Geschäftsbericht 2007

NEUSSER
BAUVEREIN AG gegr. 1891

Südliche Furth

Neusser Bauverein AG

Geschäftsbericht für das Jahr 2007

Inhalt

06 Vorwort des Vorstands der Neusser Bauverein AG

08 Die Neusser Bauverein AG – Einfach gut leben

14 Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2007
16 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
16 *1.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen*
17 *1.2. Geschäftsentwicklung*
21 *1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren*
22 2. Darstellung der Lage
22 *2.1. Ertragslage*
22 *2.2. Vermögens- und Finanzlage*
25 3. Nachtragsbericht
25 4. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
25 5. Risikobericht
25 *5.1. Risikomanagement*
25 *5.2. Risiken der künftigen Entwicklung*
26 *5.3. Chancen der künftigen Entwicklung*
26 *5.4. Finanzinstrumente*
26 6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
27 7. Prognosebericht

30 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007
32 1. Bilanz
34 2. Gewinn- und Verlustrechnung
35 3. Anhang

43 Bestätigungsvermerk
44 Vorschlag zur Gewinnverwendung
45 Bericht des Aufsichtsrats

46 Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2007
48 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
48 *1.1. Allgemeine Angaben*
48 *1.2. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen*
49 *1.3. Geschäftsentwicklung*
53 *1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren*
53 2. Darstellung der Lage
53 *2.1. Ertragslage*
54 *2.2. Vermögens- und Finanzlage*
56 3. Nachtragsbericht
56 4. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
56 5. Risikobericht
56 *5.1. Risikomanagement*
56 *5.2. Risiken der künftigen Entwicklung*
57 *5.3. Chancen der künftigen Entwicklung*
57 *5.4. Finanzinstrumente*
57 6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
58 7. Prognosebericht

60 Jahresabschluss des Konzerns für das Geschäftsjahr 2007
62 1. Konzernbilanz
64 2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung
66 3. Konzernanhang

74 Bestätigungsvermerk

Vorwort des Vorstands der Neusser Bauverein AG

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Aktionäre,

Menschen, die immer älter werden und länger in ihren Wohnungen bleiben möchten, bei gleichzeitigem Geburtenrückgang – mit diesen Herausforderungen sieht sich auch die Neusser Bauverein AG konfrontiert. Mit unserem Konzept „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ und sozialer Betreuung haben wir den demografischen Veränderungen im vergangenen Geschäftsjahr verstärkt Rechnung getragen, um so noch besser auf die veränderten Bedürfnisse der Menschen eingehen zu können.

Gleichzeitig sind wir unserem politischen Auftrag treu geblieben, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen und zu erhalten. Wir sind verlässlicher Partner für unsere Mieter und für die Stadt Neuss. Mit einer durchschnittlichen monatlichen Grundmiete von € 4,28 pro Quadratmeter bieten wir im Neusser Stadtgebiet qualitätsvollen Wohnraum zu einem günstigen Preis. Davon sind auch unsere Mieter überzeugt: Jeder 9. Neusser wohnt mittlerweile bei uns, das waren in 2007 rund 17.000 Mieter in 6772 Wohneinheiten. Um unseren Wohnungsbestand auf dem neuesten Stand zu halten, haben wir im vergangenen Jahr € 10,6 Mio. in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen investiert.

854 Wohneinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von € 147,8 Mio. wurden im Neusser Stadtgebiet 2007 fertig gestellt, gebaut oder geplant – und das überwiegend barrierefrei. Unser neues Wohngebiet Südliche Furth mit 255 Einheiten kann hier als gelungenes und mehrfach ausgezeichnetes Beispiel zukunftsgerichteter Wohn-Kultur angeführt werden: Barrierefreiheit, Mehrgenerationen-Wohnen und soziale Dienstleistungen setzen hier einen neuen Standard.

Kann der Ausbau insbesondere der sozialen Leistungen für unsere Mieter auch zu unserem Erfolg beitragen? Wir meinen: Ja. Sozial ist erfolgreich. Mit unserem Plus an Service tragen wir nicht nur den veränderten Bedürfnissen unserer Mieter Rechnung, wir verschaffen uns so auch Vorteile gegenüber unseren Mitbewerbern. Denn wer bei der Neusser Bauverein AG wohnt, bekommt mehr Lebensqualität.

Mit unseren Modernisierungs- und Neubauprojekten leisten wir einen wichtigen Beitrag für die Stadtentwicklung. Darunter fallen auch unsere Investitionen in die Wohngebiete Erfttal und Marienkirchplatz, die durch die aktuellen Umbaumaßnahmen eine deutliche Aufwertung erfahren. Die nationale und internationale Anerkennung für unsere städtebaulichen Maßnahmen bestätigt unsere Ansprüche an unsere Baumaßnahmen.

Wir möchten, dass Neuss auch in Zukunft eine lebenswerte Stadt mit bezahlbarem Wohnraum bleibt.

Als städtebaulicher und Sozialpartner der Stadt Neuss erwirtschaften wir eine Sozial- und Stadtrendite, die vordergründig nicht monetär messbar ist.

In 2007 haben wir einen Bilanzgewinn von T€ 771 erwirtschaftet. Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 344 auf T€ 1.159. Die Bilanzsumme des Konzerns ist gegenüber dem Vorjahr insbesondere infolge von Investitionen im Anlagevermögen um T€ 18.202 auf T€ 362.586 angestiegen.

Unsere Gesellschaft sieht die Wohnimmobilie weiterhin im Mittelpunkt der privaten Vermögensbildung und Altersvorsorge. Daher werden wir auch in Zukunft nachfrageorientiert qualitativ hochwertige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in verschiedenen Preiskategorien anbieten und damit einen Beitrag zur Erhöhung der Eigentumsquote der Neusser Bevölkerung leisten. Denn wir möchten, dass Neuss auch in Zukunft für ihre Bürger eine attraktive Stadt mit bezahlbarem Wohnraum bleibt.

Dipl.-Kfm. Frank Lubig,
Vorstandsvorsitzender der Neusser Bauverein AG

Die Neusser Bauverein AG – Einfach gut leben

Bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen und zu erhalten: So lautet der sozialpolitische Auftrag der Neusser Bauverein AG, an der die Stadt Neuss 99,8 % der Aktien hält.

Seit über 117 Jahren kommt unsere Gesellschaft dieser Verantwortung nach und sorgt im Neusser Stadtgebiet für attraktiven Wohnraum zu günstigen Konditionen. 6772 Wohneinheiten umfasst unser Bestand, jeder 9. Neusser wohnt mittlerweile bei uns. Und wir können noch mehr: Mit unserem Service-Angebot in Kooperation mit dem Diakonischen Werk versorgen wir unsere Mieter bei Bedarf auch mit sozialen Zusatzleistungen. Ob Hilfe im Haushalt, Beratung in Problemfällen oder Vermittlung in entsprechende Hilfsangebote: Ab Herbst 2008 können wir diesen Service sogar flächendeckend für unseren gesamten Wohnungsbestand anbieten und leisten so einen Beitrag zu mehr Lebensqualität im Stadtteil. Und auch in punkto Erreichbarkeit sind unsere Mieter klar im Vorteil: Mit dem Beratungsbus kommen wir bis vor die Haustür und statten auf Wunsch auch Hausbesuche ab. Mit dem Ausbau unserer sozialen Zusatzleistungen durch die Noah gGmbH bieten wir unseren Mietern auch in Zukunft ein Plus an Service, der gerne in Anspruch genommen wird.

Immer mehr Menschen möchten auch im Alter in ihrer Wohnung bleiben. Unser Konzept „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ setzt genau hier an. Es ermöglicht selbstbestimmtes und individuelles Wohnen auch im hohen Alter. Unsere mehrfach ausgezeichneten Wohnquartiere in Meertal und an der Südlichen Furth stehen hier stellvertretend für unser Verständnis von Wohnen mit mehr Lebensqualität. Das hat uns auch internationale Anerkennung eingebracht: Die Südliche Furth mit 255 barrierefreien Wohneinheiten und vielfältigen Service-Angeboten wie zum Beispiel Hausaufgabenbetreuung und Müttertreff wurde im März 2008 für den MIPIM-Award für innovative Bauprojekte in Cannes nominiert. Eine weitere Auszeichnung konnten wir im Oktober 2007 in Leipzig verbuchen: Dort wurde uns der Deutsche Bauherren-Preis Modernisierung 2007 für die Sanierung des Objektes an der Weckhovener Straße 28 bis 32a verliehen. Begründung der Jury: „Hohe Qualität“ und ein „richtungsweisendes Konzept Wohnen ohne Barrieren“ für die nachträgliche barrierefreie Erschließung. Für uns bedeuten diese Auszeichnungen, dass wir mit unserem Konzept auf dem richtigen Weg sind und die Bedürfnisse unserer Mieter erkannt haben. Daher werden alle Neubauten der Neusser Bauverein AG sowie die Altbauten im Zuge einer Modernisierung nach Möglichkeit barrierefrei gestaltet. Von diesem Komfort profitieren alle Mieter, auch Familien mit kleinen Kindern. Einen Bewusstseinswandel verzeichnen wir auch beim Umgang mit Ressourcen. Um unserer ökologischen Verantwortung gerecht zu werden, setzen wir bei den Neubauten verstärkt auf das Thema Regenerative Energien. Damit verhindern wir auch, dass die steigenden Energiekosten zu einer „zweiten Miete“ geraten.

Südliche Furth

DIE NEUSSER BAUVEREIN AG IN ZAHLEN 2007

- Rund 17.000 Mieter leben bei uns.
- Ende 2007 hatte die Neusser Bauverein AG einen Bestand von 6.772 Wohneinheiten, das entspricht mehr als 500.000 m² Wohnraum im Neusser Stadtgebiet. Damit füllen wir eine Fläche von rund 77 Fußballfeldern.
- Die monatliche Miete beträgt durchschnittlich € 4,28 pro m².
- 2007 gab es 603 Mieterwechsel; das entspricht 8,9% (Vorjahr: 10,7%).
- Die durchschnittliche Mietdauer beträgt 9,6 Jahre.
- Leerstandsquote: 0,9%.
- 2007 wurden rund 32 Millionen Euro in den öffentlich geförderten Wohnungsbau investiert.
- 854 Wohneinheiten wurden 2007 fertig gestellt, gebaut oder geplant (202 Einheiten fertig gestellt in 2007; 232 Einheiten in Bau, 420 Einheiten in Planung).

Jaegersstraße

Unser soziales Engagement für die Mieter umfasst neben den vielfältigen Zusatzleistungen auch Maßnahmen für eine gute Nachbarschaft. Eine besondere Bedeutung kommt dabei unseren Nachbarschafts- und Stadtteilfesten sowie unseren beliebten Blumenmärkten zu. Hier schaffen wir in den Wohnquartieren vor Ort Räume für Begegnung und Gemeinschaft, die von den Mietern gerne angenommen werden.

Wir suchen den Kontakt zu unseren Kunden. Insbesondere unserer großen Anzahl langjähriger Mieter, die teilweise über Jahrzehnte bei uns ihr Zuhause gefunden haben, sind wir zu besonderem Dank und großer Aufmerksamkeit verpflichtet: So haben wir unsere langjährigen Mieter 2007 erstmalig zu einer gemeinsamen Schiffstour als Dank für ihre Treue eingeladen. Die Resonanz auf den gemeinsamen Ausflug fiel auf beiden Seiten so positiv aus, dass wir die Aktion nun wiederholen. Fest im Blick haben wir auch die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen. So haben wir im Dezember 2007 eine ganze Vorstellung des Theaterstücks „Ronja Räubertochter“ im Rheinischen Landestheater für die Kinder unserer Mieter gebucht. Und zukünftig engagieren wir uns für die Jugendlichen in unseren Wohngebieten, indem wir Kooperationen mit den lokalen Sportvereinen anbieten.

Sozial-Geschäftsbericht

Blumenmarkt

Marienkirchplatz

Mit diesen Maßnahmen gehen wir auf die Bedürfnisse der Menschen ein und schaffen harmonische Mietverhältnisse in unseren Wohnvierteln. Denn eine gute Nachbarschaft und zufriedene Mieter, die gerne in ihrer Wohnung und in ihrem Viertel leben, sind uns als Vermieter sehr wichtig. Und für die Stadt Neuss bedeuten sozial ausgewogene Verhältnisse in den Wohngebieten darüber hinaus einen erheblichen Standortvorteil. Dazu tragen auch unsere Stadtteilentwicklungsmaßnahmen bei, mit denen wir eine Aufwertung ganzer Wohnbezirke erreichen. So investieren wir bei der Umgestaltungsmaßnahme des Stadtteils Erfttal € 23,5 Mio. in den Neubau von 110 öffentlich geförderten Wohneinheiten in hoher städtebaulicher Qualität. Hierfür ist der Rückbau von 212 Einheiten in hochverdichtetem Geschoßwohnungsbau notwendig. Diese Investition in Höhe von rund € 5,7 Mio. hat das Jahresergebnis 2007 mit € 2,4 Mio. negativ beeinflusst.

Eine attraktive Gestaltung erfährt auch das Entrée der Neusser Innenstadt durch unsere Stadtteilentwicklungsmaßnahme Krefelder Straße/am Marienkirchplatz: Hier entstehen in innerstädtischer Lage 99 öffentlich geförderte und 23 frei finanzierte Wohnungen.

