzahlungen auf Finanzanlagen	2	2
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	157	156
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-11.205**	**-18.124**
Dividendenzahlung	-1.122	-770
Valutierung von Darlehen	10.003	13.761
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-6.649	-6.132
Rückzahlung von Darlehen	-460	-2.563
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**1.772**	**4.296**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**422**	**-3.802**
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	**-107**	**3.695**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**315**	**-107**

4. KONZERNANHANG 2011

A. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss für 2011 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011 und die Konzerngewinn- und Verlustrechnung für 2011 wurden nach der Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften zu Grunde gelegt.

In der Gliederung der Konzernbilanz und der Konzerngewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben.

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 zu Grunde gelegt.

Sachanlagen

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

Entwicklung

Für Sachanlagenzugänge in 2011 sind Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Fremdkosten angesetzt. Die Herstellungskosten bei Umbau- und Ausbaumaßnahmen wurden nach den handelsrechtlichen Grundsätzen aktiviert. Die übrigen Modernisierungskosten wurden 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. Niedrigere Wertansätze aufgrund von in Vorjahren vorgenommenen Abschreibungen nach § 253 Abs. 4 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften des HGB fortgeführt. Für ein in 1994 bezogenes Neubauobjekt wurde die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG genutzt. Im Geschäftsjahr 2011 ergaben sich Minderabschreibungen von T€ 3 und die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 723.

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 zu Grunde 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 linearen Methode, im Zugangsjahr zeitanteilig. Für geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert von € 150 netto bis € 1.000 netto wird im Zugangsjahr ein Sammelposten gebildet, der über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst wird.

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. Für Betriebskosten auf leerstehende Wohnungen besteht eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 358.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit ihren Nominalwerten bewertet. Ausfallrisiken wurden durch direkte Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. 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. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Pensionsrückstellungen sind auf Grund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 5,14 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehaltstrend von 2 % und ein Rententrend von 1,75 % zugrunde gelegt.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Anpassung in Höhe von T€ 129. Hiervon wurden in 2011 entsprechend Art. 67 Abs. 1 EGHGB T€ 9 zugeführt. Am 31.12.2011 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen T€ 112.

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit Ihrem Erfüllungsbetrag 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	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge des Geschäfts-jahres	Abgänge des Geschäfts-jahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.11	Abschreibungen des Geschäfts-jahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	803.245,41	39.996,85	0,00	0,00	494.484,26	348.758,00	119.218,24
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	449.872.414,45	808.130,92	144.905,93	-1.139.791,23 * 9.453.444,85	132.887.810,94	325.961.482,12	7.725.499,83
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.793.861,56	193.589,65	0,00	0,00 0,00	6.815.101,41	35.172.349,80	820.462,94
Grundstücke ohne Bauten	441.866,72	1.620.450,30	0,00	15.698,92	0,00	2.078.015,94	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	46.118,21	62.330,00	10.840,00
Technische Anlagen und Maschinen	156.504,03	3.984,27	1.243,36	0,00	151.882,06	7.362,88	3.510,22
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.358.347,81	213.926,26	93.266,74	0,00	1.731.365,57	747.641,76	225.197,20
Anlagen im Bau	7.687.934,63	8.027.303,94	0,00	-9.437.229,74 1.406.518,01	886.078,36	6.798.448,48	0,00
Bauvorbereitungskosten	823.315,84	456.981,46	0,00	-415.695,51 2.374,28	0,00	866.976,07	0,00
Geleistete Anzahlungen	18.073,20	0,00	0,00	-18.073,20	0,00	0,00	0,00
	503.260.766,45	11.324.366,80	239.416,03	-11.010.789,68 10.878.036,06	142.518.356,55	371.694.607,05	8.785.510,19
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	7.157,84	0,00	1.636,16	0,00	0,00	5.521,68	0,00
	7.157,84	0,00	1.636,16	0,00	0,00	5.521,68	0,00
Anlagevermögen/ Finanzanlagen	**504.071.169,70**	**11.364.363,65**	**241.052,19**	**-11.010.789,68 10.878.036,06**	**143.012.840,81**	**372.048.886,73**	**8.904.728,43**

* In den Umbuchungen (-) sind € 132.753,62 an Umgliederung in das Umlaufvermögen enthalten.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 13.536.777,23 (Vorjahr € 13.324.173,99) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
			(Vorjahr)
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	588.451,42	40.215,41	(6.364,34)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	63.841,05	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	91.075,56	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	778,12	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	610.445,03	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	**1.354.591,18**	**40.215,41**	**(6.364,34)**

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

5. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
1) Gesetzliche Rücklage	2.752.818,60	72.182,84	2.825.001,44
2) Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	10.036.491,60
3) Andere Gewinnrücklagen	14.273.416,17	253.031,05	14.526.447,22

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€	927
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	T€	728
Rückstellungen für Betriebskosten	T€	314
Prozesskosten und Schadenersatz	T€	777
Jahresabschlusskosten	T€	155

