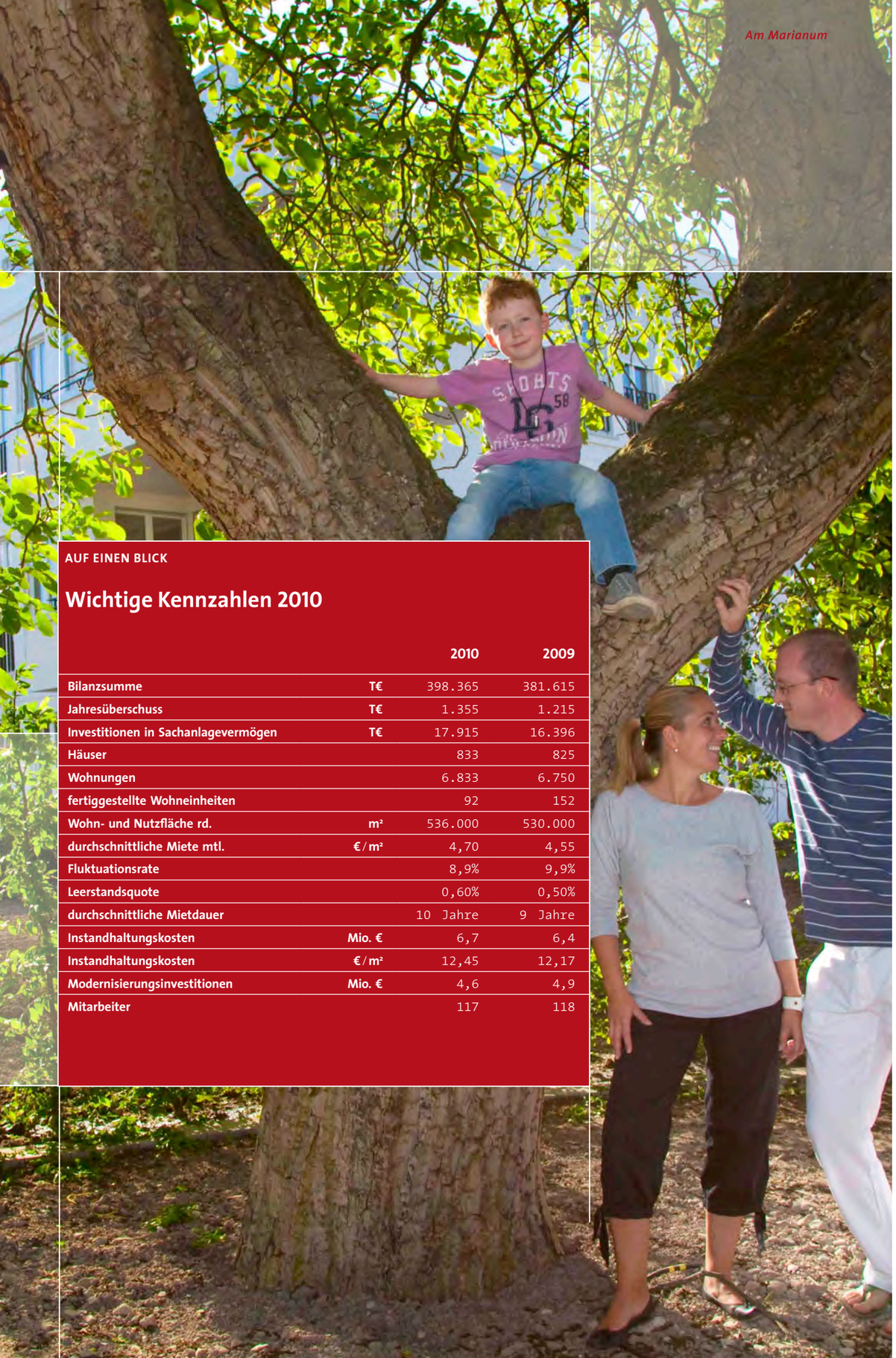
NEUSSER
BAUVEREIN
AG | GEGR. 1891

Geschäftsbericht 2010



AUF EINEN BLICK

Wichtige Kennzahlen 2010

		2010	2009
Bilanzsumme	**T€**	398.365	381.615
Jahresüberschuss	**T€**	1.355	1.215
Investitionen in Sachanlagevermögen	**T€**	17.915	16.396
Häuser		833	825
Wohnungen		6.833	6.750
fertiggestellte Wohneinheiten		92	152
Wohn- und Nutzfläche rd.	**m²**	536.000	530.000
durchschnittliche Miete mtl.	**€/m²**	4,70	4,55
Fluktuationsrate		8,9%	9,9%
Leerstandsquote		0,60%	0,50%
durchschnittliche Mietdauer		10 Jahre	9 Jahre
Instandhaltungskosten	**Mio. €**	6,7	6,4
Instandhaltungskosten	**€/m²**	12,45	12,17
Modernisierungsinvestitionen	**Mio. €**	4,6	4,9
Mitarbeiter		117	118

Neusser Bauverein AG
Geschäftsbericht für das Jahr 2010

Berghäuschensweg

Inhalt

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

11 **Rentabel und sozial: Die Neusser Bauverein AG 2010**

16 **Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2010**
18 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
18 *1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen*
19 *1.2. Geschäftsentwicklung*
23 *1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren*
23 2. Darstellung der Lage
23 *2.1. Ertragslage*
24 *2.2. Vermögens- und Finanzlage*
26 3. Nachtragsbericht
26 4. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
26 5. Risikobericht
26 *5.1. Risikomanagement*
27 *5.2. Risiken der künftigen Entwicklung*
27 *5.3. Chancen der künftigen Entwicklung*
27 *5.4. Finanzinstrumente*
28 6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
29 7. Prognosebericht

34 **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010**
36 1. Bilanz
38 2. Gewinn- und Verlustrechnung
39 3. Anhang

47 **Bestätigungsvermerk**
48 **Vorschlag zur Gewinnverwendung**
49 **Bericht des Aufsichtsrats**

50 **Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2010**
52 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
52 *1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen*
53 *1.2. Geschäftsentwicklung*
56 *1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren*
57 2. Darstellung der Lage
57 *2.1. Ertragslage*
57 *2.2. Vermögens- und Finanzlage*
59 3. Nachtragsbericht
59 4. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung
60 5. Risikobericht
60 *5.1. Risikomanagement*
60 *5.2. Risiken der künftigen Entwicklung*
60 *5.3. Chancen der künftigen Entwicklung*
61 *5.4. Finanzinstrumente*
61 6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz
62 7. Prognosebericht

66 **Jahresabschluss des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010**
68 1. Konzernbilanz
70 2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung
71 3. Konzern-Kapitalflussrechnung
72 4. Konzernanhang

80 **Bestätigungsvermerk**

GUT WOHNEN
BESSER LEBEN

Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden der Neusser Bauverein AG

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Aktionäre,

„Wir wohnen nicht, um zu wohnen, sondern wir wohnen, um zu leben“, dieses Zitat des deutschen Religionsphilosophen Paul Tillich bringt die elementare Bedeutung auf den Punkt, die das Wohnen wohl für alle Menschen hat. Wer gut wohnt, der lebt besser, so lautet daher auch der selbst auferlegte Anspruch der Neusser Bauverein AG, unseres kommunalen Wohnungsunternehmens.

Gutes Wohnen zeichnet sich durch eine Vielzahl von Faktoren aus und beinhaltet weit mehr als die bloße Bereitstellung von Wohnraum. Genau dieses „Mehr“ leistet die Neusser Bauverein AG; Service und zusätzliche Leistungen werden hier großgeschrieben. Denn die Neusser Bauverein AG begreift die Bewohner ihrer Quartiere als Menschen und richtet die eigene Geschäftstätigkeit an den Bedürfnissen ihrer Mieter aus. Und dazu zählen soziale Angebote für die verschiedenen Mietergruppen ebenso wie konkrete Hilfestellung in besonderen Lebenslagen. Gutes Wohnen beinhaltet aber auch moderne und gepflegte Wohnbestände, denn sie tragen dazu bei, dass sich die Menschen wohlfühlen. Gleichzeitig sind ansprechende Wohnquartiere das Aushängeschild einer Stadt. Mit ihrem umfangreichen Engagement und ihrer hohen Kompetenz im städtebaulichen Bereich trägt die Neusser Bauverein AG somit dazu bei, dass sich das Neusser Stadtbild vielerorts positiv verändert. Die jüngsten Bauvorhaben – sowohl in der Innenstadt wie auch in den Stadtteilen – beweisen das eindrucksvoll. Das bleibt auch außerhalb der Neusser Stadtgrenzen nicht unbemerkt. So wurde das Projekt Südliche Furth, eines der größten Wohnquartiere der Stadt, soeben erneut ausgezeichnet – und das bereits zum achten Mal.

Und wenn ein kommunales Unternehmen neben der Erfüllung seiner vielfältigen sozialen und städtebaulichen Aufgaben auch noch erfolgreich wirtschaftet, dann können wir wohl zu Recht ein wenig stolz darauf sein.

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

„Bei der Neusser Bauverein AG steht der Mensch im Mittelpunkt – und nicht die Rendite.“

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden der Neusser Bauverein AG

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Aktionäre,

unser unternehmerisches Handeln wird seit jeher maßgeblich von unserem Verständnis als städtebaulicher und Sozialpartner der Stadt Neuss geprägt. So setzen wir uns neben unserem städtebaulichen Engagement aktiv für die Quartiersentwicklung ein und verbinden diese mit zahlreichen sozialen Zusatzleistungen für unsere Mieter. Wir nehmen die Bedürfnisse unserer Kunden ernst und haben im vergangenen Jahr erstmals eine umfangreiche Befragung vorgenommen, bei der wir alle Mieter in unserem Quartier Am Kotthauserweg nach ihren Wünschen und Verbesserungsvorschlägen befragt haben. Diese Anregungen wurden von uns ausgewertet – und konnten teilweise schon umgesetzt werden. So erhält das Wohngebiet im Rahmen der Quartiersentwicklung eigene Mietergärten, ein freundlicheres Erscheinungsbild und einen Nachbarschaftstreff.

Als größter Vermieter der Stadt Neuss bewirtschaftet und verwaltet unser Unternehmen im Stadtgebiet insgesamt 833 Gebäude mit rd. 7.000 Wohneinheiten. Dabei sind in unserem Bestand rund 60 % der Wohnungen öffentlich gefördert und rund 40 % der Wohnungen frei finanziert. Der Mietpreis für alle Wohnungen liegt mit durchschnittlich € 4,70 monatlich pro Quadratmeter weit unter dem ortsüblichen Niveau. Hierbei können wir durch das Angebot an freifinanziertem Wohnraum gewährleisten, dass wir auch Mietern mit geringem Einkommen, die nicht in den Genuss eines Wohnberechtigungsscheins kommen, günstigen und zeitgemäßen Wohnraum zur Verfügung stellen können. Auch zukünftig werden wir unserer satzungsgemäßen Verpflichtung zur Versorgung breiter Schichten der Neusser Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum nachkommen.

Auch in 2010 war der Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit der Ausbau, die Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes. Bei der Modernisierung und Sanierung unserer Bestände berücksichtigen wir hierbei die aufgrund des demographischen Wandels geänderten Bedürfnisse unserer Mieter nach barrierefreiem Wohnraum ebenso wie die Umsetzung energetischer Konzepte.

Damit sich unsere Wohnungen hinsichtlich Ausstattung und Energieversorgung auf dem neuesten Stand befinden, haben wir in 2010 wieder umfangreich in die Instandhaltung und die Modernisierung unseres Bestandes sowie in den Neubau von Wohnraum investiert. So haben wir im Geschäftsjahr 2010 im Bereich Neubau, Um- und Ausbau sowie Instandhaltung rd. € 24 Mio. aufgewendet. Im Geschäftsjahr 2011 planen wir Investitionen in Höhe von rd. € 27 Mio. In 2010 wurden insgesamt 92 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten fertiggestellt. Hiervon wurden 60 Wohnungen modernisiert und umgebaut, um damit den veränderten Ansprüchen der Bewohner gerecht zu werden. Wir haben in 2010 damit begonnen, unseren Bestand durch die Einführung eines Portfoliomanagementsystems einer umfassenden Analyse zu unterziehen. Das ermöglicht uns, künftig noch gezielter und bedarfsorientierter in unsere Wohnquartiere zu investieren. So planen wir im Geschäftsjahr 2011 die Modernisierung und den Umbau von insgesamt 111 Einheiten.

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte wird in den nächsten Jahren weiter ansteigen. Neue Wohnformen, wie sie bereits in Erfttal, an der Südlichen Furth und am Marienkirchplatz realisiert wurden, werden ebenso verstärkt nachgefragt werden. Aufgrund dessen wird unsere Gesellschaft durch die Errichtung von öffentlich geförderten Mietwohnungen auch zukünftig preisgünstige Neubauwohnungen anbieten. Voraussetzung hierfür sind jedoch geeignete Grundstücke an attraktiven Standorten im gesamten Stadtgebiet sowie die ausreichende Zurverfügungstellung von öffentlichen Finanzierungsmitteln. Zum 31.12.2010 waren insgesamt 56 Neubauprojekte in Planung. Dazu zählen auch 19 Miet-Einfamilienhäuser, die es kinderreichen Familien ermöglichen sollen, in einem Haus mit Garten zu wohnen – und das zu einer günstigen Monatsmiete. Auch der Bau einer weiteren Sozialimmobilie in Allerheiligen steht unmittelbar bevor. Von der Kinder- und Jugendeinrichtung profitieren vor allem die Bewohner der südlichen Stadtteile.