Die Neusser Bauverein AG ist in Neuss der erste Ansprechpartner für Wohnungssuchende, wenn es um qualitätsvolles und bezahlbares Wohnen im Neusser Stadtgebiet geht. Neben dem sozialen Wohnungsbau gehören daher die Projektentwicklung und das Bauträgergeschäft zu unseren weiteren Geschäftsbereichen. Ob Eigentumswohnungen, Reihen-Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften: Die Neusser Bauverein AG kann auf langjährige Erfahrungen auf dem Immobilienmarkt zurück blicken. Diese Kompetenz macht uns zu einem der beliebtesten Immobilienpartner der gesamten Region: Weit über 1000 Einheiten wurden allein seit 1948 in Neuss gebaut und veräußert. Denn die Neusser Bauverein AG sieht sich auch in der Pflicht, die Eigentumsquote zu erhöhen und mehr jungen Familien zu Wohneigentum zu verhelfen. Und weil die Neusser Kinder uns besonders am Herzen liegen, haben wir im vergangenen Jahr mit dem Bau einer neuen Kindertagesstätte an der Tulpenstraße in Neuss-Reuschenberg begonnen, die im August 2008 bezugsfertig wird.

Die Neusser Bauverein AG ist ein modernes Unternehmen, das in erster Linie sozialpolitisch handelt, gleichzeitig aber Gewinn erwirtschaftet, um neben der jährlichen Dividendenzahlung auch soziale und städtebauliche Aufgaben zu erfüllen. Wenn es um Wohnen im Neusser Stadtgebiet geht, ist die Neusser Bauverein AG ein verlässlicher und sozialer Partner der Stadt. Das zeigt sich auch an den vielen langjährigen Mietverhältnissen. Unsere zufriedenen Kunden zu halten und neue zu gewinnen, ist daher unser vorrangiges Ziel. Mit einem neuen Erscheinungsbild und gezieltem Marketing möchten wir unsere Kompetenzen noch besser herausstellen.

NEUSSER BAUVEREIN AG | GEGR. 1891

MODERNES NEUSS GRUNDSTÜCKS UND BAU GMBH

Neues Logo

Musterhaus Bickenbachstraße

Südliche Furth

Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2007

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der konjunkturelle Aufschwung in der Eurozone und in Deutschland hat sich im Geschäftsjahr 2007 weiter fortgesetzt. Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit 2 Jahren in einem vergleichsweise kräftigen Aufschwung. Mit einem Zuwachs von 2,5 Prozent beim Bruttoinlandsprodukt nimmt Deutschland wieder einen Platz in der Spitzengruppe der Industrienationen ein. Die positive Wirtschaftsentwicklung wurde im Wesentlichen durch die Investitionstätigkeit von Unternehmen aus dem In- und Ausland getragen. Der private Konsum hat sich nach dem Einbruch durch die Mehrwertsteuererhöhung Anfang 2007 dagegen noch nicht wieder erholt. Die Belastungen der Privathaushalte resultieren aus gestiegenen Energiekosten und gestiegenen Preisen für Nahrungsmittel sowie der anhaltenden Euro-Aufwertung.

Auf dem Arbeitsmarkt führte der anhaltende konjunkturelle Aufschwung zu einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote. Das Vorjahresniveau der Arbeitslosigkeit wurde deutlich unterschritten. Im Dezember 2007 waren mit 3.406.000 Arbeitslosen rund 602.000 weniger Menschen arbeitslos gemeldet als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Die Prognosen gehen von einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote im Jahr 2008 aus.

Der Kapitalmarkt war in den letzten Monaten des Berichtsjahres durch die amerikanische Hypothekenmarktkrise geprägt. Trotz Schwankungen waren bis Oktober im Kreditgeschäft der deutschen Banken merkliche Erhöhungen der Zinssätze gegenüber Ende 2006 zu verzeichnen. In der Eurozone blieben trotz der vorgenommen Anhebung der Leitzinsen die Zinsen im Langzeitvergleich immer noch auf einem niedrigen Niveau. Für 2008 wird mit weiterhin tendenziell steigenden Zinsen gerechnet.

Die Bauwirtschaft wurde in 2007 weiterhin vom Gewerbe- und Wirtschaftsbau getragen. Der Wohnungsbau hat im Berichtsjahr unter den Spätfolgen der Sonderkonjunktur 2006 gelitten. Die Bauinvestitionen sind in 2007, trotz weiterhin steigender Baukosten, gegenüber dem Vorjahr um 8,3 % gestiegen. Für das Jahr 2008 wird mit weiteren Umsatzsteigerungen von 3 % gerechnet, wobei der Wirtschaftsbau weiterhin den Aufschwung tragen wird.

Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen ist in 2007 bundesweit zurückgegangen. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, sind im Berichtsjahr insgesamt 182.300 Genehmigungen erteilt worden. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um 26,3 %. Die Hauptursache für diesen drastischen Rückgang liegt insbesondere in der Abschaffung der Eigenheimzulage, die zu Vorzieheffekten im Vorjahr geführt hatte.

Die Bevölkerungszahl in der Stadt Neuss ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Im Jahr 2007 nahm die Einwohnerzahl im Saldo um 264 Einwohner ab und betrug zum Jahresende 152.361.

In der Stadt Neuss wurden im Jahr 2007 insgesamt 346 Wohnungen fertig gestellt. Dies bedeutet eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 49 Wohnungen bzw. rd. 17 %. Der Abgang durch Abriss betrug 122 Wohnungen, so dass in der Gesamtbetrachtung der Wohnungsbestand im Stadtgebiet Neuss um 224 Wohnungen zugenommen hat. Der Gesamtbestand an Wohnungen betrug zum Ende des Berichtsjahres 73.053.

Unsere Gesellschaft wird daher weiterhin ihren satzungsmäßigen Pflichten, breiten Bevölkerungsschichten preisgünstige und bedürfnisgerechte Wohnungen zur Verfügung zu stellen, nachkommen. Der Bestand wird markt- und nachfragegerecht weiterentwickelt. Insbesondere die Konzepte des „Wohnens mit Versorgungssicherheit“ sowie des barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnens stehen im Mittelpunkt unseres Neubau- sowie Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsprogramms.

Unsere Gesellschaft sieht die Wohnimmobilie weiterhin im Mittelpunkt der privaten Vermögensbildung und Altersvorsorge. Wir werden daher auch in der Zukunft nachfrageorientiert qualitativ hochwertige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in verschiedenen Preissegmenten anbieten und damit einen Beitrag zur Erhöhung der Eigentumsquote leisten.

Neben der Übernahme von wohnungspolitischen Aufgaben leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung. Hierdurch erwirtschaftet unsere Gesellschaft eine Sozialrendite für die Stadt Neuss. Die Neusser Bauverein AG ist und bleibt weiterhin der Sozialpartner der Stadt Neuss.

Mit unserer Tochtergesellschaft Modernes Neuss Grundstücks- und Bau- GmbH stehen wir unserem Hauptaktionär, der Stadt Neuss, auch in Zukunft als Dienstleister im Gebiet der Quartier- und Stadtentwicklung unterstützend und beratend zur Seite.

1.2. Geschäftsentwicklung

Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Wohnheim-plätze	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Wohn- u. Nutzfläche m²
Bestand 31.12.2006	**828**	**6.746**	**226**	**3.091**	**71**	**514.455**
Zugänge						
Neubau	10	126	18	213	1	14.060
Dachausbau	--	2	--	--	--	95
Um- und Ausbau	7	43	--	--	--	3.176
Sonstiges	--	--	--	1	--	373
Zugänge insgesamt	**17**	**171**	**18**	**214**	**1**	**17.704**
Abgänge						
Um- und Ausbau	7	50	--	--	--	3.112
Verkauf	12	94	--	45	--	6.366
Sonstiges	--	1	--	--	8	141
Abgänge insgesamt	**19**	**145**	**--**	**45**	**8**	**9.619**
Bestand 31.12.2007	**826**	**6.772**	**244**	**3.260**	**64**	**522.540**

Zugänge

Im Geschäftsjahr 2007 wurden durch Neubau in 10 Häusern des Projektes „Südliche Furth“ auf der Wingender- und Karl-Arnold-Straße insgesamt 126 Mietwohnungen, 18 Wohnheimplätze, 1 gewerbliche Einheit und 200 Garagen/Stellplätze, sowie 13 Garagen bzw. Stellplätze auf der Weckhovener Straße neu errichtet.

Durch Dachausbau erhöhte sich der Wohnungsbestand auf der Ubierstraße um 2 Mietwohnungen.

Durch Um- und Ausbau in 7 Häusern wurden auf der Jaegersstraße 11 Mietwohnungen, auf der Ubierstraße 5 Mietwohnungen und auf der Weckhovener Straße 27 Mietwohnungen wieder bezugsfertig.

Beim Objekt Am Zollhafen 1-5 erhöhte sich durch eine vorzunehmende Korrektur der Bestand an Garagen bzw. Stellplätzen um 1 Einheit.

Abgänge

Die Abgänge im Geschäftsjahr 2007 schlüsseln sich auf in 7 Häuser mit 50 Mietwohnungen durch Um- und Ausbau auf der Jaegers-, Ubier- und Weckhovener Straße. Der Wohnungsbestand nahm weiterhin durch Verkauf der Objekte Berliner Platz 2-10, Plankstr. 27-31, Ubierstr. 13-17 und Jesuitenhof 13 um 12 Häuser mit 94 Mietwohnungen und 45 Garagen/Stellplätze ab.

Der Bestand an Gewerbeeinheiten nahm durch den Umbau der Tranktorpassage um 7 Einheiten und durch Zusammenlegung auf dem Berghäuschensweg um 1 Einheit ab.

Auf Grund einer erforderlichen Korrektur reduzierte sich der Bestand an Mietwohnungen darüber hinaus um 1 Einheit.

Im Bau befindliche Objekte

Am Bilanzstichtag 31.12.2007 befanden sich 178 öffentlich geförderte Mietwohnungen in den Projekten „Südliche Furth“ (106 Einheiten) und Marienkirchplatz und Bleichgasse (72 Einheiten) im Bau.

Daneben waren insgesamt 54 öffentlich geförderte Mietwohnungen durch Um- und Ausbau an der Weckhovener Straße (15 Einheiten), Berghäuschensweg (28 Einheiten) und Jaegersstraße (11 Einheiten) im Bau.

Weiterhin ist seit Dezember 2007 die Kindertagesstätte auf der Tulpenstraße im Bau.

In Planung

Am 31.12.2007 befanden sich 178 Neubau-Objekte in der Planung, die sich wie folgt aufteilen:

92	Mietwohnungen, Euskirchener Straße 14, 18-20, 24-26, 30-36
14	Gruppenwohnungen, Euskirchener Straße 36
23	Mietwohnungen Marienkirchplatz 4
12	Mietwohnungen Weckhovener Straße 10a, 16a
27	Mietwohnungen Marienkirchplatz 2/Krefelder Straße
10	Mietwohnungen Alemannenstr. 19
178	Wohnungen insgesamt

Daneben sind weitere 156 Mietwohnungen durch Um- und Ausbau in der Planung, die sich auf der Weckhovener Straße (56 WE), Jaegersstraße (48 WE), Berghäuschensweg (22 WE), und Alemannenstraße (30 WE) befinden.

Die geplanten Wohnungen werden im Neubau und soweit im Altbau baulich möglich barrierefrei hergestellt und die Erdgeschosswohnungen erhalten Mietergärten.

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

Modernisierungstätigkeit

Im Jahr 2007 wurde, wie bereits in den Vorjahren, unvermindert die Modernisierung des eigenen Hausbesitzes fortgeführt. Im Berichtsjahr konnten 2 Mietwohnungen nach Dachausbau und 43 Mietwohnungen nach Um- und Ausbau wieder bezogen werden. Die aktivierten Herstellungskosten belaufen sich auf rd. € 4,9 Mio.

Das umfangreiche Um- und Ausbauprogramm soll auch im Jahre 2008 und in den Folgejahren weitergeführt werden. Hierbei wird die vorhandene Bausubstanz dem heutigen Wohnungsstandard angepasst.

Folgende Mietwohnanlagen sind vorgesehen:

48	Wohnungen Jaegersstraße 1, 5-11, 15, 21-25
22	Wohnungen Berghäuschensweg 174-178,
56	Wohnungen Weckhovener Straße 10-20,
16	Wohnungen Alemannenstraße 13-17,
14	Wohnungen Alemannenstraße 21-23
156	Wohnungen insgesamt.

Der größte Teil der Wohnungen war ursprünglich öffentlich gefördert und ist zwischenzeitlich aus der Bindung herausgewachsen. Um vertretbare Mietbelastungen für die künftigen Nutzer zu erreichen, wird im Rahmen der Finanzierung größtenteils auf die öffentlichen Mittel zurückgegriffen, so dass diese Wohnungen wieder in die Wohnungsbindung gelangen.

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

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

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer Mietwohnungen beläuft sich auf € 4,29/m² gegenüber € 4,36/m² im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 2.090 in 2006 auf T€ 1.940 in 2007 reduziert. Bezogen auf Sollmieten und Umlagen betragen die Ertragsausfälle somit 5,0 % (Vorjahr 5,3 %). Der wesentliche Teil mit rd. T€ 1.376 (3,5 % der Sollmieten) entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategischen Leerstand aufgrund des umfassenden Um- und Ausbaus bzw. der Modernisierung unseres Bestandes.