8. Verbindlichkeitenspiegel des Konzerns

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			durch Grundpfandrechte gesichert
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	258.987.999,89 (254.769.084,08)	6.237.666,72 (5.354.321,83)	21.918.890,73 (22.412.432,61)	230.831.442,44 (227.002.329,64)	227.861.766,17 (221.564.619,23)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	68.005.365,27 (68.205.461,70)	6.329.915,42 (5.119.659,09)	6.045.980,97 (5.807.542,65)	55.629.468,88 (57.278.259,96)	62.589.268,01 (63.921.142,02)
Erhaltene Anzahlungen	14.607.160,91 (20.085.291,09)	14.607.160,91 (20.085.291,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	874.496,42 (749.027,72)	874.496,42 (749.027,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (618,97)	0,00 (618,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.360.355,68 (1.302.736,39)	2.359.935,68 (1.302.316,39)	420,00 (420,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	337.474,76 (106.998,94)	333.839,52 (102.983,62)	2.002,48 (2.002,48)	1.632,76 (2.012,84)	0,00 (0,00)
	345.172.852,93 **(345.219.218,89)**	**30.743.014,67** **(32.714.218,71)**	**27.967.294,18** **(28.222.397,74)**	**286.462.544,08** **(284.282.602,44)**	**290.451.034,18** **(285.485.761,25)**

(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. Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen mit T€ 9 Anpassungen der Pensionsrückstellungen aufgrund der Neubewertung nach BilMoG.

2. Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet mit T€ 17 Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.

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

Erträge		
Erträge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Mietforderungen	T€	163
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	T€	25
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude	T€	663

F. Sonstige Angaben

1. Es bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaftsverbindlichkeiten in Höhe von T€ 21. Weitere Haftungsverhältnisse bestehen nicht.

2. Als sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen Leasingverpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 234, in Höhe von T€ 53 für Miete EDV und in Höhe von T€ 334 für Wartungs- und Pflegearbeiten der neuen ERP-Software.
   Der Konzern hat ein Zinsswap-Geschäft im Jahr 2004 abgeschlossen. Der Zinsswap 2011 wird zum Stichtag als geschlossene Position geführt und hat einen negativen beizulegenden Zeitwert von € 876.838,04. Der Nominalwert beträgt € 8.180.670,10. Aufgrund eines fixen Zinssatzes besteht kein Zinsänderungsrisiko.
   Ansonsten bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen 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. Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand, Rückstellungen für Pensionen sowie sonstige Rückstellungen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	42	11
Technische Mitarbeiter	11	0
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	41	10
Summe	94	21

Außerdem wurden 4 Auszubildende beschäftigt.

5. Gesamtbezüge:

a)	des Vorstands	
	Dipl.-Kfm. Frank Lubig	281.427,78 €
	Dipl.-Ing. Stefan Pfitzer	3.000,00 €
	Dipl.-Ing. Christoph Hölters	3.000,00 €
b)	des Aufsichtsrats	10.125,00 €

6. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 1.742.755,00 gebildet.

7. Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 71. Davon entfallen T€ 66 auf Abschlussprüferleistungen und T€ 5 auf Steuerberatungsleistungen.

8. Die Gesellschaft ist Mitglied in der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK), Köln. Es besteht eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung für die Beschäftigten. Die in der Satzung der RZVK vom 29.10.2002 festgelegten Voraussetzungen und Inhalte richten sich nach dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes vom 01.03.2002. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2011 insgesamt rd. 4.352 T€. Das Vermögen der RZVK reicht nicht aus, die bei den beteiligten Arbeitgebern bestehenden Versorgungsverpflichtungen abzudecken. Die daraus entstehende Unterdeckung umfasst einen nicht unwesentlichen Betrag, der als finanzielle Verpflichtung die öffentlichen Arbeitgeber in der Zukunft treffen könnte.

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

10. Mitglieder des Vorstands der Muttergesellschaft

    Dipl.-Kfm. Frank Lubig, Vorsitzender aus Bergisch Gladbach,
    Dipl.-Ing. Stefan Pfitzer, Beigeordneter aus Neuss, bis 30.06.2011,
    Dipl.-Ing. Christoph Hölters, Beigeordneter aus Krefeld, ab 01.07.2011.

11. Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft

    Herbert Napp, Bürgermeister, Vorsitzender,
    Heinz Sahnen, stellv. Vorsitzender, Stadtverordneter, Studiendirektor,
    Waltraud Beyen, Stadtverordnete, Kauffrau,
    Carsten Dix, Stadtverordneter, Rechtsanwalt,
    Andreas Hamacher, Stadtverordneter, wissenschaftl. Mitarbeiter,
    Ursula von Nollendorf, Stadtverordnete, Übersetzerin,
    Peter Ott, Stadtverordneter, Regierungsangestellter a. D.,
    Dr. Achim Rohde, Stadtverordneter, Rechtsanwalt,
    Felicitas Wennmacher, Stadtverordnete, Steuerfachangestellte,
    Dieter Zander, Stadtverordneter, Rechtsanwalt, alle aus Neuss,

    von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

    Ursula Ackermann, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
    aus Mönchengladbach,
    Ingrid Both, Kfm. Angestellte aus Grevenbroich,
    Wilhelm Manns, Installateur, aus Neuss,
    Karl-Heinz Mollenhauer, Schlosser, aus Neuss,
    Wolfgang Weiwadel, Techn. Angestellter, aus Krefeld.

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, 30. März 2012

Neusser Bauverein AG

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. F. Lubig Dipl.-Ing. Christoph Hölters

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 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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 den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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 06. Juni 2012

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs
Wirtschaftsprüfer

ppa. Stephan Schims
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

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 5, 41460 Neuss

Fotografie
Markus Bollen Photography
Jörg Hempel Photodesign
fotodesign mangual.design