Auch in unserer Bauträgersparte haben wir in 2010 erfolgreiche Bauvorhaben abgeschlossen, andere vorangetrieben sowie neue Projekte akquiriert. So wurde mit dem Bau der hochwertigen Bauträgermaßnahme Am Marianum Anfang 2010 begonnen. Die Gebäude sollen bis Mitte 2011 fertiggestellt werden. Mittlerweile sind bereits über 85 % der Einheiten veräußert bzw. an die Erwerber übergeben worden. Anfang 2011 haben wir im Rahmen eines Bieterverfahrens den Zuschlag für den Erwerb des Grundstückes des ehemaligen Finanzamtes an der Schillerstraße in Neuss erhalten. Auf dem Grundstück beabsichtigen wir die Errichtung von 69 Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Stadthäusern. Für das Geschäftsjahr 2011 planen wir insgesamt den Neubau von 123 Wohneinheiten im Eigentumsbereich – größtenteils Lückenschließungen innerstädtischer Areale, die eine hochwertige Bebauung vorsehen. Hiermit kommen wir der großen Nachfrage nach Wohnen in der Innenstadt oder innenstadtnahen Stadtteilen nach.

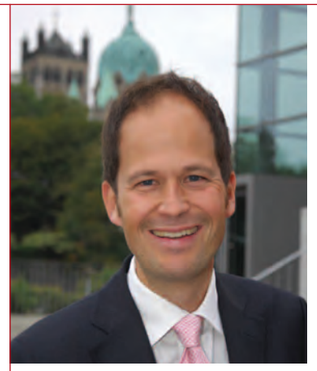
Neben den städtebaulichen Aktivitäten sind wir auch Sozialpartner der Stadt Neuss und haben uns auch im Geschäftsjahr 2010 in zunehmendem Maße durch Angebote von sozialen Zusatzleistungen für unsere Mieter engagiert. In diesem Zusammenhang sind die von uns organisierten Blumenmärkte, Mieter- und Quartiersfeste, die die nachbarschaftliche

Gemeinschaft, die Integration und das Zusammenleben der Bewohner fördern, zu einem festen Bestandteil unserer sozialen Ausrichtung geworden. Erstmalig im Geschäftsjahr 2010 haben wir ein Mieter- und Servicebüro an zentraler Stelle im Wohnquartier Weckhoven eröffnet. Auf der Furth haben wir aufgrund der positiven Resonanz aus der Mieterschaft ein weiteres Büro eingerichtet und planen für 2011 die Eröffnung eines Servicebüros in Erfttal sowie Am Kotthauserweg die Errichtung eines Quartierstreffs mit sozialen Angeboten für unsere Mieter. Hierbei haben wir die erfolgreiche Zusammenarbeit mit lokalen Sozialpartnern weiter intensiviert und ausgebaut. Das Engagement für sozialschwache Kinder und Jugendliche war auch in 2010 ein Schwerpunkt der sozialen Aktivitäten unseres Unternehmens. Die Förderung des Jugendsports in Neuss, die Unterstützung der Feriengestaltung für daheimgebliebene sozialschwache Kinder oder die Förderung der Arbeit der Streetworker verdeutlichen die vielfältigen Aktivitäten unserer Gesellschaft im sozialen Bereich.

Als kommunales Unternehmen sind wir aber auch an die Auflage gebunden, verantwortungsvoll zu wirtschaften. Daher freut es uns sehr, dass wir auch in 2010 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 1.355 (Vorjahr rd. T€ 1.215) erneut ein beachtliches Ergebnis erwirtschaften konnten. Die Bilanzsumme stieg hierbei von rd. € 382 Mio. auf rd. € 398 Mio. Aufgrund des erfolgreichen Geschäftsjahres 2010 können wir an unseren Hauptaktionär, die Stadt Neuss, sowie an unsere Kleinaktionäre eine deutlich erhöhte Dividende in Höhe von insgesamt rd. T€ 1.122 ausschütten. Somit wird gegenüber dem Vorjahr (rd. T€ 771) eine um T€ 351 höhere Dividendenzahlung vorgenommen, die in erster Linie der Stadt Neuss zugutekommt.

Insgesamt können wir also für 2010 eine erfolgreiche Bilanz ziehen und blicken optimistisch in die Zukunft. Dazu haben wir allen Grund, denn mehr als 17.000 Mieter vertrauen auf die Leistungen der Neusser Bauverein AG. Mit einer durchschnittlichen Mietdauer von 10 Jahren profitieren dabei auch wir als Vermieter von einer überwiegend treuen und auch zufriedenen Kundschaft. Damit das auch in Zukunft so bleibt, investieren wir gerne auch weiterhin in Angebote, die den Bewohnern direkt zugutekommen – seien es Sport- und Freizeitprojekte für Kinder und Jugendliche, Nachbarschaftsangebote oder Hilfe und Unterstützung bei der Bewältigung des Alltags. Während vielerorts die öffentlichen Gelder fehlen, setzen wir auch weiterhin auf soziale Leistungen. So gewährleisten wir attraktive Wohnquartiere und stabile Sozialstrukturen – und sorgen gleichzeitig für zufriedene Bewohner.

Frank Lubig,
Vorstandsvorsitzender der Neusser Bauverein AG



„Unsere Motivation sind zufriedene Mieter. Daher orientieren wir uns gerne an den Wünschen unserer Bewohner.“

Sozial und rentabel: Die Neusser Bauverein AG 2010

Stadtentwicklung: Positive Veränderungen in den Stadtteilen

Neue Wohnqualität im Quartier Am Kotthauserweg
In der Nordstadt rund um den Bereich Am Kotthauserweg setzt die Neusser Bauverein AG derzeit im Rahmen der Stadt- und Quartiersentwicklung ein ehrgeiziges Projekt um: Rund € 9 Mio. investiert das Unternehmen in die Modernisierung und Aufwertung des Wohngebiets aus den 1960er-Jahren, in dem mehr als 300 Familien Mieter bei der Neusser Bauverein AG sind. Die Quartiersentwicklung verläuft auf mehreren Ebenen: Zum einen erhält das Wohngebiet ein einheitliches Erscheinungsbild – beispielsweise durch das neue Farbkonzept des Neusser Architekturbüros Ingenhoven & Ingenhoven, das hellere und freundlichere Gebäude vorsieht. Die Eingangsbereiche, Garagenhöfe und Grünanlagen erhalten eine optische Aufwertung. Auch erhalten viele Wohnungen im Erdgeschoss einen eigenen Mietergarten, der auf der Wunschliste unserer Mieter ganz oben steht.

Doch das Wohngebiet wird nicht nur optisch aufgewertet, auch die Gebäudetechnik wird in Teilbereichen erneuert. Darüber hinaus kommen regenerative Energien zum Einsatz. Eine besondere Bedeutung kommt auch der Errichtung eines Nachbarschaftstreffs zu. Unter der fachkundigen Leitung des Diakonischen Werks wird es hier demnächst an zentraler Stelle im Quartier spezielle Hilfs- und Freizeitangebote für die Bewohner geben, unter ihnen viele Familien, Kinder und Senioren. Abgerundet wird diese ambitionierte Maßnahme durch den Abriss von 6 in den 1960er-Jahren erbauten, stark sanierungsbedürftigen Mietshäusern Am Kotthauserweg 2-12. Anstelle der 36 Bestandswohnungen entstehen ab Anfang 2012 nunmehr 22 moderne Einfamilienhäuser für Familien mit Kindern.

... und in Erfttal
Auch in Erfttal verändern sich unter Federführung der Neusser Bauverein AG derzeit das optische Erscheinungsbild und die soziale Struktur. In dem südlichen Stadtteil entsteht anstelle der hoch verdichteten Geschossbauten aus den 1970er-Jahren ein modernes Wohnquartier mit freundlichen Ein- und Mehrfamilienhäusern und zukunftsweisenden Wohnformen für ältere und pflegebedürftige Menschen. Die Stadtumbaumaßnahme besteht aus insgesamt drei Bauabschnitten: Der 1. Bauabschnitt ist bereits komplett bezogen. Er umfasst 38 öffentlich geförderte Wohnungen sowie 18 Apartments in 3 Gruppenwohnungen für ältere und pflegebedürftige Menschen mit sozialer Betreuung durch den Sozialdienst Katholischer Männer Neuss e.V. Im 2. Bauabschnitt sind insgesamt 52 öffentlich geförderte Wohnungen entstanden – die ersten Mieter konnten ihre neuen Wohnungen bereits im Dezember 2010 beziehen. Mit dem 3. Bauabschnitt, der die Errichtung von 18 Einfamilienhäusern vorsieht, wird im Herbst 2011 begonnen.

Das neue Wohnquartier zeichnet sich auch besonders durch seine attraktiven Außenbereiche mit Grünflächen und Spielplätzen aus. Die Gesamtfertigstellung des rund € 27 Mio. teuren Projektes ist für Ende 2012 vorgesehen.

Königsberger Straße

Mietwohnungen: Bestandserweiterung durch Neubau

Umbau geht auch in 2011 weiter
Ende 2010 betrug der Wohnungsbestand der Neusser Bauverein AG 6.833 Einheiten. 146 Einheiten kamen im Geschäftsjahr neu hinzu, davon 32 Einheiten durch Neubau (Weckhovener Straße 10a, 16a, Euskirchener Straße 24-26). Insgesamt 60 Wohnungen konnten nach Umbaumaßnahmen erneut bezogen werden. Neu erworben wurden in 2010 die innerstädtischen Mehrfamilienhäuser an der Friedrichstraße 42 und Am Alten Weiher 7 mit insgesamt 54 Mietwohnungen.
In 2010 konnte unser Bestandsportfolio durch die Fertigstellung von zwei weiteren Kindertagesstätten, Am Baldhof 1e und an der Königsberger Straße 3 im Bereich der Sozialimmobilien auf insgesamt drei Einheiten erweitert werden.

Zum Jahresende 2010 waren insgesamt 56 Neubau-Mietwohneinheiten in Planung, darunter auch 19 Einfamilienhäuser an der Pskowstraße und am Berghäuschensweg, die kinderreiche Familien günstig mieten können. Ferner ist im Herbst 2011 auch die Errichtung einer weiteren Sozialimmobilie geplant. In Allerheiligen entsteht eine neue Kinder- und Jugendeinrichtung.

Umbau und Modernisierung
Seit jeher legt die Neusser Bauverein AG viel Wert auf gepflegte Wohnungen und Gebäude. Rund € 6,7 Mio. hat die Neusser Bauverein AG in 2010 in die Instandhaltung ihrer Gebäude investiert. Parallel dazu konnten mehrere große Modernisierungsprojekte abgeschlossen und vorangetrieben werden, darunter die Bestände an den Straßenzügen Berghäuschensweg, Alemannenstraße und Jaegersstraße.

Ausblick: Weitere Investitionen in den Bestand
Ein zeitgemäßer und moderner Bestand ist entscheidend für zufriedene Mieter und die Nachhaltigkeit der Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes. Daher sind auch für 2011 mit dem Umbau und der Modernisierung von 111 Wohneinheiten weitreichende Investitionen in die Bestandsqualität geplant. Hierbei werden im Bereich Modernisierung und Instandhaltung alleine rd. € 17 Mio. investiert. Die geplante Gesamtinvestitionssumme inklusive Neubau beläuft sich auf rund € 27 Mio.

DIE NEUSSER BAUVEREIN AG IN ZAHLEN 2010

- 6.833 Wohneinheiten
- 833 Gebäude
- 4,70 € Monatsmiete pro m² im Durchschnitt
- rund 536.000 m² Wohn- und Nutzfläche

GEPLANTE INVESTITIONEN IN DEN MIETWOHNUNGSBAU 2011

Modernisierung: rd. € 8,3 Mio.
Neubau: rd. € 10,0 Mio.
Instandhaltung: rd. € 8,7 Mio.
Gesamtinvestitionssumme 2011: rd. € 27 Mio.

Erfolgreiches Bauträgergeschäft: Kuhweg und Am Marianum

Vermarktung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen
Als kommunales Wohnungsunternehmen betreibt die Neusser Bauverein AG eine erfolgreiche Bauträgersparte. In 2010 ist vor allem die Fertigstellung der neuen Einfamilienhaussiedlung am Grimlinghausener Kuhweg zu nennen – in den 12 modernen Stadthäusern im Bauhausstil haben vorzugsweise junge Familien ein neues Zuhause gefunden.

Das in mehreren Bauabschnitten realisierte Projekt Am Marianum mit insgesamt 28 Eigentumswohnungen, 10 Stadthäusern und 13 Einfamilienhäusern sowie 8 Baugrundstücken konnte in 2010 ebenfalls erfolgreich vorangetrieben und vermarktet werden. Zum Ende des Geschäftsjahrs 2011 wird mit dem vollständigen Abverkauf und Bezug durch die neuen Eigentümer gerechnet. In 2011 werden in die Bauträgermaßnahmen rd. € 12 Mio. investiert. In den kommenden Jahren werden die 123 geplanten Verkaufseinheiten an den Straßen Am alten Weiher, Schillerstraße, Schulstraße, Am Kotthauserweg und Euskirchener Straße das Bauträgergeschäft der Neusser Bauverein AG maßgeblich bestimmen.

Studie: Soziale Investitionen lohnen sich

InWis-Untersuchung errechnet Sozialrendite der Neusser Bauverein AG
Von dem sozialen und städtebaulichen Engagement der Neusser Bauverein AG profitieren auch die Stadt Neuss und ihre Bürger. Das belegt eine wissenschaftliche Studie des Instituts für Wohnungswirtschaft an der Ruhr-Universität Bochum (InWIS), die Prof. Dr. Volker Eichener im November 2010 im Haus am Pegel vorstellte. Denn die Neusser Bauverein AG investiert in städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und soziale Zusatzleistungen – und damit in stabile Stadt-Strukturen.