Grundstücksbevorratung

Die Gesellschaft verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2007 über 24.011 m² unbebaute Grundstücke aus dem Anlage- und Umlaufvermögen.
Für den Mietwohnungs- und Eigentumsbereich werden auch zukünftig nach Bedarf weitere Grundstücksflächen angekauft.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2007 € 5,7 Mio. (Vorjahr € 6,8 Mio.) aufgewandt worden. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen nach Abzug der Versicherungserstattungen € 5,0 Mio., das sind € 9,62 (Vorjahr € 12,17) je m² Wohn- und Nutzfläche. Da in den Mieten lediglich rd. € 4,7 Mio. als Kostenpauschale für Instandhaltungen enthalten sind, musste ein zusätzlicher Betrag in Höhe von € 0,3 Mio. von der Gesellschaft erwirtschaftet werden.

Umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen müssen ebenfalls in den kommenden Jahren, in zumindest gleichem Umfang, durchgeführt werden, um dauerhaft gut vermietbare Wohnungen anbieten zu können.

Eigentumsmaßnahmen

Aus dem Bereich der Eigentumsmaßnahmen konnten im Geschäftsjahr 13 Einheiten fertig gestellt und übergeben werden.

Es handelte sich um:

8 Eigenheime Weckhovener Str. 42, 42b, 42c, 44, 44a, 44b, 44d und 46f,
5 Eigentumswohnungen Mühlenstraße 29-31.

Am 31.12.2007 befanden sich 5 Eigenheime an der Weckhovener Straße im Bau.

Nachstehende 73 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind als Verkaufsobjekte geplant:

23 Eigenheime Marianum
32 Eigentumswohnungen Marianum
18 Eigenheime Euskirchener Straße.

Betreuungstätigkeit - WEG Verwaltung

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2007 zum Verwalter für 13 Eigentümergemeinschaften mit 621 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 211 Wohneinheiten, 281 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 11 Gewerbeeinheiten sowie 118 eigene Einheiten mit 46 Wohnungen, 71 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze und 1 Gewerbeeinheit.

Personalwesen

Zum Bilanzstichtag 31.12.2007 waren 68 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 23 als Teilzeitkräfte und 3 Auszubildende beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (31 Angestellte, davon 7 Teilzeitkräfte) sowie als Hauswarte (18, davon 7 Teilzeitkräfte) und Hausreinigungskräfte (9, alle Teilzeitkräfte) tätig.

Tochterunternehmen

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

Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit war in 2007 die Erbringung von Dienstleistungen für die Muttergesellschaft, Neusser Bauverein AG, auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Im Einzelnen handelt es sich um Durchführung von Instandhaltungen, Wohnungsabnahmen, Hausmeisterdienste, Personalgestellung, Vertretung bei Mieterbetreuung bei Um- und Ausbauten, Bauüberwachung für bestimmte Bauvorhaben, Vermarktung von Eigentumsmaßnahmen, Verwaltungstätigkeiten, EDV-Leistungen u.a. Leistungen.

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

Weitere Geschäftsbesorgungsverträge bestehen mit der City Parkhaus GmbH, der Stadthafen Neuss GmbH & Co. KG, der Stadthafen Neuss Verwaltungsgesellschaft mbH und der Schulgebäude am Stadtwald GmbH.

Weiterer Schwerpunkt ist die Bauträgertätigkeit. In 2007 wurden 8 Einfamilienhäuser mit Garagen und Stellplätzen fertig gestellt und verkauft. Ferner wurde im September 2007 mit dem Bau von 22 Eigenheimen mit Garagen/Stellplätzen des 4. Bauabschnittes an der Bickenbachstraße begonnen. Die Einheiten sind teilweise bereits verkauft und werden voraussichtlich Ende 2008 bezugsfertig. Mit dem Bau von weiteren 4 Doppelhaushälften wird im Sommer 2008 begonnen.

Weiterhin ist die Gesellschaft als Verwalter des angepachteten städtischen Grundbesitzes tätig. Zum 31.12.2007 wurden für die Stadt Neuss 42 Häuser mit 84 Mietwohnungen, 11 gewerbliche Einheiten und 36 Garagen bzw. Stellplätze mit rd. 8.215 m² Wohn- und Nutzfläche verwaltet.

Daneben verwaltet die Gesellschaft 4 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 94 Einheiten und ist in den Bereichen Baubetreuung und Projektentwicklung und -steuerung tätig. Im Rahmen der Projektentwicklung wurden für die Muttergesellschaft die Umnutzung des ehemaligen Collegium Marianum und die städtebauliche Entwicklung des Parkgeländes am Collegium Marianum betrieben. Für die Stadt Neuss wurde die Baubetreuung für das Projekt Atelier Hansastraße übernommen.

Das Jahresergebnis von T€ 224 fiel in 2007 T€ 106 höher aus als im Vorjahr. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrages wird das jeweilige Jahresergebnis an die Muttergesellschaft abgeführt.

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2007	2006	2005	2004	2003
Eigenkapitalquote	%	12,5	13,0	13,4	13,7	13,9
Eigenkapitalrentabilität	%	3,3	2,5	3,1	3,2	3,5
Cashflow	T€	9.498	7.803	7.121	7.268	6.742
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m²	4,24	4,36	4,25	4,23	4,28
Instandhaltungskosten mtl.	€/m²	0,80	1,01	1,05	1,11	1,17
Fluktuationsquote	%	8,9	10,7	10,9	11,3	10,8
Leerstandsquote	%	5,1	6,2	5,4	4,6	3,6
davon strategisch bedingt	%	4,1	5,2	4,4	3,8	2,9

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2007 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.155 (Vorjahr T€ 811) erzielt. Nach Einstellung von T€ 384 in die Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 771 (Vorjahr T€ 771). Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 343 auf T€ 1.504.

Das Ergebnis vor Steuern setzt sich wie folgt zusammen:

	2007 T€	2006 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.950	1.142	1.808
Bau- und Betreuungstätigkeit	-1.346	-470	-876
Beteiligungs- und Finanzergebnis	50	51	-1
Neutrales Ergebnis	-150	438	-588
	1.504	**1.161**	**343**

Die Hausbewirtschaftung war in 2007 positiv. Dieser Bereich wird auch weiterhin insbesondere durch hohe Ertragsausfälle zum größten Teil für strategische Leerstände von Um- und Ausbauten (T€ 2.160 oder 5,5 %, Vorjahr T€ 2.608 oder 6,7 %) sowie durch Instandhaltungsaufwendungen von € 5,0 Mio. oder € 9,62/m² Wohn- und Nutzfläche, (Vorjahr € 12,17/m²) belastet, die aber die künftige Vermietbarkeit sichern und als Investition den Bestand verbessern.

Im Geschäftsjahr wurden 8 Eigenheime und 5 Eigentumswohnungen mit Garagen und Stellplätzen veräußert.

Nach dem Wirtschaftsplan 2008 wird ein Jahresüberschuss von T€ 1.522 erwartet. Die Ertragslage bleibt unter Einbeziehung des Wirtschaftsplanes in den nächsten Jahren durch Erlösschmälerungen auf Grund der geplanten Um- und Ausbauten bzw. des bevorstehenden Abbruchs der Bestandsobjekte des 2. Bauabschnittes im Rahmen der Stadtteilentwicklung Erfttal, durch Mietausfälle und Instandhaltungsaufwendungen belastet.

2.2. Vermögens- und Finanzlage

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

Vermögensstruktur	2007		2006		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	4	0,0	6	0,0	-2
Sachanlagen	338.161	93,6	313.664	91,2	24.497
Finanzanlagen	1.538	0,4	1.542	0,4	-4
Anlagevermögen insgesamt	**339.703**	**94,0**	**315.212**	**91,6**	**24.491**
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	15.987	4,4	18.251	5,3	-2.264
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	4.171	1,2	9.326	2,7	-5.155
Flüssige Mittel	1.224	0,3	1.042	0,3	182
Rechnungsabgrenzung	196	0,1	179	0,0	17
Umlaufvermögen insgesamt	**21.578**	**6,0**	**28.798**	**8,3**	**-7.220**
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**361.281**	**100,0**	**344.010**	**100,0**	**17.271**

Die Bilanzsumme der Neusser Bauverein AG ist gegenüber dem 31.12.2006 insbesondere infolge von Investitionen im Anlagevermögen um T€ 17.271 bzw. 5,0 % auf T€ 361.281 angestiegen.

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Vermögensstruktur wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2007		2006		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Langfristig					
Anlagevermögen	339.703	94,0	315.212	91,6	24.491
Forderungen gegen verbundene Unternehmen/Sonstige Vermögensgegenstände	2.559	0,7	2.639	0,8	-80
Geldbeschaffungskosten	195	0,1	120	0,0	75
	342.457	**94,8**	**317.971**	**92,4**	**24.486**
Mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	**4.013**	**1,1**	**6.302**	**1,8**	**-2.289**
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	11.974	3,3	11.948	3,5	26
Flüssige Mittel	1.224	0,3	1.042	0,3	182
Übrige Aktiva	1.613	0,5	6.747	2,0	-5.134
	14.811	**4,1**	**19.737**	**5,8**	**-4.926**
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	**361.281**	**100,0**	**344.010**	**100,0**	**17.271**

Die Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2007		2006		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	19.125	5,3	19.125	5,6	0
Gewinnrücklagen	26.076	7,2	25.692	7,5	384
Bilanzgewinn	771	0,2	771	0,2	0
	45.972	**12,7**	**45.588**	**13,3**	**384**
Rückstellungen	3.817	1,1	3.819	1,1	-2
Verbindlichkeiten	311.492	86,2	294.603	85,6	16.889
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0	0
	315.309	**87,3**	**298.422**	**86,7**	**16.887**
Gesamtkapital/ Bilanzsumme	**361.281**	**100,0**	**344.010**	**100,0**	**17.271**

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2007		2006		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Langfristig					
Eigenkapital	19.125	5,3	19.125	5,5	0
Gewinnrücklagen	26.076	7,2	25.692	7,5	384
	45.201	**12,5**	**44.817**	**13,1**	**384**
Fremdkapital/ Dauerfinanzierungsmittel	294.164	81,4	271.933	79,0	22.231
Mittelfristig					
Erhaltene Anzahlungen	**192**	**0,1**	**622**	**0,2**	**-430**
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	2.340	0,6	2.315	0,7	25
Erhaltene Anzahlungen	12.107	3,4	12.044	3,5	63
Bilanzgewinn	771	0,2	771	0,2	0
Übrige Verbindlichkeiten	6.506	1,8	11.508	3,4	-5.002
	21.724	**6,0**	**26.638**	**7,8**	**-4.914**
Gesamtkapital/ Bilanzsumme	**361.281**	**100,0**	**344.010**	**100,0**	**17.271**

Bei den in der Bilanz enthaltenen langfristigen Vermögenswerten, insbesondere Sachanlagen, ergibt sich durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und Fremdkapital eine Unterdeckung von T€ 3.092. Im Verkaufsbereich besteht darüber hinaus ein Mittelbedarf durch Kostenvorlagen in Höhe von T€ 3.821. Hieraus resultiert am Bilanzstichtag insgesamt ein Mittelbedarf von T€ 6.913. Bei Einbeziehung der Auswirkungen aus dem Bereich der Bautätigkeit (Neubau T€ -2.662, Modernisierung/Aus- und Umbau T€ 3.135, sowie im Umlaufvermögen T€ 3.664), dem Zufluss von Aufwendungsdarlehen (T€ 240) und dem geldrechnungsmäßigen Überschuss aus dem Wirtschaftsplan 2008 (T€ 513) ergibt sich ein fortgeschriebener Mittelbedarf von T€ 2.023. Der Wirtschaftsplan enthält Buchgewinne/Überschüsse aus noch abzuschließenden Kaufverträgen. Bei Realisation aller Verkäufe in 2008 ergibt sich ein weiterer Mittelzufluss von T€ 970. Der verbleibende Mittelbedarf T€ 1.053 wird bis zur Valutierung eines Darlehens in Höhe von T€ 2.987 im Februar 2009 über das Cashmanagement zwischenfinanziert.

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 2007 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2008 ist die Liquidität sichergestellt.

3. Nachtragsbericht

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

4. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist im Wesentlichen die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime, Eigentumswohnungen und Teileigentumsrechte. Dabei ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) von besonderer Bedeutung. Diesem Zweck ist die Gesellschaft auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2007 nachgekommen.

Durch Neubauten, Dachausbau, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung sowie den Neubau und die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2007 erfüllt.

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

5. Risikobericht

5.1. Risikomanagement

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

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

5.2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

Das Bauträgergeschäft ist nach wie vor von einer schwachen Nachfrage geprägt. Der Vorstand hat die einzelnen Projekte auf ihre Akzeptanz am Markt überprüft und im Einzelfall notwendige Maßnahmen eingeleitet. Auf Grund der getroffenen Maßnahmen gehen wir davon aus, dass die geplanten Umsätze erzielt werden können.

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

5.3. Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

5.4. Finanzinstrumente

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

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen werden im Bereich der Dauerfinanzierungsmittel Prolongationen mit Laufzeiten von 10 bzw. 15 Jahren für öffentlich geförderte und für freifinanzierte Mietobjekte abgeschlossen. Von Finanzderivaten wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz

Der Vorstand hat einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 des Aktiengesetzes für das Geschäftsjahr 2007 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 2007 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.

