

NEUSSER
BAUVEREIN
AG | GEGR. 1891

Geschäftsbericht
für das Jahr 2015

03	Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2015
04	1. Wirtschaftsbericht
04	1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen
06	1.2. Geschäftsentwicklung
09	2. Darstellung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
09	2.1. Ertragslage
10	2.2. Vermögens- und Finanzlage
12	3. Leistungsindikatoren
12	3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren
12	3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren
13	4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht
13	4.1. Risikomanagement
13	4.2. Risiken der künftigen Entwicklung
14	4.3. Chancen der künftigen Entwicklung
14	4.4. Finanzinstrumente
14	4.5. Prognosebericht
20	5. Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB
21	6. Nachtragsbericht
21	7. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
22	8. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
23	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015
24	1. Bilanz
26	2. Gewinn- und Verlustrechnung
27	3. Anhang
37	Bestätigungsvermerk
38	Bericht des Aufsichtsrats
39	Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2015
40	1. Wirtschaftsbericht
40	1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen
42	1.2. Geschäftsentwicklung
45	2. Darstellung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
45	2.1. Ertragslage
46	2.2. Vermögens- und Finanzlage
48	3. Leistungsindikatoren
48	3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren
48	3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren
48	4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht
48	4.1. Risikomanagement
49	4.2. Risiken der künftigen Entwicklung
49	4.3. Chancen der künftigen Entwicklung
50	4.4. Finanzinstrumente
50	4.5. Prognosebericht
55	5. Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB
56	6. Nachtragsbericht
56	7. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
56	8. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
57	Jahresabschluss des Konzerns für das Geschäftsjahr 2015
58	1. Konzernbilanz
60	2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung
61	3. Konzern-Kapitalflussrechnung
62	4. Konzernanhang
72	Bestätigungsvermerk

LAGEBERICHT DES VORSTANDS
 ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR

2015

1. WIRTSCHAFTSBERICHT

1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft expandierte auch im Jahr 2015 weiterhin in einem gemäßigten Tempo und verliert nach der letzten Wachstumsprognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Sog der Konjunkturabkühlung in China weiter an Schwung. Das weltweite Wirtschaftswachstum belief sich im Jahr 2015 auf 3,1% und lag damit entsprechend geringfügig unter dem Vorjahresniveau von 3,4%. Für das laufende Jahr 2016 wird von einem weltweiten Wachstum des globalen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,4% ausgegangen. Die Wachstumserwartungen fallen auch durch die weiterhin schwache Konjunktur in vielen Schwellenländern gering aus und sind durch den niedrigen Ölpreis und das Ende der Politik der extrem niedrigen Zinsen in den USA mit Risiken behaftet.

Die wirtschaftliche Entwicklung im europäischen Raum zeigte sich gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert. In der Folge weiterhin günstiger Zinsen, gesunkener Energiekosten und eines schwachen Euro konnte ein Wachstum von 1,9% erzielt werden. In den Prognosen für 2016 wird gleichbleibend mit einem Wachstum von rund 1,9 % gerechnet.

Die konjunkturelle Lage der deutschen Wirtschaft war im Jahresdurchschnitt 2015 durch ein solides und stetiges Wachstum gekennzeichnet. Mit einer Steigerung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 1,7% konnte das Gesamtwachstum der Eurozone fast erreicht werden. Perspektivisch erwarten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute ein konstantes Wachstum für die Folgejahre.

Positive Impulse für diese Entwicklung resultieren aus den gesteigerten preisbereinigten privaten (+1,9%) und staatlichen Konsumausgaben (+2,8%), die gesamten Konsumausgaben stiegen somit um 2,1% gegenüber dem Vorjahr. In der Folge steigender Haushaltseinkommen, günstiger Energiepreise und zusätzlicher Nachfrage im Zusammenhang mit der Situation der Flüchtlinge dürften sowohl der private als auch der staatliche Konsum im Jahr 2016 weiter deutlich zulegen. Auf der Investitionsseite, wie z.B. in Anlagenbau, Bau und sonstige Anlagen war dagegen eine negative Entwicklung zu verzeichnen.

Eine insgesamt robuste Binnenkonjunktur konnte somit die etwas schwächere Exportdynamik im Berichtsjahr kompensieren. Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2015 aufgrund eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfeldes nur geringfügig an Dynamik. Preisbereinigt konnten die Exporte um 5,4% gegenüber dem Vorjahr zulegen, die Importe stiegen aber in ähnlicher Größenordnung mit +5,7% ebenfalls stark an, so dass der Außenhandelsüberschuss in 2015 mit 0,2 Prozentpunkten nur einen geringen Anteil zum wirtschaftlichen Wachstum beitragen konnte.

Der Arbeitsmarkt war auch in 2015 weiterhin von zunehmender Erwerbstätigkeit geprägt. Im Jahresdurchschnitt 2015 waren rund 43 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig, was einer Steigerung um gut 329.000 Personen oder 0,8% entspricht. Die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und die gesteigerte Erwerbsbeteiligung in der Bevölkerung konnten negative demografische Effekte ausgleichen. Die Arbeitslosenquote verringerte sich dem Trend entsprechend um -0,3% auf bundesweit 6,1%. Die gleiche Tendenz war in Nordrhein-Westfalen zu erkennen, hier sank die Arbeitslosenquote im Jahresvergleich von 7,8% auf 7,7%.

Die Zinsentwicklung 2015 wurde nicht mehr von weiter fallenden Effektivzinsen in allen Fristigkeitsbereichen gekennzeichnet wie in den Vorjahren. Zum Jahresende 2015 bewegte sich das Zinsniveau in etwa auf der gleichen Höhe wie am Jahresanfang, unterjährig waren aber zwischenzeitlich erheblich höhere Zinssätze zu verzeichnen gewesen. Für das Jahr 2016 wird daher mit gleichbleibenden bis leicht steigenden Zinsen im Jahresverlauf gerechnet.

Diese insgesamt gute Entwicklung hat auch weiterhin positive Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit in Deutschland. So konnte auch der seit 2009 anhaltende positive Trend bei den Baugenehmigungen fortgesetzt werden. Es wurden bundesweit rund 309.000 Wohnungen genehmigt. Damit wurde erstmals seit dem Jahr 2000 die Marke von 300.000 genehmigten Wohnungen überschritten. Somit ergab sich eine Steigerung von 8,4% oder

absolut knapp 24.000 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Diese Zuwächse resultieren ausschließlich aus dem Anstieg der Genehmigungen für Mietwohnungen in Wohngebäuden oder Wohnheimen. Im Bereich der Eigentumswohnungen ergaben sich dagegen sogar rückläufige Genehmigungszahlen.

Die Zahl der Fertigstellungen blieb dabei allerdings im Jahresverlauf noch deutlich hinter den Baugenehmigungen zurück. Nach Schätzungen des GdW wurden im Jahr 2015 rund 265.000 Wohnungen bezugsfertig und damit circa 44.000 Einheiten weniger als genehmigt wurden.

Insgesamt sind die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau u.a. aufgrund der weiterhin günstigen Zinsen, der verbesserten Bestimmungen der Wohnraumförderung, der Entwicklung am Arbeitsmarkt und der Zuwanderung durchaus als positiv zu beurteilen. Die Fertigstellungen werden dementsprechend in den kommenden Jahren merkbar ansteigen.

Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss steigt weiterhin stetig an und betrug zum Jahresende 159.672 Einwohner. Damit lebten zu diesem Zeitpunkt 3.404 Menschen mehr in der Stadt als im Vorjahr (156.268), eine Steigerung von knapp 2,2%. Der Ausländeranteil lag mit 15,7% (13,6%) ebenfalls deutlich über dem Vorjahresniveau.

Nach der Fertigstellung der Eigentumswohnungen des Projektes Am Alten Weiher 6 im Vorjahr konnte Ende 2015 auch die energetische Sanierung und Modernisierung des angrenzenden Bestandsgebäudes, Am Alten Weiher 7, mit 28 öffentlich geförderten Wohnungen erfolgreich abgeschlossen werden. Durch diese Maßnahmen konnte sowohl eine erhebliche Steigerung der Wohnqualität im Bestand, als auch ein optisch wie städtebaulich einheitliches Bild des Ensembles erzeugt werden.

Im Rahmen der fortgeführten Portfolioarrondierung erfolgte der Besitzübergang des viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses an der Viersener Straße 24 mit 14 freifinanzierten Wohneinheiten, 13 Gewerbe- und Handelseinheiten und einer Gesamtmietfläche von rund 2.500 m² im März 2015.

Ein weiterer Ankauf erfolgte mit dem Hochbunker an der Adolf-Flecken-Straße im September 2015. Mit dem geplanten Umbau zur Wohnnutzung und Aufstockung des ursprünglichen Bunkergebäudes wird ein erneuter Beitrag zur Aufwertung des Stadtbildes an markanter Stelle und zentraler Innenstadtlage geleistet. Nach dem letzten Stand der Planungen werden 21 freifinanzierte Wohnungen mit einer Gesamtfläche von über 1.100 m² realisierbar sein.

Unsere Gesellschaft sieht die konstant hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet Neuss als herausfordernde Aufgabe zur verstärkten Errichtung sowohl öffentlich geförderter als auch freifinanzierter Neubauten an Standorten mit entsprechender Lagequalität. In den kommenden Jahren wollen wir deshalb im Rahmen unserer Agenda 1000/2020 (Errichtung von 1.000 zusätzlichen bezahlbaren Wohnungen bis zum Jahr 2020) in Kombination mit rund 300 Einheiten quartiersbegleitender Eigentumsmaßnahmen Investitionen mit einem Gesamtvolumen von über € 390 Mio. tätigen.

Wir errichten und erhalten in Erfüllung unseres satzungsgemäßen Auftrages als größtes kommunales Wohnungsunternehmen im Rhein-Kreis Neuss bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung der Stadt Neuss. Dabei legen wir großen Wert darauf, die Bedürfnisse unserer Mieter und die Veränderungen der Märkte, Sozialstrukturen und Rahmenbedingungen ständig zu reflektieren und auf der Basis unserer langjährigen Erfahrungen innovative und zeitgemäße Wohnkonzepte sowie attraktive Dienstleistungen anzubieten. Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel, die Mieterzufriedenheit weiter zu steigern, die Mieterbindung zu erhöhen und die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens nachhaltig sicherzustellen.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden rund € 38,4 Mio. in Neubaumaßnahmen, Instandhaltungen sowie Um- und Ausbauten investiert. Bei der Planung und Umsetzung dieser Maßnahmen legen wir unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots großen Wert auf die Berücksich-

tigung regional ansässiger Unternehmen. Im Rahmen einer vertrauensvollen, zielorientierten, fairen und zuverlässigen Zusammenarbeit wollen wir aktiv dazu beitragen, Arbeitsplätze in der Region nachhaltig zu sichern und zu schaffen.

Ebenso wollen wir mit der Errichtung von qualitativ anspruchsvollen Eigenheimen und Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Lagequalitäten und Preissegmenten dazu beitragen, dass sich Menschen ihren Traum vom eigenen Zuhause erfüllen können. Hierbei sehen wir nach wie vor den Kauf einer Wohnimmobilie, speziell vor dem Hintergrund der weiterhin stabilen und günstigen Zinssituation als Eckpfeiler der privaten Vermögensbildung und Altersversorgung an. Durch die Errichtung von Eigentumsmaßnahmen wird darüber hinaus die soziale Verwurzelung mit der Stadt Neuss unterstützt und gefördert. Wir sehen uns weiterhin als verlässlichen städtebaulichen und sozialen Partner der Stadt Neuss. Mit unseren zahlreichen Angeboten im Sozialbereich unterstützen wir unsere Mieter und fördern gezielt das soziale Leben in den einzelnen Wohnquartieren. Aufgrund der stetig zunehmenden gesellschaftlichen und demographischen Anforderungen und Aufgabenstellungen werden wir unser Sozialengagement mit Serviceleistungen rund um das Wohnen weiter vertiefen und in Kooperation mit unseren Sozialpartnern weiter ausbauen.

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

1.2. Geschäftsentwicklung

Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Heimplätze	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Sozialimmobilien	Wohn- u. Nutzfläche m ²
Bestand 31.12.2014	860	6.826	255	3.547	75	6	542.824
Zugänge							
Ankauf	1	14		35	13		3.024
Sonstiges		1		16	1		430
Abgänge							
Abbruch	-1	-48		-85	-1		-3.962
Sonstiges	-1	-5			-3		-1.149
Bestand 31.12.2015	859	6.788	255	3.513	85	6	541.167

Zugänge

Im Geschäftsjahr 2015 wurde das Miet-/Gewerbeobjekt Viersener Straße 24 mit 14 Mietwohnungen, 13 gewerblichen Einheiten und 35 Stellplätzen zur Erweiterung des Portfolios angekauft.

Abgänge

Die Abgänge im Geschäftsjahr 2015 betreffen den Abbruch von 48 Wohnungen, einer gewerblichen Einheit und 85 Garagen für die Stadtteilentwicklungsmaßnahme Hülchrather Straße.

Im Bau befindliche Objekte

Im Stadtteil Weckhoven wurde mit dem Bau von 174 Mietwohnungen und 24 sozialen bzw. gewerblichen Einheiten an der Hülchrather Straße begonnen. An der Stresemannallee wurde mit dem Neubau einer zentralen Unterbringungseinrichtung für Kriegsflüchtlinge begonnen.

In Planung

Am 31.12.2015 befanden sich 1.044 Neubauobjekte in Planung, die sich wie folgt aufteilen:

- 31** Mietwohnungen Wolberostraße
- 43** Mietwohnungen Willi-Graf-Straße
- 13** Mietwohnungen Steinhausstraße/Gottfried-Schmitz-Weg
- 6** Mieteinfamilienhäuser Steinhausstraße/Gottfried-Schmitz-Weg
- 113** Mietwohnungen Am Hohen Weg
- 98** Mietwohnungen Nievenheimer Straße
- 80** soziale/gewerbliche Einheiten Nievenheimer Straße
- 28** Mietwohnungen Nordkanalallee 100/102
- 167** Mietwohnungen ehem. St. Alexiuskrankenhaus
- 5** Mieteigenheime ehem. St. Alexiuskrankenhaus
- 86** soziale/gewerbliche Einheiten ehem. St. Alexiuskrankenhaus
- 21** Mietwohnungen Gielenstraße/Adolf-Flecken-Straße
- 133** Mietwohnungen Augustinusstraße 58-60
- 220** Mietwohnungen Plankstraße/Teutonenstraße

Die geplanten Wohnungen werden im Neubau, und soweit im Altbau bautechnisch möglich, barrierefrei bzw. barrierearm hergestellt. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss erhalten Mietergärten.

Die Finanzierung ist u.a. mit öffentlichen Mitteln vorgesehen.

Modernisierungstätigkeit

Im Jahr 2015 wurde, wie bereits in den Vorjahren, die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes kontinuierlich fortgeführt. Die aktivierten Herstellungskosten betreffen im Wesentlichen die erfolgreich abgeschlossene Maßnahme Am Alten Weiher 7.

Das Um- und Ausbauprogramm soll auch im Jahr 2016 und in den Folgejahren weitergeführt werden. Hierbei wird die vorhandene Bausubstanz dem heutigen Wohnungsstandard angepasst.

Folgende Mietwohnanlagen sind zur Modernisierung vorgesehen:

- 24** Wohnungen Josef-Wirmer-Straße 17-19
- 36** Wohnungen Weckhovener Straße 2-6

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen beläuft sich auf € 5,22/m²/mtl. gegenüber € 5,15/m²/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 951 in 2014 deutlich auf T€ 616 in 2015 vermindert. Zum 31.12.2015 standen 81 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,2 % (Vorjahr 2,1 %). Ein Teil mit 0,6 % (Vorjahr 1,3 %) entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die echte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,6 % oder 39 Wohneinheiten (Vorjahr: 0,8 % oder 54 Wohneinheiten).

Grundstücksbevorratung

Die Gesellschaft verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2015 über 16.066 m² unbebaute Grundstücke. Für den Mietwohnungsneubau und das Bauträgersgeschäft werden auch zukünftig weitere Grundstücksflächen mit entsprechender Lagequalität im Neusser Stadtgebiet angekauft.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2015 rund € 9,8 Mio. (Vorjahr rund € 8,9 Mio.) aufgewandt worden. Dies entspricht € 18,17 (Vorjahr € 16,40) 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 wurden im Geschäftsjahr 2015 34 Eigentumswohnungen Schillerstraße 76-80, 80a, An der Obererft 52a, 20 Doppelhaushälften Bettina-von-Arnim-Straße 3-21, 4-22 und 6 Stadthäuser An der Obererft 52 b-e, Bettina-von-Arnim-Straße 1, 2 fertiggestellt und übergeben. Eine weitere Eigentumswohnung ist ebenfalls fertiggestellt und zum Verkauf vorgesehen.

Aus der Eigentumsmaßnahme Schulstraße 13-17 konnte eine von zwei verbliebenen Eigentumswohnungen verkauft werden.

Am 31.12.2015 befanden sich 22 Eigenheime Am Kotthausweg 2-12a, Neusser Weyhe 19a, 19b und 22 Eigenheime Hubert-Timmer-Weg 2-26, Ferdinand-von-Lüninck-Weg 2-18 im Bau.

Nachstehende 324 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind als Verkaufsobjekte geplant:

- 14 Eigenheime Simonsweg 19-45 (Kamillusgarten)
- 29 Eigentumswohnungen Simonsweg 2-10 (Kamillusgarten)
- 24 Eigentumswohnungen Nievenheimer Straße
- 16 Eigenheime Nievenheimer Straße
- 83 Eigenheime ehem. St. Alexiuskrankenhaus
- 158 Eigentumswohnungen ehem. St. Alexiuskrankenhaus

Betreuungstätigkeit – WEG Verwaltung

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2015 zum Verwalter für drei Eigentümergemeinschaften mit 228 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 39 Wohneinheiten, 82 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 11 Gewerbeeinheiten sowie 96 eigene Einheiten mit 40 Wohnungen, 55 Tiefgaragen- bzw. Stellplätzen und eine Gewerbeeinheit.