Die Neusser Bauverein AG leistet auf diesem Gebiet weit mehr als „nur“ ihrer satzungsmäßigen Verpflichtung nachzukommen, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen. Darunter fallen auch Maßnahmen für die Betreuung auffälliger Mieterhaushalte sowie Projekte im Sozialmanagement und in der Stadt- und Quartiersentwicklung. Die von der Neusser Bauverein AG in 2009 erwirtschaftete Stadt- und Sozialrendite von 7,3 % entspricht einem Gewinn von rund € 3,4 Mio. für die Stadt Neuss, zusätzlich zum Jahresergebnis, wenn keine intensive Betreuung auffälliger Mieter notwendig wäre, Maßnahmen des sozialen Managements nicht durchgeführt würden und bei Baumaßnahmen in erster Linie auf eine hohe Rendite Wert gelegt werden würde, so das Ergebnis der InWis-Studie.

ERGEBNISÜBERBLICK: STADT- UND SOZIALRENDITE DER NEUSSER BAUVEREIN AG	
Referenzwerte/Renditewerte (p.a.)	**T€**
Maßnahmen für die Betreuung auffälliger Mieterhaushalte (Sozialrendite I)	1.089,7
Maßnahmen eines Sozialen Managements (Sozialrendite II)	1.244,5
Maßnahmen der Stadt- und Quartiersentwicklung	1.079,1
Sozial- und Stadtrendite (entspricht 7,3% des Eigenkapitals)	**3.413,3**

Abbildung: Deckblatt der Stadt- und Sozialrendite 2009

Rheinfährstraße

Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2010

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2010 hat sich die Weltwirtschaft weiter von der Finanz- und Wirtschaftskrise erholen können. Erfreulicherweise hat das weltweite Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt um 4,5 % zugelegt und damit annähernd den Stand vor der Krise erreicht. Ursächlich hierfür waren erneut die Emerging Markets in Asien, die wesentlich geringer von der weltweiten Krise betroffen waren. Bei den Industrieländern zeigte in 2010 der Trend wieder nach oben. Eintrübungen dieser positiven Entwicklung gab es jedoch nach wie vor im Immobiliensektor und bei der zunehmenden Überschuldung privater Haushalte.

Gegenüber dem Krisenjahr 2009 ist die Arbeitslosigkeit in Deutschland im Jahr 2010 auf rund 7,7 % gesunken. Somit ist die Arbeitslosenzahl so niedrig wie 1992. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und die Erwerbstätigkeit sind in 2010 kräftig angestiegen.

Das Zinsniveau am Hypothekenmarkt ist auch in 2010 erneut gesunken. Der Jahresdurchschnitt lag bei einer Laufzeit von 10 Jahren bei rund 3,34 % und somit um 0,6 % unter Vorjahresniveau.

Der Umfang der in Deutschland getätigten Bauinvestitionen ist in 2010 preisbereinigt um 2,8 % gestiegen. Im Krisenjahr 2009 gab es hingegen einen Rückgang um 1,5 %. Deutliche Wachstumsimpulse konnten aus dem öffentlichen Hochbau verzeichnet werden. Hier lag die Zuwachsrate bei 12,6 % bezogen auf das Vorjahresniveau. In besonderem Maße wurde diese Entwicklung von den Finanzhilfen der Bundesregierung im Rahmen der aufgelegten Konjunkturpakete begünstigt. Der größte Anteil der Bausparten mit insgesamt 57,3 % konnte im Teilsegment Wohnungsbau verzeichnet werden. Erstmals seit 4 Jahren stiegen die Investitionen hier wieder an. Bei den Bauinvestitionen konnte ein Zuwachs in 2010 von rund 2,5 % verzeichnet werden, der sich mit der gestiegenen Neubautätigkeit und der Wohnungsbestandszunahme begründen lässt.

Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Anzahl der Baugenehmigungen in Deutschland im Jahr 2010 um 9.700 Wohnungen auf 187.000 Wohnungen (Anstieg um 5,5 %). Somit setzte sich der positive Trend aus 2009 auch in 2010 fort. In Nordrhein-Westfalen fiel die bundesweite Tendenz mit 1,3 % etwas schwächer aus. Insgesamt wurden im Jahr 2010 36.441 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt.

Die Bevölkerungszahl der Stadt Neuss blieb auch in 2010 mit rund 153.000 Einwohnern mit einem Zuwachs von 94 Personen nahezu konstant. Der Ausländeranteil betrug 12,4 %. Der Bestand an Wohnungen nahm in 2010 um 238 Einheiten zu und betrug somit 73.802.

Die in Neuss erteilten Baugenehmigungen für Wohngebäude nahmen zum Vorjahr um 52 Einheiten auf 182 zu und die Baugenehmigungen für Wohnungen erhöhten sich um 151 Einheiten auf 351. Hier konnte ein erfreulicher Zuwachs von rund 76 % verzeichnet werden. Die Baufertigstellungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden gingen in 2010 um 39 auf 256 Wohnungen zurück. Dies entspricht einem Rückgang von rund 13 %. Die Neusser Bauverein AG hat im gleichen Zeitraum 92 Einheiten realisiert. Dies entspricht einem Anteil von rund 36 % an der Gesamtzahl der fertiggestellten Wohnungen in der Stadt Neuss.

Der sicheren und sozialverantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung der Stadt Neuss wird unsere Gesellschaft auch weiterhin durch die Bereitstellung von bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum in der Stadt Neuss nachkommen. Augenmerk unseres Handelns liegt in der kontinuierlichen Weiterentwicklung unserer Bestände unter Berücksichtigung der soziodemografischen und ökologischen Erfordernisse. Hierdurch wird die Ertragslage des Unternehmens nachhaltig gesichert. Für die strategische Bestandsanalyse nutzen wir hierbei eine moderne Portfoliomanagementsoftware. In geeigneten Lagequalitäten innerhalb des Neusser Stadtgebietes werden wir auch weiterhin öffentlich geförderten Wohnungsneubau realisieren.

Die Maßnahmen zur Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung unserer Wohnungsbestände werden, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Parameter, bevorzugt mit der Neusser Handwerkerschaft und regionalen Partnern realisiert. Die Neusser Bauverein AG ist hierbei neben ihren satzungsbedingten Aufgabenstellungen ein verlässlicher Auftraggeber und Vertragspartner. Durch die langjährigen und kontinuierlichen Geschäftsbeziehungen mit Neusser Unternehmen sichern wir über langjährige Rahmenverträge Arbeitsplätze in der Stadt Neuss und in der Region.

Neben den städtebaulichen Aufgaben und der Umsetzung von anspruchsvollen Bauvorhaben verstehen wir uns auch als Sozialpartner der Stadt Neuss. Unsere sozialpolitischen Aktivitäten in den Wohnquartieren werden diesbezüglich kontinuierlich erweitert und intensiviert. Unser soziales Engagement haben wir in Form einer wissenschaftlichen Studie zur Feststellung der Stadt- und Sozialrendite im Geschäftsjahr 2010 dokumentiert.

Zukünftig werden wir weiter nachfrageorientiert qualitativ hochwertige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten in unserer Bauträgersparte entwickeln, projektieren und realisieren, um damit auch für junge Familien die Möglichkeit des Eigentumserwerbs zu ermöglichen. Hierbei sehen wir die Wohnimmobilien nach wie vor als zentrale Anlageform zur privaten Vermögensbildung und Altersversorgung. Durch das Angebot an Wohneigentum fördern und unterstützen wir darüber hinaus die soziale Verwurzelung mit der Stadt Neuss.

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

1.2. Geschäftsentwicklung

Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Heimplätze	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Wohn- u. Nutzfläche m²
Bestand 31.12.2009	**825**	**6.750**	**255**	**3.292**	**76**	**529.185**
Zugänge						
Neubau	6	32			2	3.758
Um- und Ausbau	9	60				4.367
Ankauf	2	54		18	1	3.029
Sonstiges				27	-3	432
Abgänge						
Um- und Ausbau	-9	-60				-4.376
Verkauf		-1				-71
Sonstiges		-2		-1		-15
Bestand 31.12.2010	**833**	**6.833**	**255**	**3.336**	**76**	**536.309**

Zugänge

Im Geschäftsjahr 2010 wurden die Ergänzungsbauten Weckhovener Straße 10a und 16a mit 12 Wohnungen fertiggestellt. Im Rahmen der Stadtteilerneuerung Erfttal konnten die ersten 2 Häuser des zweiten Bauabschnitts Euskirchener Straße 24-26 mit 20 Wohnungen bezogen werden. Die Kindertagesstätten Am Baldhof 1e und Königsberger Straße 3 wurden an den jeweiligen Träger übergeben.

Die Umbaumaßnahme Jaegersstraße konnte mit Fertigstellung von 32 Wohnungen abgeschlossen werden. Auf der Weckhovener Straße wurden 3 Häuser mit 28 Wohnungen nach Sanierung wieder bezogen.

Die innerstädtisch gelegenen Mehrfamilienhäuser Friedrichstraße 42 und Am Alten Weiher 7 mit insgesamt 54 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und 18 Stellplätzen wurden angekauft.

Abgänge

Die Abgänge im Geschäftsjahr 2010 betreffen die Umbaumaßnahmen Jaegersstraße mit 36 Wohnungen und Weckhovener Straße mit 24 Wohnungen. Eine weitere Eigentumswohnung Euskirchener Straße 6 wurde verkauft.

Im Bau befindliche Objekte

Am Bilanzstichtag 31.12.2010 befanden sich 32 öffentlich geförderte Mietwohnungen an der Euskirchener Straße 14, 18 und 20 im Bau.
Im Zuge der Um- und Ausbaumaßnahmen befanden sich 18 Wohnungen Weckhovener Straße 10 und 14, 35 Wohnungen Berghäuschensweg 282-288 und 3 Wohnungen und eine gewerbliche Einheit Krefelder Straße 42 im Bau.

In Planung

Am 31.12.2010 waren 56 Neubau-Objekte in Planung, die sich wie folgt aufteilen:

18	Mietwohnungen Alemannenstraße 19a-b
2	Mietwohnungen Hymgasse 11
12	Mieteigenheime Pskowstraße
16	Mietwohnungen Marien-/Wolberostraße
7	Mieteigenheime Berghäuschensweg
1	Kinder- und Jugendeinrichtung in Allerheiligen

Für weitere 111 Einheiten sind Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen geplant.

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

Die Erdgeschosswohnungen erhalten Mietergärten.

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

Modernisierungstätigkeit

Im Jahr 2010 wurde, wie bereits in den Vorjahren, die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes kontinuierlich fortgeführt. Im Berichtsjahr konnten 60 Mietwohnungen nach Um- und Ausbau wieder bezogen werden. Die aktivierten Herstellungskosten belaufen sich auf rd. € 4,6 Mio.

Das umfangreiche Um- und Ausbauprogramm soll auch im Jahr 2011 und in den Folgejahren weitergeführt werden. Hierbei wird die vorhandene Bausubstanz dem heutigen Wohnungsstandard angepasst.

Folgende Mietwohnanlagen sind zur Modernisierung vorgesehen:

10	Wohnungen Weckhovener Straße 12
18	Wohnungen Alemannenstraße 13-17
20	Wohnungen Alemannenstraße 21-23
28	Wohnungen Am Alten Weiher 7
35	Wohnungen Berghäuschensweg 290-296
111	Wohnungen insgesamt

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

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

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

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer Mietwohnungen beläuft sich auf € 4,70/m²/mtl. gegenüber € 4,55/m²/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 1.728 in 2009 auf T€ 1.600 in 2010 reduziert. Durchschnittlich standen in 2010 230 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,4 % (Vorjahr 4,1 %). Der wesentliche Teil mit 2,8 % entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategisch bedingte Um- und Ausbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen. Somit betrug die echte Leerstandsquote wegen Nichtvermietung 0,6 % (41 Wohneinheiten).

Grundstücksbevorratung

Die Gesellschaft verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2010 über 1.215 m² unbebaute Grundstücke aus dem Anlagevermögen.
Für den Mietwohnungsbau und das Bauträgergeschäft werden auch zukünftig nach Bedarf weitere Grundstücksflächen angekauft.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2010 rund € 6,7 Mio. (Vorjahr rund € 6,4 Mio.) aufgewandt worden. Dies entspricht € 12,45 (Vorjahr € 12,17) je m² Wohn- und Nutzfläche.

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

Eigentumsmaßnahmen

Aus dem Bereich der Eigentumsmaßnahmen konnte im Geschäftsjahr 2010 die gesamte Bauträgermaßnahme Kuhweg 44b-n mit 12 Einfamilienhäusern, Garagen und Stellplätzen fertiggestellt und übergeben werden.
Im Rahmen der hochwertigen Bauträgermaßnahme Am Marianum sind die ersten 8 Einfamilienhäuser an die Erwerber übergeben worden.
Weitere 5 Eigenheime Am Marianum 3-7, 13, und 21, 28 Eigentumswohnungen Am Marianum 4-10 und 10 Eigenheime Am Marianum 12-28a befinden sich zum Bilanzstichtag im Bau und werden 2011 fertiggestellt.

Nachstehende 123 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind als Verkaufsobjekte geplant:

14	Eigentumswohnungen Am Alten Weiher 6
18	Eigenheime Euskirchener Straße 16a-d, 22a-g, 28a-g
22	Eigenheime Am Kotthauserweg
26	Eigenheime Schillerstraße
43	Eigentumswohnungen Schillerstraße

Betreuungstätigkeit - WEG Verwaltung

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2010 zum Verwalter für 8 Eigentümergemeinschaften mit 465 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 139 Wohneinheiten, 203 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 11 Gewerbeeinheiten sowie 112 eigene Einheiten mit 40 Wohnungen, 71 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze und eine Gewerbeeinheit.

Personalwesen

Im Geschäftsjahr 2010 waren durchschnittlich 47 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 9 als Teilzeitkräfte und 4 Auszubildende beschäftigt. Hiervon sind 42 Mitarbeiter im kaufmännischen und technischen Bereich (8 Teilzeitangestellte) und eine Mitarbeiterin als Büroreinigungskraft (Teilzeit) tätig.