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat hierzu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der lautet:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

7. Prognosebericht

Schwerpunkt unserer Tätigkeit wird auch in Zukunft die Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung des Wohnungsbestandes sein. Wir halten die marktgerechte Sanierung u. Modernisierung unseres Bestandes für einen unverzichtbaren Beitrag für die Nachhaltigkeit der Vermietbarkeit unserer Wohnungen und damit zur Sicherung einer stabilen Ertragslage unserer Gesellschaft. Daneben werden wir auch weiterhin Neubauten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau an ausgewählten Standorten realisieren.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird, trotz weiterhin rückläufiger Bevölkerungszahlen, mittelfristig weiter zunehmen. Ursache hierfür sind veränderte Lebensformen und Familienstrukturen, aber insbesondere auch die Alterung der Bevölkerung, die zu einer deutlichen Zunahme der kleineren Haushalte führen wird. Die aktuelle Raumordnungsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung verdeutlicht, dass die Effekte einer generellen Haushaltsverkleinerung bis 2020 weiter andauern und Nachfragerückgänge durch die weiter sinkende Bevölkerungszahl auch weiterhin durch das Haushaltsbildungsverhalten überkompensiert wird. Bundesweit wächst die Zahl der Haushalte um 1,9 Mio. auf 40,8 Mio. Dies entspricht einer Steigerung um 4,9 %.

Durch Investitionen in den Neubaubereich und den Bereich Um- und Ausbau und Modernisierung in der Größenordnung von rd. € 23 Mio in 2008, wollen wir unsere Marktposition und einen dauerhaften Mittelrückfluss auch zukünftig sichern. Für das Geschäftsjahr 2008 sind daneben Investitionen von rd. € 6,0 Mio für Instandhaltung unseres Bestandes geplant.

Das Mitte 2006 begonnene Projekt „Südliche Furth“ wurde im Frühjahr 2008 vollständig fertig gestellt. Bis zum Frühsommer 2008 werden sämtliche 255 Wohnungen bezogen sein.

Bei dem im September 2007 begonnenen Projekt Marienkirchplatz/Bleichgasse/Krefelder Straße können die 72 Wohnungen des 1. Bauabschnitt im Herbst 2008 bezogen werden.

Im Juni 2008 erfolgt der Baubeginn des Projektes Stadtteilentwicklung Erfttal. Dieses Projekt wird mit seinen zwei Bauabschnitten die Geschäftstätigkeit unserer Gesellschaft in den nächsten Jahren entscheidend mitbestimmen.

Im Bereich des Aus- und Umbaus bzw. der Modernisierung stehen die Projekte in der Weckhovener Straße, Jaegersstraße und Berghäuschensweg weiter im Mittelpunkt der Aktivität.

Die Durchführung von Mieter- und Quartiersfesten sowie Blumenmärkte sind auch in den nächsten Geschäftsjahren geplant um das Zusammenleben unserer Mieter in

den einzelnen Wohnvierteln zu fördern. Für unsere langjährigen Mieter haben wir in 2007 erstmalig als Dankeschön für ihre jahrzehntelange Treue eine Schiffstour organisiert, die wir auch im Jahre 2008 durchführen werden. Wir sehen diese Aktivitäten als Teil unserer Strategie zur langjährigen Mieterbindung und Kundenzufriedenheit.

Zur nachhaltigen Sicherung der Mieteinnahmen, werden wir auch in den Folgejahren in die Modernisierung und Sanierung unserer Bestände investieren, um die Nachhaltigkeit der Vermietbarkeit unserer Mieteinheiten zu gewährleisten.

Bei sämtlichen Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist unsere Gesellschaft ständig bemüht ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen und nach Möglichkeit zu realisieren. Dabei versuchen wir durch Kostenreduzierung die so genannte 2. Miete im Sinne unserer Mieter zu senken. Im Mittelpunkt stehen insbesondere energetische Maßnahmen zur Energieeinsparung durch Wärmedämmung und der Einbau moderner Heizungstechnik.

Das Bauträgergeschäft bildet einen weiteren Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit unserer Gesellschaft. Im Mittelpunkt des Bauträgergeschäftes steht die Entwicklung und Vermarktung eines hochwertigen Wohnquartiers auf dem Gelände des Collegium Marianum. In den kommenden Jahren entstehen auf dem Hinterland des historischen Altbaus insgesamt 13 Einfamilienreihenhäuser, 9 exklusive Stadthäuser und 28 hochwertige Eigentumswohnungen. Weitere Grundstücksflächen werden als Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser ab der 2. Jahreshälfte 2008 vermarktet. Mit Gesamtinvestitionskosten von rd. € 13 Mio. wird diese Maßnahme die wirtschaftlichen Ergebnisse der kommenden Geschäftsjahre entscheidend mit beeinflussen.

Im Jahre 2008 wird mit dem Verkauf der restlichen 5 Eigenheime aus der Maßnahme Weckhovener Straße gerechnet.

Durch ihren Einsatz haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr wesentlich zum guten Erfolg des Geschäftsjahres 2007 beigetragen. Hierfür sprechen wir ihnen unseren Dank und unsere Anerkennung aus.

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

Neuss, 27. März 2008

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. F. Lubig Dipl.-Ing. S. Pfitzer

Jaegersstraße

Südliche Furth

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007

1. Bilanz zum 31. Dezember 2007

Aktivseite

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		3.758,00	6.270,72
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	275.723.546,24		259.675.902,57
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.031.397,17		34.355.261,17
Grundstücke ohne Bauten	31.989,94		31.989,94
Bauten auf fremden Grundstücken	106.900,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	8.889,63		9.972,61
Betriebs- und Geschäftsausstattung	519.489,53		595.384,02
Anlagen im Bau	23.985.740,22		17.267.653,47
Bauvorbereitungskosten	1.753.482,45		1.694.298,43
Geleistete Anzahlungen	0,00	338.161.435,18	33.421,55
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00		1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	4.090,29	1.538.090,29	8.282,91
Anlagevermögen insgesamt		339.703.283,47	315.212.437,39
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	2.942.492,68		0,00
Bauvorbereitungskosten	97.569,90		163.355,04
Grundstücke mit unfertigen Bauten	972.961,89		6.138.927,68
Unfertige Leistungen	11.943.010,96		11.899.256,57
Andere Vorräte	31.263,61	15.987.299,04	49.094,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	263.999,70		217.082,52
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	36.469,54		4.904.511,78
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	30,56		5.985,04
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	500,22		487,62
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.400.219,71		3.158.898,80
Sonstige Vermögensgegenstände	468.797,42	4.170.017,15	1.038.971,10
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.223.668,18	1.041.721,21
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	195.226,04		119.580,41
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.131,05	196.357,09	59.726,21
Bilanzsumme		**361.280.624,93**	**344.010.035,37**
Treuhandvermögen aus Kautionen		**1.737.613,01**	**1.696.726,45**

Passivseite

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.569.687,71		2.511.937,72
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	13.470.185,35	26.076.364,66	13.143.766,84
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.154.999,84		811.401,41
Einstellungen in Rücklagen	384.168,50	770.831,34	40.570,07
Eigenkapital insgesamt		45.972.196,00	45.588.027,50
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.469.525,00		1.496.686,00
Steuerrückstellungen	1.045.060,52		1.045.040,82
Sonstige Rückstellungen	1.301.704,21	3.816.289,73	1.276.447,48
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	242.119.574,03		228.797.918,86
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	51.854.922,87		47.364.960,04
Erhaltene Anzahlungen	12.298.876,78		12.666.392,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung	778.529,93		642.788,34
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	46,91		226,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.323.821,25		5.022.150,98
Sonstige Verbindlichkeiten	116.367,43	311.492.139,20	109.396,60
davon aus Steuern:			
Euro 23,66			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
Euro 5.509,59			(5.731,42)
Bilanzsumme		**361.280.624,93**	**344.010.035,37**
Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionen		**1.737.613,01**	**1.696.726,45**

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.122.686,45		36.990.547,13
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.662.060,56		6.573.988,00
c) aus Betreuungstätigkeit	59.939,79		57.308,17
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	544.466,87	41.389.153,67	386.870,03
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		./. 2.574.854,81	3.186.986,69
Andere aktivierte Eigenleistungen		619.968,00	583.178,00
Sonstige betriebliche Erträge		3.127.379,66	3.309.241,13
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.662.648,50		17.634.256,60
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	715.931,60		8.230.167,66
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	909.763,55	18.288.343,65	800.010,79
Rohergebnis		24.273.302,87	24.423.684,10
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.341.403,42		2.497.923,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung Euro 263.221,99	667.902,60	3.009.306,02	817.675,62 (376.353,05)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.274.107,87	7.567.298,36
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.536.555,93	3.205.328,81
Erträge aus Gewinnabführung	224.032,32		118.218,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen Euro 98.227,08	139.560,13	363.592,45	139.823,48 (67.158,90)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.248.701,14	8.356.906,85
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.568.224,36	2.236.592,83
Steuern vom Einkommen		348.705,80	349.613,92
Sonstige Steuern		1.064.518,72	1.075.577,50
Jahresüberschuss		1.154.999,84	811.401,41
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		57.749,99	40.570,07
b) in andere Gewinnrücklagen		326.418,51	0,00
Bilanzgewinn		**770.831,34**	**770.831,34**

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2007 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2007 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2007 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 6. März 1987 gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften zu Grunde gelegt.

Aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Vorjahresausweises wurde ein Betrag in Höhe von € 800.010,79 in die Position Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen umgegliedert. Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben sich nicht. Weitere wesentliche Veränderungen gegenüber dem Vorjahr gab es nicht. Alle anderen Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Sachanlagen

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

Entwicklung

Für Sachanlagenzugänge in 2007 sind Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Fremdkosten sowie aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen angesetzt. Die Herstellungskosten bei Umbau- und Ausbaumaßnahmen wurden nach den handelsrechtlichen Grundsätzen aktiviert. Die übrigen Modernisierungskosten wurden mit Ausnahme der Kosten für erstmalig eingebaute Heizungsanlagen als Erhaltungsaufwand behandelt. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für Alt- und Neubauten erfolgten nach der linearen Methode unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer zwischen 70 und 80 Jahren. Für ein in 1994 bezogenes Neubauobjekt wurde die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG genutzt. Im Geschäftsjahr 2007 ergaben sich Mehrabschreibungen von T€ 8, und die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 712.

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

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

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

Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und technische Anlagen erfolgten nach der steuerlichen Restnutzungsdauer. Geringwertige Gegenstände im Wert bis zu je € 410 netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

Zuschreibungen im Sinne von § 280 HGB waren nicht erforderlich.

Finanzanlagen

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

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

Umlaufvermögen

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

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Ausfallrisikozuschlag ausgewiesen. Für Betriebskosten auf leer stehende Wohnungen besteht eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 611.

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

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rückstellungen

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

Pensionsrückstellungen sind auf Grund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren entsprechend § 6 a EStG unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 6% ermittelt. Dabei wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck angewendet. Der Unterschiedsbetrag zu den „Richttafeln 1998“ beträgt T€ 6.

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

Verbindlichkeiten

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

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

(Vorjahreszahlen in Klammern)

I. Bilanz

1. Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten €	Zugänge des Geschäfts-jahres €	Abgänge des Geschäfts-jahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert 31.12.2007 €	Abschreibungen des Geschäfts-jahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	104.385,81	5.885,97	4.089,07	0,00	102.424,71	3.758,00	8.398,69
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	368.068.212,10	119.858,59	2.083.175,07	-2.098.688,62 26.033.825,34	114.316.486,10	275.723.546,24	7.402.105,65
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.410.997,30	2.185.456,52	0,00	-7.678,15 208.944,75	3.766.323,25	36.031.397,17	710.587,12
Grundstücke ohne Bauten	31.989,94	0,00	0,00	0,00	0,00	31.989,94	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	109.638,51	2.738,51	106.900,00	2.738,51
Technische Anlagen und Maschinen	164.252,90	3.160,48	4.832,11	0,00	153.691,64	8.889,63	4.243,46
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	1.208.318,38	79.715,07	94.046,76	0,00	674.497,16	519.489,53	146.034,44
Anlagen im Bau	17.685.597,53	28.671.173,10	512.890,00	-26.789.738,83 5.740.375,84 *	808.777,42	23.985.740,22	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.694.298,43	921.696,41	312.441,98	-550.070,41	0,00	1.753.482,45	0,00
Geleistete Anzahlungen	33.421,55	0,00	0,00	-33.421,55	0,00	0,00	0,00
	426.297.088,13	31.981.060,17	3.007.385,92	-29.479.597,56 32.092.784,44	119.722.514,08	338.161.435,18	8.265.709,18
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	8.282,91	0,00	4.192,62	0,00	0,00	4.090,29	0,00
	1.542.282,91	0,00	4.192,62	0,00	0,00	1.538.090,29	0,00
Anlagevermögen/ Finanzanlagen	**427.943.756,85**	**31.986.946,14**	**3.015.667,61**	-29.479.597,56 **32.092.784,44**	**119.824.938,79**	**339.703.283,47**	**8.274.107,87**

* In den Umbuchungen (+) sind € 2.613.186,88 an Umgliederung aus dem Umlaufvermögen enthalten.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ werden € 11.943.010,96 (Vorjahr € 11.899.256,57) 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	263.999,70	3.049,50	(5.026,14)
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	36.469,54	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	30,56	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	500,22	0,00	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.400.219,71	2.556.000,00	(2.556.000,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	468.797,42	0,00	(78.352,28)
Gesamtbetrag	**4.170.017,15**	**2.559.049,50**	**(2.639.378,42)**

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 Jahres-überschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
1) Gesetzliche Rücklage	2.511.937,72	57.749,99	2.569.687,71
2) Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	10.036.491,60
3) Andere Gewinnrücklagen	13.143.766,84	326.418,51	13.470.185,35

6. Für eine zugesagte Pension wurde eine Rückstellung gebildet.

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

Rückstellungen für Instandhaltung	T€	360
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	T€	175
Gas-, Wasser-, Entwässerungs- und Stromkosten	T€	175
Rückstellungen für Gewährleistungen	T€	170
Prozesskosten und Schadenersatz	T€	166
Jahresabschlusskosten	T€	152

8. Verbindlichkeitenspiegel

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

Verbindlichkeiten	**Insgesamt €**	**unter 1 Jahr €**	**Davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €**	**über 5 Jahre €**	**durch Grundpfandrechte gesichert €**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	242.119.574,03 (228.797.918,86)	4.983.089,40 (6.960.188,68)	21.266.585,26 (20.578.798,32)	215.869.899,37 (201.258.931,86)	195.683.004,45 (180.612.704,46)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	51.854.922,87 (47.364.960,04)	2.133.348,06 (4.553.047,92)	4.387.095,48 (4.266.820,31)	45.334.479,33 (38.545.091,81)	43.277.006,56 (36.850.108,60)
Erhaltene Anzahlungen	12.298.876,78 (12.666.392,41)	12.298.876,78 (12.666.392,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	778.529,93 (642.788,34)	778.529,93 (642.788,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	46,91 (226,34)	46,91 (226,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.323.821,25 (5.022.150,98)	4.323.821,25 (5.022.150,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	116.367,43 (109.396,60)	111.422,87 (104.165,80)	2.002,48 (2.002,48)	2.942,08 (3.228,32)	0,00 (0,00)
	311.492.139,20 **(294.603.833,57)**	**24.629.135,20** **(29.948.960,47)**	**25.655.683,22** **(24.847.621,11)**	**261.207.320,78** **(239.807.251,99)**	**238.960.011,01** **(217.462.813,06)**

(Vorjahreszahlen in Klammern)

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge sind nicht angefallen.