Personalwesen

Im Geschäftsjahr 2015 waren durchschnittlich 56 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 12 als Teilzeitkräfte beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (11 Teilzeitkräfte) und eine Mitarbeiterin als Büoreinigungskraft (Teilzeitkraft) tätig. Außerdem wurden fünf Auszubildende beschäftigt.

Tochterunternehmen

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

Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft war in 2015 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, Hausmeisterdiensten, 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 31.12.2015 wurden für die Stadt Neuss 33 Häuser mit 67 Mietwohnungen, neun gewerblichen Einheiten und 35 Garagen bzw. Stellplätzen mit rund 6.329 m² Wohn- und Nutzfläche verwaltet. Daneben verwaltet die Gesellschaft drei Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 193 Einheiten und eine Heizungsbetriebsgemeinschaft. Außerdem verwaltete die Gesellschaft den eigenen Bestand mit einem Mieteigenheim und einer Garage.

Das Jahresergebnis 2015 von T€ 305 fiel um T€ 108 geringer aus als im Vorjahr. Auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages wird das jeweilige Jahresergebnis an die Muttergesellschaft abgeführt.

2. DARSTELLUNG DER ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.463 (Vorjahr T€ 1.412) erzielt. Der genehmigte Wirtschaftsplan 2015 T€ 1.471 wurde geringfügig um T€ 8 unterschritten. Nach Einstellung von T€ 341 (Vorjahr: T€ 290) in die Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 1.122 (Vorjahr T€ 1.122). Das Ergebnis vor Ertragssteuern erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 49 auf T€ 1.970.

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2015	2014	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.618	1.654	-36
Bauträgergeschäft	1.586	1.334	252
Betreuung und Verwaltung	-8	-14	6
Mietwohnungsbautätigkeit	-268	-279	11
Finanzergebnis	175	153	22
Neutrales Ergebnis	-1.133	-927	-206
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.970	1.921	49
Körperschaftsteuer	-507	-509	2
Jahresüberschuss	1.463	1.412	51

Das Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung konnte im Geschäftsjahr 2015 positiv abgeschlossen werden. Dieser Bereich wurde durch Instandhaltungsaufwendungen von € 9,8 Mio. oder € 18,17/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr € 8,9 Mio. oder € 16,40/m²) geprägt, die aber die künftige Vermietbarkeit sichern und als Investition den Bestand verbessern.

Das Ergebnis im Bauträgergeschäft ist zyklisch zu bewerten. Im Geschäftsjahr 2015 konnten 34 Eigentumswohnungen Schillerstraße 76-80, 80a, An der Obererft 52a, 20 Doppelhaushälften Bettina-von-Arnim-Straße 3-21, 4-22, 6 Stadthäuser An der Obererft 52 b-e, Bettina-von-Arnim-Straße 1, 2 und eine Eigentumswohnung Schulstraße 13 veräußert werden. Ebenfalls wurden erhebliche Vorlaufinvestitionen getätigt, die in den kommenden Jahren bei der Realisierung und Veräußerung der geplanten Verkaufseinheiten zu positiven Ergebnissen führen werden.

Die Wirtschaftsplanung für das Jahr 2016 weist einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von T€ 1.537 aus. Die Ertragslage bleibt unter Einbeziehung des Wirtschaftsplanes in den nächsten Jahren durch Mietausfälle und Instandhaltungsaufwendungen weiterhin beeinflusst.

2.2. Vermögens- und Finanzlage

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

Vermögensstruktur	2015		2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	23	0,0%	20	0,0%	3
Sachanlagen	375.098	92,7%	373.507	91,9%	1.591
Finanzanlagen	1.535	0,4%	1.535	0,4%	0
Anlagevermögen insgesamt	376.656	93,1%	375.062	92,3%	1.594
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	22.848	5,6%	28.277	6,9%	-5.429
Forderungen/Sonstige Vermögensgegenstände	2.856	0,7%	1.485	0,4%	1.371
Flüssige Mittel	2.316	0,6%	1.746	0,4%	570
Rechnungsabgrenzung	14	0,0%	25	0,0%	-11
Umlaufvermögen insgesamt	28.034	6,9%	31.533	7,7%	-3.499
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	404.690	100,0%	406.595	100,0%	-1.905

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Vermögensstruktur wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2015		2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<i>langfristig</i>					
Anlagevermögen	376.656	93,1%	375.062	92,3%	1.594
Forderungen	36	0,0%	35	0,0%	1
Rechnungsabgrenzungsposten	14	0,0%	25	0,0%	-11
	376.706	93,1%	375.122	92,3%	1.584
<i>mittelfristig</i>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	7.757	1,9%	13.406	3,3%	-5.649
	7.757	1,9%	13.406	3,3%	-5.649
<i>kurzfristig</i>					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	15.091	3,7%	14.871	3,6%	220
Flüssige Mittel	2.316	0,6%	1.746	0,4%	570
Übrige Aktiva	2.820	0,7%	1.450	0,4%	1.370
	20.227	5,0%	18.067	4,4%	2.160
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	404.690	100,0%	406.595	100,0%	-1.905

Die Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2015		2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Gezeichnetes Kapital	19.125	4,7%	19.125	4,7%	0
Gewinnrücklagen	28.346	7,0%	28.006	6,9%	340
Bilanzgewinn	1.122	0,3%	1.122	0,3%	0
	48.593	12,0%	48.253	11,9%	340
Rückstellungen	7.383	1,8%	6.464	1,6%	919
Verbindlichkeiten	348.714	86,2%	351.878	86,5%	-3.164
	356.097	88,0%	358.342	88,1%	-2.245
Gesamtkapital/Bilanzsumme	404.690	100,0%	406.595	100,0%	-1.905

Gegliedert nach Fristigkeiten, stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2015		2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital					
<i>langfristig</i>					
Gezeichnetes Kapital	19.125	4,7%	19.125	4,7%	0
Gewinnrücklagen	28.346	7,0%	28.005	6,9%	341
	47.471	11,7%	47.130	11,6%	341
<i>kurzfristig</i>					
Bilanzgewinn	1.122	0,3%	1.122	0,3%	0
Fremdkapital					
<i>langfristig</i>					
Dauerfinanzierungsmittel und langfristige Rückstellungen	318.678	78,8%	322.580	79,3%	-3.902
<i>mittelfristig</i>					
Erhaltene Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke	3.001	0,7%	2.871	0,7%	130
<i>kurzfristig</i>					
Übrige Rückstellungen	3.865	1,0%	3.979	1,0%	-114
Erhaltene Anzahlungen für Betriebs- u. Heizkosten	17.474	4,3%	17.156	4,2%	318
Übrige Verbindlichkeiten	13.079	3,2%	11.757	2,9%	1.322
	34.418	8,5%	32.892	8,1%	1.526
Gesamtkapital/Bilanzsumme	404.690	100,0%	406.595	100,0%	-1.905

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 2015 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2016 ist die Liquidität sichergestellt.

3. LEISTUNGSINDIKATOREN

3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2015	2014	2013	2012	2011
Jahresüberschuss	T€	1.463	1.412	1.295	1.270	1.444
Eigenkapitalquote	%	11,7	11,6	11,4	11,7	11,6
Eigenkapitalrentabilität	%	4,1	4,0	3,7	3,8	4,1
Cashflow	T€	11.949	10.679	10.261	9.735	10.249
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m ²	5,22	5,15	5,03	4,92	4,80
Instandhaltungskosten absolut	T€	9.830	8.901	7.885	8.061	9.210
Instandhaltungskosten	€/m ²	18,17	16,40	14,38	14,93	17,09
Fluktuationsquote	%	7,9	8,2	8,5	9,0	7,7
Leerstandsquote	%	1,2	2,1	3,8	4,2	3,3
davon strategisch bedingt	%	0,6	1,3	3,2	3,5	2,6
Leerstandsquote bereinigt	%	0,6	0,8	0,6	0,7	0,7

Von den aufgeführten Leistungsindikatoren werden das Jahresergebnis und die Instandhaltungskosten zur Steuerung des Unternehmens herangezogen. Der Jahresüberschuss entspricht im Wesentlichen dem prognostizierten Wirtschaftsplan.

3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

In unserer Gesellschaft sind langjährige, gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiter beschäftigt. Damit dies auch zukünftig gewährleistet ist, sehen wir als verantwortungsvoller Arbeitgeber es als wichtige Aufgabe an, auch weiterhin ein attraktives Arbeitsumfeld anzubieten, in dem die Mitarbeiter aktiv in die Geschäftsprozesse eingebunden sind.

Hierzu wurde u.a. im Berichtsjahr mit allen Mitarbeitern des Konzerns Neusser Bauverein ein Unternehmensleitbild entwickelt und publiziert. Ebenso erfolgte im vergangenen Jahr der Startschuss für eine regelmäßige Mitarbeiterbefragung, mit deren Auswertungen und Ergebnissen wir kontinuierliche Verbesserungen in vielen Bereichen unserer Ablauf- und Aufbauorganisation und eine dauerhafte Mitarbeiterbindung erreichen wollen. Die Folgebefragung wird planmäßig im Jahr 2016 stattfinden.

4. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

4.1. Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist in die Aufbau- und Ablauforganisation integriert und basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen und externen Berichterstattung. Vor dem Hintergrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) werden die bestehenden und eingesetzten Controllinginstrumente mit Fokus auf das interne Kontrollsystem und das Risikomanagement kontinuierlich überprüft, weiterentwickelt und ausgebaut. Im laufenden Geschäftsjahr sollen dazu u.a. Quartalsabschlüsse mit ergänzenden regelmäßigen Berichten im Rahmen eines Frühwarnsystems eingeführt werden.

Das Risikomanagementsystem unserer Gesellschaft erkennt wesentliche und bestandsgefährdende Entwicklungen so frühzeitig, dass durch geeignete Maßnahmen und Reaktionen negative Einflüsse und wirtschaftlicher Schaden von der Gesellschaft abgewendet werden können. Neben den internen Betrachtungen werden weiterhin zusätzlich relevante externe Beobachtungsbereiche, wie beispielsweise die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes, in das Controlling und Reporting mit einbezogen.

Die Ergebnisse und Empfehlungen der in den Vorjahren von einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durchgeführten Prüfungen verschiedener Geschäftsbereiche und Prozesse finden weiterhin Berücksichtigung in der weiteren Optimierung unserer Geschäftsabläufe.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die wichtigsten Geschäftsbereiche, Projekte und Unternehmenskennzahlen unterrichtet.

4.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Aufgrund permanenter gesellschaftspolitischer, sozialer oder rechtlicher Veränderungen sowie weiterhin steigender Lebenshaltungskosten können sich in unserem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung Risiken aus Leerständen, einer erhöhten Anzahl von Mieterwechseln, Mietverzichten, Abschreibungen und Wertberichtigungen bei Mietforderungen sowie Aufwandsverzichten ergeben. Diesen Ausfallrisiken tritt unsere Gesellschaft mit einem aktiven Vermietungs-, Betreuungs- und Forderungsmanagement entgegen. Möglicherweise steigenden Zinsaufwendungen begegnet die Gesellschaft mit einem aktiven Finanzmanagement und frühzeitigen Forwardabschlüssen bei dem aktuell günstigen Zinsniveau.

Die Durchführung von Bauträgermaßnahmen ist mit wirtschaftlichen Chancen und Risiken verbunden. Zur Risikominimierung und -vermeidung sind ausführliche Markt- und Standortanalysen unverzichtbar. Die richtige Markteinschätzung, die Markt- und Zukunftsfähigkeit der Produkte sowie die richtige Kaufpreisfindung für die zu errichtenden Einheiten beeinflussen neben der Lagequalität und dem standortbezogenen Nutzungs- und Bauungskonzept maßgeblich den Erfolg der Maßnahmen. Bei jedem neuen Projekt werden bereits in der Planungsphase im Vorfeld der Umsetzung Chancen und Risiken in Form von Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Sensibilitätsanalysen überprüft und nachgewiesen sowie ggfs. notwendige Anpassungen durchgeführt.

Veränderungen der Rahmenbedingungen werden während der Umsetzung der Maßnahmen in Form von Prognoserechnungen abgebildet, um entsprechende korrigierende Maßnahmen unverzüglich einleiten und umsetzen zu können.

Wir halten die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken und die damit verbundenen möglichen negativen Auswirkungen auf die Ertragslage für gering.

4.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Laufende Veränderungen von Märkten und Rahmenbedingungen, wie beispielsweise der Wohnraumförderungsbestimmungen, der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder auch der aktuelle Zuwachs der Bevölkerung durch Flüchtlinge und Migranten bieten Chancen für das Wachstum und die Weiterentwicklung der Gesellschaft.

Dabei wird die Entwicklung der Haushaltsgrößen in Fortsetzung des demografischen Wandels auch zukünftig weiter durch den Trend zur Verkleinerung der Haushalte gekennzeichnet sein. Neben der Alterung der Gesellschaft liegt der Hauptgrund hierfür in einem Wandel des Lebensumfeldes und der sich ändernden Bedürfnisse großer Teile der Bevölkerung. Wir werden auch weiterhin durch den Ausbau des Angebots spezieller Wohnformen, insbesondere für ältere Bevölkerungsgruppen, ergänzt durch den weiteren Ausbau von Sozialangeboten im Quartier auf die geänderten Rahmenbedingungen passend reagieren. Auch zukünftig werden wir bei sämtlichen Um-, Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen unseren Bestand so weit wie möglich nach den Gesichtspunkten der Barrierefreiheit umgestalten.

Grundsätzlich wollen wir mit Hilfe entsprechender detaillierter Analysen die Bedürfnisse und Wünsche der Wohnungssuchenden erfassen, um so eine zielgenauere Vermietung unserer Wohnungen zu ermöglichen und den entsprechenden Bedarf an neuem Wohnraum in unseren neuen Projekten zur Verfügung stellen zu können. Diese nachfrageorientierte Steuerung unseres Portfolios, ergänzt und unterstützt durch nachhaltigen Ausbau und weitere Verbesserung von mieternahen Dienstleistungen, kann unsere Position am Markt noch weiter verbessern.

Die Umsetzung energetischer Maßnahmen wird weiterhin ein Schwerpunkt unserer zukünftigen Ausrichtung mit dem Ziel sein, einer Steigerung der Nebenkosten und damit den Belastungen unserer Mieter nachhaltig entgegenzuwirken.

4.4. Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens abgeschlossenen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige annuitätische Hypotheken mit möglichst hohen Tilgungsanteilen. Weiterhin werden öffentliche Mittel aus den Bereichen der Wohnungsbauförderung oder der energetischen Sanierung in Anspruch genommen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements permanent beobachtet und analysiert.

Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen werden im Bereich der Dauerfinanzierungsmittel Prolongationen und Forwarddarlehen mit Laufzeiten von bis zu 25 Jahren für öffentlich geförderte und für freifinanzierte Mietobjekte abgeschlossen.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2004 ein Zinsswap-Geschäft mit einer Laufzeit bis September 2016 abgeschlossen. Der Zinsswap 2015 wird zum Stichtag als geschlossene Position geführt und hat einen negativen beizulegenden Zeitwert von T€ 218. Der Nominalwert beträgt T€ 8.181. Aufgrund eines fixen Zinssatzes besteht kein Zinsänderungsrisiko.

4.5. Prognosebericht

Auch zukünftig werden wir unseren satzungsgemäßen Verpflichtungen nachkommen und bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Neusser Bevölkerung in weiten Teilen des Stadtgebietes anbieten können. Unsere marktgerechten Wohnungsangebote, ergänzt durch umfassende Serviceleistungen für attraktives Wohnen durch eigene Hausmeister, Installateure, Gärtner und Maler sowie eine intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den verschiedenen Sozialträgern bilden dabei eine konstante Basis für den Erfolg unseres Unternehmens.

Wir haben uns mit der im Vorjahr beschlossenen „Agenda 1000/2020“ das ehrgeizige Ziel gesetzt, bis zum Ende des Jahres 2020 eintausend zusätzliche bezahlbare Wohnungen im öffentlich geförderten und freifinanzierten Segment zu errichten und zu vermieten. Begleitet wird dieses große Vorhaben durch die Erstellung von rund 300 quartiersbegleitenden Eigentumseinheiten. Diesbezüglich hat unsere Gesellschaft durch die gezielte Akquisition von geeigneten Grundstücken bereits die Voraussetzungen für die Umsetzung geschaffen. Gleichzeitig benötigen wir jedoch neben unserem eigenen Engagement auch entsprechende externe Rahmenbedingungen und Unterstützungen z.B. in Form von zeitnahen baurechtlichen Umsetzungen der Vorhaben oder die Abrufmöglichkeiten von öffentlichen Fördermitteln in ausreichenden Höhen.

Bei der Planung und Durchführung unserer Maßnahmen legen wir großen Wert auf die Berücksichtigung verschiedenster innovativer und zeitgemäßer Wohnformen sowie der Etablierung von Betreuungsangeboten in den Wohnquartieren. Ebenso fließen mit dem Ziel der konsequenten Betriebskostenoptimierung die aktuellsten Erkenntnisse über energetische Konzepte in die jeweiligen Planungen ein.

Parallel dazu stehen natürlich auch weiterhin die Erhaltung und die Aufwertung unseres Wohnungsbestandes im Fokus der Geschäftstätigkeit. Die stetige Modernisierung und sorgfältige Instandhaltung unserer Bestände steigert nicht nur die Attraktivität für unsere Kunden, sondern garantiert auch die nachhaltige Vermietbarkeit und damit eine langfristige stabile Ertragslage in unserem Kerngeschäftsfeld der Hausbewirtschaftung.

In den kommenden Jahren planen wir dementsprechend Gesamtinvestitionen in den Bereichen Neubau, Instandhaltung, Modernisierung sowie Um- und Ausbau von über € 390 Mio. Das Investitionsvolumen hierfür betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 € 38,4 Mio., für 2016 wird hierfür ein Investitionsvolumen von rund € 69 Mio. erwartet.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2015 konnte die energetische Sanierung und Modernisierung unseres Objektes Am Alten Weiher 7 mit 28 öffentlich geförderten Wohnungen erfolgreich abgeschlossen werden. Durch diese Maßnahme wurden sowohl eine erhebliche Steigerung der Wohnqualität im Bestand, als auch in Verbindung mit der angrenzenden Eigentumsmaßnahme ein einheitliches und städtebaulich wertvolles Bild des Ensembles erzeugt.