Tochterunternehmen

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

Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft war in 2010 die Erbringung von Dienstleistungen für die Muttergesellschaft Neusser Bauverein AG, auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Im Einzelnen handelt es sich um Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen, Wohnungsabnahmen, Hausmeisterdienste, Personalgestellung, Vertretung bei Mieterbetreuung bei Um- und Ausbauten, Bauüberwachung für bestimmte Bauvorhaben, Vermarktung von Eigentumsmaßnahmen, Verwaltungstätigkeiten, EDV-Bereitstellung u.a. Leistungen.

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

Weitere Geschäftsbesorgungsverträge bestanden mit der City-Parkhaus GmbH, der Stadthafen Neuss GmbH & Co. KG und der Schulgebäude am Stadtwald GmbH.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden 2 Einfamilienhäuser mit Garagen und Stellplätzen auf der Bickenbachstraße fertiggestellt und verkauft. Damit ist die Maßnahme abgeschlossen. Zukünftig werden die Bauträgermaßnahmen ausschließlich über die Neusser Bauverein AG realisiert.

Weiterhin ist die Gesellschaft als Verwalter des angepachteten städtischen Grundbesitzes tätig. Zum 31.12.2010 wurden für die Stadt Neuss 36 Häuser mit 69 Mietwohnungen, 10 gewerbliche Einheiten und 36 Garagen bzw. Stellplätze mit rd. 6.825 m² Wohn- und Nutzfläche verwaltet. Daneben verwaltet die Gesellschaft eine Heizungsbetriebsgemeinschaft und 2 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 47 Einheiten.

Das Jahresergebnis 2010 von T€ 423 fiel um T€ 185 höher aus als im Vorjahr. Auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages wird das jeweilige Jahresergebnis an die Muttergesellschaft abgeführt.

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2010	2009	2008	2007	2006
Eigenkapitalquote	%	11,6	12,1	12,3	12,5	13,0
Eigenkapitalrentabilität	%	3,9	3,4	3,1	3,3	2,5
Cashflow	T€	9.087	8.945	11.206	9.498	7.803
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m²	4,70	4,55	4,39	4,29	4,36
Instandhaltungskosten	€/m²	12,45	12,17	11,13	10,93	13,22
Fluktuationsquote	%	8,9	9,9	10,1	8,9	10,7
Leerstandsquote	%	3,4	3,6	4,8	5,1	6,2
davon strategisch bedingt	%	2,8	3,1	3,6	4,1	5,2
Leerstandsquote bereinigt	%	0,6	0,5	1,2	1,0	1,0

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

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2010 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.355 (Vorjahr T€ 1.215) erzielt. Nach Einstellung von T€ 233 in die Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von T€ 1.122 (Vorjahr T€ 771). Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 298 auf T€ 1.862.

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2010	2009	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.655	2.547	108
Bauträgergeschäft	-37	315	-352
Betreuung und Verwaltung	-83	-105	22
Mietwohnungsbautätigkeit	-595	-835	240
Finanzergebnis	231	217	14
Neutrales Ergebnis	-309	-576	267
Ergebnis vor Steuern	1.862	1.563	299
Körperschaftsteuer	-507	-348	-159
Jahresüberschuss	**1.355**	**1.215**	**140**

Das Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung konnte im Geschäftsjahr 2010 positiv abgeschlossen werden. Dieser Bereich wird auch weiterhin insbesondere durch hohe Ertragsausfälle zum größten Teil für strategische Leerstände von Um- und Ausbauten (T€ 1.600 oder 3,6 %, Vorjahr T€ 1.728 oder 4,1%) sowie durch Instandhaltungsaufwendungen von € 6,7 Mio. oder € 12,45/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr € 6,4 Mio. oder € 12,17/m²) belastet, die aber die künftige Vermietbarkeit sichern und als Investition den Bestand verbessern.

Im Geschäftsjahr wurden 12 Eigenheime Kuhweg und 8 Eigenheime Am Marianum veräußert.

Die Wirtschaftsplanung für das Jahr 2011 weist einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von T€ 1.416 aus. Die Ertragslage bleibt unter Einbeziehung des Wirtschaftsplanes in den nächsten Jahren durch Erlösschmälerungen auf Grund der geplanten Um- und Ausbauten, durch Mietausfälle und Instandhaltungsaufwendungen weiterhin belastet.

2.2. Vermögens- und Finanzlage

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

Vermögensstruktur	2010		2009		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	119	0,0%	6	0,0%	113
Sachanlagen	369.153	92,7%	358.898	94,1%	10.255
Finanzanlagen	1.537	0,4%	1.537	0,4%	0
Anlagevermögen insgesamt	**370.809**	**93,1%**	**360.441**	**94,5%**	**10.368**
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	23.117	5,8%	16.558	4,3%	6.559
Forderungen/Sonstige Vermögensgegenstände	1.256	0,3%	988	0,3%	268
Flüssige Mittel	3.098	0,8%	3.493	0,9%	-395
Rechnungsabgrenzung	85	0,0%	135	0,0%	-50
Umlaufvermögen insgesamt	**27.556**	**6,9%**	**21.174**	**5,5%**	**6.382**
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**398.365**	**100,0%**	**381.615**	**100,0%**	**16.750**

Die Bilanzsumme der Neusser Bauverein AG ist gegenüber dem 31.12.2009 insbesondere infolge von Investitionen im Anlagevermögen um T€ 16.750 bzw. 4,4 % auf T€ 398.365 angestiegen.

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Vermögensstruktur wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2010		2009		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
langfristig					
Anlagevermögen	370.809	93,0%	360.441	94,4%	10.368
Geldbeschaffungskosten	84	0,0%	129	0,0%	-45
langfristige Forderungen	6	0,0%	0	0,0%	6
	370.899	**93,0%**	**360.570**	**94,4%**	**10.329**
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	9.820	2,5%	2.755	0,7%	7.065
	9.820	**2,5%**	**2.755**	**0,7%**	**7.065**
kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	13.297	3,4%	13.803	3,7%	-506
Flüssige Mittel	3.098	0,8%	3.493	0,9%	-395
Übrige Aktiva	1.251	0,3%	994	0,3%	257
	17.646	**4,5%**	**18.290**	**4,9%**	**-644**
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**398.365**	**100,0%**	**381.615**	**100,0%**	**16.750**

Die Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2010		2009		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	19.125	4,8%	19.125	5,0%	0
Gewinnrücklagen	27.075	6,8%	26.842	7,0%	233
Bilanzgewinn	1.122	0,3%	771	0,2%	351
	47.322	**11,9%**	**46.738**	**12,2%**	**584**
Rückstellungen	5.974	1,5%	4.859	1,3%	1.115
Verbindlichkeiten	345.069	86,6%	330.018	86,5%	15.051
	351.043	**88,1%**	**334.877**	**87,8%**	**16.166**
Gesamtkapital/Bilanzsumme	**398.365**	**100,0%**	**381.615**	**100,0%**	**16.750**

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2010		2009		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
langfristig					
Eigenkapital	19.125	4,8%	19.125	5,0%	0
Gewinnrücklagen	27.075	6,8%	26.842	7,0%	233
	46.200	**11,6%**	**45.967**	**12,0%**	**233**
Dauerfinanzierungsmittel	**321.115**	**80,6%**	**315.973**	**82,8%**	**5.142**
mittelfristig					
Erhaltene Anzahlungen	**6.525**	**1,6%**	**0**	**0,0%**	**6.525**
kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	3.933	1,0%	2.885	0,8%	1.048
Erhaltene Anzahlungen	13.490	3,4%	12.796	3,4%	694
Bilanzgewinn	1.122	0,3%	771	0,2%	351
Übrige Verbindlichkeiten	5.980	1,5%	3.223	0,8%	2.757
	24.525	**6,2%**	**19.675**	**5,2%**	**4.850**
Gesamtkapital/Bilanzsumme	**398.365**	**100,0%**	**381.615**	**100,0%**	**16.750**

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 2010 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2011 ist die Liquidität sichergestellt.

3. Nachtragsbericht

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

4. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist im Wesentlichen die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime, Eigentumswohnungen und Teileigentumsrechte. Dabei ist vorrangig eine sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) von besonderer Bedeutung. Diesem Zweck ist die Gesellschaft auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung sowie den Neubau und die Veräußerung von Eigenheimen wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2010 erfüllt.

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

5. Risikobericht

5.1. Risikomanagement

Die eingesetzten Controllinginstrumente wurden im Hinblick auf das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) mit den Aufgaben des internen Kontrollsystems und des Controllings zu einem Risikofrühwarnsystem weiterentwickelt und ausgebaut. Aufgrund der Neueinführung einer neuen wohnungswirtschaftlichen Software und eines Portfoliomanagementsystems werden die Unternehmensabläufe optimiert dargestellt.
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 Risikomanagementsystem 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 Wohnungs-/Bauträgermarktes und des Kapitalmarktes, in die Betrachtung mit einbezogen.

Für die einzelnen Beobachtungsbereiche werden in regelmäßigen Abständen Kennzahlen und Abweichungsanalysen ermittelt, um rechtzeitig Informationen über Veränderungen liefern zu können. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die wichtigsten Geschäftsbereiche und die damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen unterrichtet.

5.2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

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

5.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Aufgrund der sich permanent verändernden Rahmenbedingungen ergeben sich stetig neue Herausforderungen, aber auch Chancen für unser Unternehmen. Aufgrund des demographischen Wandels überprüfen wir kontinuierlich unser Wohnungsangebot, um für jede Bevölkerungsgruppe individuelle marktgerechte Wohnraumangebote präsentieren zu können. Für ältere Menschen bieten wir spezielle auf deren Lebenssituation abgestimmte Serviceleistungen in Zusammenarbeit mit den lokalen Sozialpartnern an. Hierdurch grenzen wir uns von anderen Marktteilnehmern ab und erhalten somit unsere gefestigte Marktposition in Neuss.

Durch die konsequente Errichtung oder Modernisierung barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnungen erreichen wir eine nachhaltige und dauerhafte Vermietbarkeit unserer Wohnbestände. Eine regelmäßige Auswertung der statistischen Zahlen der Miet-interessenten und unserer Mieter gibt uns die Möglichkeit, unsere strategischen Ausrichtungen zu überprüfen und anzupassen.

Die weitere Ausweitung und Verbesserung unserer mieternahen Dienstleistungen rundet unser Gesamtportfolio kontinuierlich ab.

Auch in den kommenden Jahren nutzen wir technische Weiterentwicklungen, um energiesparende Maßnahmen verbessert ein- und umzusetzen. Hiervon profitieren die Umwelt und unsere Mieter durch bezahlbare Nebenkosten.

5.4. Finanzinstrumente

Die anhaltende für unser Unternehmen günstige Zinsentwicklung, konnte für die langfristige Finanzierung der aktuellen Projekte im Anlagevermögen genutzt werden. Auch wurden aufgrund dieser positiven Entwicklung entsprechende Forwarddarlehen abgeschlossen, um langfristig eine entsprechende Zinssicherheit zu erhalten. Zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen wurden im Bereich der Dauerfinanzierungsmittel Darlehen mit Laufzeiten von bis zu 15 Jahren für öffentlich geförderte und für freifinanzierte Mietobjekte abgeschlossen bzw. prolongiert. Auch wurden in diesem Zusammenhang höhere Tilgungen vereinbart. Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz

Der Vorstand hat einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 des Aktiengesetzes für das Geschäftsjahr 2010 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 2010 nicht vorgenommen worden.

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

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

Die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird hierzu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilen, der lautet:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

7. Prognosebericht

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

Der Ausbau, die Erhaltung und Verbesserung unseres gesamten Wohnbestandes wird auch in den folgenden Jahren den Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit bilden. Durch die kontinuierliche Modernisierung und Sanierung unserer Wohneinheiten gewährleisten wir die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Bestände und sichern somit langfristig die Ertragslage des Kerngeschäftes unserer Gesellschaft.

Den aufgrund des demografischen Wandels geänderten Bedürfnissen unserer Mieter nach barrierefreiem Wohnraum wird ebenso wie der Umsetzung energetischer Konzepte bei der Modernisierung und Sanierung unserer Bestände Rechnung getragen. Insbesondere aufgrund der zukünftig weiter steigenden Energiekosten sehen wir uns gegenüber unseren Mietern in der sozialen Verantwortung, langfristig bezahlbare Nebenkosten sicherzustellen.

Da der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte weiter steigen wird, wird unsere Gesellschaft durch die Errichtung von öffentlich gefördertem Mietwohnungsneubau auch zukünftig preisgünstige Wohnungen anbieten. Ebenso werden zukünftig neue Wohnformen, wie sie bereits in Erfttal, an der Südlichen Furth und am Marienkirchplatz realisiert wurden, verstärkt nachgefragt werden. Voraussetzung für den Wohnungsneubau sind jedoch geeignete Grundstücke in attraktiven Standorten im Neusser Stadtgebiet sowie die ausreichende Zurverfügungstellung von öffentlichen Finanzmitteln.

Im Geschäftsjahr 2010 haben wir im Bereich Neubau, Instandhaltung, Um- und Ausbau rund € 24 Mio. investiert. Im Geschäftsjahr 2011 planen wir Investitionen in Höhe von rund € 27 Mio. Hinzu kommen Investitionen im Bereich für Bauträgermaßnahmen von rund € 12 Mio. Bis zum Jahr 2015 sind Investitionen im Bereich Neubau, Instandhaltung, Um- und Ausbau von insgesamt rund € 80 Mio. geplant. Zusätzlich werden im gleichen Zeitraum Investitionen für Bauträgermaßnahmen in Höhe von rund € 32 Mio. veranschlagt. Somit werden in den kommenden Jahren insgesamt rund € 112 Mio. durch unsere Gesellschaft investiert.