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

Erträge		
Erträge aus Anlageverkäufen	T€	2.045
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	T€	112
Aufwendungen		
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	T€	326
Außerplanmäßige Abschreibung auf Wohngebäude	T€	1.811
Abbruchkosten	T€	208

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 143. Weitere Haftungsverhältnisse bestehen nicht.

2. Als sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen Leasingverpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 80 bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit. Ansonsten bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B. Pachtverpflichtungen, Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben oder Besserungsscheinverpflichtungen).

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

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

3. Die Gesellschaft besitzt sämtliche Geschäftsanteile in Höhe von T€ 1.534 (Eigenkapital) an der Tochtergesellschaft Modernes Neuss- Grundstücks- und Bau- GmbH, Neuss. Für das Geschäftsjahr 2007 wurde gemäß dem Ergebnisabführungsvertrag der ganze Gewinn von € 224.032,32 (Vorjahr € 118.218,52) übernommen.

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

	Vollbeschäftigte	**Teilzeitbeschäftigte**
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	26	7
Technische Mitarbeiter	5	0
Hauswarte etc.	11	16
Summe	**42**	**23**

Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

5. Gesamtbezüge

Gesamtbezüge	**€**
a) des Vorstands	384.741,68
b) des Aufsichtsrats	8.505,00

6. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung nach den Bestimmungen des § 6a EStG in Verbindung mit Abschnitt 41 EStR mit einem Betrag von € 1.469.525,00 gebildet.

7. Eine zusätzliche Altersversorgung haben die Mitarbeiter durch Mitgliedschaft bei den Rheinischen Versorgungskassen, Köln. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2007 insgesamt rd. T€ 2.069.

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

9. Mitglieder des Vorstands

Dipl.-Kfm. Frank Lubig, Vorsitzender aus Bergisch Gladbach,
Burkhard Gill bis 31.12.2007 aus Neuss,
Dipl.-Ing. Stefan Pfitzer, Beigeordneter aus Neuss.

10. Mitglieder des Aufsichtsrats

Herbert Napp, Bürgermeister, Vorsitzender,
Heinz Sahnen, stellv. Vorsitzender, Landtagsabgeordneter, Studiendirektor,
Karl-Heinz Baum, Stadtverordneter, Beamter i. R.,
Rolf Günther, sachkundiger Bürger, Beamter, bis 26.09.2007,
Carsten Dix, sachkundiger Bürger, Rechtsanwalt, ab 29.11.2007,
Ursula von Nollendorf, Stadtverordnete, Übersetzerin,
Peter Ott, Stadtverordneter, Regierungsangestellter,
Dr. Achim Rohde, Stadtverordneter, Rechtsanwalt,
Andreas Schneider, Stadtverordneter, Rechtsanwalt,
Christian Paul Thywissen, Stadtverordneter, Rentner,
Dieter Zander, Stadtverordneter, Rechtsanwalt, alle aus Neuss,

von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

Jörg Albertz, Gas- u. Wasserinstallateurmeister, Zentralheizungs- u. Lüftungsbauermeister,
Karl-Heinz Mollenhauer, Schlosser,
Wolfgang Thuir, Dipl.-Ing. Elektrotechnik, bis 30.11.2007, alle aus Neuss,
Wolfgang Weiwadel, Techn. Angestellter, ab 01.12.2007 aus Krefeld,
Ingrid Both, Kfm. Angestellte,
Heidi von der Heiden, Kfm. Angestellte, beide aus Grevenbroich.

E. Weitere Angaben

Gezeichnetes Kapital

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

Neuss, 27.03.2008

Der Vorstand:

Dipl.-Kfm. F. Lubig Dipl.-Ing. S. Pfitzer

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 2007 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 vermitteln 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 dier Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 6. Juni 2008

Verband der Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

Schiffers Crummenerl
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2007 beträgt € 770.831,34.

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

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

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %
auf die restlichen Stückaktien Nr. 1-46, 73-88, 92-94, 124, 125, 128-1120, 1201-1317, 1406, 1501-1543, 1701-1983, 2163-2428,
das entspricht einer Dividende von € 2,06 je Stückaktie € **769.039,20**

Dipl.-Kfm. F. Lubig Dipl.-Ing. S. Pfitzer

Bericht des Aufsichtsrats

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat von dem mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2007 durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, Kenntnis genommen. Er stimmt mit dem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2007, den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss 2007 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 vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüft und mit dem folgenden Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden 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 im 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.“

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, 14. August 2008

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Herbert Napp
Bürgermeister

Südliche Furth

Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2007

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Allgemeine Angaben

In den Konzernlagebericht einbezogen ist die Tochtergesellschaft Modernes Neuss-Grundstücks- und Bau GmbH, an der die Neusser Bauverein AG zu 100% beteiligt ist. Ein Vorstandsmitglied ist gleichzeitig Geschäftsführer der Tochtergesellschaft und vertritt diese alleine.

Der Konzernabschluss ist auf den Stichtag zum 31. Dezember 2007 aufgestellt, entsprechend dem Stichtag der Jahresabschlüsse beider Gesellschaften.

1.2. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der konjunkturelle Aufschwung in der Eurozone und in Deutschland hat sich im Geschäftsjahr 2007 weiter fortgesetzt. Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit 2 Jahren in einem vergleichsweise kräftigen Aufschwung. Mit einem Zuwachs von 2,5 Prozent beim Bruttoinlandsprodukt nimmt Deutschland wieder einen Platz in der Spitzengruppe der Industrienationen ein. Die positive Wirtschaftsentwicklung wurde im Wesentlichen durch die Investitionstätigkeit von Unternehmen aus dem In- und Ausland getragen. Der private Konsum hat sich nach dem Einbruch durch die Mehrwertsteuererhöhung Anfang 2007 dagegen noch nicht wieder erholt. Die Belastungen der Privathaushalte resultieren aus gestiegenen Energiekosten und gestiegenen Preisen für Nahrungsmittel sowie der anhaltenden EURO-Aufwertung.

Auf dem Arbeitsmarkt führte der anhaltende konjunkturelle Aufschwung zu einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote. Das Vorjahresniveau der Arbeitslosigkeit wurde deutlich unterschritten. Im Dezember 2007 waren mit 3.406.000 Arbeitslosen rund 602.000 Menschen weniger arbeitslos gemeldet als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Die Prognosen gehen von einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote im Jahr 2008 aus.

Der Kapitalmarkt war in den letzten Monaten des Berichtsjahres durch die amerikanische Hypothekenmarktkrise geprägt. Trotz Schwankungen waren bis Oktober im Kreditgeschäft der deutschen Banken merkliche Erhöhungen der Zinssätze gegenüber Ende 2006 zu verzeichnen. In der Eurozone blieben trotz der vorgenommen Anhebung der Leitzinsen die Zinsen im Langzeitvergleich immer noch auf einem niedrigen Niveau. Für 2008 wird mit weiterhin tendenziell steigenden Zinsen gerechnet.

Die Bauwirtschaft wurde in 2007 weiterhin vom Gewerbe- und Wirtschaftsbau getragen. Der Wohnungsbau hat im Berichtsjahr unter den Spätfolgen der Sonderkonjunktur 2006 gelitten. Die Bauinvestitionen sind in 2007, trotz weiterhin steigender Baukosten, gegenüber dem Vorjahr um 8,3 % gestiegen. Für das Jahr 2008 wird mit weiteren Umsatzsteigerungen von 3 % gerechnet, wobei der Wirtschaftsbau weiterhin den Aufschwung tragen wird.

Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen ist in 2007 bundesweit zurückgegangen. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, sind im Berichtsjahr insgesamt 182.300 Genehmigungen erteilt worden. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang um 26,3%. Die Hauptursache für diesen drastischen Rückgang liegt insbesondere in der Abschaffung der Eigenheimzulage, die zu Vorzieheffekten im Vorjahr geführt hatte.

Die Bevölkerungszahl der Stadt Neuss ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Im Jahr 2007 nahm die Einwohnerzahl im Saldo um 264 Einwohner ab und betrug zum Jahresende 152.361.

In der Stadt Neuss wurden im Jahr 2007 insgesamt 346 Wohnungen fertig gestellt. Dies bedeutet eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 49 Wohnungen bzw. rd. 17 %. Der Abgang durch Abriss betrug 122 Wohnungen, so dass in der Gesamtbetrachtung der Wohnungsbestand im Stadtgebiet Neuss um 224 Wohnungen zugenommen hat. Der Gesamtbestand an Wohnungen betrug zum Ende des Berichtsjahres 73.053.

Unser Konzern wird daher weiterhin seinen satzungsmäßigen Pflichten, breiten Bevölkerungsschichten preisgünstige und bedürfnisgerechte Wohnungen zur Verfügung zu stellen, nachkommen. Der Bestand wird markt- und nachfragegerecht weiterentwickelt. Insbesondere die Konzepte des „Wohnens mit Versorgungssicherheit“ sowie des barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnens stehen im Mittelpunkt unseres Neubau- sowie Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsprogramms.

Wir sehen die Wohnimmobilie weiterhin im Mittelpunkt der privaten Vermögensbildung und Altersvorsorge. Wir werden daher auch in der Zukunft nachfrageorientiert qualitativ hochwertige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in verschiedenen Preissegmenten anbieten und damit einen Beitrag zur Erhöhung der Eigentumsquote leisten.

Neben der Übernahme von wohnungspolitischen Aufgaben leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung. Hierdurch erwirtschaftet unser Konzern eine Sozialrendite für die Stadt Neuss. Die Neusser Bauverein AG ist und bleibt weiterhin der Sozial- und städtebaulicher Partner der Stadt Neuss.

Mit unserer Tochtergesellschaft Modernes Neuss-Grundstücks- und Bau- GmbH stehen wir unserem Hauptaktionär, der Stadt Neuss, auch in Zukunft als Dienstleister im Gebiet der Quartier- und Stadtentwicklung unterstützend und beratend zur Seite.

1.3. Geschäftsentwicklung

Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Wohnheim-plätze	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Wohn- u. Nutzfläche m²
Bestand 31.12.2006	**832**	**6.750**	**226**	**3.099**	**71**	**515.113**
Zugänge						
Neubau	10	126	18	213	1	14.060
Dachausbau	--	2	--	--	--	95
Um- und Ausbau	7	43	--	--	--	3.176
Sonstiges	--	--	--	1	--	493
Zugänge insgesamt	**17**	**171**	**18**	**214**	**1**	**17.824**
Abgänge						
Um- und Ausbau	7	50	--	--	--	3.112
Verkauf	12	94	--	45	--	6.366
Sonstiges	--	1	--	--	8	141
Abgänge insgesamt	**19**	**145**	**--**	**45**	**8**	**9.619**
Bestand 31.12.2007	**830**	**6.776**	**244**	**3.268**	**64**	**523.318**

Zugänge

Im Geschäftsjahr 2007 wurden durch Neubau in 10 Häusern des Projektes „Südliche Furth“ auf der Wingender- und Karl-Arnold-Straße insgesamt 126 Mietwohnungen, 18

Wohnheimplätze, 1 gewerblichen Einheit und 200 Garagen/Stellplätze, sowie 13 Garagen bzw. Stellplätze auf der Weckhovener Straße neu errichtet und bezogen.

Durch Dachausbau erhöhte sich der Wohnungsbestand auf der Ubierstraße um 2 Mietwohnungen.

Durch Um- und Ausbau in 7 Häusern wurden insgesamt 43 Mietwohnungen wieder bezugsfertig, davon 11 Mietwohnungen auf der Jaegersstraße, 5 Mietwohnungen auf der Ubierstraße und 27 Mietwohnungen auf der Weckhovener Straße.

Beim Objekt Am Zollhafen 1-5 erhöhte sich durch eine vorzunehmende Korrektur der Bestand an Garagen bzw. Stellplätzen um 1 Einheit.