Im September 2015 konnte die Gesellschaft den Hochbunker an der Adolf-Flecken-Straße von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erwerben. Mit dem geplanten Umbau zur Wohnnutzung inklusive Aufstockung des ursprünglichen Bunkergebäudes können bis zu 21 neue freifinanzierte Wohnungen geschaffen werden. Dabei soll auch insbesondere das Stadtbild an markanter Stelle mit zentraler Innenstadtlage aufgewertet werden.

Im Anschluss an den Ankauf des viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses an der Viersener Straße 24 mit 14 freifinanzierten Wohneinheiten, 13 Gewerbe- und Handelseinheiten und einer Gesamtmietfläche von rund 2.500 m² im vergangenen Jahr folgten nun der Besitzübergang und die Aufnahme des Gebäudes in unseren Bestand im März 2015.

Der Baubeginn unserer Stadtteilentwicklungsmaßnahme an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven konnte im August erfolgen. Im Rahmen eines Landeswettbewerbs wird hier bis 2018 auf einem 24.000 m² großen Areal ein neues und generationenübergreifendes Wohnquartier mit 198 bezahlbaren Mietwohnungen einschließlich 24 Gruppenwohnungen entstehen. Im Hinblick auf die angestrebte Durchmischung des Quartiers werden die öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen sowohl hausweise als auch gemischt in einem Gebäude vermietet werden. In der Realisierung über drei Bauabschnitte errichten wir acht drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Weiterhin werden 22 attraktive Verkaufseinfamilienhäuser begleitend auf dem Areal errichtet. Zudem wird in dem neuen Wohnquartier ein Nachbarschaftszentrum entstehen, welches durch den

Trägerverbund des Diakonischen Werks Neuss e.V. und den Sozialdienst katholischer Frauen e.V. betrieben wird.

Auf einem Areal in der Nordstadt gegenüber unseres im Jahr 2013 fertiggestellten Neubaus an der Wolberostraße/Marienstraße sollen ab Mitte dieses Jahres 29 öffentlich geförderte und zwei freifinanzierte Wohneinheiten für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte entstehen. Der Kaufvertrag für die zur Umsetzung erforderlichen Ergänzungsflächen der Stadt Neuss wurde Anfang 2016 abgeschlossen. Die Fertigstellung wird voraussichtlich gegen Ende des Jahres 2017 erfolgen.

Eine neue Maßnahme im Rahmen der Nachverdichtung und Quartiersentwicklung unserer Bestände ist an der Willi-Graf-Straße in Weckhoven geplant. Hier sollen auf den Bestandsgrundstücken in zwei neuen Baukörpern insgesamt aktuell 43 öffentlich geförderte Wohnungen ab Herbst 2016 entstehen. Die Baugenehmigung wird ebenfalls im Frühjahr 2016 erwartet, die Fertigstellung ist für Ende 2017 / Anfang 2018 geplant. Begleitend zum Neubau-Projekt sollen die umgebenden Bestandsgebäude an der Willi-Graf-Straße 1-9, der Edith-Stein-Straße 32-38 und der Hülchrather Str. 110-112 in den Bereichen der Fassaden und Außenanlagen modernisiert werden. So wird eine deutliche städtebauliche Aufwertung erreicht.

Auf der Neusser Furth sollen auf einem ca. 2.200 m² großen Grundstück an der Steinhausstraße/Gottfried-Schmitz-Weg 13 altengerechte und öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um ein bundesweites Pilotprojekt für Menschen mit einer schwachen Demenzerkrankung, die dort selbstbestimmt mit Unterstützung der Fachkräfte der St.-Augustinus-Seniorenhilfe gGmbH leben können. Zudem werden sechs preiswerte öffentlich geförderte Miet-Einfamilienhäuser für kinderreiche Neusser Familien nach den bereits erfolgreich umgesetzten Modellen am Berghäuschensweg und an der Pskowstraße errichtet. Der Bauantrag soll noch im ersten Halbjahr 2016 eingereicht werden. Der Baubeginn ist ebenfalls noch für dieses Jahr vorgesehen.

Im Rahmen einer großen Gesamtentwicklungsmaßnahme plant unsere Gesellschaft auf dem rund 13 Hektar großen Areal des ehemaligen Alexiuskrankenhauses die Erschließung des Grundstücks und die Errichtung von aktuell 499 Wohneinheiten. Der Kaufvertrag für das Gelände wird kurzfristig Anfang April 2016 unterzeichnet werden. Aktuell werden verschiedene Varianten und Szenarien der zukünftigen Nutzung entwickelt, wirtschaftlich bewertet und mit der Stadtplanung abgestimmt. Das Ziel ist dabei die Entwicklung eines bedarfs- und generationengerechten Quartiers sowie die Bereitstellung eines ausgewogenen Angebotes an verschiedensten Wohnformen. Grundsätzlich sind hier geförderte und freifinanzierte Wohnbauungen mit unterschiedlich tiefen Betreuungskonzepten für den Bestand der Gesellschaft, Bauträgermaßnahmen und Verkäufe von baureifen Einzelgrundstücken konzeptionell vorgesehen. Um der ungebrochen starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum kurzfristig begegnen zu können, wollen wir Teilflächen des Gesamtareals entlang des Alexianerplatzes und des Berghäuschenswegs vorgezogen entwickeln und ca. 100–110 geförderte und preisgedämpfte freifinanzierte Wohneinheiten bis 2018 realisieren. Im Rahmen dieser Gesamtmaßnahme wird auch unser angrenzendes Bestandsgrundstück an der Nordkanalallee 100/102 in die Planung und Umsetzung einbezogen.

Eine weitere große Entwicklungsmaßnahme ist im Stadtteil Norf geplant. Auf dem circa 21.600 m² großen Areal sieht das städtebauliche Konzept ein lebendiges Quartier für alle Generationen mit einem weit gefächerten Angebot verschiedener Wohnformen vor. Hierbei sollen insgesamt 218 neue Wohneinheiten mit einem Mix aus barrierefreien und bezahlbaren Mietwohnungen im öffentlich geförderten und freifinanzierten Segment, betreuten Wohnangeboten sowie 24 attraktiven Eigentumswohnungen und 16 modernen Doppel- und Reihenhäusern für junge Familien entstehen. Komplettiert wird das breite Angebot durch ein neues Seniorenzentrum mit 40 Pflegeplätzen, umfangreiche Serviceangebote des Diakonischen Werks sowie ein Nachbarschaftszentrum zur Förderung des Miteinanders der

Bewohner. Die aktuelle Zeitachse sieht vor, dass der Bauantrag noch im Jahr 2016 nach Fassung des Auslegungsbeschlusses erfolgt und damit ein Baubeginn im ersten Halbjahr 2017 erfolgen kann. Der Ankauf des Grundstückes soll ebenfalls 2016 erfolgen. Die Fertigstellung des Gesamtvorhabens ist dann für das Geschäftsjahr 2018 geplant.

Unsere Gesellschaft plant ebenfalls die Errichtung von rund 150 öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen an der Augustinusstraße in der Innenstadt. Das ca. 10.000 m² große Grundstück der Sauerkrautfabrik auf dem Leuchtenberg-Areal konnte zu Beginn des neuen Geschäftsjahres 2016 erworben werden. Die Produktion des Verkäufers wird voraussichtlich bis Herbst 2017 an diesem Standort noch weitergeführt, so dass aus Sicht der Projektentwicklung als nächster Schritt bis Sommer 2016 ein städtebaulicher Architektenwettbewerb erfolgen wird, der auch die besonderen Belange des angrenzenden Klosterareals würdigen soll.

Die Gesellschaft plant auch im Segment der Sozialimmobilien eine weitere Kindertagesstätte mit fünf Gruppen auf einem Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde Am Palmstrauch zu errichten und langfristig an die Stadt Neuss zu vermieten. Der Ankaufs- und Umsetzungsbeschluss unseres Aufsichtsrates dazu konnte Anfang Februar 2016 gefasst werden.

Die Neusser Bauverein AG realisiert nach erfolgter Beschlussfassung des Rates der Stadt Neuss als Investor die Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) für Flüchtlinge an der Stresemannallee mit einer erweiterten Aufnahmekapazität von bis zu 1.000 Plätzen. Nach dem symbolischen Spatenstich mit dem Innenminister des Landes NRW im Juni konnte trotz der erforderlichen Umplanungen zum Jahresende mit den Hochbauarbeiten begonnen werden. Die Fertigstellung ist für Ende 2016/Anfang 2017 geplant. Diese neue Einrichtung ist bereits langfristig an das Land Nordrhein-Westfalen vermietet, der Auftrag zur Erhöhung der Aufnahmekapazität wurde ebenfalls schriftlich seitens der zuständigen Bezirksregierung erteilt.

Unsere Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2015 rund € 9,8 Mio. im Rahmen der Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Dies entspricht € 18,17/m² Wohn- und Nutzfläche und liegt damit weiterhin deutlich über dem Branchendurchschnitt. In 2016 planen wir Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rd. € 9,1 Mio..

Um auch weiterhin die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Bestände sicherzustellen, werden wir bis 2020 auf diesem konstant hohen Niveau in die Instandhaltung unserer Wohnungen insgesamt rd. € 50 Mio. investieren.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2015 verfügte unsere Gesellschaft über einen Immobilienbestand von 6.788 Wohneinheiten. Hiervon entfallen rund 55 % der Einheiten auf öffentlich geförderte Wohnungen und rund 45 % werden freifinanziert bewirtschaftet. Zum Geschäftsjahresende betrug die monatliche Durchschnittsmiete € 5,22/m².

Die Quote der bereinigten Wohnungsleerstände konnte mit knapp 0,6 % (39 Wohnungen) bezogen auf unseren Wohnungsbestand im Vergleich zum Vorjahr (0,8%) noch einmal geringfügig verringert werden und liegt damit auch weiterhin auf einem konstant sehr niedrigen Niveau. Begünstigt wird diese Situation auch durch die Nähe der Stadt Neuss zu den Ballungszentren an der Rheinschiene, aktiv gesteuert wird sie aber durch die günstigen Mieten, die Ausstattungsqualität der Wohnungen sowie unsere intensive Mieterbetreuung und unser soziales Engagement in den Quartieren.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft war auch im Jahr 2015 untrennbar mit dem Selbstverständnis als Sozialpartner der Stadt Neuss verbunden. Das Ziel des sozialen Engagements unserer Gesellschaft ist nach wie vor, dass die Stadt Neuss lebenswert bleibt und die Mieter sich völlig unabhängig von Alter, Nationalität und Familienstand in ihrem Wohnumfeld wohlfühlen. Dem Angebot der flächendeckenden Sozial- und Serviceleistungen,

die wir auch im laufenden Geschäftsjahr in Kooperation mit unseren Sozialpartnern kontinuierlich fortgesetzt haben, kommt dabei ebenfalls eine zentrale Bedeutung zu. Im vergangenen Jahr konnten wir bereits unseren siebten Sozial- und Tätigkeitsbericht veröffentlichen. Hier sind die flächendeckenden sozialen Aktivitäten und die damit verbundenen Veranstaltungen in unseren Quartieren beschrieben und dokumentiert.

Unsere Mieterbüros und Nachbarschaftstreffs sind Anlaufstellen bei allen Fragen zum Thema Wohnen und fördern das Miteinander unserer Mieter. Hier kann auch das umfangreiche Beratungsangebot unserer Sozialpartner in Anspruch genommen werden. Ergänzt wird diese Betreuung um den kostenlosen Beratungsbus, der seit sieben Jahren durch unsere Bestände tourt und Unterstützung und Hilfe für unsere Mieter direkt vor Ort anbietet.

Die jährlichen Mieter- und Quartiersfeste erfreuen sich bei unseren Mietern größter Beliebtheit und fördern das Zusammenleben zwischen Jung und Alt, die Integration neuer Nachbarn und die nachbarschaftliche Gemeinschaft in den Beständen.

Die traditionelle Schifffahrt für unsere Mieterjubilare wird weiterhin sehr gut angenommen und bietet immer ausführlich Gelegenheit, die Bedürfnisse und Wünsche unserer langjährigen Mieter zu erfahren und zu erörtern.

Wir haben im vergangenen Jahr mit der ersten Aufstellung von Rollator-Garagen ein Pilotprojekt gestartet, um auch in diesem Bereich das eigenständige Leben unserer Mieter zu erleichtern. Die Boxen sind auch groß genug, um Kinderwagen oder Rollstühle darin abzustellen.

Unsere Gesellschaft ist neben dem Neubau der Zentralen Unterbringungseinrichtung auch im eigenen Bestand in der Unterbringung von Flüchtlingen engagiert. Im November wurde mit der Stadt Neuss ein Rahmenvertrag zur Unterbringung von Flüchtlingen abgeschlossen, mit dem 44 Wohnungen dem Sozialamt zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus wurden bis zum Jahresende auch schon bereits knapp 50 weitere Wohnungen an Interessenten mit Flüchtlingshintergrund vermietet.

Seit vielen Jahren führen wir unser vielfältiges Engagement im Bereich des Neusser Jugendsports erfolgreich fort und werden hieran auch zukünftig festhalten. Der jährliche Jugendförderpreis der Neusser Bauverein AG, das Kooperationsangebot „Ringeln für Kids“ oder die Unterstützung der Ferienfreizeit „Spaß im Gras“ sind einige der festen Bestandteile unserer Aktivitäten.

Die Kooperation mit den Stadtwerken Neuss konnte weiter ausgebaut werden. Seit Jahresende machen die Mitarbeiter der Stadtwerke Neuss mit ihrer „roten mobilen Beratungstheke“ vor Ort Station in den Mieter- und Nachbarschaftstreffs der Gesellschaft und informieren die Mieter individuell zu Themen wie Energieberatung und -verbrauch und zeigen mögliche Einsparpotenziale auf.

Eine besondere Auszeichnung wurde unserer Mieterzeitung „Mein Bauverein“ im vergangenen Jahr zuteil. Sie wurde im ersten Wettbewerb dieser Art des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) in der Kategorie „Mittelgroße Wohnungsunternehmen“ zu Deutschlands bester Mieterzeitung gekürt. Die Zeitung wird zweimal jährlich direkt in die Briefkästen der Mieter verteilt und erscheint bereits im siebten Jahr.

Bereits zum dritten Mal wurde unsere Gesellschaft im vergangenen Jahr mit dem deutschen Fassadenpreis ausgezeichnet. In der Kategorie „Historische Gebäude und Stilfeassaden“ konnte das 1913 erbaute Eckhaus an der Augustinusstraße mit der technischen Umsetzung und der neuen Farbgebung überzeugen und erreichte den ersten Platz.

Auch in den nächsten Jahren bildet das Bauträgersgeschäft eine Säule unseres Leistungsbildes und satzungsgemäßen Auftrags, um Handlungsspielräume für städtebauliche und

sozialpolitische Maßnahmen zu generieren. Durch entsprechende Ergebnisbeiträge trägt das Bauträgersgeschäft zur Wirtschaftlichkeit des Unternehmens bei und sichert hierdurch auch die Dividendenzahlung an unseren Hauptgesellschafter, die Stadt Neuss, und unsere Kleinaktionäre.

Im Geschäftsjahr 2015 konnten 60 der 61 errichteten hochwertigen Einheiten auf dem rund 10.000 m² großen Grundstück des ehemaligen Finanzamtes an der Schillerstraße erfolgreich veräußert werden, darunter 20 Doppelhaushälften, 6 Stadthäuser und 34 Eigentumswohnungen. Die noch verbleibende Maisonette-Wohnung befindet sich in der laufenden Vermarktung und soll nachlaufend in diesem Jahr veräußert werden. Die Übergaben aller verkauften Einheiten erfolgten bis Dezember 2015. Anfang 2016 konnten witterungsbedingt die Außenanlagen fertiggestellt werden.

Von den zwei zum Jahresanfang 2015 im Bestand verbliebenen Eigentumswohnungen an der Schulstraße 13-17 in der Neusser Innenstadt konnte im vergangenen Jahr eine weitere Einheit veräußert und übergeben werden. Die letzte Wohnung wurde zur Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit zu einer Musterwohnung ausgebaut und soll im laufenden Jahr 2016 noch veräußert werden.

Die Errichtung und der Verkauf der 22 Einfamilienhäuser unseres Projektes Am Kotthausweg/Neusser Weyhe schreiten sehr gut voran. Zum Jahresende 2015 waren bereits 21 der 22 Einheiten, darunter 13 Doppelhaushälften, vier Reihenhäuser sowie vier Reihemittelhäuser verkauft. Die letzte Doppelhaushälfte konnte mittlerweile ebenfalls veräußert werden. Die Fertigstellung und fristgerechte Übergabe aller Einheiten wird im dritten Quartal 2016 erwartet und hat maßgebliche Bedeutung für die Erreichung des für 2016 geplanten Jahresergebnisses der Gesellschaft.

Im Stadionviertel soll im Spätsommer 2016 der Baubeginn für unser Projekt am Simonsweg (Kamillusgarten) erfolgen. Auf dem knapp 10.000 m² großen Grundstück sieht unsere Planung die Errichtung von insgesamt 43 hochwertigen Verkaufseinheiten vor. Hier entstehen 29 Eigentumswohnungen und 14 Einfamilienhäuser. Mit der Fertigstellung aller Maßnahmen rechnen wir Anfang 2018.

Im Rahmen der Stadtteilentwicklungsmaßnahme an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven werden im Sinne einer ausgewogenen Quartiersentwicklung neben den öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen auch 22 preisgünstige Verkaufseinfamilienhäuser auf dem Areal errichtet. Mit den Baumaßnahmen wurde im laufenden Geschäftsjahr 2015 begonnen, Fertigstellung und Übergabe sind für das 2. Halbjahr 2017 anvisiert. Mit der Vermarktung soll im Frühjahr 2016 begonnen werden.