Im Frühjahr 2011 konnte die Stadtentwicklungsmaßnahme Neuss-Erfttal abgeschlossen werden. Somit wurde der 1. und 2. Bauabschnitt termingerecht fertiggestellt. Durch den Rückbau von 212 Wohneinheiten und den Neubau von 108 Wohneinheiten hat unsere Gesellschaft einen erheblichen städtebaulichen Beitrag zur Stabilisierung des Stadtteils Neuss-Erfttal geleistet. In 2010 wurde unser Jahresergebnis letztmalig in Höhe von rund T€ 277 belastet. Die Gesamtbelastung durch diese Maßnahme betrug in den letzten 4 Jahren somit rund € 6 Mio. Im Rahmen der Stadtteilentwicklung Neuss-Erfttal errichtet unsere Gesellschaft ab Herbst 2011 im 3. Bauabschnitt 18 preisgünstige Verkaufseinfamilienhäuser.

In 2010 wurden die Kinder- und Jugendeinrichtungen Am Baldhof sowie an der Königsberger Straße fertiggestellt und den jeweiligen Trägern übergeben.

Im Geschäftsjahr 2010 konnte im Rahmen der Modernisierung die Umbaumaßnahme Jaegersstraße mit der Fertigstellung von 32 Wohnungen abgeschlossen werden. Nach Sanierung wurden auf der Weckhovener Straße 3 Häuser mit insgesamt 28 Wohnungen wieder bezogen.

Im Rahmen der Aufwertung unserer Bestände haben wir in 2010 mit der Modernisierung unserer Wohnungseinheiten Am Kotthauserweg begonnen. Mit dieser Maßnahme werten wir im Rahmen der Quartiersentwicklung durch Facelifting und Verbesserung des Wohnumfeldes das Gesamtbild dieser Wohnanlage nachhaltig auf. Hier investieren wir in den kommenden Jahren rund € 3 Mio.

Den Abschluss dieser Maßnahme bildet die Bauträgermaßnahme Am Kotthauserweg 2-12 mit der Errichtung von 22 Einfamilienhäusern. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit 6 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Wohneinheiten, die aufgrund der Bausubstanz und der veralteten Grundrisse nicht sanierungswürdig sind und daher abgerissen werden sollen.

Zum 31.12.2010 waren insgesamt 56 Neubau-Objekte und 111 Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen in Planung.

Mit der Errichtung von 16 öffentlich geförderten Mietwohnungen an der Wolberostraße/ Marienstraße werden wir im Sommer 2011 beginnen. An der Alemannenstraße 19a und b entstehen 18 neue öffentlich geförderte Mietwohnungen, 20 öffentlich geförderte Mietwohnungen werden an der Alemannenstraße 21-23 modernisiert. Im Rahmen der Quartiersentwicklung werden an der Alemannenstraße 13-17, 18 Wohnungen modernisiert und nach Fertigstellung frei finanziert vermietet.

Im Herbst 2011 wird mit der Baulückenschließung an der Hymgasse 11 begonnen. Im Vorderhaus entsteht ein Einfamilien-Stadthaus; im hinteren Teil des Grundstückes wird ein Bungalow errichtet. Mit dieser Maßnahme tragen wir im Rahmen der Stadtreparatur zu einer Aufwertung des Quartiers um den Neubau des Romaneums bei.

Aufgrund der großen Nachfrage nach innerstädtischem preisgünstigem Wohnraum, haben wir in 2010 vom Caritasverband Rhein-Kreis Neuss e.V. das Objekt Friedrichstraße 42 mit 26 öffentlich geförderten Altenwohnungen und einer Altentagesstätte im Erdgeschoss erworben. Ebenfalls wurde das Objekt Am Alten Weiher 7 mit insgesamt 28 öffentlich geförderten Wohnungen angekauft.

Am Berghäuschensweg haben wir in 2010 ein Baugrundstück zur Errichtung von 7 Mieteinfamilienhäusern erworben. An der Pskowstraße beabsichtigen wir den Erwerb eines Grundstückes und planen dort ebenfalls die Errichtung von 12 Mieteinfamilienhäusern. Beide Bauvorhaben können jedoch voraussichtlich erst in 2012 realisiert werden, da die notwendigen öffentlichen Mittel nicht zur Verfügung gestellt werden.

In Allerheiligen werden wir im Herbst 2011 mit der Errichtung einer Kinder- und Jugendeinrichtung mit insgesamt rund 1.150 Quadratmetern Nutzfläche beginnen.

Zusätzlich haben wir in 2010 unsere Investitionen im Bereich Instandhaltung mit rund € 6,7 Mio. um rund T€ 300 erhöht. Für das Geschäftsjahr 2011 haben wir Instandhaltungsmaßnahmen von rund € 8,7 Mio. in unseren Wirtschaftsplan eingestellt. Auch für die folgenden Jahre sehen wir die Notwendigkeit, die Investitionen in die Instandhaltung auf einem hohen Niveau zu halten, um die Vermietbarkeit unserer Wohnungen nachhaltig zu gewährleisten.

Zum Jahresende 2010 verfügte unsere Gesellschaft über einen Immobilienbestand von 6.833 Wohneinheiten. Hiervon unterliegen 3.963 der öffentlich geförderten Bindung; 2.870 Wohneinheiten sind frei finanziert. Die satzungsgemäße Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum steht hierbei im Einklang mit dem Angebot freifinanzierter Wohnungen für Neusser Familien, die aufgrund ihrer Einkommenssituation keine öffentlich geförderte Wohnung beziehen können, aber dennoch im Neusser Stadtgebiet günstig und zeitgemäß wohnen möchten.

Neben den städtebaulichen Aktivitäten unsers Unternehmens sind wir auch Sozialpartner der Stadt Neuss und engagieren uns in zunehmendem Maße durch soziale Zusatzleistungen für unsere Mieterschaft. Hierbei haben wir in 2010 die Zusammenarbeit mit den lokalen Sozialpartnern wie dem Sozialdienst katholischer Männer e.V., der St. Augustinus-Behindertenhilfe gGmbH und dem Diakonischen Werk der ev. Kirchengemeinde in Neuss e.V. in den einzelnen Wohnquartieren weiter intensiviert und neue Sozialangebote wie in Weckhoven mit dem Sozialdienst katholischer Frauen e.V. initiiert.

Die für unsere Mieter kostenlose Serviceleistung unseres Beratungsbusses in Kooperation mit dem Diakonischen Werk hat sich auch in 2010 bewährt und bietet für unsere Mieter einen echten Mehrwert bei Fragen rund um das Wohnen und zur Bewältigung des Alltages.

Die Förderung des Jugendsports in Neuss ist ein fester Bestandteil des Sozialengagements unserer Gesellschaft. Die Jugendförderung von lokalen Sportvereinen in unseren Wohnquartieren, die jährliche Vergabe des Jugendförderpreises des Stadtsportverbandes durch die Neusser Bauverein AG, sowie die Aufrechterhaltung von kostenlosen Sportangeboten in unseren Wohnbeständen runden hier unser Engagement ab. In 2010 konnte der Holzheimer Sportgemeinschaft HSG der Jugendförderpreis des Stadtsportverbandes der Stadt Neuss verliehen werden.

Bei der Feriengestaltung für daheimgebliebene sozial schwächere Kinder und Jugendliche hat die Neusser Bauverein AG erstmalig in 2010 die Aktion „Spaß im Gras“ finanziell und durch Sachspenden unterstützt.

Das ehemalige Bahnwärterhäuschen an der Südlichen Furth, das von der Neusser Bauverein AG den Sozialarbeitern von „Streetlife“ zur Verfügung gestellt wurde, hat sich als zentraler Anlaufpunkt für Kinder und Jugendliche in schwierigen Lebenslagen bewährt. In Neuss Weckhoven haben wir die Streetworker durch die Renovierung eines Bauwagens unterstützt und so die Weiterführung der erfolgreichen Jugendarbeit vor Ort mit ermöglicht.

Die von uns organisierten Blumenmärkte, Mieter- und Quartiersfeste sind zum festen Bestandteil unserer sozialen Aktivitäten geworden. Diese Veranstaltungen sind auch im laufenden Geschäftsjahr 2011 geplant, um die nachbarschaftliche Gemeinschaft sowie die Integration und das Zusammenleben in unseren Wohnbeständen weiter zu fördern. Auch in 2010 haben wir für unsere langjährigen Mieter für ihre jahrzehntelange Treue zu unserem Unternehmen eine Schiffstour durchgeführt, die wir auch im Sommer dieses Jahres veranstalten werden.

Um die Kundenzufriedenheit weiter zu erhöhen, haben wir in 2010 erstmalig ein Mieter- und Servicebüro für unsere Mieter an zentraler Stelle im Wohnquartier Weckhoven eröffnet. Aufgrund der positiven Resonanz aus der Mieterschaft haben wir in 2010 auf der Furth ein weiteres Büro eingerichtet und planen für 2011 die Eröffnung eines Servicebüros in der Ladenzeile in Erfttal.

Im Rahmen der Quartiersaufwertung Am Kotthauserweg ist die Errichtung eines Quartierstreffs mit sozialen Angeboten für unsere Mieter in Zusammenarbeit mit der Diakonie, die auch bereits den Treff 20 auf der Südlichen Furth erfolgreich betreibt, geplant.

Auch im Geschäftsjahr 2010 bewegten sich die echten Wohnungsleerstände mit 41 Einheiten (0,6 %) immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau und stehen nach unserer Einschätzung auch in Zusammenhang mit den sozialen Leistungen unserer Gesellschaft und den Sozialangeboten in den Wohnungsquartieren.

Einen weiteren Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Neusser Bauverein AG bildet das Bauträgergeschäft.

Die Bauträgermaßnahme Kuhweg 44b-n in Neuss-Grimlinghausen konnte mit dem Verkauf von 12 modernen Doppelhaus-Stadthäusern in 2010 erfolgreich abgeschlossen werden. Alle Einheiten wurden bereits Ende 2010 an die neuen Erwerber übergeben.

Mit dem Bau der hochwertigen Bauträgermaßnahme „Am Marianum“ wurde Anfang 2011 begonnen. Die Gesamtfertigstellung ist für Mitte 2011 vorgesehen. In 2011 wurden die letzten beiden Baugrundstücke veräußert. In 2010 wurden alle 13 Einfamilienhäuser veräußert und fertiggestellt, wobei in 2010 acht Einheiten an die Erwerber übergeben wurden. Von den zehn Stadthäusern sind mittlerweile alle Einheiten veräußert, die Fertigstellung und Übergabe erfolgt Mitte des Jahres 2011.

Von den 28 hochwertigen Eigentumswohnungen sind zwischenzeitlich 22 Einheiten veräußert. Die komplette Fertigstellung und Übergabe der Einheiten ist ebenfalls für Mitte des Jahres 2011 geplant. Um den Abverkauf der restlichen 6 Eigentumswohnungen zu unterstützen, wird Ende Mai 2011 eine Musterwohnung eingerichtet.

Im Herbst 2011 werden wir mit dem Bau von 18 Einfamilienhäusern in Neuss-Erfttal beginnen. Der Vermarktungsbeginn ist für Mai 2011 vorgesehen. Hier entstehen preisgünstige Einfamilienhäuser, um jungen kinderreichen Familien eine bezahlbare Eigentumsbildung zu ermöglichen.

Im Februar 2010 haben wir Am Alten Weiher 6 das ehemalige Liobaheim vom Caritasverband Rhein-Kreis Neuss erworben. Entgegen der ursprünglichen Planung, das Altgebäude umzubauen, wurde aufgrund baulicher Restriktionen entschieden, den Bestand abzureißen und an gleicher Stelle einen Neubau mit 14 hochwertigen Eigentumswohnungen zu errichten. Hierbei ist die Baurechtschaffung durch Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Mit dem Baubeginn wird Mitte 2012 gerechnet.

Am Kotthauserweg 2-12 wird die Neusser Bauverein AG 22 Verkaufseinfamilienhäuser errichten. Das Baurecht soll im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans bis voraussichtlich Ende 2011 geschaffen werden.

An der Schulstraße, in bevorzugter Lage der Neusser Innenstadt, haben wir in 2011 ein Grundstück erworben und planen ab Herbst 2011 die Errichtung von 26 hochwertigen Eigentumswohnungen mit Tiefgaragenstellplätzen.

Im Rahmen eines Bieterverfahrens haben wir Anfang 2011 den Zuschlag für den Erwerb des Grundstückes des ehemaligen Finanzamtes Schillerstraße im Neusser Dreikönigenviertel erhalten. Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages, voraussichtlich im Juni 2011, beabsichtigen wir die Errichtung von 43 Eigentumswohnungen, 20 Doppelhaushälften und 6 Stadthäusern. Das Baurecht soll im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans geschaffen werden und ist für Anfang 2012 geplant.

Auch zukünftig werden wir im gesamten Neusser Stadtgebiet geeignete Grundstücke für Bauträgermaßnahmen prüfen, um in den kommenden Geschäftsjahren ebenfalls Erträge in diesem Geschäftsfeld zu generieren. Das Bauträgergeschäft versetzt uns hierbei in die Lage, unseren satzungsgemäßen Auftrag in Neuss zu erfüllen und unserem Hauptgesellschafter, der Stadt Neuss, eine entsprechende Dividende auszuschütten.

Die für 2011 angedachte Einführung einer neuen modernen wohnungswirtschaftlichen Softwarelösung wurde termingerecht zu Beginn des Wirtschaftsjahres 2011 erfolgreich umgesetzt. Die Einführung des neuen Portfoliomanagementsystems erfolgte nur wenige Wochen später. Somit konnten beide Projekte Anfang des Jahres 2011 in den Echtbetrieb gehen.

Gemäß Wirtschaftsplanung rechnen wir in 2011 mit einem Jahresergebnis von rund € 1,4 Mio. und in 2012 von rund € 1,2 Mio.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben durch ihren Einsatz sehr wesentlich zum guten Erfolg des Geschäftsjahres 2010, auch bedingt durch die Doppelbelastung durch die neue Softwareeinführung, beigetragen. Wir sprechen ihnen hierfür unseren Dank und unsere Anerkennung aus.

Für die stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit danken wir insbesondere auch den Mitgliedern des Aufsichtsrats unserer Gesellschaft.