Abgänge

Die Abgänge im Geschäftsjahr 2007 schlüsseln sich auf in 7 Häuser mit 50 Mietwohnungen durch Um- und Ausbau auf der Jaegers-, Ubier- und Weckhovener Straße. Der Wohnungsbestand nahm weiterhin durch Verkauf der Objekte Berliner Platz 2-10, Plankstr. 27-31, Ubierstr. 13-17 und Jesuitenhof 13 um 12 Häuser mit 94 Mietwohnungen und 45 Garagen/Stellplätze ab.

Der Bestand an Gewerbeeinheiten nahm durch den Umbau der Tranktorpassage um 7 Einheiten und durch Zusammenlegung auf dem Berghäuschensweg um 1 Einheit ab.

Auf Grund einer erforderlichen Korrektur reduzierte sich der Bestand an Mietwohnungen darüber hinaus um 1 Einheit.

Im Bau befindliche Objekte

Am Bilanzstichtag 31.12.2007 befanden sich 178 öffentlich geförderte Mietwohnungen in den Projekten „Südliche Furth“ (106 Einheiten) und Marienkirchplatz und Bleichgasse (72 Einheiten) im Bau.

Daneben waren insgesamt 54 öffentlich geförderte Mietwohnungen durch Um- und Ausbau an der Weckhovener Straße (15 Einheiten), Berghäuschensweg (28 Einheiten) und Jaegersstraße (11 Einheiten) im Bau.

Weiterhin ist seit Dezember 2007 die Kindertagesstätte auf der Tulpenstraße im Bau.

In Planung

Am 31.12.2007 befanden sich 178 Neubau-Objekte in der Planung, die sich wie folgt aufteilen:

92	Mietwohnungen, Euskirchener Straße 14, 18-20, 24-26, 30-36
14	Gruppenwohnungen, Euskirchener Straße 36
23	Mietwohnungen Marienkirchplatz 4
12	Mietwohnungen Weckhovener Straße 10a, 16a
27	Mietwohnungen Marienkirchplatz 2/Krefelder Straße
10	Mietwohnungen Alemannenstr. 19
178	Wohnungen insgesamt

Daneben sind weitere 156 Mietwohnungen durch Um- und Ausbau in der Planung, die sich auf der Weckhovener Straße (56 WE), Jaegersstraße (48 WE), Berghäuschensweg (22 WE) und Alemannenstraße (30 WE) befinden.

Die geplanten Wohnungen werden im Neubau, und soweit im Altbau baulich möglich, barrierefrei hergestellt, und die Erdgeschosswohnungen erhalten Mietergärten. Die Finanzierung ist u.a. mit öffentlichen Mitteln vorgesehen. Für den größten Teil der Maßnahmen liegen die Bewilligungsbescheide vor.

Modernisierungstätigkeit

Im Jahr 2007 wurde, wie bereits in den Vorjahren, unvermindert die Modernisierung des eigenen Hausbesitzes fortgeführt. Im Berichtsjahr konnten 2 Mietwohnungen nach Dachausbau und 43 Mietwohnungen nach Um- und Ausbau wieder bezogen werden. Die aktivierten Herstellungskosten belaufen sich auf rd. € 4,9 Mio.

Das umfangreiche Um- und Ausbauprogramm soll auch im Jahre 2008 und in den Folgejahren weitergeführt werden. Hierbei wird die vorhandene Bausubstanz dem heutigen Wohnungsstandard angepasst.

Folgende Mietwohnanlagen sind vorgesehen:

48	Wohnungen Jaegersstraße 1, 5-11, 15, 21-25
22	Wohnungen Berghäuschensweg 174-178,
56	Wohnungen Weckhovener Straße 10-20,
16	Wohnungen Alemannenstraße 13-17,
14	Wohnungen Alemannenstraße 21-23
156	Wohnungen insgesamt.

Der größte Teil der Wohnungen war ursprünglich öffentlich gefördert und ist zwischenzeitlich aus der Bindung herausgewachsen. Um vertretbare Mietbelastungen für die künftigen Nutzer zu erreichen, wird im Rahmen der Finanzierung größtenteils auf die öffentlichen Mittel zurückgegriffen, so dass diese Wohnungen wieder in die Wohnungsbindung gelangen.

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

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

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer Mietwohnungen beläuft sich auf € 4,28/m² gegenüber € 4,41/m² im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 2.102 in 2006 auf T€ 1.955 in 2007 reduziert. Bezogen auf Sollmieten und Umlagen betragen die Ertragsausfälle somit 5,0 % (Vorjahr 5,3 %). Der wesentliche Teil mit rd. € 1,4 Mio (3,7 % der Sollmieten) entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategischen Leerstand aufgrund des umfassenden Um- und Ausbaus bzw. der Modernisierung unseres Bestandes.

Grundstücksbevorratung

Der Konzern verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2007 über 25.209 m² unbebaute Grundstücke aus dem Anlage- und Umlaufvermögen.

Für den Mietwohnungs- und Eigentumsbereich werden auch zukünftig nach Bedarf weitere Grundstücksflächen in ausgesuchten Lagen angekauft.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2007 € 5,7 Mio. (Vorjahr € 5,6 Mio.) aufgewandt worden. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen nach Abzug der Versicherungserstattungen € 5,0 Mio., das sind € 9,52 (Vorjahr € 9,85) je m² Wohn- und Nutzfläche. Da in den Mieten lediglich rd. € 4,7 Mio. als Kostenpauschale für Instandhaltungen enthalten sind, musste ein zusätzlicher Betrag in Höhe von € 0,3 Mio. vom Konzern erwirtschaftet werden.

Umfangfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen müssen ebenfalls in den kommenden Jahren, in zumindest gleichem Umfang, durchgeführt werden, um dauerhaft gut vermietbare Wohnungen anbieten zu können.

Eigentumsmaßnahmen

Aus dem Bereich der Eigentumsmaßnahmen konnten im Geschäftsjahr 21 Einheiten fertig gestellt und übergeben werden.

Es handelte sich um:

8 Eigenheime Weckhovener Straße,
8 Eigenheime Bickenbachstraße
5 Eigentumswohnungen Mühlenstraße.

Am 31.12.2007 befanden sich 5 Eigenheime an der Weckhovener Straße und 22 Eigenheime auf der Bickenbachstraße im Bau.

Nachstehende 77 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind als Verkaufsobjekte geplant:

4 Eigenheime Bickenbachstraße
23 Eigenheime Marianum
32 Eigentumswohnungen Marianum
18 Eigenheime Euskirchener Straße

Betreuungstätigkeit - WEG Verwaltung

Der Konzern war im Geschäftsjahr 2007 zum Verwalter für 17 Eigentümergemeinschaften mit 715 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 264 Wohneinheiten, 322 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 11 Gewerbeeinheiten sowie 118 eigene Einheiten mit 46 Wohnungen, 71 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze und 1 Gewerbeeinheit.

Personalwesen

Zum Bilanzstichtag 31.12.2007 waren 123 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 32 als Teilzeitkräfte und 3 Auszubildende beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (58 Angestellte, davon 11 Teilzeitkräfte), als Servicemitarbeiter (33 Arbeiter, davon 4 Teilzeitkräfte) sowie als Hauswarte (20, davon 8 Teilzeitkräfte) und Hausreinigungskräfte (9, alle Teilzeitkräfte) tätig.

Geschäftsbesorgungen/Projektsteuerung und -entwicklung

Der Konzern unterhält Geschäftsbesorgungsverträge mit der City Parkhaus GmbH, der Stadthafen Neuss GmbH & Co. KG, der Stadthafen Neuss Verwaltungsgesellschaft mbH und der Schulgebäude am Stadtwald GmbH.

Weiterhin ist der Konzern als Verwalter des angepachteten städtischen Grundbesitzes tätig. Zum 31.12.2007 wurden für die Stadt Neuss 42 Häuser mit 84 Mietwohnungen, 11 gewerbliche Einheiten und 36 Garagen bzw. Stellplätze mit rd. 8.215 m² Wohn- und Nutzfläche verwaltet.

Mit seiner Tochtergesellschaft Modernes Neuss Grundstücks- und Bau-GmbH ist der Konzern in den Bereichen Baubetreuung und Projektentwicklung und -steuerung tätig. Im Rahmen der Projektentwicklung wurden für die Muttergesellschaft die Umnutzung des ehemaligen Collegium Marianum und die städtebauliche Entwicklung des Parkgeländes am Collegium Marianum betrieben. Für die Stadt Neuss wurde die Baubetreuung für das Projekt Atelier Hansastraße übernommen.

1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2007	2006	2005	2004	2003
Eigenkapitalquote	%	12,5	13,0	13,3	13,6	13,7
Eigenkapitalrentabilität	%	2,6	2,6	3,1	3,1	3,1
Cashflow	T€	9.537	8.653	7.240	7.291	6.793
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m²	4,28	4,41	4,31	4,30	4,36
Instandhaltungskosten mtl.	€/m²	0,79	0,84	1,05	1,25	1,20
Fluktuationsquote	%	8,9	10,7	10,9	11,2	10,6
Leerstandsquote	%	5,1	6,2	5,4	4,6	3,6
davon maßnahmebedingt	%	4,1	5,2	4,4	3,8	2,9

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2007 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.159 (Vorjahr T€ 815) erzielt. Nach Einstellung von T€ 388 in die Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 771 (Vorjahr T€ 771).

Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 343 auf T€ 1.508.

	2007 T€	2006 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.267	1.462	1.805
Bau- und Betreuungstätigkeit	-1.346	-661	-685
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-248	-116	-132
Neutrales Ergebnis	-165	480	-645
	1.508	**1.165**	**343**

Die Hausbewirtschaftung war in 2007 positiv. Dieser Bereich wird auch weiterhin insbesondere durch hohe Ertragsausfälle zum größten Teil für strategische Leerstände von Um- und Ausbauten (T€ 2.194 oder 5,6 %, Vorjahr T€ 2.640 oder 6,7 %) sowie durch Instandhaltungsaufwendungen von € 5,0 Mio. oder € 9,52/m² Wohn- und Nutzfläche, (Vorjahr € 12,17/m²) belastet, die aber die künftige Vermietbarkeit sichern und als Investition den Bestand verbessern.

Im Geschäftsjahr wurden 16 Eigenheime und 5 Eigentumswohnungen mit Garagen und Stellplätzen veräußert.

Nach dem Wirtschaftsplan 2008 wird ein Jahresüberschuss von T€ 1.522 erwartet. Die Ertragslage bleibt unter Einbeziehung des Wirtschaftsplanes in den nächsten Jahren durch Erlösschmälerungen auf Grund der geplanten Um- und Ausbauten bzw. des bevorstehenden Abbruchs der Bestandsobjekte des 2. Bauabschnittes im Rahmen der Stadtteilentwicklung Erfttal, durch Mietausfälle und Instandhaltungsaufwendungen belastet.

2.2. Vermögens- und Finanzlage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Konzerns aus:

Vermögensstruktur	2007		2006		Veränderung
	T€	**%**	**T€**	**%**	**T€**
Immaterielle Vermögensgegenstände	32	0,0	31	0,0	1
Sachanlagen	338.514	93,3	314.116	91,2	24.398
Finanzanlagen	13	0,0	22	0,0	-9
Anlagevermögen insgesamt	**338.559**	**93,3**	**314.169**	**91,2**	**24.390**
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	21.043	5,8	22.352	6,5	-1.309
Forderungen/ Sonstige Vermögensgegenstände	1.076	0,3	6.590	1,9	-5.514
Flüssige Mittel	1.713	0,5	1.153	0,3	560
Geldbeschaffungskosten	195	0,1	120	0,1	75
Umlaufvermögen insgesamt	**24.027**	**6,7**	**30.215**	**8,8**	**-6.188**
Bilanzsumme/Gesamtvermögen	**362.586**	**100,0**	**344.384**	**100,0**	**18.202**

Die Konzernbilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr insbesondere infolge von Investitionen im Anlagevermögen um T€ 18.202 bzw. 5,3 % auf T€ 362.586 angestiegen.