Eingebettet in unsere große Entwicklungsmaßnahme im Stadtteil Norf sollen dort ab 2017 24 attraktive Eigentumswohnungen und 16 moderne Doppelhaushälften und Reihenhäuser für junge Familien auf dem Areal entstehen. Die Fertigstellung ist für das Geschäftsjahr 2018 geplant.

Der Rat der Stadt Neuss hat im Jahr 2012 den Neusser Transparenz- und Steuerungskodex beschlossen. Er definiert Grundsätze und Standards guter Unternehmensführung in Anlehnung an den Deutschen Corporate Governance Kodex für börsenorientierte Unternehmen und den Entwurf der kommunalen Spitzenverbände zum Public Corporate Governance Kodex. Der Kodex ist im Wesentlichen an Beteiligungsunternehmen in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) ausgerichtet, die Regelungen sollen aber auch für andere Rechtsformen, wie im Fall der Neusser Bauverein AG, sinngemäß angewendet werden.

Die bestehenden Regelungen des Neusser Transparenz- und Steuerungskodex im Rahmen der Geschäftsführung und des Zusammenwirkens mit dem Aufsichtsrat werden eingehalten.

Unsere Gesellschaft rechnet auch in den Folgejahren mit jeweils positiven Jahresüberschüssen entsprechend der genehmigten Wirtschaftsplanung. Für das Geschäftsjahr 2016 planen wir einen Jahresüberschuss von rund € 1,5 Mio. unter Einhaltung der geplanten Instandhaltungsaufwendungen von € 9,1 Mio..

Durch ihren Einsatz haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in starkem Maße zum guten Erfolg des Geschäftsjahres 2015 beigetragen. Ihnen möchten wir hierfür unseren herzlichen Dank und unsere Anerkennung aussprechen.

Besonders danken wir den neuen und alten Mitgliedern des Aufsichtsrats unserer Gesellschaft für die teils langjährige und stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

5. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄSS § 289A HGB

Zur Frauenquote geben wir folgende Stellungnahme ab:

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 8 der Satzung aus 15 Mitgliedern. Zehn Mitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt bzw. entsandt und fünf Mitglieder von den Arbeitnehmern gewählt. Zum Jahresende 2015 waren fünf Aufsichtsratsmitglieder Frauen, somit 33,3 %.

Der Vorstand besteht gemäß § 7 der Satzung aus mindestens zwei, höchstens drei Personen. Dem Vorstand muss ein Mitglied der Stadtverwaltung angehören. Im Jahr 2015 bestand der Vorstand aus drei männlichen Personen.

Der zweiten Führungsebene (Bereichsleiter) gehörten im Jahr 2015 drei Personen, davon eine weibliche Person an (Quote 33,3%). Die dritte Führungsebene (Abteilungsleiter) bestand im vergangenen Jahr aus einer weiblichen und 3 männlichen Personen, was einer Quote von 25% bei insgesamt 4 Personen entspricht.

Weder Aufsichtsrat noch Vorstand haben bisher Zielerreichungsquoten festgelegt.

Aufsichtsrat und Vorstand werden im laufenden Jahr 2016 Quoten für die Führungsebenen festlegen.

6. NACHTRAGSBERICHT

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

7. 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 2015 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 2015 erfüllt.

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

8. ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄSS § 312 AKTIEN- GESETZ

Der Vorstand hat einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 des Aktiengesetzes für das Geschäftsjahr 2015 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 2015 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.

Neuss, 30. März 2016

Neusser Bauverein AG
Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Frank Lubig

Dipl.-Betrw. Dirk Reimann

Dipl.-Ing. Christoph Hölters

JAHRESABSCHLUSS
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

2015

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		23.017,00	19.729,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	326.011.294,76		334.176.167,51
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.746.020,19		37.455.339,93
Grundstücke ohne Bauten	840.549,56		54.101,45
Bauten auf fremden Grundstücken	18.962,00		29.798,00
Technische Anlagen und Maschinen	4.883,00		6.105,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	375.643,00		388.351,00
Anlagen im Bau	7.353.219,48		0,00
Bauvorbereitungskosten	550.451,10		1.223.599,77
Geleistete Anzahlungen	197.477,50	375.098.500,59	173.171,66
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00		1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	817,97	1.534.817,97	1.227,01
Anlagevermögen insgesamt		376.656.335,56	375.061.590,33
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	2.008.772,99		1.927.595,31
Bauvorbereitungskosten	1.219.935,62		1.493.534,65
Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.567.571,66		9.249.796,34
Grundstücke mit fertigen Bauten	960.767,49		735.226,01
Unfertige Leistungen	15.076.511,76		14.859.632,26
Andere Vorräte	13.744,15	22.847.303,67	11.086,73
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	426.543,11		514.510,71
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.915.309,50		301.101,60
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	16.414,56		28.493,88
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	778,12		778,12
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	44.892,84		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	452.206,29	2.856.144,42	640.879,89
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.316.084,75	1.745.838,63
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	8.476,63		14.896,08
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.612,75	14.089,38	10.021,71
Bilanzsumme		404.689.957,78	406.594.982,25
Treuhandvermögen aus Kautionen		2.871.680,36	2.206.494,41

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.096.995,06		3.023.838,42
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	15.212.479,41	28.345.966,07	14.944.983,72
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.463.132,75		1.411.897,36
Einstellungen in Rücklagen	340.652,33	1.122.480,42	289.416,94
Eigenkapital insgesamt		48.593.446,49	48.252.794,16
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.517.499,00		2.485.285,00
Steuerrückstellungen	1.015.042,94		1.015.042,94
Sonstige Rückstellungen	2.850.087,34	7.382.629,28	2.963.663,18
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	260.402.641,11		256.213.755,49
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	61.785.313,77		71.502.029,57
Erhaltene Anzahlungen	20.474.861,30		20.027.821,06
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.502.934,45		1.313.267,47
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		144,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.997.844,77		2.197.323,22
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		37.481,18
Sonstige Verbindlichkeiten	550.286,61	348.713.882,01	586.374,98
davon aus Steuern: € 516.333,04			(512.526,76)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.798,75			(3.862,30)
Bilanzsumme		404.689.957,78	406.594.982,25
Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionen		2.871.680,36	2.206.494,41

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.576.398,57		46.590.892,50
b) aus Verkauf von Grundstücken	25.603.120,56		12.467.506,53
c) aus Betreuungstätigkeit	23.181,56		22.431,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	996.465,26	75.199.165,95	840.243,37
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-5.083.108,14	-425.046,22
Sonstige betriebliche Erträge		1.378.830,69	1.580.582,57
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.606.962,37		22.737.081,06
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	18.214.270,64		9.343.324,14
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	948.163,38	42.769.396,39	938.018,75
Rohergebnis		28.725.492,11	28.058.186,40
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.211.148,26		3.081.576,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 1.292.649,95	1.812.777,77	5.023.926,03	840.671,45 (351.961,66)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.453.915,08	9.133.628,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.777.689,29	3.194.060,98
Erträge aus Gewinnabführung	304.843,08		412.935,94
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 7,59 davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 16.183,28	27.363,83	332.206,91	23.638,66 (0,19) (10.191,23)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen € 7,17 davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 123.011,25		8.359.300,32	8.843.670,93 (436,48) (124.068,57)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.442.868,30	3.401.153,35
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		506.739,81	508.507,50
Sonstige Steuern		1.464.368,74	1.472.121,49
Jahresüberschuss		1.463.132,75	1.411.897,36
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		73.156,64	70.594,87
b) in andere Gewinnrücklagen		267.495,69	218.822,07
Bilanzgewinn		1.122.480,42	1.122.480,42

3. ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2015 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2015 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2015 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

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

Sachanlagen

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

Für Sachanlagenzugänge in 2015 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. Mai 2009 geltenden Fassung des Handelsgesetzbuches 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 2015 ergab sich eine Minderabschreibung von T€ 3; die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 711.

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 40 bis 50 Jahren zu Grunde gelegt.

Im Berichtsjahr wurde auf zum Abbruch vorgesehene Gebäude eine außerplanmäßige Abschreibung von T€ 804 vorgenommen.

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 sonstige Ausleihungen wird ein unverzinsliches Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen, welches zum Nominalbetrag bewertet ist.

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€ 303.

Andere 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.

Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bewertet.

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 3,89 % (Vorjahr 4,53 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, sowie ein Gehaltstrend von unverändert 2 % und ein Rententrend von unverändert 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 2015 entsprechend Art. 67 Abs.1 Satz 1 EGHGB T€ 9 zugeführt. Am 31.12.2015 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen T€ 77.

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.

Latente Steuern

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 nach § 274 HGB wurde verzichtet.

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-/Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.15	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	159.964,10	18.145,58	5.479,35	0,00	149.613,33	23.017,00	14.857,58
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	488.063.915,75	746.260,67	0,00	-546.128,73 *	162.252.752,93	326.011.294,76	8.365.004,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.637.562,24	3.057.454,44	0,00	173.321,66	10.122.318,15	39.746.020,19	940.095,84
Grundstücke ohne Bauten	54.101,45	808.559,62	0,00	-22.111,51 *	0,00	840.549,56	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	89.486,21	18.962,00	10.836,00
Technische Anlagen und Maschinen	159.318,47	2.126,01	3.984,27	0,00	152.577,21	4.883,00	3.348,01
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.481.706,31	115.423,96	99.972,16	0,00	1.121.515,11	375.643,00	119.772,96
Anlagen im Bau	0,00	5.907.195,29	0,00	1.446.024,19	0,00	7.353.219,48	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.223.599,77	504.830,86	0,00	-1.177.979,53 *	0,00	550.451,10	0,00
Geleistete Anzahlungen	173.171,66	197.627,50	0,00	-173.321,66	0,00	197.477,50	0,00
				1.619.345,85			
	537.901.823,86	11.339.478,35	103.956,43	-1.919.541,43	173.738.649,61	375.098.500,59	9.439.057,50
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	1.227,01	0,00	409,04	0,00	0,00	817,97	0,00
	1.535.227,01	0,00	409,04	0,00	0,00	1.534.817,97	0,00
Anlagevermögen/Finanzanlagen	539.597.014,97	11.357.623,93	109.844,82	1.619.345,85	173.888.262,94	376.656.335,56	9.453.915,08

* In den Umbuchungen (-) sind € 300.195,58 an Umgliederung in das Umlaufvermögen enthalten.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ werden € 15.076.511,76 (Vorjahr € 14.859.632,26) 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	426.543,11	36.332,05	(35.392,14)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.915.309,50	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	16.414,56	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	778,12	0,00	(0,00)
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	44.892,84	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	452.206,29	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	2.856.144,42	36.332,05	(35.392,14)

4. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus dem Anspruch aus Ergebnisabführung T€ 305 (Vorjahr: T€ 413) vermindert um die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen T€ 260 (Vorjahr: T€ 450).

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

6. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	3.023.838,42	73.156,64	3.096.995,06
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	14.944.983,72	267.495,69	15.212.479,41

7. Für zugesagte Pensionen wurde eine Rückstellung gebildet.

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

Sonstige Rückstellungen	
Rückstellungen für Instandhaltung	T€ 400
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	T€ 751
Prozesskosten und Schadenersatz	T€ 721
Jahresabschlusskosten	T€ 269
Mieterstattungen	T€ 300

9. Verbindlichkeitspiegel

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	260.402.641,11 (256.213.755,49)	6.395.913,40 (6.936.686,63)	24.436.927,35 (20.750.310,82)	229.569.800,36 (228.526.758,04)	244.052.255,31 (238.120.709,84)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	61.785.313,77 (71.502.029,57)	8.312.106,81 (15.268.260,78)	6.840.253,07 (6.811.140,50)	46.632.953,89 (49.422.628,29)	55.139.012,28 (64.270.689,38)
Erhaltene Anzahlungen	20.474.861,30 (20.027.821,06)	20.474.861,30 (20.027.821,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.502.934,45 (1.313.267,47)	1.502.934,45 (1.313.267,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (144,00)	0,00 (144,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.997.844,77 (2.197.323,22)	3.997.844,77 (2.197.323,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (37.481,18)	0,00 (37.481,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	550.286,61 (586.374,98)	547.487,85 (583.568,56)	1.922,12 (1.835,04)	876,64 (971,38)	0,00 (0,00)
	348.713.882,01 (351.878.196,97)	41.231.148,58 (46.364.552,90)	31.279.102,54 (27.563.286,36)	276.203.630,89 (277.950.357,71)	299.191.267,59 (302.391.399,22)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.
- In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Erträge	
Erträge aus abgeschriebenem und wertberichtigten Mietforderungen	T€ 210
Aufwendungen	
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude	T€ 804

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

D. Sonstige Angaben

- Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.
- Als sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen Leasingverpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 76 bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2004 ein Zinsswap-Geschäft abgeschlossen. Der Zinsswap 2015 wird zum Stichtag als geschlossene Position geführt und hat einen negativen beizulegenden Zeitwert von € 217.885,24. 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 Besserscheilverpflichtungen).

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge in Höhe von rd. € 30 Mio. ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt.

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

- 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 2015 wurde gemäß dem Ergebnisabführungsvertrag der ganze Gewinn von € 304.843,08 (Vorjahr € 412.935,94) übernommen. Die Neusser Bauverein AG, Am Zollhafen 1, Neuss erstellt einen Konzernabschluss.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	36	11
Technische Mitarbeiter	5	0
Hausmeister	3	0
Büroreinigung	0	1
Summe	44	12

Außerdem wurden 5 Auszubildende beschäftigt.

5. Gesamtbezüge

a) des Vorstands

Dipl.-Kfm. Frank Lubig	331.845,77 €
Dipl.-Betw. Dirk Reimann	231.723,88 €
Dipl.-Ing. Christoph Hölters	6.000,00 €

b) des Aufsichtsrats

Herbert Napp, Vorsitzender	2.625,00 €
Heinz Sahnen, stellv. Vorsitzender	875,00 €
Dr. Hermann-Josef Baaken	625,00 €
Waltraud Beyen	1.000,00 €
Manfred Bodewig	875,00 €
Reiner Breuer	750,00 €
Carsten Dix	125,00 €
Dipl.-Ing. Michael Giesen	875,00 €
Dr. Andreas Hamacher	125,00 €
Gisela Hohlmann	750,00 €
Sascha Karbowiak	875,00 €
Ursula von Nollendorf	1.000,00 €
Peter Ott	125,00 €
Dr. Achim Rohde	125,00 €
Felizitas Wennmacher	125,00 €
Dieter Zander	125,00 €
Ursula Ackermann	875,00 €
Ingrid Both	875,00 €
Ralf Cremers	125,00 €
Regina Hebmüller	375,00 €
Dipl.-Kfm. Marc Helpenstein	125,00 €
Wilhelm Manns	875,00 €
Markus Tappen	125,00 €
Ria Thöne	500,00 €
Wolfgang Weiwadel	750,00 €

6. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 1.967.645,00 gebildet. Im Geschäftsjahr wurden Zahlungen in Höhe von € 155.777,27 geleistet.

7. Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 37. Davon entfallen T€ 31 auf Abschlussprüferleistungen und T€ 6 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 % zuzüglich einem Sanierungszuschlag von 3,5 % der ZVK-pflichtigen Arbeitsentgelte in Höhe von derzeit rd. 2.728 T€.

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

10. Mitglieder des Vorstands

Dipl.-Kfm. Frank Lubig, Vorsitzender aus Bergisch Gladbach,
Dipl.-Betw. Dirk Reimann aus Ratingen,
Dipl.-Ing. Christoph Hölters, Beigeordneter aus Krefeld.

11. Mitglieder des Aufsichtsrats

Reiner Breuer, Bürgermeister, ab 20.01.2015, Vorsitzender ab 03.02.2016,
Herbert Napp, Rechtsanwalt, Vorsitzender, bis 19.11.2015,
Heinz Sahnen, Stadtverordneter, Studiendirektor a. D., stellv. Vorsitzender,
Dr. Hermann-Josef Baaken, Stadtverordneter, Geschäftsführer, ab 20.01.2015,
Waltraud Beyen, Stadtverordnete, Kauffrau,
Manfred Bodewig, Stadtverordneter, Rentner, ab 20.01.2015,
Carsten Dix, Stadtverordneter, Rechtsanwalt, bis 20.01.2015,
Dipl.-Ing. Michael Giesen, Stadtverordneter, Architekt, ab 20.01.2015,
Dr. Andreas Hamacher, Stadtverordneter, Rechtsanwalt, bis 20.01.2015,
Gisela Hohlmann, stellv. Bürgermeisterin, Dipl.-Sozialpädagogin, ab 20.01.2015,
Sascha Karbowiak, Stadtverordneter, Sozialversicherungsfachangestellter, ab 20.01.2015,
Ursula von Nollendorf, Stadtverordnete, Übersetzerin,
Peter Ott, Stadtverordneter, Regierungsangestellter a. D., bis 20.01.2015,
Dr. Achim Rohde, Stadtverordneter, Rechtsanwalt, bis 20.01.2015,
Felizitas Wennmacher, Stadtverordnete, Steuerfachangestellte, bis 20.01.2015,
Dieter Zander, Stadtverordneter, Rechtsanwalt, bis 20.01.2015,
alle aus Neuss,

von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

Ursula Ackermann, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
aus Mönchengladbach,
Ingrid Both, Kfm. Angestellte, aus Grevenbroich, bis 02.12.2015,
Ralf Cremers, Projektleiter, aus Jüchen, ab 02.12.2015,
Regina Hebmüller, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
aus Meerbusch, ab 01.04.2015,
Dipl.-Kfm. Marc Helpenstein, Kfm. Angestellter, aus Grevenbroich, ab 02.12.2015,
Wilhelm Manns, Installateur, aus Neuss, bis 02.12.2015,
Markus Tappen, Elektriker, aus Neuss, ab 02.12.2015,
Ria Thöne, Kfm. Angestellte, aus Kaarst, bis 31.03.2015,
Wolfgang Weiwadel, Techn. Angestellter, aus Krefeld, bis 02.12.2015.