Neuss, 31. März 2011

Der Vorstand

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

Weckhovener Straße

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010

1. Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		118.845,98	6.256,28
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	324.550.664,47		318.104.617,21
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.799.223,09		34.461.431,93
Grundstücke ohne Bauten	441.866,72		31.989,94
Bauten auf fremden Grundstücken	73.170,00		84.010,00
Technische Anlagen und Maschinen	6.888,83		7.784,99
Betriebs- und Geschäftsausstattung	478.997,72		472.962,15
Anlagen im Bau	6.961.295,14		5.098.868,63
Bauvorbereitungskosten	823.315,84		635.446,80
Geleistete Anzahlungen	18.073,20	369.153.495,01	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00		1.534.000,00
Sonstige Ausleihungen	2.863,17	1.536.863,17	3.272,21
Anlagevermögen insgesamt		370.809.204,16	360.440.640,14
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	265.641,45		1.881.268,68
Bauvorbereitungskosten	100.409,44		873.528,91
Grundstücke mit unfertigen Bauten	9.453.818,16		0,00
Unfertige Leistungen	13.269.201,42		13.759.313,94
Andere Vorräte	28.081,04	23.117.151,51	44.022,82
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	459.940,21		349.248,67
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	158.045,50		31.061,11
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	833,10		833,10
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	196.965,38		286.747,41
Sonstige Vermögensgegenstände	440.558,95	1.256.343,14	320.375,12
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.097.598,72	3.492.736,32
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	84.282,07		129.210,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	327,96	84.610,03	5.697,00
Bilanzsumme		**398.364.907,56**	**381.614.683,22**
Treuhandvermögen aus Kautionen		2.025.604,99	1.930.043,06

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.752.818,60		2.685.044,54
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	14.285.529,02	27.074.839,22	14.120.302,37
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.355.481,13		1.214.954,34
Einstellungen in Rücklagen	233.000,71	1.122.480,42	444.123,00
Eigenkapital insgesamt		47.322.319,64	46.737.669,85
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.040.590,00		1.974.446,00
Steuerrückstellungen	1.208.768,17		1.121.372,12
Sonstige Rückstellungen	2.724.401,73	5.973.759,90	1.763.394,69
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	254.768.890,55		251.127.242,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	68.205.461,70		63.082.445,10
Erhaltene Anzahlungen	20.015.529,05		12.795.606,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	742.809,17		766.947,11
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	618,97		517,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.236.960,30		2.150.161,36
Sonstige Verbindlichkeiten	98.558,28	345.068.828,02	94.881,06
davon aus Steuern: € 23.166,32			(2.535,95)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 6.464,28			(4.837,91)
Bilanzsumme		**398.364.907,56**	**381.614.683,22**
Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionen		2.025.604,99	1.930.043,06

2. Gewinn- und Verlustrechnung (für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010)

	Geschäftsjahr		(Vorjahr)
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	42.441.337,04		40.098.596,15
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.901.660,51		2.201.998,24
c) aus Betreuungstätigkeit	47.110,82		56.789,64
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	557.058,98	49.947.167,35	658.893,11
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.852.938,60	2.353.871,30
Andere aktivierte Eigenleistungen		372.144,04	473.488,74
Sonstige betriebliche Erträge		1.023.296,40	1.079.381,78
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.673.892,94		19.013.201,62
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.524.838,63		2.139.318,57
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.136.091,18	33.334.822,75	953.416,93
Rohergebnis		24.860.723,64	24.817.081,84
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.339.814,36		2.652.287,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 236.104,83	612.476,54	2.952.290,90	957.065,90 (525.279,95)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.620.354,76	7.255.839,35
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.835.718,69	2.950.389,49
Erträge aus Gewinnabführung	423.328,59		237.582,11
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00 davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 6.930,33	36.867,09	460.195,68	49.082,11 (4.700,42) (0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen € 139,20 davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 110.452,00		8.851.574,21	8.472.489,90 (0,00) (0,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.060.980,76	2.815.673,58
Außerordentliche Aufwendungen davon aus der BilMoG-Umstellung € 8.627,00		-8.627,00	0,00 (0,00)
Außerordentliches Ergebnis		-8.627,00	0,00
Steuern vom Einkommen		506.577,03	348.424,35
Sonstige Steuern		1.190.295,60	1.252.294,89
Jahresüberschuss		**1.355.481,13**	**1.214.954,34**
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		67.774,06	60.747,72
b) in andere Gewinnrücklagen		165.226,65	383.375,28
Bilanzgewinn		**1.122.480,42**	**770.831,34**

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2010 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2010 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2010 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften zu Grunde gelegt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist aufgrund der BilMoG-Umstellung nicht gegeben. Die Vorjahreszahlen wurden zulässigerweise nicht an die neuen Vorschriften des BilMoG angepasst.

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 2010 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. Niedrigere Wertansätze aufgrund von in Vorjahren vorgenommenen Abschreibungen nach § 253 Abs. 4 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften des HGB fortgeführt. Für ein in 1994 bezogenes Neubauobjekt wurde die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG genutzt. Im Geschäftsjahr 2010 ergaben sich Minderabschreibungen von T€ 3 und die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 726.

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

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

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

Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und technische Anlagen erfolgen nach der linearen Methode, im Zugangsjahr zeitanteilig. Für geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert von € 150 netto bis € 1.000 netto wird im Zugangsjahr ein Sammelposten im Sinne von § 6 Abs. 2a EStG gebildet, der über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst wird.

Zuschreibungen im Sinne von § 280 HGB waren nicht erforderlich.

Finanzanlagen

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

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

Umlaufvermögen

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

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Ausfallrisikozuschlag ausgewiesen. Für Betriebskosten auf leerstehende Wohnungen besteht eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 359.

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

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

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

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Anpassung in Höhe von T€ 129. Hiervon wurden in 2010 entsprechend Art. 67 Abs.1 Satz 1 EGHGB T€ 9 zugeführt. Am 31.12.2010 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen T€ 120.

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

Verbindlichkeiten

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

Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde mit Ausnahme der BilMoG-Änderungen 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 31.12.10	Abschreibungen des Geschäfts-jahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	114.606,10	121.159,42	0,00	0,00	116.919,54	118.845,98	8.569,72
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	436.453.170,69	3.435.685,30	37.566,64	-2.067.699,25 12.088.824,35	125.321.749,98	324.550.664,47	6.737.819,68
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.712.555,87	1.976.167,97	0,00	-364.541,42 469.679,14	5.994.638,47	35.799.223,09	754.731,47
Grundstücke ohne Bauten	31.989,94	409.876,78	0,00	0,00	0,00	441.866,72	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	35.278,21	73.170,00	10.840,00
Technische Anlagen und Maschinen	154.821,92	1.682,11	0,00	0,00	149.615,20	6.888,83	2.578,27
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	1.313.885,14	124.509,13	106.684,02	0,00	852.712,53	478.997,72	105.815,62
Anlagen im Bau	6.053.349,97	11.401.026,15	0,00	-12.558.503,49 2.792.062,00	726.639,49	6.961.295,14	0,00
Bauvorbereitungskosten	635.446,80	547.690,37	0,00	-359.821,33	0,00	823.315,84	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	18.073,20	0,00	0,00	0,00	18.073,20	0,00
	484.463.668,54	17.914.711,01	144.250,66	-15.350.565,49 15.350.565,49	133.080.633,88	369.153.495,01	7.611.785,04
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.534.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.534.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	3.272,21	0,00	409,04	0,00	0,00	2.863,17	0,00
	1.537.272,21	0,00	409,04	0,00	0,00	1.536.863,17	0,00
Anlagevermögen/ Finanzanlagen	**486.115.546,85**	**18.035.870,43**	**144.659,70**	**-15.350.565,49 15.350.565,49**	**133.197.553,42**	**370.809.204,16**	**7.620.354,76**

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ werden € 13.269.201,42 (Vorjahr € 13.759.313,94) 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	459.940,21	6.364,34	(4.620,09)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	158.045,50	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	833,10	0,00	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	196.965,38	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	440.558,95	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	**1.256.343,14**	**6.364,34**	**(4.620,09)**

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

5. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
1) Gesetzliche Rücklage	2.685.044,54	67.774,06	2.752.818,60
2) Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	10.036.491,60
3) Andere Gewinnrücklagen	14.120.302,37	165.226,65	14.285.529,02

6. Für zugesagte Pensionen wurde eine Rückstellung gebildet.

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

Sonstige Rückstellungen		
Rückstellungen für Instandhaltung	T€	541
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	T€	1.177
Betriebskosten	T€	242
Prozesskosten und Schadenersatz	T€	320
Jahresabschlusskosten	T€	160

8. Verbindlichkeitenspiegel

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			durch Grundpfand-rechte gesichert
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	254.768.890,55 (251.127.242,66)	5.354.128,30 (5.062.008,54)	22.412.432,61 (21.689.089,62)	227.002.329,64 (224.376.144,50)	221.564.619,23 (215.942.961,55)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	68.205.461,70 (63.082.445,10)	5.119.659,09 (1.354.203,42)	5.807.542,65 (5.478.390,35)	57.278.259,96 (56.249.851,33)	63.921.142,02 (55.791.553,84)
Erhaltene Anzahlungen	20.015.529,05 (12.795.606,27)	20.015.529,05 (12.795.606,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	742.809,17 (766.947,11)	742.809,17 (766.947,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	618,97 (517,00)	618,97 (517,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.236.960,30 (2.150.161,36)	1.236.960,30 (2.150.161,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	98.558,28 **(94.881,06)**	94.542,96 **(90.543,77)**	2.002,48 **(2.002,48)**	2.012,84 **(2.334,81)**	0,00 **(0,00)**
	345.068.828,02 **(330.017.800,56)**	**32.564.247,84** **(22.219.987,47)**	**28.221.977,74** **(27.169.482,45)**	**284.282.602,44** **(280.628.330,64)**	**285.485.761,25** **(271.734.515,39)**

(Vorjahreszahlen in Klammern)

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

2. Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet mit T€ 7 Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.

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

Erträge		
Erträge aus Anlageverkäufen	T€	64
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	T€	54
Aufwendungen		
Abbruchkosten	T€	278

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

2. Als sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen Leasingverpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 91 bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit.
   Die Gesellschaft hat ein Zinsswap-Geschäft im Jahr 2004 abgeschlossen. Der Zinsswap 2010 wird zum Stichtag als geschlossene Position geführt und hat einen negativen beizulegenden Zeitwert von € 806.443,36. Der Nominalwert beträgt € 8.180.670,10. Aufgrund eines fixen Zinssatzes besteht kein Zinsänderungsrisiko.
   Ansonsten bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B. Pachtverpflichtungen, Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben oder Besserungsscheinverpflichtungen).

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

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

3. Bei der Neubewertung von Rückstellungen (Jubiläum, Gewährleistung) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurde auf die Abzinsung verzichtet, da der Abzinsungsbetrag in den Folgejahren wieder zugeführt werden müsste. Es besteht zum 01.01.2010 eine Überdeckung in Höhe von T€ 2.

4. Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand, Rückstellungen für Pensionen sowie sonstige Rückstellungen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

5. 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 2010 wurde gemäß dem Ergebnisabführungsvertrag der ganze Gewinn in Höhe von € 423.328,59 (Vorjahr € 237.582,11) übernommen.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	29	8
Technische Mitarbeiter	5	0
Büroreinigung	0	1
Summe	34	9

   Außerdem wurden 4 Auszubildende beschäftigt.

7. Gesamtbezüge

a) des Vorstands		
Dipl. Kfm. Frank Lubig	254.358,77	€
Dipl.-Ing. Stefan Pfitzer	6.000,00	€
b) des Aufsichtsrats	11.375,00	€

8. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von T€ 1.784.192 gebildet.

9. Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 55. Davon entfallen T€ 50 auf Abschlussprüferleistungen und T€ 5 auf Steuerberatungsleistungen.

10. Die Gesellschaft ist Mitglied in der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK), Köln. Es besteht eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung für die Beschäftigten. Die in der Satzung der RZVK vom 29.10.2002 festgelegten Voraussetzungen und Inhalte richten sich nach dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes vom 01.03.2002. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2010 insgesamt rd. T€ 1.833. Das Vermögen der RZVK reicht nicht aus, die bei den beteiligten Arbeitgebern bestehenden Versorgungsverpflichtungen abzudecken. Die daraus entstehende Unterdeckung umfasst einen nicht unwesentlichen Betrag, der als finanzielle Verpflichtung die öffentlichen Arbeitgeber in der Zukunft treffen könnte.

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

12. Mitglieder des Vorstands

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

13. Mitglieder des Aufsichtsrats

Herbert Napp, Bürgermeister, Vorsitzender,
Heinz Sahnen, stellv. Vorsitzender, Stadtverordneter, Studiendirektor,
Karl-Heinz Baum, Stadtverordneter, Beamter i. R., bis 28.06.2010,
Waltraud Beyen, Stadtverordnete, Kauffrau, ab 29.06.2010,
Carsten Dix, Stadtverordneter, Rechtsanwalt,
Andreas Hamacher, Stadtverordneter, wissenschaftl. Mitarbeiter, ab 29.06.2010,
Ursula von Nollendorf, Stadtverordnete, Übersetzerin,
Peter Ott, Stadtverordneter, Regierungsangestellter a. D.,
Dr. Achim Rohde, Stadtverordneter, Rechtsanwalt,
Andreas Schneider, sachkundiger Bürger, Rechtsanwalt, bis 28.06.2010,
Christian Paul Thywissen, Stadtverordneter, Rentner, bis 28.06.2010,
Felizitas Wennmacher, Stadtverordnete, Steuerfachangestellte, ab 29.06.2010,
Dieter Zander, Stadtverordneter, Rechtsanwalt, alle aus Neuss,

von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

Ursula Ackermann, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
ab 29.06.2010, aus Mönchengladbach,
Jörg Albertz, Gas- u. Wasserinstallateurmeister, Zentralheizungs- u. Lüftungsbauermeister, bis 28.06.2010, aus Neuss,
Ingrid Both, Kfm. Angestellte aus Grevenbroich,
Heidi von der Heiden, Kfm. Angestellte, bis 28.06.2010, aus Grevenbroich,
Wilhelm Manns, Installateur, ab 29.06.2010, aus Neuss,
Karl-Heinz Mollenhauer, Schlosser aus Neuss,
Wolfgang Weiwadel, Techn. Angestellter aus Krefeld.