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Vermögensstruktur wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2007		2006		Veränderung
	T€	**%**	**T€**	**%**	**T€**
Langfristig					
Anlagevermögen	338.559	93,3	314.169	91,2	24.390
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	38	0,0	115	0,0	-77
Geldbeschaffungskosten	195	0,1	120	0,1	75
	338.792	**93,4**	**314.404**	**91,3**	**24.388**
Mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	8.854	2,5	10.213	3,0	-1.359
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	12.189	3,3	12.139	3,5	50
Flüssige Mittel	1.713	0,5	1.153	0,3	560
Übrige Aktiva	1.038	0,3	6.475	1,9	-5.437
	14.940	4,1	19.767	5,7	-4.827
Bilanzsumme	**362.586**	**100,0**	**344.384**	**100,0**	**18.202**

Die Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2007		2006		Veränderung
	T€	**%**	**T€**	**%**	**T€**
Eigenkapital	19.125	5,3	19.125	5,6	0
Gewinnrücklagen	26.052	7,2	25.664	7,5	388
Bilanzgewinn	771	0,2	771	0,2	0
	45.948	**12,7**	**45.560**	**13,3**	**388**
Rückstellungen	3.898	1,1	3.990	1,1	-92
Verbindlichkeiten	312.728	86,2	294.822	85,6	17.906
Rechnungsabgrenzungsposten	12	0,0	12	0,0	0
	316.638	**87,3**	**298.824**	**86,7**	**17.814**
Bilanzsumme	**362.586**	**100,0**	**344.384**	**100,0**	**18.202**

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2007		2006		Veränderung
	T€	**%**	**T€**	**%**	**T€**
Langfristig					
Eigenkapital	19.125	5,3	19.125	5,6	0
Gewinnrücklagen	26.052	7,2	25.664	7,5	388
	45.177	**12,5**	**44.789**	**13,1**	**388**
Fremdkapital/ Dauerfinanzierungsmittel	294.183	81,1	271.931	78,9	22.252
Mittelfristig					
Erhaltene Anzahlungen	**691**	**0,2**	**622**	**0,2**	**69**
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	2.414	0,7	2.493	0,7	-79
Erhaltene Anzahlungen	12.164	3,3	12.101	3,5	63
Bilanzgewinn	771	0,2	771	0,2	0
Übrige Verbindlichkeiten	7.186	2,0	11.677	3,4	-4.491
	22.535	**6,2**	**27.042**	**7,8**	**-4.507**
Bilanzsumme	**362.586**	**100,0**	**344.384**	**100,0**	**18.202**

Bei den in der Bilanz enthaltenen langfristigen Vermögenswerten, insbesondere Sachanlagen, ergibt sich durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und Fremdkapital eine Überdeckung von T€ 568. Im Verkaufsbereich besteht darüber hinaus ein Mittelbedarf durch Kostenvorlagen in Höhe von T€ 8.163. Hieraus resultiert am Bilanzstichtag insgesamt ein Mittelbedarf von T€ 7.595. Bei Einbeziehung der Auswirkungen aus dem Bereich der Bautätigkeit (Neubau T€ -2.662, Modernisierung/Aus- und Umbau T€ 3.135, sowie im Umlaufvermögen T€ 4.083), dem Zufluss von Aufwendungsdarlehen (T€ 240) und dem geldrechnungsmäßigen Fehlbetrag aus dem Wirtschaftsplan 2008 (T€ 142) ergibt sich ein fortgeschriebener Mittelbedarf von T€ 2.941. Der Wirtschaftsplan enthält Buchgewinne/Überschüsse aus noch abzuschließenden Kaufverträgen. Bei Realisation aller Verkäufe in 2008 ergibt sich ein weiterer Mittelzufluss von T€ 3.776 und ein Mittelüberschuss in Höhe von T€ 835.

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 2007 jederzeit seine finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2008 ist die Liquidität sichergestellt.

3. Nachtragsbericht

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

4. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist im Wesentlichen die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime, Eigentumswohnungen und Teileigentumsrechte. Dabei ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) von besonderer Bedeutung. Diesem Zweck ist der Konzern auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2007 nachgekommen.

Durch Neubauten, Dachausbau, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung sowie den Neubau und die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2007 erfüllt.

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

5. Risikobericht

5.1. Risikomanagement

Der Konzern verfügt über ein Risikomanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen so frühzeitig erkennt, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. Das System entspricht den Anforderungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) und ist auf die Aufbau- und Ablauforganisation ausgerichtet. Es basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Zusätzlich werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes, in die Betrachtung einbezogen.

5.2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

Das Bauträgergeschäft ist nach wie vor von einer schwachen Nachfrage geprägt. Der Vorstand hat die einzelnen Projekte auf ihre Akzeptanz am Markt überprüft und im Einzelfall notwendige Maßnahmen eingeleitet. Auf Grund der getroffenen Maßnahmen gehen wir davon aus, dass die geplanten Umsätze erzielt werden können.

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

5.3. Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

5.4. Finanzinstrumente

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

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen werden im Bereich der Dauerfinanzierungsmittel Prolongationen mit Laufzeiten von 10 bzw. 15 Jahren für öffentlich geförderte und für freifinanzierte Mietobjekte abgeschlossen. Von Finanzderivaten wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz

Der Vorstand hat einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 des Aktiengesetzes für das Geschäftsjahr 2007 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 2007 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.

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat hierzu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der lautet:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind, bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war."

7. Prognosebericht

Schwerpunkt unserer Tätigkeit wird auch in Zukunft die Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung des Wohnungsbestandes sein. Wir halten die marktgerechte Sanierung und Modernisierung unseres Bestandes für einen unverzichtbaren Beitrag für die Nachhaltigkeit der Vermietbarkeit unserer Wohnungen und damit zur Sicherung einer stabilen Ertragslage unseres Konzerns. Daneben werden wir auch weiterhin Neubauten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau an ausgewählten Standorten realisieren.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird, trotz weiterhin rückläufiger Bevölkerungszahlen, mittelfristig weiter zunehmen. Ursache hierfür sind veränderte Lebensformen und Familienstrukturen, aber insbesondere auch die Alterung der Bevölkerung, die zu einer deutlichen Zunahme der kleineren Haushalte führen wird. Die aktuelle Raumordnungsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung verdeutlicht, dass die Effekte einer generellen Haushaltsverkleinerung bis 2020 weiter andauern und Nachfragerückgänge durch die weiter sinkende Bevölkerungszahl auch weiterhin durch das Haushaltsbildungsverhalten überkompensiert wird. Bundesweit wächst die Zahl der Haushalte um 1,9 Mio. auf 40,8 Mio. Dies entspricht einer Steigerung um 4,9 %.

Durch Investitionen in den Neubaubereich und den Bereich Um- und Ausbau und Modernisierung in der Größenordnung von rd. € 23 Mio. in 2008, wollen wir unsere Marktposition und einen dauerhaften Mittelrückfluss auch zukünftig sichern. Für das Geschäftsjahr 2008 sind daneben Investitionen von rd. € 6,0 Mio. für die Instandhaltung unseres Bestandes geplant.

Das Mitte 2006 begonnene Projekt „Südliche Furth" wurde im Frühjahr 2008 vollständig fertig gestellt werden. Bis zum Frühsommer 2008 werden sämtliche 255 Wohnungen bezogen sein.

Bei dem im September 2007 begonnenen Projekt Marienkirchplatz/Bleichgasse/Krefelder Straße können die 72 Wohnungen des 1. Bauabschnitt im Herbst 2008 bezogen werden.

Im Juni 2008 erfolgt der Baubeginn des Projektes Stadtteilentwicklung Erfttal. Dieses Projekt wird mit seinen zwei Bauabschnitten die Geschäftstätigkeit des Konzerns in den nächsten Jahren entscheidend mitbestimmen.

Im Bereich des Aus- und Umbaus bzw. der Modernisierung stehen die Projekte in der Weckhovener Straße, Jaegersstraße und Berghäuschensweg weiter im Mittelpunkt der Aktivität.

Die Durchführung von Mieter- und Quartiersfesten sowie Blumenmärkte sind auch in den nächsten Geschäftsjahren geplant um das Zusammenleben unserer Mieter in den einzelnen Wohnvierteln zu fördern. Für unsere langjährigen Mieter haben wir in 2007 erstmalig als Dankeschön für ihre jahrzehntelange Treue eine Schiffstour organisiert, die wir auch im Jahre 2008 durchführen werden. Wir sehen diese Aktivitäten als Teil unserer Strategie zur langjährigen Mieterbindung und Kundenzufriedenheit.

Zur nachhaltigen Sicherung der Mieteinnahmen werden wir auch in den Folgejahren in die Modernisierung und Sanierung unserer Bestände investieren, um die Nachhaltigkeit der Vermietbarkeit unserer Mieteinheiten zu gewährleisten.

Bei sämtlichen Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die Neusser Bauverein AG ständig bemüht ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen und nach Möglichkeit zu realisieren. Dabei versuchen wir durch Kostenreduzierung die so genannte 2. Miete im Sinne unserer Mieter zu senken. Im Mittelpunkt stehen insbesondere energetische Maßnahmen zur Energieeinsparung durch Wärmedämmung und der Einbau moderner Heizungstechnik.

Das Bauträgergeschäft bildet einen weiteren Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit unseres Konzerns. Im Mittelpunkt des Bauträgergeschäftes steht die Entwicklung und Vermarktung eines hochwertigen Wohnquartiers auf dem Gelände des Collegium Marianum. In den kommenden Jahren entstehen auf dem Hinterland des historischen Altbaus insgesamt 13 Einfamilienreihenhäuser, 9 exklusive Stadthäuser und 28 hochwertige Eigentumswohnungen. Weitere Grundstücksflächen werden als Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser ab der zweiten Jahreshälfte 2008 vermarktet. Mit Gesamtinvestitionskosten von rd. € 13 Mio. wird diese Maßnahme die wirtschaftlichen Ergebnisse der kommenden Geschäftsjahre entscheidend mit beeinflussen.

Im Jahre 2008 wird mit dem Verkauf der restlichen 5 Eigenheime aus der Maßnahme Weckhovener Straße und von 22 Eigenheimen auf der Bickenbachstraße gerechnet.

Durch ihren Einsatz haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr wesentlich zum guten Erfolg des Geschäftsjahres 2007 beigetragen. Hierfür sprechen wir ihnen unseren Dank und unsere Anerkennung aus.

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

Neuss, 27. März 2008

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. F. Lubig Dipl.-Ing. S. Pfitzer

Südliche Furth

Jahresabschluss des Konzerns für das Geschäftsjahr 2007

1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2007

Aktivseite

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		32.196,50	30.785,72
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	275.723.546,24		259.675.902,57
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.031.397,17		34.355.261,17
Grundstücke ohne Bauten	31.989,94		31.989,94
Bauten auf fremden Grundstücken	106.900,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	8.889,63		9.972,61
Betriebs- und Geschäftsausstattung	871.251,34		1.009.452,73
Anlagen im Bau	23.985.740,22		17.267.653,47
Bauvorbereitungskosten	1.753.482,45		1.732.342,80
Geleistete Anzahlungen	0,00	338.513.196,99	33.421,55
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		13.370,84	21.988,63
Anlagevermögen insgesamt		338.558.764,33	314.168.771,19
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	3.269.309,38		1.520.870,71
Bauvorbereitungskosten	126.049,92		414.643,94
Grundstücke mit unfertigen Bauten	4.317.169,80		7.149.508,54
Grundstücke mit fertigen Bauten	1.141.607,70		1.127.785,24
Unfertige Leistungen	12.112.021,63		12.052.471,29
Andere Vorräte	76.612,06	21.042.770,49	86.650,45
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	271.792,33		225.934,50
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	55.612,97		4.908.611,78
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	210.057,33		205.970,12
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	500,22		487,62
Sonstige Vermögensgegenstände	527.365,77	1.065.328,62	1.168.093,49
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.712.820,60	1.153.293,76
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	195.226,04		119.580,41
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.281,24	206.507,28	81.233,60
Bilanzsumme		**362.586.191,32**	**344.383.906,64**
Treuhandvermögen aus Kautionen		**1.737.613,01**	**1.696.726,45**

Passivseite

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.569.687,71		2.511.937,72
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	13.445.959,67	26.052.138,98	13.115.503,55
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.159.037,45		815.439,02
Einstellungen in Rücklagen	388.206,11	770.831,34	44.607,68
Eigenkapital insgesamt		45.947.970,32	45.559.764,21
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.469.525,00		1.496.686,00
Steuerrückstellungen	1.045.060,52		1.045.040,82
Sonstige Rückstellungen	1.383.814,47	3.898.399,99	1.448.709,82
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	242.119.802,69		228.798.071,60
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	51.854.922,87		47.364.960,04
Erhaltene Anzahlungen	12.855.251,29		12.723.002,36
Verbindlichkeiten aus Vermietung	809.400,58		682.670,12
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	46,91		226,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.951.483,04		5.139.936,47
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Euro 23,66	136.913,63	312.727.821,01	112.838,86 (0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 5.509,59			(5.731,42)
Rechnungsabgrenzungsposten		12.000,00	12.000,00
Bilanzsumme		**362.586.191,32**	**344.383.906,64**
Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionen		**1.737.613,01**	**1.696.726,45**

2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.490.169,66		37.408.805,39
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.955.242,56		6.573.988,00
c) aus Betreuungstätigkeit	70.596,64		76.363,73
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	373.937,72	43.889.946,58	271.517,74
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.628.472,24	3.662.709,27
Andere aktivierte Eigenleistungen		778.445,00	707.977,00
Sonstige betriebliche Erträge		3.172.844,04	3.375.508,23
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.213.567,77		16.222.095,74
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.584.195,99	18.797.763,76	8.641.136,92
Rohergebnis		27.414.999,62	27.213.636,70
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.320.313,05		4.307.604,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung Euro 521.938,92	1.207.003,76	5.527.316,81	1.321.720,81 (513.056,77)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.399.464,87	7.671.300,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.717.318,66	3.385.550,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		67.577,30	91.401,40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.249.280,92	8.360.268,26
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.589.195,66	2.258.594,34
Steuern vom Einkommen		348.705,80	349.613,92
Sonstige Steuern		1.081.452,41	1.093.541,40
Jahresüberschuss		1.159.037,45	815.439,02
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		57.749,99	40.570,07
b) in andere Gewinnrücklagen		330.456,12	4.037,61
Bilanzgewinn		**770.831,34**	**770.831,34**

Konzern-Kapitalflussrechnung

	2007 €	2006 €
Konzernjahresüberschuss	**1.159**	**815**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.399	7.671
Abnahme Rückstellungen	-92	-767
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	33	30
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	38	20
Cashflow	**9.537**	**7.769**
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-1.733	-1.520
Zunahme der Grundstücke des Umlaufvermögens	-1.216	-3.041
Zunahme der erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke	69	508
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	5.464	-5.079
Ab-/Zunahme sonstiger Passiva	-25	2.392
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**12.096**	**1.029**
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen	-32.066	-18.888
Einzahlungen auf Finanzanlagen	9	5
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.576	9.353
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-28.481**	**-9.530**
Dividendenzahlung	-771	-771
Valutierung von Darlehen	38.758	24.615
Zahlungen aus Cash-Pooling	-2.048	3.046
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-5.498	-5.422
Rückzahlung von Darlehen	-13.496	-15.597
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**16.945**	**5.871**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**560**	**-2.630**
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	**1.127**	**3.757**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**1.687**	**1.127**

Der Finanzmittelbestand entspricht dem Kassenbestand und den Guthaben bei Kreditinstituten abzüglich der in diesem Bilanzposten bei der Tochtergesellschaft ausgewiesenen Mietkautionen in Höhe von T€ 26 (Vorjahr: T€ 26)

3. Konzernanhang 2007

A. Allgemeine Angaben

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

Die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2007 und die Konzerngewinn- und Verlustrechnung für 2007 wurden nach der Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 6. März 1987 gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften zu Grunde gelegt.