E. Weitere Angaben

Gezeichnetes Kapital

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

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 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 |

Neuss, 30. März 2016

Neusser Bauverein AG
Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Frank Lubig

Dipl.-Betw. Dirk Reimann

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, Neuss, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 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, 29. Juni 2016

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Bispink
Wirtschaftsprüfer

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 2015 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Kenntnis genommen. Er stimmt mit dem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2015, den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss 2015 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 Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. 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.“

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, 29. Juni 2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Reiner Breuer
Bürgermeister

KONZERNLAGEBERICHT
ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR

2015

1. WIRTSCHAFTSBERICHT

1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft expandierte auch im Jahr 2015 weiterhin in einem gemäßigten Tempo und verliert nach der letzten Wachstumsprognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Sog der Konjunkturabkühlung in China weiter an Schwung. Das weltweite Wirtschaftswachstum belief sich im Jahr 2015 auf 3,1% und lag damit entsprechend geringfügig unter dem Vorjahresniveau von 3,4%. Für das laufende Jahr 2016 wird von einem weltweiten Wachstum des globalen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,4% ausgegangen. Die Wachstumserwartungen fallen auch durch die weiterhin schwache Konjunktur in vielen Schwellenländern gering aus und sind durch den niedrigen Ölpreis und das Ende der Politik der extrem niedrigen Zinsen in den USA mit Risiken behaftet.

Die wirtschaftliche Entwicklung im europäischen Raum zeigte sich gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert. In der Folge weiterhin günstiger Zinsen, gesunkener Energiekosten und eines schwachen Euro konnte ein Wachstum von 1,9% erzielt werden. In den Prognosen für 2016 wird gleichbleibend mit einem Wachstum von rund 1,9 % gerechnet.

Die konjunkturelle Lage der deutschen Wirtschaft war im Jahresdurchschnitt 2015 durch ein solides und stetiges Wachstum gekennzeichnet. Mit einer Steigerung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 1,7% konnte das Gesamtwachstum der Eurozone fast erreicht werden. Perspektivisch erwarten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute ein konstantes Wachstum für die Folgejahre.

Positive Impulse für diese Entwicklung resultieren aus den gesteigerten preisbereinigten privaten (+1,9%) und staatlichen Konsumausgaben (+2,8%), die gesamten Konsumausgaben stiegen somit um 2,1% gegenüber dem Vorjahr. In der Folge steigender Haushaltseinkommen, günstiger Energiepreise und zusätzlicher Nachfrage im Zusammenhang mit der Situation der Flüchtlinge dürften sowohl der private als auch der staatliche Konsum im Jahr 2016 weiter deutlich zulegen. Auf der Investitionsseite, wie z.B. in Anlagenbau, Bau und sonstige Anlagen war dagegen eine negative Entwicklung zu verzeichnen.

Eine insgesamt robuste Binnenkonjunktur konnte somit die etwas schwächere Exportdynamik im Berichtsjahr kompensieren. Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2015 aufgrund eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfeldes nur geringfügig an Dynamik. Preisbereinigt konnten die Exporte um 5,4% gegenüber dem Vorjahr zulegen, die Importe stiegen aber in ähnlicher Größenordnung mit +5,7% ebenfalls stark an, so dass der Außenhandelsüberschuss in 2015 mit 0,2 Prozentpunkten nur einen geringen Anteil zum wirtschaftlichen Wachstum beitragen konnte.

Der Arbeitsmarkt war auch in 2015 weiterhin von zunehmender Erwerbstätigkeit geprägt. Im Jahresdurchschnitt 2015 waren rund 43 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig, was einer Steigerung um gut 329.000 Personen oder 0,8% entspricht. Die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und die gesteigerte Erwerbsbeteiligung in der Bevölkerung konnten negative demografische Effekte ausgleichen. Die Arbeitslosenquote verringerte sich dem Trend entsprechend um -0,3% auf bundesweit 6,1%. Die gleiche Tendenz war in Nordrhein-Westfalen zu erkennen, hier sank die Arbeitslosenquote im Jahresvergleich von 7,8% auf 7,7%.

Die Zinsentwicklung 2015 wurde nicht mehr von weiterhin fallenden Effektivzinsen in allen Fristigkeitsbereichen gekennzeichnet wie in den Vorjahren. Zum Jahresende 2015 bewegte sich das Zinsniveau in etwa auf der gleichen Höhe wie am Jahresanfang, unterjährig waren aber zwischenzeitlich erheblich höhere Zinssätze zu verzeichnen gewesen. Für das Jahr 2016 wird daher mit gleichbleibenden bis leicht steigenden Zinsen im Jahresverlauf gerechnet.

Diese insgesamt gute Entwicklung hat auch weiterhin positive Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit in Deutschland. So konnte auch der seit 2009 anhaltende positive Trend bei den Baugenehmigungen fortgesetzt werden. Es wurden bundesweit rund 309.000 Wohnungen genehmigt. Damit wurde erstmals seit dem Jahr 2000 die Marke von 300.000

genehmigten Wohnungen überschritten. Somit ergab sich eine Steigerung von 8,4% oder absolut knapp 24.000 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Diese Zuwächse resultieren ausschließlich aus dem Anstieg der Genehmigungen für Mietwohnungen in Wohngebäuden oder Wohnheimen. Im Bereich der Eigentumswohnungen ergaben sich dagegen sogar rückläufige Genehmigungszahlen.

Die Zahl der Fertigstellungen blieb dabei allerdings im Jahresverlauf noch deutlich hinter den Baugenehmigungen zurück. Nach Schätzungen des GdW wurden im Jahr 2015 rund 265.000 Wohnungen bezugsfertig und damit circa 44.000 Einheiten weniger als genehmigt wurden.

Insgesamt sind die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau u.a. aufgrund der weiterhin günstigen Zinsen, der verbesserten Bestimmungen der Wohnraumförderung, der Entwicklung am Arbeitsmarkt und der Zuwanderung durchaus als positiv zu beurteilen. Die Fertigstellungen werden dementsprechend in den kommenden Jahren merkbar ansteigen.

Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss steigt weiterhin stetig an und betrug zum Jahresende 159.672 Einwohner. Damit lebten zu diesem Zeitpunkt 3.404 Menschen mehr in der Stadt als im Vorjahr (156.268), eine Steigerung von knapp 2,2%. Der Ausländeranteil lag mit 15,7% (13,6%) ebenfalls deutlich über dem Vorjahresniveau.

Nach der Fertigstellung der Eigentumswohnungen des Projektes Am Alten Weiher 6 im Vorjahr konnte Ende 2015 auch die energetische Sanierung und Modernisierung des angrenzenden Bestandsgebäudes, Am Alten Weiher 7, mit 28 öffentlich geförderten Wohnungen erfolgreich abgeschlossen werden. Durch diese Maßnahmen konnte sowohl eine erhebliche Steigerung der Wohnqualität im Bestand, als auch ein optisch wie städtebaulich einheitliches Bild des Ensembles erzeugt werden.

Im Rahmen der fortgeführten Portfolioarrondierung erfolgte der Besitzübergang des viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses an der Viersener Straße 24 mit 14 freifinanzierten Wohneinheiten, 13 Gewerbe- und Handelseinheiten und einer Gesamtmietfläche von rund 2.500 m² im März 2015.

Ein weiterer Ankauf erfolgte mit dem Hochbunker an der Adolf-Flecken-Straße im September 2015. Mit dem geplanten Umbau zur Wohnnutzung und Aufstockung des ursprünglichen Bunkergebäudes wird ein erneuter Beitrag zur Aufwertung des Stadtbildes an markanter Stelle und zentraler Innenstadtlage geleistet. Nach dem letzten Stand der Planungen werden 21 freifinanzierte Wohnungen mit einer Gesamtfläche von über 1.100 m² realisierbar sein.

Unser Konzern sieht die konstant hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet Neuss als herausfordernde Aufgabe zur verstärkten Errichtung sowohl öffentlich geförderter als auch freifinanzierter Neubauten an Standorten mit entsprechender Lagequalität. In den kommenden Jahren wollen wir deshalb im Rahmen unserer Agenda 1000/2020 (Errichtung von 1.000 zusätzlichen bezahlbaren Wohnungen bis zum Jahr 2020) in Kombination mit rund 300 Einheiten quartiersbegleitender Eigentumsmaßnahmen Investitionen mit einem Gesamtvolumen von über € 390 Mio. tätigen.

Wir errichten und erhalten in Erfüllung unseres satzungsgemäßen Auftrages als größtes kommunales Wohnungsunternehmen im Rhein-Kreis Neuss bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung der Stadt Neuss. Dabei legen wir großen Wert darauf, die Bedürfnisse unserer Mieter und die Veränderungen der Märkte, Sozialstrukturen und Rahmenbedingungen ständig zu reflektieren und auf der Basis unserer langjährigen Erfahrungen innovative und zeitgemäße Wohnkonzepte sowie attraktive Dienstleistungen anzubieten. Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel, die Mieterzufriedenheit weiter zu steigern, die Mieterbindung zu erhöhen und die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens nachhaltig sicherzustellen.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden rund € 38,4 Mio. in Neubaumaßnahmen, Instandhaltungen sowie Um- und Ausbauten investiert. Bei der Planung und Umsetzung dieser Maßnahmen

legen wir unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots großen Wert auf die Berücksichtigung regional ansässiger Unternehmen. Im Rahmen einer vertrauensvollen, zielorientierten, fairen und zuverlässigen Zusammenarbeit wollen wir aktiv dazu beitragen, Arbeitsplätze in der Region nachhaltig zu sichern und zu schaffen.

Ebenso wollen wir mit der Errichtung von qualitativ anspruchsvollen Eigenheimen und Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Lagequalitäten und Preissegmenten dazu beitragen, dass sich Menschen ihren Traum vom eigenen Zuhause erfüllen können. Hierbei sehen wir nach wie vor den Kauf einer Wohnimmobilie, speziell vor dem Hintergrund der weiterhin stabilen und günstigen Zinssituation als Eckpfeiler der privaten Vermögensbildung und Altersversorgung an. Durch die Errichtung von Eigentumsmaßnahmen wird darüber hinaus die soziale Verwurzelung mit der Stadt Neuss unterstützt und gefördert.

Wir sehen uns weiterhin als verlässlichen städtebaulichen und sozialen Partner der Stadt Neuss. Mit unseren zahlreichen Angeboten im Sozialbereich unterstützen wir unsere Mieter und fördern gezielt das soziale Leben in den einzelnen Wohnquartieren. Aufgrund der stetig zunehmenden gesellschaftlichen und demographischen Anforderungen und Aufgabenstellungen werden wir unser Sozialengagement mit Serviceleistungen rund um das Wohnen weiter vertiefen und in Kooperation mit unseren Sozialpartnern weiter ausbauen.

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

1.2. Geschäftsentwicklung

Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Heimplätze	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Sozialimmobilien	Wohn- u. Nutzfläche m ²
Bestand 31.12.2014	861	6.827	255	3.548	75	6	542.984
Zugänge							
Ankauf	1	14		35	13		3.024
Sonstiges		1		16	1		430
Abgänge							
Abbruch	-1	-48		-85	-1		-3.962
Sonstiges	-1	-5			-3		-1.149
Bestand 31.12.2015	860	6.789	255	3.514	85	6	541.327

Zugänge

Im Geschäftsjahr 2015 wurde das Miet-/Gewerbeobjekt Viersener Straße 24 mit 14 Mietwohnungen, 13 gewerblichen Einheiten und 35 Stellplätzen zur Erweiterung des Portfolios angekauft.

Abgänge

Die Abgänge im Geschäftsjahr 2015 betreffen den Abbruch von 48 Wohnungen, einer gewerblichen Einheit und 85 Garagen für die Stadtteilentwicklungsmaßnahme Hülchrather Straße.

Im Bau befindliche Objekte

Im Stadtteil Weckhoven wurde mit dem Bau von 174 Mietwohnungen und 24 sozialen bzw. gewerblichen Einheiten an der Hülchrather Straße begonnen. An der Stresemannallee wurde mit dem Neubau einer zentralen Unterbringungseinrichtung für Kriegsflüchtlinge begonnen.

In Planung

Am 31.12.2015 befanden sich 1.044 Neubauobjekte in Planung, die sich wie folgt aufteilen:

- 31** Mietwohnungen Wolberostraße
- 43** Mietwohnungen Willi-Graf-Straße
- 13** Mietwohnungen Steinhausstraße/Gottfried-Schmitz-Weg
- 6** Mieteinfamilienhäuser Steinhausstraße/Gottfried-Schmitz-Weg
- 113** Mietwohnungen Am Hohen Weg
- 98** Mietwohnungen Nievenheimer Straße
- 80** soziale/gewerbliche Einheiten Nievenheimer Straße
- 28** Mietwohnungen Nordkanalallee 100/102
- 167** Mietwohnungen ehem. St. Alexiuskrankenhaus
- 5** Mieteigenheime ehem. St. Alexiuskrankenhaus
- 86** soziale/gewerbliche Einheiten ehem. St. Alexiuskrankenhaus
- 21** Mietwohnungen Gielenstraße/Adolf-Flecken-Straße
- 133** Mietwohnungen Augustinusstraße 58-60
- 220** Mietwohnungen Plankstraße/Teutonenstraße

Die geplanten Wohnungen werden im Neubau, und soweit im Altbau bautechnisch möglich, barrierefrei bzw. barrierearm hergestellt. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss erhalten Mietergärten.

Die Finanzierung ist u.a. mit öffentlichen Mitteln vorgesehen.

Modernisierungstätigkeit

Im Jahr 2015 wurde, wie bereits in den Vorjahren, die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes kontinuierlich fortgeführt. Die aktivierten Herstellungskosten betreffen im Wesentlichen die erfolgreich abgeschlossene Maßnahme Am Alten Weiher 7.

Das Um- und Ausbauprogramm soll auch im Jahr 2016 und in den Folgejahren weitergeführt werden. Hierbei wird die vorhandene Bausubstanz dem heutigen Wohnungsstandard angepasst.

Folgende Mietwohnanlagen sind zur Modernisierung vorgesehen:

- 24** Wohnungen Josef-Wirmer-Straße 17-19
- 36** Wohnungen Weckhovener Straße 2-6

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen beläuft sich auf € 5,22/m²/mtl. gegenüber € 5,15/m²/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 951 in 2014 deutlich auf T€ 616 in 2015 vermindert. Zum 31.12.2015 standen 81 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,2 % (Vorjahr 2,1 %). Ein Teil mit 0,6 % (Vorjahr 1,3 %) entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die echte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,6 % oder 39 Wohneinheiten (Vorjahr: 0,8 % oder 54 Wohneinheiten).

Grundstücksbevorratung

Der Konzern verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2015 über 16.066 m² unbebaute Grundstücke. Für den Mietwohnungsneubau und das Bauträgergeschäft werden auch zukünftig weitere Grundstücksflächen mit entsprechender Lagequalität im Neusser Stadtgebiet angekauft.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2015 rund € 9,8 Mio. (Vorjahr rund € 8,9 Mio.) aufgewandt worden. Dies entspricht € 18,17 (Vorjahr € 16,40) 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 wurden im Geschäftsjahr 2015 34 Eigentumswohnungen Schillerstraße 76-80, 80a, An der Obererft 52a, 20 Doppelhaushälften Bettina-von-Arnim-Straße 3-21, 4-22 und 6 Stadthäuser An der Obererft 52 b-e, Bettina-von-Arnim-Straße 1, 2 fertiggestellt und übergeben. Eine weitere Eigentumswohnung ist ebenfalls fertiggestellt und zum Verkauf vorgesehen.

Aus der Eigentumsmaßnahme Schulstraße 13-17 konnte eine von zwei verbliebenen Eigentumswohnungen verkauft werden.

Am 31.12.2015 befanden sich 22 Eigenheime Am Kotthäuserweg 2-12a, Neusser Weyhe 19a, 19b und 22 Eigenheime Hubert-Timmer-Weg 2-26, Ferdinand-von-Lüninck-Weg 2-18 im Bau.

Nachstehende 324 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind als Verkaufsobjekte geplant:

- 14** Eigenheime Simonsweg 19-45 (Kamillusgarten)
- 29** Eigentumswohnungen Simonsweg 2-10 (Kamillusgarten)
- 24** Eigentumswohnungen Nievenheimer Straße
- 16** Eigenheime Nievenheimer Straße
- 83** Eigenheime ehem. St. Alexiuskrankenhaus
- 158** Eigentumswohnungen ehem. St. Alexiuskrankenhaus

Betreuungstätigkeit – WEG Verwaltung

Die Konzerngesellschaften waren im Geschäftsjahr 2015 zum Verwalter für drei Eigentümergemeinschaften mit 228 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 39 Wohneinheiten, 82 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 11 Gewerbeeinheiten sowie 96 eigene Einheiten mit 40 Wohnungen, 55 Tiefgaragen- bzw. Stellplätzen und eine Gewerbeeinheit.

Personalwesen

Im Geschäftsjahr 2015 waren durchschnittlich 113 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 24 als Teilzeitkräfte beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (68 Angestellte davon 14 Teilzeitkräfte), als Servicemitarbeiter (26 Arbeiter, davon 2 Teilzeitkräfte) sowie als Hausmeister bzw. Hauswarte (13, davon 2 Teilzeitkräfte) und Hausreinigungskräfte (sechs, alle Teilzeitkräfte) tätig. Außerdem wurden fünf Auszubildende beschäftigt.

Geschäftsbesorgungen/Projektsteuerung und -entwicklung

Der Konzern Neusser Bauverein AG unterhält Geschäftsbesorgungsverträge mit der City-Parkhaus GmbH und der Stadthafen Neuss GmbH & Co. KG. Der Vertrag mit der Schulgebäude am Stadtwald GmbH wurde im vergangenen Geschäftsjahr zum 30.06.2015 beendet.

Weiterhin ist die Gesellschaft als Verwalter des angepachteten städtischen Grundbesitzes tätig. Zum 31.12.2015 wurden für die Stadt Neuss 33 Häuser mit 67 Mietwohnungen, neun gewerblichen Einheiten und 35 Garagen bzw. Stellplätzen mit rund 6.329 m² Wohn- und Nutzfläche verwaltet.