E. Weitere Angaben

Gezeichnetes Kapital

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

Neuss, 31. März 2011

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Frank Lubig

Dipl.-Ing. Stefan Pfitzer

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Neusser Bauverein AG, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 06. Juni 2011

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs
Wirtschaftsprüfer

ppa. Stephan Schims
Wirtschaftsprüfer

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2010 beträgt € 1.122.480,42.

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

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

b) Ausschüttung einer Dividende von 5,9 % auf die restlichen Stückaktien Nr. 1-46, 73-88, 92-94, 124, 125, 128-1120, 1201-1406, 1501-1543, 1701-1983, 2163-2428,
das entspricht einer Dividende von € 3,00 je Stückaktie **€ 1.119.960,00**

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Frank Lubig

Dipl.-Ing. Stefan Pfitzer

Bericht des Aufsichtsrats

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat von dem mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2010 durch PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, Kenntnis genommen. Er stimmt mit dem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2010, den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss 2010 ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an.

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

„Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Vorschriften der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein 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, 28. Juni 2011

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Herbert Napp
Bürgermeister

Euskirchener Straße

Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2010

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2010 hat sich die Weltwirtschaft weiter von der Finanz- und Wirtschaftskrise erholen können. Erfreulicherweise hat das weltweite Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt um 4,5 % zugelegt und damit annähernd den Stand vor der Krise erreicht. Ursächlich hierfür waren erneut die Emerging Markets in Asien, die wesentlich geringer von der weltweiten Krise betroffen waren. Bei den Industrieländern zeigte in 2010 der Trend wieder nach oben. Eintrübungen dieser positiven Entwicklung gab es jedoch nach wie vor im Immobiliensektor und bei der zunehmenden Überschuldung privater Haushalte.

Gegenüber dem Krisenjahr 2009 ist die Arbeitslosigkeit in Deutschland im Jahr 2010 auf rund 7,7 % gesunken. Somit ist die Arbeitslosenzahl so niedrig wie 1992. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und die Erwerbstätigkeit sind in 2010 kräftig angestiegen.

Das Zinsniveau am Hypothekenmarkt ist auch in 2010 erneut gesunken. Der Jahresdurchschnitt lag bei einer Laufzeit von 10 Jahren bei rund 3,34 % und somit um 0,6 % unter Vorjahresniveau.

Der Umfang der in Deutschland getätigten Bauinvestitionen ist in 2010 preisbereinigt um 2,8 % gestiegen. Im Krisenjahr 2009 gab es hingegen einen Rückgang um 1,5 %. Deutliche Wachstumsimpulse konnten aus dem öffentlichen Hochbau verzeichnet werden. Hier lag die Zuwachsrate bei 12,6 % bezogen auf das Vorjahresniveau. In besonderem Maße wurde diese Entwicklung von den Finanzhilfen der Bundesregierung im Rahmen der aufgelegten Konjunkturpakete begünstigt. Der größte Anteil der Bausparten mit insgesamt 57,3 % konnte im Teilsegment Wohnungsbau verzeichnet werden. Erstmals seit 4 Jahren stiegen die Investitionen hier wieder an. Bei den Bauinvestitionen konnte ein Zuwachs in 2010 von rund 2,5 % verzeichnet werden, der sich mit der gestiegenen Neubautätigkeit und der Wohnungsbestandszunahme begründen lässt.

Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Anzahl der Baugenehmigungen in Deutschland im Jahr 2010 um 9.700 Wohnungen auf 187.000 Wohnungen (Anstieg um 5,5 %). Somit setzte sich der positive Trend aus 2009 auch in 2010 fort. In Nordrhein-Westfalen fiel die bundesweite Tendenz mit 1,3 % etwas schwächer aus. Insgesamt wurden im Jahr 2010 36.441 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt.

Die Bevölkerungszahl der Stadt Neuss blieb auch in 2010 mit rund 153.000 Einwohnern mit einem Zuwachs von 94 Personen nahezu konstant. Der Ausländeranteil betrug 12,4 %. Der Bestand an Wohnungen nahm in 2010 um 238 Einheiten zu und betrug somit 73.802.

Die in Neuss erteilten Baugenehmigungen für Wohngebäude nahmen zum Vorjahr um 52 Einheiten auf 182 zu und die Baugenehmigungen für Wohnungen erhöhten sich um 151 Einheiten auf 351. Hier konnte ein erfreulicher Zuwachs von rund 76 % verzeichnet werden. Die Baufertigstellungen für Wohnungen in Wohn- und nicht Wohngebäuden gingen in 2010 um 39 auf 256 Wohnungen zurück. Dies entspricht einem Rückgang von rund 13 %. Der Konzern Neusser Bauverein hat im gleichen Zeitraum 92 Einheiten realisiert. Dies entspricht einem Anteil von rund 36 % an der Gesamtzahl der fertiggestellten Wohnungen in der Stadt Neuss.

Der sicheren und sozialverantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung der Stadt Neuss wird unsere Gesellschaft auch weiterhin durch die Bereitstellung von bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum in der Stadt Neuss nachkommen. Augenmerk unseres Handelns liegt in der kontinuierlichen Weiterentwicklung unserer Bestände unter Berücksichtigung der soziodemografischen und ökologischen Erfordernisse. Hierdurch wird die Ertragslage des Unternehmens nachhaltig gesichert. Für die strategische Bestandsanalyse nutzen wir hierbei eine moderne Portfoliomanagementsoftware. In geeigneten Lagequalitäten innerhalb des Neusser Stadtgebietes werden wir auch weiterhin öffentlich geförderten Wohnungsneubau realisieren.

Die Maßnahmen zur Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung unserer Wohnungsbeständewerden, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Parameter, bevorzugt mit der Neusser Handwerkerschaft und regionalen Partnern realisiert. Der Konzern ist hierbei neben seinen satzungsbedingten Aufgabenstellungen ein verlässlicher Auftraggeber und Vertragspartner. Durch die langjährigen und kontinuierlichen Geschäftsbeziehungen mit Neusser Unternehmen sichern wir über langjährige Rahmenverträge Arbeitsplätze in der Stadt Neuss und in der Region.

Neben den städtebaulichen Aufgaben und der Umsetzung von anspruchsvollen Bauvorhaben verstehen wir uns auch als Sozialpartner der Stadt Neuss. Unsere sozialpolitischen Aktivitäten in den Wohnquartieren werden diesbezüglich kontinuierlich erweitert und intensiviert. Unser soziales Engagement haben wir in Form einer wissenschaftlichen Studie zur Feststellung der Stadt- und Sozialrendite im Geschäftsjahr 2010 dokumentiert.

Zukünftig werden wir weiter nachfrageorientiert qualitativ hochwertige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten in unserer Bauträgersparte entwickeln, projektieren und realisieren, um damit auch für junge Familien die Möglichkeit des Eigentumserwerbs zu ermöglichen. Hierbei sehen wir die Wohnimmobilien nach wie vor als zentrale Anlageform zur privaten Vermögensbildung und Altersversorgung. Durch das Angebot an Wohneigentum, fördern und unterstützen wir darüber hinaus die soziale Verwurzelung mit der Stadt Neuss.

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

1.2. Geschäftsentwicklung

Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Heimplätze	Garagen und Stellplätze	gewerbl. Einheiten	Wohn- u. Nutzfläche m²
Bestand 31.12.2009	828	6.753	255	3.297	76	529.705
Zugänge						
Neubau	6	32			2	3.758
Um- und Ausbau	9	60				4.367
Ankauf	2	54		18	1	3.029
Sonstiges				27	-3	432
Abgänge						
Um- und Ausbau	-9	-60				-4.376
Verkauf		-1				-71
Sonstiges		-2		-1		-15
Bestand 31.12.2010	**836**	**6.836**	**255**	**3.341**	**76**	**536.829**

Zugänge

Im Geschäftsjahr 2010 wurden die Ergänzungsbauten Weckhovener Straße 10a und 16a mit 12 Wohnungen fertiggestellt. Im Rahmen der Stadtteilerneuerung Erfttal konnten die ersten 2 Häuser des zweiten Bauabschnitts Euskirchener Straße 24-26 mit 20 Wohnungen bezogen werden. Die Kindertagesstätten Am Baldhof 1e und Königsberger Straße 3 wurden an den jeweiligen Träger übergeben.

Die Umbaumaßnahme Jaegersstraße konnte mit Fertigstellung von 32 Wohnungen abgeschlossen werden. Auf der Weckhovener Straße wurden 3 Häuser mit 28 Wohnungen nach Sanierung wieder bezogen.
Die innerstädtisch gelegenen Mehrfamilienhäuser Friedrichstraße 42 und Am Alten Weiher 7 mit zusammen 54 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und 18 Stellplätzen wurden angekauft.

Abgänge

Die Abgänge im Geschäftsjahr 2010 betreffen die Umbaumaßnahmen Jaegersstraße mit 36 Wohnungen und Weckhovener Straße mit 24 Wohnungen. Eine weitere Eigentumswohnung Euskirchener Straße 6 wurde verkauft.

Im Bau befindliche Objekte

Am Bilanzstichtag 31.12.2010 befanden sich 32 öffentlich geförderte Mietwohnungen Euskirchener Straße 14, 18 und 20 im Bau.
Im Zuge der Um- und Ausbaumaßnahmen befanden sich 18 Wohnungen Weckhovener Straße 10 und 14, 35 Wohnungen Berghäuschensweg 282-288 und 3 Wohnungen und eine gewerbliche Einheit Krefelder Straße 42 im Bau.

In Planung

Am 31.12.2010 waren 56 Neubau-Objekte in Planung, die sich wie folgt aufteilen:

18 Mietwohnungen Alemannenstraße 19a-b
2 Mietwohnungen Hymgasse 11
12 Mieteigenheime Pskowstraße
16 Mietwohnungen Marien-/Wolberostraße
7 Mieteigenheime Berghäuschensweg
1 Kinder- und Jugendeinrichtung in Allerheiligen

Für weitere 111 Einheiten sind Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen geplant.

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

Die Erdgeschosswohnungen erhalten Mietergärten.

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

Modernisierungstätigkeit

Im Jahr 2010 wurde, wie bereits in den Vorjahren, die Modernisierung des eigenen Hausbesitzes konsequent fortgeführt. Im Berichtsjahr konnten 60 Mietwohnungen nach Um- und Ausbau wieder bezogen werden. Die aktivierten Herstellungskosten belaufen sich auf rd. € 4,6 Mio.

Das umfangreiche Um- und Ausbauprogramm soll auch im Jahr 2011 und in den Folgejahren weitergeführt werden. Hierbei wird die vorhandene Bausubstanz dem heutigen Wohnungsstandard angepasst.

Folgende Mietwohnanlagen sind zur Modernisierung vorgesehen:

10 Wohnungen Weckhovener Straße 12
18 Wohnungen Alemannenstraße 13-17
20 Wohnungen Alemannenstraße 21-23
28 Wohnungen Am Alten Weiher 7
35 Wohnungen Berghäuschensweg 290-296

111 Wohnungen insgesamt

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

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

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

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete unserer Mietwohnungen beläuft sich auf € 4,70/m²/mtl. gegenüber € 4,55/m²/mtl. im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich von T€ 1.728 in 2009 auf T€ 1.600 in 2010 reduziert. Durchschnittlich 230 Wohneinheiten haben in 2010 leer gestanden, dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,4 % (Vorjahr 4,1 %). Der wesentliche Teil mit 2,8 % entfällt auf Erlösschmälerungen durch strategischen Leerstand aufgrund des umfassenden Um- und Ausbaus bzw. der Modernisierung unseres Bestandes.

Grundstücksbevorratung

Der Konzern verfügte am Bilanzstichtag 31.12.2010 über 1.215 m² unbebaute Grundstücke aus dem Anlagevermögen.
Für den Mietwohnungsbau und das Bauträgergeschäft werden auch zukünftig nach Bedarf weitere Grundstücksflächen angekauft.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres bewirtschafteten Bestandes sind im Geschäftsjahr 2010 rund € 6,6 Mio. (Vorjahr rund € 6,3 Mio.) aufgewandt worden. Dies entspricht € 12,23 (Vorjahr € 11,89) je m² Wohn- und Nutzfläche.

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

Eigentumsmaßnahmen

Aus dem Bereich der Eigentumsmaßnahmen konnte im Geschäftsjahr 2010 die gesamte Bauträgermaßnahme Kuhweg 44 b-n mit 12 Einfamilienhäusern fertig gestellt und übergeben werden. Des Weiteren wurden 2 Einfamilienhäuser mit Garagen und Stellplätzen auf der Bickenbachstraße fertiggestellt und verkauft. Damit ist die Maßnahme abgeschlossen.

Im Rahmen der hochwertigen Bauträgermaßnahme Am Marianum sind die ersten 8 Einfamilienhäuser an die Erwerber übergeben worden.
Weitere 5 Eigenheime Am Marianum 3-7, 13, und 21, 28 Eigentumswohnungen Am Marianum 4-10 und 10 Eigenheime Am Marianum 12-28a befinden sich zum Bilanzstichtag im Bau und werden 2011 fertiggestellt.

Nachstehende 123 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind als Verkaufsobjekte geplant:

14 Eigentumswohnungen Am Alten Weiher 6
18 Eigenheime Euskirchener Straße 16a-d, 22a-g, 28a-g
22 Eigenheime Am Kotthauserweg
26 Eigenheime Schillerstraße
43 Eigentumswohnungen Schillerstraße

Betreuungstätigkeit - WEG Verwaltung

Der Konzern war im Geschäftsjahr 2010 zum Verwalter für eine Heizungsbetriebsgemeinschaft und 10 Eigentümergemeinschaften mit 549 Einheiten bestellt. Davon entfallen auf die Fremdverwaltung 158 Wohneinheiten, 203 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze, 11 Gewerbeeinheiten sowie 177 eigene Einheiten mit 68 Wohnungen, 108 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze und eine Gewerbeeinheit.