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

B. Konsolidierungskreis

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

C. Konsolidierungsgrundsätze

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

D. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Sachanlagen

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

Entwicklung

Für Sachanlagenzugänge in 2007 sind Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Fremdkosten sowie aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen angesetzt. Die Herstellungskosten bei Umbau- und Ausbaumaßnahmen wurden nach den handelsrechtlichen Grundsätzen aktiviert. Die übrigen Modernisierungskosten wurden mit Ausnahme der Kosten für erstmalig eingebaute Heizungsanlagen als Erhaltungsaufwand behandelt. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für Alt- und Neubauten erfolgten nach der linearen Methode unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer zwischen 70 und 80 Jahren. Für ein in 1994 bezogenes Neubauobjekt wurde die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG genutzt. Im Geschäftsjahr 2007 ergaben sich Mehrabschreibungen von T€ 8, und die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 712.

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

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

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

Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und technische Anlagen erfolgten nach der steuerlichen Restnutzungsdauer. Geringwertige Gegenstände im Wert bis zu je € 410 netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

Zuschreibungen im Sinne von § 280 HGB waren nicht erforderlich.

Finanzanlagen

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

Umlaufvermögen

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

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Ausfallrisikozuschlag ausgewiesen sowie noch nicht abgerechnete Baubetreuungs- und Projektsteuerungsmaßnahmen. Für Betriebskosten auf leer stehende Wohnungen besteht eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 611.

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

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rückstellungen

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

Pensionsrückstellungen sind auf Grund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren entsprechend § 6 a EStG unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 6% ermittelt. Dabei wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck angewendet. Der Unterschiedsbetrag zu den „Richttafeln 1998“ beträgt T€ 6.

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

Verbindlichkeiten

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

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

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz und Konzerngewinn- und Verlustrechnung

(Vorjahreszahlen in Klammern)

I. Konzernbilanz

1. Konzernanlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten €	Zugänge des Geschäfts-jahres €	Abgänge des Geschäfts-jahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert 31.12.2007 €	Abschreibungen des Geschäfts-jahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	296.461,74	27.680,79	4.089,07	0,00	287.856,96	32.196,50	26.270,01
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	368.068.212,10	119.858,59	2.083.175,07	-2.098.688,62 26.033.825,34	114.316.486,10	275.723.546,24	7.402.105,65
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.410.997,30	2.185.456,52	0,00	-7.678,15	3.766.323,25	36.031.397,17	710.587,12
Grundstücke ohne Bauten	31.989,94	0,00	0,00	0,00	0,00	31.989,94	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	109.638,51	2.738,51	106.900,00	2.738,51
Technische Anlagen und Maschinen	164.252,90	3.160,48	4.832,11	0,00	153.691,64	8.889,63	4.243,46
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	2.052.489,09	137.424,85	127.052,73	0,00	1.191.609,87	871.251,34	253.520,12
Anlagen im Bau	17.685.597,53	28.671.173,10	512.890,00	-26.789.738,83 5.740.375,84 *1	808.777,42	23.985.740,22	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.732.342,80	921.696,41	312.441,98	-588.114,78 *2 0,00	0,00	1.753.482,45	0,00
Geleistete Anzahlungen	33.421,55	0,00	0,00	-33.421,55	0,00	0,00	0,00
	427.179.303,21	32.038.769,95	3.040.391,89	-29.517.641,93 32.092.784,44	120.239.626,79	338.513.196,99	8.373.194,86
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	21.988,63	0,00	8.617,79	0,00	0,00	13.370,84	0,00
	21.988,63	0,00	8.617,79	0,00	0,00	13.370,84	0,00
Anlagevermögen/ Finanzanlagen	**427.497.753,58**	**32.066.450,74**	**3.053.098,75**	**-29.517.641,93 32.092.784,44**	**120.527.483,75**	**338.558.764,33**	**8.399.464,87**

*1 In den Umbuchungen (+) sind € 2.613.186,88 an Umgliederung aus dem Umlaufvermögen enthalten.
*2 In den Umbuchungen (-) sind € 38.044,37 an Umgliederung in das Umlaufvermögen enthalten.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 12.003.639,68 (Vorjahr € 11.963.426,57) 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	271.792,33	3.049,50	(5.026,14)
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	55.612,97	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	210.057,33	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	500,22	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	527.365,77	35.188,46	(110.601,21)
Gesamtbetrag	**1.065.328,62**	**38.237,96**	**(115.627,35)**

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 Jahres-überschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
1) Gesetzliche Rücklage	2.511.937,72	57.749,99	2.569.687,71
2) Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	10.036.491,60
3) Andere Gewinnrücklagen	13.115.503,55	330.456,12	13.445.959,67

6. Für eine zugesagte Pension wurde eine Rückstellung gebildet.

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

Rückstellungen für Instandhaltung	T€	360
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	T€	175
Rückstellungen für Betriebskosten	T€	199
Prüfungs- und Beratungskosten	T€	106
Rückstellungen für Gewährleistungen	T€	170
Prozesskosten und Schadenersatz	T€	166
Jahresabschlusskosten	T€	152

8. Verbindlichkeitenspiegel des Konzerns

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	Davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	durch Grundpfand-rechte gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	242.119.802,69 (228.798.071,60)	4.983.318,06 (6.960.341,42)	21.266.585,26 (20.578.798,32)	215.869.899,37 (201.258.931,86)	195.683.004,45 (180.612.704,46)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	51.854.922,87 (47.364.960,04)	2.133.348,06 (4.553.047,92)	4.387.095,48 (4.266.820,31)	45.334.479,33 (38.545.091,81)	43.277.006,56 (36.850.108,60)
Erhaltene Anzahlungen	12.855.251,29 (12.723.002,36)	12.855.251,29 (12.723.002,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	809.400,58 (682.670,12)	809.400,58 (682.670,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	46,91 (226,34)	46,91 (226,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.951.483,04 (5.139.936,47)	4.944.587,02 (5.135.200,45)	6.896,02 (4.736,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	136.913,63 (112.838,86)	126.569,07 (107.608,06)	7.402,48 (2.002,48)	2.942,08 (3.228,32)	0,00 (0,00)
	312.727.821,01 **(294.821.705,79)**	**25.852.520,99** **(30.162.096,67)**	**25.667.979,24** **(24.852.357,13)**	**261.207.320,78** **(239.807.251,99)**	**238.960.011,01** **(217.462.813,06)**

(Vorjahreszahlen in Klammern)

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

II. Konzerngewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge sind nicht angefallen.

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

Erträge		
Erträge aus Anlageverkäufen	T€	2.045
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	T€	122
Aufwendungen		
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	T€	326
Außerplanmäßige Abschreibung von Wohngebäuden	T€	1.811
Abbruchkosten	T€	208

F. Sonstige Angaben

1. Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und aus Bürgschaftsverbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.179. Weitere Haftungsverhältnisse bestehen nicht.

2. Als sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen Leasingverpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 205 bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit. Ansonsten bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B. Pachtverpflichtungen, Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben oder Besserungsscheinverpflichtungen).

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

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

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	36	11
Technische Mitarbeiter	12	0
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	42	21
Summe	**90**	**32**

   Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

Gesamtbezüge	€
a) des Vorstands/der Geschäftsführer	428.245,91
b) des Aufsichtsrats	8.505,00

5. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung nach den Bestimmungen des § 6a EStG in Verbindung mit Abschnitt 41 EStR mit einem Betrag von € 1.469.525,00 gebildet.

6. Eine zusätzliche Altersversorgung haben die Mitarbeiter durch Mitgliedschaft bei den Rheinischen Versorgungskassen, Köln. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2007 insgesamt rd. T€ 3.985.

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

8. Mitglieder des Vorstands der Muttergesellschaft

   Dipl.-Kfm. Frank Lubig, Vorsitzender aus Bergisch Gladbach,
   Burkhard Gill, bis 31.12.2007 aus Neuss,
   Dipl.-Ing. Stefan Pfitzer, Beigeordneter aus Neuss.

9. Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft

   Herbert Napp, Bürgermeister, Vorsitzender,
   Heinz Sahnen, stellv. Vorsitzender, Landtagsabgeordneter, Studiendirektor,
   Karl-Heinz Baum, Stadtverordneter, Beamter i. R.,
   Rolf Günther, sachkundiger Bürger, Beamter, bis 26.09.2007
   Carsten Dix, sachkundiger Bürger, Rechtsanwalt, ab 29.11.2007
   Ursula von Nollendorf, Stadtverordnete, Übersetzerin,
   Peter Ott, Stadtverordneter, Regierungsangestellter,
   Dr. Achim Rohde, Stadtverordneter, Rechtsanwalt,
   Andreas Schneider, Stadtverordneter, Rechtsanwalt,
   Christian Paul Thywissen, Stadtverordneter, Rentner,
   Dieter Zander, Stadtverordneter, Rechtsanwalt, alle aus Neuss,

   von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

   Jörg Albertz, Gas- u. Wasserinstallateurmeister, Zentralheizungs- u. Lüftungsbauermeister
   Karl-Heinz Mollenhauer, Schlosser,
   Wolfgang Thuir, Dipl.-Ing. Elektrotechnik, bis 30.11.2007, alle aus Neuss,
   Wolfgang Weiwadel, Techn. Angestellter, ab 01.12.2007 aus Krefeld,
   Ingrid Both, Kfm. Angestellte,
   Heidi von der Heiden, Kfm. Angestellte, beide aus Grevenbroich.

G. Weitere Angaben

Gezeichnetes Kapital

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

Neuss, 27.03.2008

Neusser Bauverein AG

Der Vorstand:

Dipl.-Kfm. F. Lubig Dipl.-Ing. S. Pfitzer

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Neusser Bauverein AG, Neuss, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt 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 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 im 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 Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

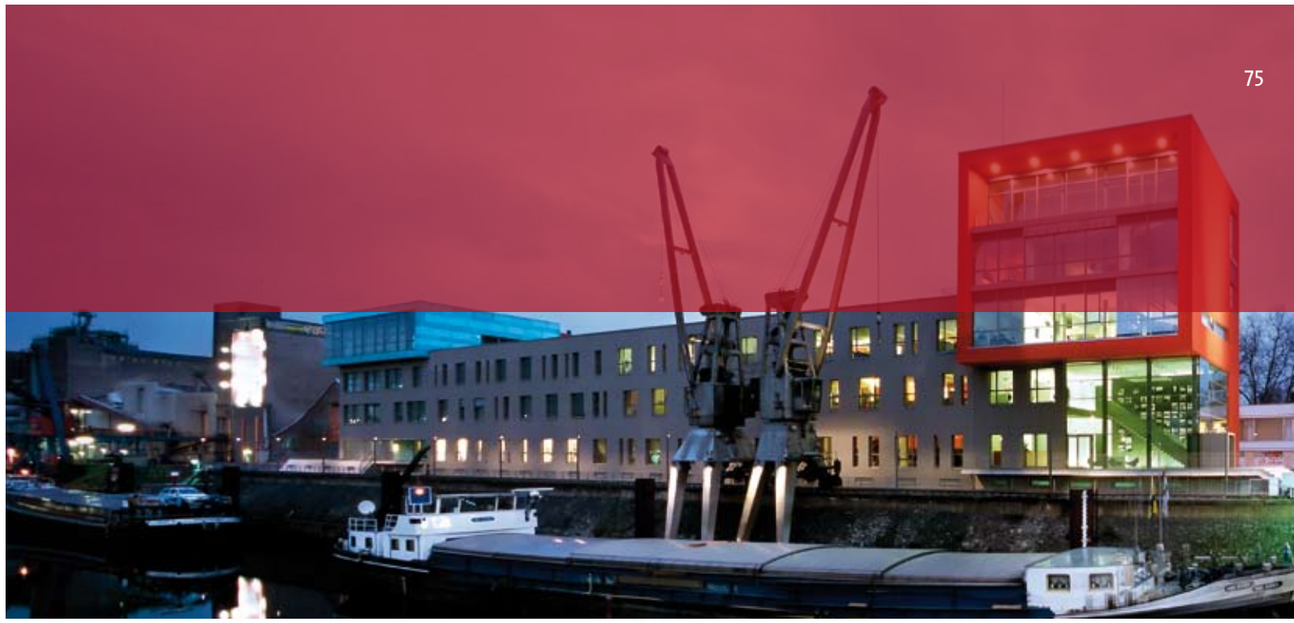
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 5. Juni 2008

Verband der Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

Schiffers	Crummenerl
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



Konzeption und Realisation
h1 communication hillen werbeagentur gmbh & co. kg,
Am Zollhafen 3, 41460 Neuss
Fotografie:
Walbeck Architekturfotografie, Jochen Rolfes

www.neusserbauverein.de

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

NEUSSER
BAUVEREIN AG gegr. 1891