2. DARSTELLUNG DER ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.463 (Vorjahr T€ 1.412) erzielt. Der genehmigte Wirtschaftsplan 2015 T€ 1.471 wurde geringfügig um T€ 8 unterschritten. Nach Einstellung von T€ 341 (Vorjahr: T€ 290) in die Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 1.122 (Vorjahr T€ 1.122). Das Ergebnis vor Ertragssteuern erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 49 auf T€ 1.970.

Das Ergebnis im Bauträgergeschäft ist zyklisch zu bewerten. Im Geschäftsjahr 2015 konnten 34 Eigentumswohnungen Schillerstraße 76-80, 80a, An der Obererft 52a, 20 Doppelhaushälften Bettina-von-Arnim-Straße 3-21, 4-22, 6 Stadthäuser An der Obererft 52 b-e, Bettina-von-Arnim-Straße 1, 2 und eine Eigentumswohnung Schulstraße 13 veräußert werden. Ebenfalls wurden erhebliche Vorlaufinvestitionen getätigt, die in den kommenden Jahren bei der Realisierung und Veräußerung der geplanten Verkaufseinheiten zu positiven Ergebnissen führen werden.

Die Wirtschaftsplanung für das Jahr 2016 weist einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von T€ 1.537 aus. Die Ertragslage bleibt unter Einbeziehung des Wirtschaftsplanes in den nächsten Jahren durch Mietausfälle und Instandhaltungsaufwendungen weiterhin beeinflusst.

2.2. Vermögens- und Finanzlage

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

Vermögensstruktur	2015		2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	36	0,0%	87	0,0%	-51
Sachanlagen	375.555	92,8%	373.886	91,9%	1.669
Finanzanlagen	1	0,0%	1	0,0%	0
Anlagevermögen insgesamt	375.592	92,8%	373.974	91,9%	1.618
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	23.016	5,7%	28.438	7,0%	-5.422
Forderungen/Sonstige Vermögensgegenstände	2.905	0,7%	1.568	0,4%	1.337
Flüssige Mittel	3.340	0,8%	2.759	0,7%	581
Rechnungsabgrenzung	49	0,0%	34	0,0%	15
Umlaufvermögen insgesamt	29.310	7,2%	32.799	8,1%	-3.489
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	404.902	100,0%	406.773	100,0%	-1.871

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Vermögensstruktur wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2015		2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<i>langfristig</i>					
Anlagevermögen	375.592	92,8%	373.974	92,0%	1.618
Forderungen	36	0,0%	35	0,0%	1
Rechnungsabgrenzungsposten	49	0,0%	34	0,0%	15
	375.677	92,8%	374.043	92,0%	1.634
<i>mittelfristig</i>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	7.757	1,9%	13.406	3,3%	-5.649
	7.757	1,9%	13.406	3,3%	-5.649
<i>kurzfristig</i>					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	15.260	3,8%	15.033	3,6%	227
Flüssige Mittel	3.340	0,8%	2.759	0,7%	581
Übrige Aktiva	2.868	0,7%	1.532	0,4%	1.336
	21.468	5,3%	19.324	4,7%	2.144
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	404.902	100,0%	406.773	100,0%	-1.871

Die Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2015		2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Gezeichnetes Kapital	19.125	4,7%	19.125	4,7%	0
Gewinnrücklagen	28.346	7,0%	28.006	6,9%	340
Bilanzgewinn	1.122	0,3%	1.122	0,3%	0
	48.593	12,0%	48.253	11,9%	340
Rückstellungen	7.477	1,8%	6.568	1,6%	909
Verbindlichkeiten	348.832	86,2%	351.952	86,5%	-3.120
	356.309	88,0%	358.520	88,1%	-2.211
Gesamtkapital/Bilanzsumme	404.902	100,0%	406.773	100,0%	-1.871

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2015		2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital					
<i>langfristig</i>					
Gezeichnetes Kapital	19.125	4,7%	19.125	4,7%	0
Gewinnrücklagen	28.346	7,0%	28.005	6,9%	341
	47.471	11,7%	47.130	11,6%	341
<i>kurzfristig</i>					
Bilanzgewinn	1.122	0,3%	1.122	0,3%	0
Fremdkapital					
<i>langfristig</i>					
Dauerfinanzierungsmittel und langfristige Rückstellungen	318.678	78,8%	322.580	79,3%	-3.902
<i>mittelfristig</i>					
Erhaltene Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke	3.001	0,7%	2.871	0,7%	130
<i>kurzfristig</i>					
Übrige Rückstellungen	3.960	1,0%	4.083	1,0%	-123
Erhaltene Anzahlungen für Betriebs- u. Heizkosten	17.535	4,3%	17.220	4,2%	315
Übrige Verbindlichkeiten	13.135	3,2%	11.767	2,9%	1.368
	34.630	8,5%	33.070	8,1%	1.560
Gesamtkapital/Bilanzsumme	404.902	100,0%	406.773	100,0%	-1.871

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

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

Der Konzern konnte 2015 jederzeit seine finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2016 ist die Liquidität sichergestellt.

3. LEISTUNGSINDIKATOREN

3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2015	2014	2013	2012	2011
Jahresüberschuss	T€	1.463	1.412	1.299	1.274	1.448
Eigenkapitalquote	%	11,7	11,6	11,5	11,7	11,6
Eigenkapitalrentabilität	%	4,1	4,0	3,8	3,8	4,1
Cashflow	T€	12.087	10.840	10.438	9.907	10.422
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m ²	5,22	5,15	5,03	4,92	4,80
Instandhaltungskosten absolut	T€	9.830	8.901	7.885	8.108	9.114
Instandhaltungskosten	€/m ²	18,17	16,40	14,38	15,00	16,90
Fluktuationsquote	%	7,9	8,2	8,5	9,0	7,7
Leerstandsquote	%	1,2	2,1	3,8	4,2	3,3
davon strategisch bedingt	%	0,6	1,3	3,2	3,5	2,6
Leerstandsquote bereinigt	%	0,6	0,8	0,6	0,7	0,7

Von den aufgeführten Leistungsindikatoren werden das Jahresergebnis und die Instandhaltungskosten zur Steuerung des Unternehmens herangezogen. Der Jahresüberschuss entspricht im Wesentlichen dem prognostizierten Wirtschaftsplan.

3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

In unseren Konzerngesellschaften sind langjährige, gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiter beschäftigt. Damit dies auch zukünftig gewährleistet ist, sehen wir als verantwortungsvoller Arbeitgeber es als wichtige Aufgabe an, auch weiterhin ein attraktives Arbeitsumfeld anzubieten, in dem die Mitarbeiter aktiv in die Geschäftsprozesse eingebunden sind.

Hierzu wurde u.a. im Berichtsjahr mit allen Mitarbeitern der Gesellschaften ein Unternehmensleitbild entwickelt und publiziert. Ebenso erfolgte im vergangenen Jahr der Startschuss für eine regelmäßige Mitarbeiterbefragung, mit deren Auswertungen und Ergebnissen wir kontinuierliche Verbesserungen in vielen Bereichen unserer Ablauf- und Aufbauorganisation und eine dauerhafte Mitarbeiterbindung erreichen wollen. Die Folgebefragung wird planmäßig im Jahr 2016 stattfinden.

4. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

4.1. Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem des Konzerns Neusser Bauverein AG ist in die Aufbau- und Ablauforganisation integriert und basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen und externen Berichterstattung. Vor dem Hintergrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) werden die bestehenden und eingesetzten Controllinginstrumente mit dem Fokus auf das interne Kontrollsystem und das Risikomanagement kontinuierlich überprüft, weiterentwickelt und ausgebaut. Im laufenden Geschäftsjahr sollen dazu u.a. Quartalsabschlüsse mit ergänzenden regelmäßigen Berichten im Rahmen eines Frühwarnsystems eingeführt werden.

Das Risikomanagementsystem unserer Gesellschaft erkennt wesentliche und bestandsgefährdende Entwicklungen so frühzeitig, dass durch geeignete Maßnahmen und Reaktionen negative Einflüsse und wirtschaftlicher Schaden von der Gesellschaft abgewendet werden können. Neben den internen Betrachtungen werden weiterhin zusätzlich relevante externe Beobachtungsbereiche, wie beispielsweise die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes, in das Controlling und Reporting mit einbezogen.

Die Ergebnisse und Empfehlungen der in den Vorjahren von einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durchgeführten Prüfungen verschiedener Geschäftsbereiche und Prozesse finden weiterhin Berücksichtigung in der weiteren Optimierung unserer Geschäftsabläufe.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die wichtigsten Geschäftsbereiche, Projekte und Unternehmenskennzahlen unterrichtet.

4.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Aufgrund permanenter gesellschaftspolitischer, sozialer oder rechtlicher Veränderungen sowie weiterhin steigender Lebenshaltungskosten können sich in unserem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung Risiken aus Leerständen, einer erhöhten Anzahl von Mieterwechseln, Mietverzichten, Abschreibungen und Wertberichtigungen bei Mietforderungen sowie Aufwandsverzichten ergeben. Diesen Ausfallrisiken treten unsere Gesellschaften mit einem aktiven Vermietungs-, Betreuungs- und Forderungsmanagement entgegen. Möglicherweise steigenden Zinsaufwendungen begegnet der Konzern mit einem aktiven Finanzmanagement und frühzeitigen Forwardabschlüssen bei dem aktuell günstigen Zinsniveau.

Die Durchführung von Bauträgermaßnahmen ist mit wirtschaftlichen Chancen und Risiken verbunden. Zur Risikominimierung und -vermeidung sind ausführliche Markt- und Standortanalysen unverzichtbar. Die richtige Markteinschätzung, die Markt- und Zukunftsfähigkeit der Produkte sowie die richtige Kaufpreisfindung für die zu errichtenden Einheiten beeinflussen neben der Lagequalität und dem standortbezogenen Nutzungs- und Bauungskonzept maßgeblich den Erfolg der Maßnahmen. Bei jedem neuen Projekt werden bereits in der Planungsphase im Vorfeld der Umsetzung Chancen und Risiken in Form von Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Sensibilitätsanalysen überprüft und nachgewiesen sowie ggfs. notwendige Anpassungen durchgeführt.

Veränderungen der Rahmenbedingungen werden während der Umsetzung der Maßnahmen in Form von Prognoserechnungen abgebildet, um entsprechende korrigierende Maßnahmen unverzüglich einleiten und umsetzen zu können.

Wir halten die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken und die damit verbundenen möglichen negativen Auswirkungen auf die Ertragslage für gering.

4.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Laufende Veränderungen von Märkten und Rahmenbedingungen, wie beispielsweise der Wohnraumförderungsbestimmungen, der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder auch der aktuelle Zuwachs der Bevölkerung durch Flüchtlinge und Migranten bieten Chancen für das Wachstum und die Weiterentwicklung des Konzerns.

Dabei wird die Entwicklung der Haushaltsgrößen in Fortsetzung des demografischen Wandels auch zukünftig weiter durch den Trend zur Verkleinerung der Haushalte gekennzeichnet sein. Neben der Alterung der Gesellschaft liegt der Hauptgrund hierfür in einem Wandel des Lebensumfeldes und der sich ändernden Bedürfnisse großer Teile der Bevölkerung. Wir werden auch weiterhin durch den Ausbau des Angebots spezieller Wohnformen, insbesondere für ältere Bevölkerungsgruppen, ergänzt durch den weiteren Ausbau von Sozialangeboten im Quartier auf die geänderten Rahmenbedingungen passend reagieren. Auch zukünftig werden wir bei sämtlichen Um-, Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen unseren Bestand so weit wie möglich nach den Gesichtspunkten der Barrierefreiheit umgestalten.

Grundsätzlich wollen wir mit Hilfe entsprechender detaillierter Analysen die Bedürfnisse und Wünsche der Wohnungssuchenden erfassen, um so eine zielgenauere Vermietung unserer Wohnungen zu ermöglichen und den entsprechenden Bedarf an neuem Wohnraum in unseren neuen Projekten zur Verfügung stellen zu können. Diese nachfrageorientierte Steuerung unseres Portfolios, ergänzt und unterstützt durch nachhaltigen Ausbau und weitere Verbesserung von mieternahen Dienstleistungen, kann unsere Position am Markt noch weiter verbessern.

Die Umsetzung energetischer Maßnahmen wird weiterhin ein Schwerpunkt unserer zukünftigen Ausrichtung mit dem Ziel sein, einer Steigerung der Nebenkosten und damit den Belastungen unserer Mieter nachhaltig entgegenzuwirken.

4.4. Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens abgeschlossenen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige annuitätische Hypotheken mit möglichst hohen Tilgungsanteilen. Weiterhin werden öffentliche Mittel aus den Bereichen der Wohnungsbauförderung oder der energetischen Sanierung in Anspruch genommen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements permanent beobachtet und analysiert.

Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen werden im Bereich der Dauerfinanzierungsmittel Prolongationen und Forwarddarlehen mit Laufzeiten von bis zu 25 Jahren für öffentlich geförderte und für freifinanzierte Mietobjekte abgeschlossen.

Der Konzern hat im Jahr 2004 ein Zinsswap-Geschäft mit einer Laufzeit bis September 2016 abgeschlossen. Der Zinsswap 2015 wird zum Stichtag als geschlossene Position geführt und hat einen negativen beizulegenden Zeitwert von T€ 218. Der Nominalwert beträgt T€ 8.181. Aufgrund eines fixen Zinssatzes besteht kein Zinsänderungsrisiko.

4.5. Prognosebericht

Auch zukünftig werden wir unseren satzungsgemäßen Verpflichtungen nachkommen und bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Neusser Bevölkerung in weiten Teilen des Stadtgebietes anbieten können. Unsere marktgerechten Wohnungsangebote, ergänzt durch umfassende Serviceleistungen für attraktives Wohnen durch eigene Hausmeister, Installateure, Gärtner und Maler sowie eine intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den verschiedenen Sozialträgern bilden dabei konstant die Basis für den Erfolg unseres Unternehmens.

Wir haben uns mit der im Vorjahr beschlossenen „Agenda 1000/2020“ das ehrgeizige Ziel gesetzt, bis zum Ende des Jahres 2020 eintausend zusätzliche bezahlbare Wohnungen im öffentlich geförderten und freifinanzierten Segment zu errichten und zu vermieten. Begleitet wird dieses große Vorhaben durch die Erstellung von rund 300 quartiersbegleitenden Eigentumsmaßnahmen. Diesbezüglich hat unser Konzern durch die gezielte Akquisition von geeigneten Grundstücken bereits die Voraussetzungen für die Umsetzung geschaffen. Gleichzeitig benötigen wir jedoch neben unserem eigenen Engagement auch entsprechende externe Rahmenbedingungen und Unterstützungen z.B. in Form von zeitnahen baurechtlichen Umsetzungen der Vorhaben oder die Abrufmöglichkeiten von öffentlichen Fördermitteln in ausreichenden Höhen.

Bei der Planung und Durchführung unserer Maßnahmen legen wir großen Wert auf die Berücksichtigung verschiedenster innovativer und zeitgemäßer Wohnformen sowie der Etablierung von Betreuungsangeboten in den Wohnquartieren. Ebenso fließen mit dem Ziel der konsequenten Betriebskostenoptimierung die aktuellsten Erkenntnisse über energetische Konzepte in die jeweiligen Planungen ein.

Parallel dazu stehen natürlich auch weiterhin die Erhaltung und die Aufwertung unseres Wohnungsbestandes im Fokus der Geschäftstätigkeit. Die stetige Modernisierung und sorgfältige Instandhaltung unserer Bestände steigert nicht nur die Attraktivität für unsere Kunden, sondern garantiert auch die nachhaltige Vermietbarkeit und damit eine langfristige stabile Ertragslage in unserem Kerngeschäftsfeld der Hausbewirtschaftung.

In den kommenden Jahren planen wir dementsprechend Gesamtinvestitionen in den Bereichen Neubau, Instandhaltung, Modernisierung sowie Um- und Ausbau von über € 390 Mio. Das Investitionsvolumen hierfür betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 € 38,4 Mio., für 2016 wird hierfür ein Investitionsvolumen aus diesen Bereichen von rund € 69 Mio. erwartet.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2015 konnte die energetische Sanierung und Modernisierung unseres Objektes Am Alten Weiher 7 mit 28 öffentlich geförderten Wohnungen erfolgreich abgeschlossen werden. Durch diese Maßnahme wurden sowohl eine erhebliche

Steigerung der Wohnqualität im Bestand, als auch in Verbindung mit der angrenzenden Eigentumsmaßnahme ein einheitliches und städtebaulich wertvolles Bild des Ensembles erzeugt.

Im September 2015 konnte der Konzern den Hochbunker an der Adolf-Flecken-Straße von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erwerben. Mit dem geplanten Umbau zur Wohnnutzung inklusive Aufstockung des ursprünglichen Bunkergebäudes können bis zu 21 neue freifinanzierte Wohnungen geschaffen werden. Dabei soll auch insbesondere das Stadtbild an markanter Stelle mit zentraler Innenstadtlage aufgewertet werden.

Im Anschluss an den Ankauf des viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses an der Viersener Straße 24 mit 14 freifinanzierten Wohneinheiten, 13 Gewerbe- und Handelseinheiten und einer Gesamtmietfläche von rund 2.500 m² im vergangenen Jahr folgten nun der Besitzübergang und die Aufnahme des Gebäudes in unseren Bestand im März 2015.

Der Baubeginn unserer Stadtteilentwicklungsmaßnahme an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven konnte im August erfolgen. Im Rahmen eines Landeswettbewerbs wird hier bis 2018 auf einem 24.000 m² großen Areal ein neues und generationenübergreifendes Wohnquartier mit 198 bezahlbaren Mietwohnungen einschließlich 24 Gruppenwohnungen entstehen. Im Hinblick auf die angestrebte Durchmischung des Quartiers sollen die öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen sowohl hausweise als auch gemischt in einem Gebäude vermietet werden. In der Realisierung über 3 Bauabschnitte errichten wir acht drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Weiterhin werden 22 attraktive Verkaufseinfamilienhäuser begleitend auf dem Areal errichtet. Zudem wird in dem neuen Wohnquartier ein Nachbarschaftszentrum entstehen, welches durch den Trägerverbund des Diakonischen Werks Neuss e.V. und den Sozialdienst katholischer Frauen e.V. betrieben wird.

Auf einem Areal in der Nordstadt gegenüber unseres im Jahr 2013 fertiggestellten Neubaus an der Wolberostraße / Marienstraße sollen ab Mitte dieses Jahres 29 öffentlich geförderte und zwei freifinanzierte Wohneinheiten für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte entstehen. Der Kaufvertrag für die zur Umsetzung erforderlichen Ergänzungsflächen der Stadt Neuss wurde Anfang 2016 abgeschlossen. Die Fertigstellung wird voraussichtlich gegen Ende des Jahres 2017 erfolgen.

Eine neue Maßnahme im Rahmen der Nachverdichtung und Quartiersentwicklung unserer Bestände ist an der Willi-Graf-Straße in Weckhoven geplant. Hier sollen auf den Bestandsgrundstücken in zwei neuen Baukörpern insgesamt aktuell 43 öffentlich geförderte Wohnungen ab Herbst 2016 entstehen. Die Baugenehmigung wird ebenfalls im Frühjahr 2016 erwartet, die Fertigstellung ist für Ende 2017 / Anfang 2018 geplant. Begleitend zum Neubau-Projekt sollen die umgebenden Bestandsgebäude an der Willi-Graf-Straße 1-9, der Edith-Stein-Straße 32-38 und der Hülchrather Straße 110-112 in den Bereichen der Fassaden und Außenanlagen modernisiert werden. So wird eine deutliche städtebauliche Aufwertung erreicht.

Auf der Neusser Furth sollen auf einem ca. 2.200 m² großen Grundstück an der Steinhausstraße / Gottfried-Schmitz-Weg 13 altengerechte und öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um ein bundesweites Pilotprojekt für Menschen mit einer schwachen Demenzerkrankung, die dort selbstbestimmt mit Unterstützung der Fachkräfte der St.-Augustinus-Seniorenhilfe gGmbH leben können. Zudem werden sechs preiswerte öffentlich geförderte Miet-Einfamilienhäuser für kinderreiche Neusser Familien nach den bereits erfolgreich umgesetzten Modellen am Berghäuschengweg und an der Psowstraße errichtet. Der Baubeginn ist ebenfalls noch für dieses Jahr vorgesehen.

Im Rahmen einer großen Gesamtentwicklungsmaßnahme plant der Konzern auf dem rund 13 Hektar großen Areal des ehemaligen Alexiuskrankenhauses die Erschließung des Grundstückes und die Errichtung von aktuell 499 Wohneinheiten. Der Kaufvertrag für das Ge-

lände wird kurzfristig Anfang April 2016 unterzeichnet werden. Aktuell werden verschiedene Varianten und Szenarien der zukünftigen Nutzung entwickelt, wirtschaftlich bewertet und mit der Stadtplanung abgestimmt. Das Ziel ist dabei die Entwicklung eines bedarfs- und generationengerechten Quartiers sowie die Bereitstellung eines ausgewogenen Angebotes an verschiedensten Wohnformen. Grundsätzlich sind hier geförderte und freifinanzierte Wohnbebauungen mit unterschiedlich tiefen Betreuungskonzepten für den Bestand der Gesellschaft, Bauträgermaßnahmen und Verkäufe von baureifen Einzelgrundstücken konzeptionell vorgesehen. Um der ungebrochen starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum kurzfristig begegnen zu können, wollen wir Teilflächen des Gesamtareals entlang des Alexianerplatzes und des Berghäusenschwegs vorgezogen entwickeln und ca. 100–110 geförderte und preisgedämpfte freifinanzierte Wohneinheiten bis 2018 realisieren. Im Rahmen dieser Gesamtmaßnahme wird auch unser angrenzendes Bestandsgrundstück an der Nordkanalallee 100/102 in die Planung und Umsetzung einbezogen.

Eine weitere große Entwicklungsmaßnahme ist im Stadtteil Norf geplant. Auf dem circa 21.600 m² großen Areal sieht das städtebauliche Konzept ein lebendiges Quartier für alle Generationen mit einem weit gefächerten Angebot verschiedener Wohnformen vor. Hierbei sollen insgesamt 218 neue Wohneinheiten mit einem Mix aus barrierefreien und bezahlbaren Mietwohnungen im öffentlich geförderten und freifinanzierten Segment, betreuten Wohnangeboten sowie 24 attraktiven Eigentumswohnungen und 16 modernen Doppel- und Reihenhäusern für junge Familien entstehen. Komplettiert wird das breite Angebot durch ein neues Seniorenzentrum mit 40 Pflegeplätzen, umfangreiche Serviceangebote des Diakonischen Werks sowie ein Nachbarschaftszentrum zur Förderung des Miteinanders der Bewohner. Die aktuelle Zeitachse sieht vor, dass der Bauantrag noch im Jahr 2016 nach Fassung des Auslegungsbeschlusses erfolgt und damit ein Baubeginn im ersten Halbjahr 2017 möglich erscheint. Der Ankauf des Grundstücks soll ebenfalls 2016 erfolgen. Die Fertigstellung des Gesamtvorhabens ist dann für das Geschäftsjahr 2018 geplant.

Wir planen ebenfalls die Errichtung von rund 150 öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen an der Augustinusstraße in der Innenstadt. Das ca. 10.000 m² große Grundstück der Sauerkrautfabrik auf dem Leuchtenberg-Areal konnte zu Beginn des neuen Geschäftsjahres 2016 erworben werden. Die Produktion des Verkäufers wird voraussichtlich bis Herbst 2017 an diesem Standort noch weitergeführt, so dass aus Sicht der Projektentwicklung als nächster Schritt bis Sommer 2016 ein städtebaulicher Architektenwettbewerb erfolgen wird, der auch die besonderen Belange des angrenzenden Klosterareals würdigen soll.

Der Konzern plant auch im Segment der Sozialimmobilien eine weitere Kindertagesstätte mit fünf Gruppen auf einem Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde Am Palmstrauch zu errichten und langfristig an die Stadt Neuss zu vermieten. Der Ankaufs- und Umsetzungsbeschluss unseres Aufsichtsrates dazu konnte Anfang Februar 2016 gefasst werden.

Der Konzern realisiert nach erfolgter Beschlussfassung des Rates der Stadt Neuss als Investor die Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) für Flüchtlinge an der Stresemannallee mit einer erweiterten Aufnahmekapazität von bis zu 1.000 Plätzen. Nach dem symbolischen Spatenstich mit dem Innenminister des Landes NRW im Juni konnte trotz der erforderlichen Umplanungen zum Jahresende mit den Hochbauarbeiten begonnen werden. Die Fertigstellung ist für Ende 2016/Anfang 2017 geplant. Diese neue Einrichtung ist bereits langfristig an das Land Nordrhein-Westfalen vermietet, der Auftrag zur Erhöhung der Aufnahmekapazität wurde ebenfalls schriftlich seitens der zuständigen Bezirksregierung erteilt. Unsere Gesellschaften haben im Geschäftsjahr 2015 rund € 9,8 Mio. im Rahmen der Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Dies entspricht € 18,17/m² Wohn- und Nutzfläche und liegt damit weiterhin deutlich über dem Branchendurchschnitt. In 2016 planen wir Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rd. € 9,1 Mio..

Um auch weiterhin die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Bestände sicherzustellen, werden wir bis 2020 auf diesem konstant hohen Niveau in die Instandhaltung unserer Wohnungen insgesamt rd. € 50 Mio. investieren.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2015 verfügte der Konzern über einen Immobilienbestand von 6.789 Wohneinheiten. Hiervon entfallen rund 55 % der Einheiten auf öffentlich geförderte Wohnungen und rund 45 % werden freifinanziert bewirtschaftet. Zum Geschäftsjahresende betrug die monatliche Durchschnittsmiete € 5,22/m².

Die Quote der bereinigten Wohnungsleerstände konnte mit knapp 0,6 % (39 Wohnungen) bezogen auf unseren Wohnungsbestand im Vergleich zum Vorjahr (0,8%) noch einmal geringfügig verringert werden und liegt damit auch weiterhin auf einem konstant sehr niedrigen Niveau. Begünstigt wird diese Situation auch durch die Nähe der Stadt Neuss zu den Ballungszentren an der Rheinschiene, aktiv gesteuert wird sie aber durch die günstigen Mieten, die Ausstattungsqualität der Wohnungen sowie unsere intensive Mieterbetreuung und unser soziales Engagement in den Quartieren.

Die Geschäftstätigkeit der Konzerngesellschaften war auch im Jahr 2015 untrennbar mit dem Selbstverständnis als Sozialpartner der Stadt Neuss verbunden. Das Ziel des sozialen Engagements des Konzerns ist es nach wie vor, dass die Stadt Neuss lebenswert bleibt und die Mieter sich völlig unabhängig von Alter, Nationalität und Familienstand in ihrem Wohnumfeld wohlfühlen. Dem Angebot der flächendeckenden Sozial- und Serviceleistungen, die wir auch im laufenden Geschäftsjahr in Kooperation mit unseren Sozialpartnern kontinuierlich fortgesetzt haben, kommt dabei ebenfalls eine zentrale Bedeutung zu.

Im vergangenen Jahr konnten wir bereits unseren siebten Sozial- und Tätigkeitsbericht veröffentlichen. Hier sind die flächendeckenden sozialen Aktivitäten und die damit verbundenen Veranstaltungen in unseren Quartieren beschrieben und dokumentiert.

Unsere Mieterbüros und Nachbarschaftstreffs sind Anlaufstellen bei allen Fragen zum Thema Wohnen und fördern das Miteinander unserer Mieter. Hier kann auch das umfangreiche Beratungsangebot unserer Sozialpartner in Anspruch genommen werden. Ergänzt wird diese Betreuung um den kostenlosen Beratungsbus, der seit sieben Jahren durch unsere Bestände tourt und Unterstützung und Hilfe für unsere Mieter direkt vor Ort anbietet.

Die jährlichen Mieter- und Quartiersfeste erfreuen sich bei unseren Mietern größter Beliebtheit und fördern das Zusammenleben zwischen Jung und Alt, die Integration neuer Nachbarn und die nachbarschaftliche Gemeinschaft in den Beständen.

Die traditionelle Schifffahrt für unsere Mieterjubilare wird weiterhin sehr gut angenommen und bietet immer ausführlich Gelegenheit, die Bedürfnisse und Wünsche unserer langjährigen Mieter zu erfahren und zu erörtern.

Wir haben im vergangenen Jahr mit der ersten Aufstellung von Rollator-Garagen ein Pilotprojekt gestartet, um auch in diesem Bereich das eigenständige Leben unserer Mieter zu erleichtern. Die Boxen sind auch groß genug, um Kinderwagen oder Rollstühle darin abzustellen.

Der Konzern ist neben dem Neubau der Zentralen Unterbringungseinrichtung auch im eigenen Bestand in der Unterbringung von Flüchtlingen engagiert. Im November wurde mit der Stadt Neuss ein Rahmenvertrag zur Unterbringung von Flüchtlingen abgeschlossen, mit dem 44 Wohnungen dem Sozialamt zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus wurden bis zum Jahresende auch schon bereits knapp 50 weitere Wohnungen an Interessenten mit Flüchtlingshintergrund vermietet.

Seit vielen Jahren führen wir unser vielfältiges Engagement im Bereich des Neusser Jugendsports erfolgreich fort und werden hieran auch zukünftig festhalten. Der jährliche Jugendförderpreis der Neusser Bauverein AG, das Kooperationsangebot „Ringeln für Kids“ oder die Unterstützung der Ferienfreizeit „Spaß im Gras“ sind einige der festen Bestandteile unserer Aktivitäten.

Die Kooperation mit den Stadtwerken Neuss konnte weiter ausgebaut werden. Seit Jahresende machen die Mitarbeiter der Stadtwerke Neuss mit ihrer „roten mobilen Beratungs-theke“ vor Ort Station in den Mieter- und Nachbarschaftstreffs der Gesellschaft und informieren die Mieter individuell zu Themen wie Energieberatung und -verbrauch und zeigen mögliche Einsparpotenziale auf.

Eine besondere Auszeichnung wurde unserer Mieterzeitung „Mein Bauverein“ im vergangenen Jahr zuteil. Sie wurde im ersten Wettbewerb dieser Art des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) in der Kategorie „Mittelgroße Wohnungsunternehmen“ zu Deutschlands bester Mieterzeitung gekürt. Die Zeitung wird zweimal jährlich direkt in die Briefkästen der Mieter verteilt und erscheint bereits im siebten Jahr.

Bereits zum dritten Mal wurde unser Konzern im vergangenen Jahr mit dem deutschen Fassadenpreis ausgezeichnet. In der Kategorie „Historische Gebäude und Stiffassaden“ konnte das 1913 erbaute Eckhaus an der Augustinusstraße mit der technischen Umsetzung und der neuen Farbgebung überzeugen und erreichte den ersten Platz.

Auch in den nächsten Jahren bildet das Bauträgersgeschäft eine Säule unseres Leistungsbildes und satzungsgemäßen Auftrags, um Handlungsspielräume für städtebauliche und sozialpolitische Maßnahmen zu generieren. Durch entsprechende Ergebnisbeiträge trägt das Bauträgersgeschäft zur Wirtschaftlichkeit des Konzerns bei und sichert hierdurch auch die Dividendenzahlung an unseren Hauptgesellschafter, die Stadt Neuss, und unsere Kleinaktionäre.

Im Geschäftsjahr 2015 konnten 60 der 61 errichteten hochwertigen Einheiten auf dem rund 10.000 m² großen Grundstück des ehemaligen Finanzamtes an der Schillerstraße erfolgreich veräußert werden, darunter 20 Doppelhaushälften, 6 Stadthäuser und 34 Eigentumswohnungen. Die noch verbleibende Maisonette-Wohnung befindet sich in der laufenden Vermarktung und soll nachlaufend in diesem Jahr veräußert werden. Die Übergeben aller verkauften Einheiten erfolgte bis Dezember 2015. Anfang 2016 konnten witterungsbedingt die Außenanlagen fertiggestellt werden.

Von den zwei zum Jahresanfang 2015 im Bestand verbliebenen Eigentumswohnungen an der Schulstraße 13-17 in der Neusser Innenstadt konnte im vergangenen Jahr eine weitere Einheit veräußert und übergeben werden. Die letzte Wohnung wurde zur Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit zu einer Musterwohnung ausgebaut und soll im laufenden Geschäftsjahr 2016 noch veräußert werden.

Die Errichtung und der Verkauf der 22 Einfamilienhäuser unseres Projektes Am Kotthausweg/Neusser Weyhe schreiten sehr gut voran. Zum Jahresende 2015 waren bereits 21 der 22 Einheiten, darunter 13 Doppelhaushälften, vier Reihenendhäuser sowie vier Reihemittelhäuser verkauft. Die letzte Doppelhaushälfte konnte mittlerweile ebenfalls veräußert werden. Die Fertigstellung und fristgerechte Übergabe aller Einheiten wird im dritten Quartal 2016 erwartet und hat maßgebliche Bedeutung für die Erreichung des für 2016 geplanten Jahresergebnisses des Konzerns.

Im Stadionviertel soll im Spätsommer 2016 der Baubeginn für unser Projekt am Simonsweg (Kamillusgarten) erfolgen. Auf dem knapp 10.000 m² großen Grundstück sieht unsere Planung die Errichtung von insgesamt 43 hochwertigen Verkaufseinheiten vor. Hier entstehen 29 Eigentumswohnungen und 14 Einfamilienhäuser. Mit der Fertigstellung aller Maßnahmen rechnen wir Anfang 2018.

Im Rahmen der Stadtteilentwicklungsmaßnahme an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven werden im Sinne einer ausgewogenen Quartiersentwicklung neben den öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen auch 22 preisgünstige Verkaufseinfamilienhäuser auf dem Areal errichtet. Mit den Baumaßnahmen wurde im laufenden Geschäftsjahr 2015 begonnen, Fertigstellung und Übergabe sind für das 2. Halbjahr 2017 anvisiert. Die Vermarktung soll im Frühjahr 2016 begonnen werden.

Eingebettet in unsere große Entwicklungsmaßnahme im Stadtteil Norf sollen dort ab 2017 24 attraktive Eigentumswohnungen und 16 moderne Doppelhaushälften und Reihenhäuser für junge Familien auf dem Areal entstehen. Die Fertigstellung ist für das Geschäftsjahr 2018 geplant.

Der Rat der Stadt Neuss hat im Jahr 2012 den Neusser Transparenz- und Steuerungskodex beschlossen. Er definiert Grundsätze und Standards guter Unternehmensführung in Anlehnung an den Deutschen Corporate Governance Kodex für börsenorientierte Unternehmen und den Entwurf der kommunalen Spitzenverbände zum Public Corporate Governance Kodex. Der Kodex ist im Wesentlichen an Beteiligungsunternehmen in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) ausgerichtet, die Regelungen sollen aber auch für andere Rechtsformen, wie im Fall der Neusser Bauverein AG, sinngemäß angewendet werden.

Die bestehenden Regelungen des Neusser Transparenz- und Steuerungskodex im Rahmen der Geschäftsführung und des Zusammenwirkens mit dem Aufsichtsrat werden eingehalten.

Unser Konzern rechnet auch in den Folgejahren mit jeweils positiven Jahresüberschüssen entsprechend der genehmigten Wirtschaftsplanung. Für das Geschäftsjahr 2016 planen wir einen Jahresüberschuss von rund € 1,5 Mio. unter Einhaltung der geplanten Instandhaltungsaufwendungen von € 9,1 Mio.

Durch ihren Einsatz haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in starkem Maße zum guten Erfolg des Geschäftsjahres 2015 beigetragen. Ihnen möchten wir hierfür unseren herzlichen Dank und unsere Anerkennung aussprechen.

Besonders danken wir den neuen und alten Mitgliedern des Aufsichtsrats unserer Gesellschaft für die teils langjährige und stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

5. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄSS § 289A HGB

Zur Frauenquote geben wir folgende Stellungnahme ab:

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 8 der Satzung aus 15 Mitgliedern. Zehn Mitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt bzw. entsandt und fünf Mitglieder von den Arbeitnehmern gewählt. Zum Jahresende 2015 waren fünf Aufsichtsratsmitglieder Frauen, somit 33,3 %.

Der Vorstand der AG besteht gemäß § 7 der Satzung aus mindestens zwei, höchstens drei Personen. Dem Vorstand muss ein Mitglied der Stadtverwaltung angehören. Im Jahr 2015 bestand der Vorstand aus drei männlichen Personen.

Der zweiten Führungsebene der AG (Bereichsleiter) gehörten im Jahr 2015 drei Personen, davon eine weibliche Person an (Quote 33,3%). Die dritte Führungsebene (Abteilungsleiter) bestand im vergangenen Jahr aus einer weiblichen und 3 männlichen Personen, was einer Quote von 25% bei insgesamt vier Personen entspricht.

Weder Aufsichtsrat noch Vorstand haben bisher Zielerreichungsquoten festgelegt.

Aufsichtsrat und Vorstand werden im laufenden Jahr 2016 Quoten für die Führungsebenen festlegen.

6. NACHTRAGSBERICHT

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

7. 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 2015 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 2015 erfüllt.

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

8. ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄSS § 312 AKTIENGESETZ

Der Vorstand hat einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 des Aktiengesetzes für das Geschäftsjahr 2015 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 2015 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.

Neuss, 30. März 2016

Neusser Bauverein AG
Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Frank Lubig Dipl.-Betrw. Dirk Reimann Dipl.-Ing. Christoph Hölters

JAHRESABSCHLUSS DES KONZERNS
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

2015

1. KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		36.548,00	86.760,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	326.267.305,76		334.436.714,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.746.020,19		37.455.339,93
Grundstücke ohne Bauten	840.549,56		54.101,45
Bauten auf fremden Grundstücken	18.962,00		29.798,00
Technische Anlagen und Maschinen	4.883,00		6.105,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	576.163,00		506.656,00
Anlagen im Bau	7.353.219,48		0,00
Bauvorbereitungskosten	550.451,10		1.223.599,77
Geleistete Anzahlungen	197.477,50	375.555.031,59	173.171,66
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		817,97	1.227,01
Anlagevermögen insgesamt		375.592.397,56	373.973.473,33
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	2.008.772,99		1.927.595,31
Bauvorbereitungskosten	1.219.935,62		1.493.534,65
Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.567.571,66		9.249.796,34
Grundstücke mit fertigen Bauten	960.767,49		735.226,01
Unfertige Leistungen	15.138.511,22		14.915.851,71
Andere Vorräte	121.014,43	23.016.573,41	117.289,57
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	431.837,47		518.328,20
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.915.309,50		301.101,60
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	67.973,70		73.783,16
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	778,12		778,12
Sonstige Vermögensgegenstände	489.024,79	2.904.923,58	673.103,94
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.340.020,12	2.759.049,55
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	8.476,63		14.896,08
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	40.071,04	48.547,67	19.303,59
Bilanzsumme		404.902.462,34	406.773.111,16
Treuhandvermögen aus Kautionen		2.890.572,79	2.225.012,56

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.096.995,06		3.023.838,42
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	15.212.479,41	28.345.966,07	14.944.983,72
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.463.132,75		1.411.897,36
Einstellungen in Rücklagen	340.652,33	1.122.480,42	289.416,94
Eigenkapital insgesamt		48.593.446,49	48.252.794,16
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.517.499,00		2.485.285,00
Steuerrückstellungen	1.015.042,94		1.015.042,94
Sonstige Rückstellungen	2.945.252,95	7.477.794,89	3.067.985,50
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	260.402.848,09		256.213.956,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	61.785.313,77		71.502.029,57
Erhaltene Anzahlungen	20.535.998,39		20.091.411,78
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.512.771,34		1.322.806,89
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		144,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.043.402,76		2.234.529,19
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 516.333,04 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.798,75	550.886,61	348.831.220,96	587.125,47 (512.526,76) (4.612,79)
Bilanzsumme		404.902.462,34	406.773.111,16
Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionen		2.890.572,79	2.225.012,56

2. KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.801.591,71		46.837.243,90
b) aus Verkauf von Grundstücken	25.603.120,56		12.467.506,53
c) aus Betreuungstätigkeit	38.867,34		30.829,59
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	538.656,13	74.982.235,74	486.107,99
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-5.077.328,13	-432.091,60
Andere aktivierte Eigenleistungen		743.309,96	809.716,51
Sonstige betriebliche Erträge		1.391.352,39	1.750.637,51
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.606.467,03		20.792.752,32
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	18.001.044,84		9.325.409,19
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	28.831,68	39.636.343,55	1.074,41
Rohergebnis		32.403.226,41	31.830.714,51
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.565.774,95		5.374.252,05
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 1.478.547,16	2.450.308,29	8.016.083,24	1.455.002,47 (531.858,25)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.592.189,03	9.294.558,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.008.447,95	3.468.254,48
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 16.183,28		27.379,01	23.722,38 (10.191,23)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 123.011,25		8.359.293,15	8.843.234,45 (124.068,57)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.454.592,05	3.419.135,43
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		506.739,81	508.507,50
Sonstige Steuern		1.476.092,49	1.490.103,57
Jahresüberschuss		1.463.132,75	1.411.897,36
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		73.156,64	70.594,87
b) in andere Gewinnrücklagen		267.495,69	218.822,07
Bilanzgewinn		1.122.480,42	1.122.480,42

3. KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

		2015
		T€
Jahresüberschuss		1.463
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		9.592
Veränderung Rückstellungen		1.032
Cashflow		12.087
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens		12
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens		5.949
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke		130
Gezahlte Zinsen		8.206
Veränderung sonstiger Aktiva		-1.355
Veränderung sonstiger Passiva		1.914
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		26.943
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-11.529
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens		6
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-11.523
Dividendenzahlung		-1.122
Valutierung von Darlehen		11.240
Veränderung der Verbindlichkeiten aus verrenteten Kaufpreisen		-1
Planmäßige Tilgung von Darlehen		-8.094
Gezahlte Zinsen		-8.206
Rückzahlung von Darlehen		-8.078
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-14.261
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		1.159
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		-4.184
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		-3.025
Der Finanzmittelbestand setzt sich wie folgt zusammen	31.12.15	31.12.14
	T€	T€
Flüssige Mittel	3.340	2.759
abzüglich		
Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling	-6.364	-6.943
Kontokorrentkredite	-1	0
	-3.025	-4.184

3. KONZERNANHANG 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss für 2015 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Bei der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015 und die Konzerngewinn- und Verlustrechnung für 2015 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 Tochtergesellschaft Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau-GmbH beteiligt. Zwei Vorstandsmitglieder der Neusser Bauverein AG sind gleichzeitig Geschäftsführer der Tochtergesellschaft und vertreten diese.

C. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung der einbezogenen Konzernunternehmen erfolgt nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB. Zwischen der Neusser Bauverein AG und der Modernes Neuss - Grundstücks- und Bau-GmbH besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Die Verrechnung der Anschaffungskosten der Beteiligung von T€ 1.534 mit den auf sie entfallenden Eigenkapitalanteilen von T€ 1.534 führte zu keinen Unterschiedsbeträgen. 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“ umgegliedert. Auf eine Zwischenergebniseliminierung (Herausrechnung von Gewinnanteilen, die in den Umsatzerlösen aus der Betreuungstätigkeit/anderen Lieferungen und Leistungen enthalten sind, vor Umgliederung in die anderen aktivierten Leistungen) wurde unter Wesentlichkeitsaspekten verzichtet.

D. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

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

Für Sachanlagenzugänge in 2015 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. Mai 2009 geltenden Fassung des Handelsgesetzbuches 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 2015 ergab sich eine Minderabschreibung von T€ 3; die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 711.

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 40 bis 50 Jahren zu Grunde gelegt.

Im Berichtsjahr wurde auf zum Abbruch vorgesehene Gebäude eine außerplanmäßige Abschreibung von T€ 804 vorgenommen.

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 sonstige Ausleihungen wird ein unverzinsliches Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen, welches zum Nominalbetrag bewertet ist.

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€ 303.

Andere 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.

Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bewertet.

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 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 3,89 % (Vorjahr 4,53 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, sowie ein Gehaltstrend von unverändert 2 % und ein Rententrend von unverändert 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 2015 entsprechend Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB T€ 9 zugeführt. Am 31.12.2015 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen T€ 77.

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.

Latente Steuern

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.

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-/Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.15	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	766.365,95	22.380,59	26.482,91	0,00	725.715,63	36.548,00	72.592,59
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	488.338.071,14	746.260,67	0,00	-546.128,73 *	162.270.897,32	326.267.305,76	8.369.540,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.637.562,24	3.057.454,44	0,00	173.321,66	10.122.318,15	39.746.020,19	940.095,84
Grundstücke ohne Bauten	54.101,45	808.559,62	0,00	-22.111,51 *	0,00	840.549,56	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	89.486,21	18.962,00	10.836,00
Technische Anlagen und Maschinen	159.318,47	2.126,01	3.984,27	0,00	152.577,21	4.883,00	3.348,01
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.308.811,11	282.937,23	190.802,22	0,00	1.824.783,12	576.163,00	195.775,90
Anlagen im Bau	0,00	5.907.195,29	0,00	1.446.024,19	0,00	7.353.219,48	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.223.599,77	504.830,86	0,00	-1.177.979,53 *	0,00	550.451,10	0,00
Geleistete Anzahlungen	173.171,66	197.627,50	0,00	-173.321,66	0,00	197.477,50	0,00
	539.003.084,05	11.506.991,62	194.786,49	-1.919.541,43	174.460.062,01	375.555.031,59	9.519.596,44
				1.619.345,85			
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	1.227,01	0,00	409,04	0,00	0,00	817,97	0,00
	1.227,01	0,00	409,04	0,00	0,00	817,97	0,00
Anlagevermögen/Finanzanlagen	539.770.677,01	11.529.372,21	221.678,44	-1.919.541,43	175.185.777,64	375.592.397,56	9.592.189,03

* In den Umbuchungen (-) sind € 300.195,58 an Umgliederung in das Umlaufvermögen enthalten.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 15.138.511,22 (Vorjahr € 14.915.851,71) 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	431.837,47	36.332,05	(35.392,14)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.915.309,50	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	67.973,70	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	778,12	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	489.024,79	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	2.904.923,58	36.332,05	(35.392,14)

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
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	3.023.838,42	73.156,64	3.096.995,06
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	14.944.983,72	267.495,69	15.212.479,41

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€ 400
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	T€ 751
Prozesskosten und Schadenersatz	T€ 721
Jahresabschlusskosten	T€ 269
Mieterstattungen	T€ 300

8. Verbindlichkeitspiegel 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	260.402.848,09 (256.213.956,66)	6.396.120,38 (6.936.887,80)	24.436.927,35 (20.750.310,82)	229.569.800,36 (228.526.758,04)	244.052.255,31 (238.120.709,84)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	61.785.313,77 (71.502.029,57)	8.312.106,81 (15.268.260,78)	6.840.253,07 (6.811.140,50)	46.632.953,89 (49.422.628,29)	55.139.012,28 (64.270.689,38)
Erhaltene Anzahlungen	20.535.998,39 (20.091.411,78)	20.535.998,39 (20.091.411,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.512.771,34 (1.322.806,89)	1.512.771,34 (1.322.806,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (144,00)	0,00 (144,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.043.402,76 (2.234.529,19)	4.043.402,76 (2.234.529,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	550.886,61 (587.125,47)	548.087,85 (584.319,05)	1.922,12 (1.835,04)	876,64 (971,38)	0,00 (0,00)
	348.831.220,96 (351.952.003,56)	41.348.487,53 (46.438.359,49)	31.279.102,54 (27.563.286,36)	276.203.630,89 (277.950.357,71)	299.191.267,59 (302.391.399,22)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

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

II. Konzerngewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.
- In den Posten der Konzerngewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Erträge		
Erträge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Mietforderungen	T€	211
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude	T€	804

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

F. Sonstige Angaben

- Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.
- Als sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen Leasingverpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 174, in Höhe von T€ 135 für Miete EDV, Kopierer, Telefonanlage und in Höhe von T€ 133 für Wartungs- und Pflegearbeiten diverser Software.

Der Konzern hat im Jahr 2004 ein Zinsswap-Geschäft abgeschlossen. Der Zinsswap 2015 wird zum Stichtag als geschlossene Position geführt und hat einen negativen beizulegenden Zeitwert von € 217.885,24. 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 in Höhe von rd. € 30 Mio. ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt.

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

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	43	14
Technische Mitarbeiter	11	0
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	35	10
Summe	89	24

Außerdem wurden 5 Auszubildende beschäftigt.

- Gesamtbezüge:
 - des Vorstands

Dipl.-Kfm. Frank Lubig	344.975,77 €
Dipl.-Betw. Dirk Reimann	242.123,88 €
Dipl.-Ing. Christoph Hölters	6.000,00 €

- des Aufsichtsrats

Herbert Napp, Vorsitzender	2.625,00 €
Heinz Sahren, stellv. Vorsitzender	875,00 €
Dr. Hermann-Josef Baaken	625,00 €
Waltraud Beyen	1.000,00 €
Manfred Bodewig	875,00 €
Reiner Breuer	750,00 €
Carsten Dix	125,00 €
Dipl.-Ing. Michael Giesen	875,00 €
Dr. Andreas Hamacher	125,00 €
Gisela Hohlmann	750,00 €
Sascha Karbowiak	875,00 €
Ursula von Nollendorf	1.000,00 €
Peter Ott	125,00 €
Dr. Achim Rohde	125,00 €
Felizitas Wennmacher	125,00 €
Dieter Zander	125,00 €
Ursula Ackermann	875,00 €
Ingrid Both	875,00 €
Ralf Cremers	125,00 €
Regina Hebmüller	375,00 €
Dipl.-Kfm. Marc Helpenstein	125,00 €
Wilhelm Manns	875,00 €
Markus Tappen	125,00 €
Ria Thöne	500,00 €
Wolfgang Weiwadel	750,00 €

- Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 1.967.645,00 gebildet. Im Geschäftsjahr wurden Zahlungen in Höhe von € 155.777,27 geleistet.
- Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 50. Davon entfallen T€ 44 auf Abschlussprüferleistungen und T€ 6 auf Steuerberatungsleistungen.
- 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 % zuzüglich einem Sanierungszuschlag von 3,5 % der ZVK-pflichtigen Arbeitsentgelte in Höhe von derzeit rd. 5.022 T€.
- Vorschüsse und Kredite an Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder wurden nicht gewährt.

9. Mitglieder des Vorstands der Muttergesellschaft

Dipl.-Kfm. Frank Lubig, Vorsitzender aus Bergisch Gladbach,
Dipl.-Betw. Dirk Reimann aus Ratingen,
Dipl.-Ing. Christoph Hölters, Beigeordneter aus Krefeld.

10. Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft

Reiner Breuer, Bürgermeister, ab 20.01.2015, Vorsitzender ab 03.02.2016,
Herbert Napp, Rechtsanwalt, Vorsitzender, bis 19.11.2015,
Heinz Sahnen, Stadtverordneter, Studiendirektor a. D., stellv. Vorsitzender,
Dr. Hermann-Josef Baaken, Stadtverordneter, Geschäftsführer, ab 20.01.2015,
Waltraud Beyen, Stadtverordnete, Kauffrau,
Manfred Bodewig, Stadtverordneter, Rentner, ab 20.01.2015,
Carsten Dix, Stadtverordneter, Rechtsanwalt, bis 20.01.2015,
Dipl.-Ing. Michael Giesen, Stadtverordneter, Architekt, ab 20.01.2015,
Dr. Andreas Hamacher, Stadtverordneter, Rechtsanwalt, bis 20.01.2015,
Gisela Hohlmann, stellv. Bürgermeisterin, Dipl.-Sozialpädagogin, ab 20.01.2015,
Sascha Karbowiak, Stadtverordneter, Sozialversicherungsfachangestellter, ab 20.01.2015,
Ursula von Nollendorf, Stadtverordnete, Übersetzerin,
Peter Ott, Stadtverordneter, Regierungsangestellter a. D., bis 20.01.2015,
Dr. Achim Rohde, Stadtverordneter, Rechtsanwalt, bis 20.01.2015,
Felizitas Wennmacher, Stadtverordnete, Steuerfachangestellte, bis 20.01.2015,
Dieter Zander, Stadtverordneter, Rechtsanwalt, bis 20.01.2015,
alle aus Neuss,

von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

Ursula Ackermann, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
aus Mönchengladbach,
Ingrid Both, Kfm. Angestellte, aus Grevenbroich, bis 02.12.2015,
Ralf Cremers, Projektleiter, aus Jüchen, ab 02.12.2015,
Regina Hebmüller, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
aus Meerbusch, ab 01.04.2015,
Dipl.-Kfm. Marc Helpenstein, Kfm. Angestellter, aus Grevenbroich, ab 02.12.2015,
Wilhelm Manns, Installateur, aus Neuss, bis 02.12.2015,
Markus Tappen, Elektriker, aus Neuss, ab 02.12.2015,
Ria Thöne, Kfm. Angestellte, aus Kaarst, bis 31.03.2015,
Wolfgang Weiwadel, Techn. Angestellter, aus Krefeld, bis 02.12.2015.

G. Weitere Angaben

Gezeichnetes Kapital

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

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 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**

Neuss, 30. März 2016

Neusser Bauverein AG
Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Frank Lubig Dipl.-Betw. Dirk Reimann 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 2015 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, 29. Juni 2016

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

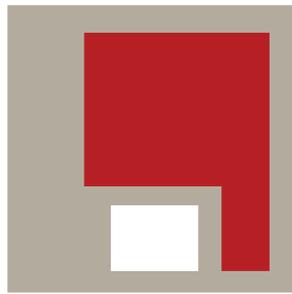
Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Bispink
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

www.neusserbauverein.de
Neusser Bauverein AG
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 gmbh & co. kg



NEUSSER
BAUVEREIN
AG | GEGR. 1891