Personalwesen

Im Geschäftsjahr 2010 waren durchschnittlich 113 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 25 als Teilzeitkräfte und 4 Auszubildende beschäftigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im kaufmännischen und technischen Bereich (61 Angestellte, davon 11 Teilzeitkräfte), als Servicemitarbeiter (28 Arbeiter, davon 3 Teilzeitkräfte) sowie als Hausmeister, -warte (17, davon 4 Teilzeitkräfte) und Hausreinigungskräfte (7, alle Teilzeitkräfte) tätig.

Geschäftsbesorgungen/Projektsteuerung und -entwicklung

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

Weiterhin ist der Konzern als Verwalter des angepachteten städtischen Grundbesitzes tätig. Zum 31.12.2010 wurden für die Stadt Neuss 36 Häuser mit 69 Mietwohnungen, 10 gewerbliche Einheiten und 36 Garagen bzw. Stellplätze mit rd. 6.825 m² Wohn- und Nutzfläche verwaltet.

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2010	2009	2008	2007	2006
Eigenkapitalquote	%	11,6	12,0	12,3	12,5	13,0
Eigenkapitalrentabilität	%	3,9	3,4	3,1	2,6	2,6
Cashflow	T€	9.221	9.085	8.772	9.537	8.653
Durchschnittliche mtl. Miete	€/m²	4,70	4,55	4,39	4,28	4,41
Instandhaltungskosten	€/m²	12,23	11,89	11,10	10,84	13,02
Fluktuationsquote	%	8,9	9,9	10,1	8,9	10,7
Leerstandsquote	%	3,4	3,6	4,8	5,1	6,2
davon strategisch bedingt	%	2,8	3,1	3,6	4,1	5,2
Leerstandsquote bereinigt	%	0,6	0,5	2,1	1,0	1,0

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

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2010 wurde ein Konzernjahresüberschuss von T€ 1.359 (Vorjahr T€ 1.219) erzielt. Nach Einstellung von T€ 237 in die Rücklagen ergibt sich ein Konzernbilanzgewinn von T€ 1.122 (Vorjahr T€ 771). Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 299 auf T€ 1.866.

Im Geschäftsjahr wurden 12 Eigenheime Kuhweg, 2 Eigenheime Bickenbachstraße und 8 Eigenheime Am Marianum veräußert.

Nach dem Wirtschaftsplan 2011 wird ein Konzernjahresüberschuss von T€ 1.416 erwartet. Die Ertragslage bleibt unter Einbeziehung des Wirtschaftsplanes in den nächsten Jahren durch Erlösschmälerungen auf Grund der geplanten Um- und Ausbauten, durch Mietausfälle und Instandhaltungsaufwendungen weiterhin belastet.

2.2. Vermögens- und Finanzlage

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

Vermögensstruktur	2010		2009		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	428	0,1%	370	0,1%	58
Sachanlagen	369.444	92,7%	359.073	94,0%	10.371
Finanzanlagen	7	0,0%	9	0,0%	-2
Anlagevermögen insgesamt	**369.879**	**92,8%**	**359.452**	**94,1%**	**10.427**
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	24.088	6,0%	18.035	4,7%	6.053
Forderungen/Sonstige Vermögensgegenstände	1.171	0,3%	894	0,2%	277
Flüssige Mittel	3.404	0,9%	3.667	1,0%	-263
Rechnungsabgrenzung	85	0,0%	135	0,0%	-50
Umlaufvermögen insgesamt	**28.748**	**7,2%**	**22.731**	**5,9%**	**6.017**
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**398.627**	**100,0%**	**382.183**	**100,0%**	**16.444**

Die Konzernbilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr insbesondere infolge von Investitionen im Anlagevermögen um T€ 16.444 bzw. 4,3 % auf T€ 398.627 angestiegen.

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Vermögensstruktur wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2010		2009		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
langfristig					
Anlagevermögen	369.879	92,7%	359.453	94,0%	10.426
Geldbeschaffungskosten	85	0,0%	129	0,0%	-44
	369.964	**92,7%**	**359.582**	**94,0%**	**10.382**
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	10.664	2,7%	4.125	1,1%	6.539
	10.664	**2,7%**	**4.125**	**1,1%**	**6.539**
kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	13.424	3,4%	13.910	3,7%	-486
Flüssige Mittel	3.404	0,9%	3.667	1,0%	-263
Übrige Aktiva	1.171	0,3%	899	0,2%	272
	17.999	**4,6%**	**18.476**	**4,9%**	**-477**
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**398.627**	**100,0%**	**382.183**	**100,0%**	**16.444**

Die Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2010		2009		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	19.125	4,8%	19.125	5,0%	0
Gewinnrücklagen	27.063	6,8%	26.826	7,0%	237
Bilanzgewinn	1.122	0,3%	771	0,2%	351
	47.310	**11,9%**	**46.722**	**12,2%**	**588**
Rückstellungen	6.097	1,5%	4.939	1,3%	1.158
Verbindlichkeiten	345.220	86,6%	330.522	86,5%	14.698
	351.317	**88,1%**	**335.461**	**87,8%**	**15.856**
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**398.627**	**100,0%**	**382.183**	**100,0%**	**16.444**

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

Kapitalstruktur	2010		2009		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
langfristig					
Eigenkapital	19.125	4,8%	19.125	5,0%	0
Gewinnrücklagen	27.063	6,8%	26.826	7,0%	237
	46.188	**11,6%**	**45.951**	**12,0%**	**237**
Dauerfinanzierungsmittel	**321.116**	**80,6%**	**315.973**	**82,7%**	**5.143**
mittelfristig					
Erhaltene Anzahlungen	**6.525**	**1,6%**	**0**	**0,0%**	**6.525**
kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	4.057	1,0%	2.964	0,8%	1.093
Erhaltene Anzahlungen	13.560	3,4%	12.862	3,3%	698
Bilanzgewinn	1.122	0,3%	771	0,2%	351
Übrige Verbindlichkeiten	6.059	1,5%	3.662	1,0%	2.397
	24.798	**6,2%**	**20.259**	**5,3%**	**4.539**
Gesamtkapital/Bilanzsumme	**398.627**	**100,0%**	**382.183**	**100,0%**	**16.444**

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 2010 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2011 ist die Liquidität sichergestellt.

3. Nachtragsbericht

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

4. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweckerreichung

Gegenstand und Zweck des Konzerns Neusser Bauverein ist im Wesentlichen die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime, Eigentumswohnungen und Teileigentumsrechte. Dabei ist vorrangig eine sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) von besonderer Bedeutung. Diesem Zweck ist der Konzern auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 nachgekommen.

Durch Neubauten, Um- und Ausbau, Modernisierung, Bestandspflege und Wohnumfeldverbesserung sowie den Neubau und die Veräußerung von Eigenheimen wurde diese Aufgabe im Geschäftsjahr 2010 erfüllt.

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

5. Risikobericht

5.1. Risikomanagement

Die eingesetzten Controllinginstrumente wurden im Hinblick auf das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) mit den Aufgaben des internen Kontrollsystems und des Controllings zu einem Risikofrühwarnsystem weiterentwickelt und ausgebaut. Aufgrund der Neueinführung einer neuen wohnungswirtschaftlichen Software und eines Portfoliomanagementsystems werden die Unternehmensabläufe optimiert dargestellt.
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 Risikomanagementsystem 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 Wohnungs-/Bauträgermarktes und des Kapitalmarktes, in die Betrachtung mit einbezogen.

Für die einzelnen Beobachtungsbereiche werden in regelmäßigen Abständen Kennzahlen und Abweichungsanalysen ermittelt, um rechtzeitig Informationen über Veränderungen liefern zu können. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die wichtigsten Geschäftsbereiche und die damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen unterrichtet.

5.2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

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

5.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Aufgrund der sich permanent verändernden Rahmenbedingungen ergeben sich stetig neue Herausforderungen, aber auch Chancen für den Konzern. Aufgrund des demographischen Wandels überprüfen wir kontinuierlich unser Wohnungsangebot, um für jede Bevölkerungsgruppe individuelle marktgerechte Wohnraumangebote präsentieren zu können. Für ältere Menschen bieten wir spezielle auf deren Lebenssituation abgestimmte Serviceleistungen in Zusammenarbeit mit den lokalen Sozialpartnern an. Hierdurch grenzen wir uns von anderen Marktteilnehmern ab und erhalten somit unsere gefestigte Marktposition in Neuss.

Durch die konsequente Errichtung oder Modernisierung barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnungen erreichen wir eine nachhaltige und dauerhafte Vermietbarkeit unserer Wohnbestände. Eine regelmäßige Auswertung der statistischen Zahlen der Mietinteressenten und unserer Mieter gibt uns die Möglichkeit unsere strategischen Ausrichtungen zu überprüfen und anzupassen.

Die weitere Ausweitung und Verbesserung unserer mieternahen Dienstleistungen rundet unser Gesamtportfolio kontinuierlich ab.

Auch in den kommenden Jahren nutzen wir technische Weiterentwicklungen, um energiesparende Maßnahmen verbessert ein- und umzusetzen. Hiervon profitieren die Umwelt und unsere Mieter durch bezahlbare Nebenkosten.

5.4. Finanzinstrumente

Die anhaltende für unser Unternehmen günstige Zinsentwicklung konnte für die langfristige Finanzierung der aktuellen Projekte im Anlagevermögen genutzt werden. Auch wurden aufgrund dieser positiven Entwicklung entsprechende Forwarddarlehen abgeschlossen, um langfristig eine entsprechende Zinssicherheit zu erhalten. Zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen wurden im Bereich der Dauerfinanzierungsmittel Darlehen mit Laufzeiten von bis zu 15 Jahren für öffentlich geförderte und für freifinanzierte Mietobjekte abgeschlossen bzw. prolongiert. Auch wurden in diesem Zusammenhang höhere Tilgungen vereinbart. Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

6. Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz

Der Vorstand hat einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 des Aktiengesetzes für das Geschäftsjahr 2010 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 2010 nicht vorgenommen worden.

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

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

Die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird hierzu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilen, der lautet:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,

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

7. Prognosebericht

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

Den Ausbau, die Erhaltung und Verbesserung unseres gesamten Wohnbestandes wird auch in den folgenden Jahren den Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit bilden. Durch die kontinuierliche Modernisierung und Sanierung unserer Wohneinheiten gewährleisten wir die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Bestände und sichern somit langfristig die Ertragslage des Kerngeschäftes unserer Gesellschaft.

Den aufgrund des demografischen Wandels geänderten Bedürfnissen unserer Mieter nach barrierefreiem Wohnraum wird ebenso wie der Umsetzung energetischer Konzepte bei der Modernisierung und Sanierung unserer Bestände Rechnung getragen. Insbesondere aufgrund der zukünftig weiter steigenden Energiekosten sehen wir uns gegenüber unseren Mietern in der sozialen Verantwortung langfristig bezahlbare Nebenkosten sicher zu stellen.

Da der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte weiter steigen wird, wird unsere Gesellschaft durch die Errichtung von öffentlich gefördertem Mietwohnungsneubau auch zukünftig preisgünstige Wohnungen anbieten. Ebenso werden zukünftig neue Wohnformen, wie sie bereits in Erfttal, an der Südlichen Furth und am Marienkirchplatz realisiert wurden, verstärkt nachgefragt werden. Voraussetzung für den Wohnungsneubau sind jedoch geeignete Grundstücke an attraktiven Standorten im Neusser Stadtgebiet sowie die ausreichende Zurverfügungstellung von öffentlichen Finanzmitteln.

Im Geschäftsjahr 2010 hat der Konzern Neusser Bauverein im Bereich Neubau, Instandhaltung, Um- und Ausbau rund € 24 Mio. investiert. Im Geschäftsjahr 2011 planen wir Investitionen in Höhe von rund € 27 Mio. Hinzu kommen Investitionen im Bereich für Bauträgermaßnahmen von rund € 12 Mio. Bis zum Jahr 2015 sind Investitionen im Bereich Neubau, Instandhaltung, Um- und Ausbau von insgesamt rund € 80 Mio. geplant. Zusätzlich werden im gleichen Zeitraum Investitionen für Bauträgermaßnahmen in Höhe von rund € 32 Mio. veranschlagt. Somit werden in den kommenden Jahren insgesamt rund € 112 Mio. durch unseren Konzern investiert.

Im Frühjahr 2011 konnte die Stadtentwicklungsmaßnahme Neuss-Erfttal abgeschlossen werden. Somit wurden der 1. und 2. Bauabschnitt termingerecht fertiggestellt. Durch den Rückbau von 212 Wohneinheiten und den Neubau von 108 Wohneinheiten hat unsere Gesellschaft einen erheblichen städtebaulichen Beitrag zur Stabilisierung des Stadtteils Neuss-Erfttal geleistet. In 2010 wurde unser Jahresergebnis letztmalig in Höhe von rund T€ 277 belastet. Die Gesamtbelastung durch diese Maßnahme betrug in den letzten 4 Jahren somit rund € 6 Mio. Im Rahmen der Stadtteilentwicklung Neuss-Erfttal errichtet unsere Gesellschaft ab Herbst 2011 im 3. Bauabschnitt 18 preisgünstige Verkaufseinfamilienhäuser.

In 2010 wurden die Kinder- und Jugendeinrichtungen Am Baldhof sowie an der Königsberger Straße fertiggestellt und den jeweiligen Trägern übergeben.

Im Geschäftsjahr 2010 konnte im Rahmen der Modernisierung die Umbaumaßnahme Jaegersstraße mit der Fertigstellung von 32 Wohnungen abgeschlossen werden. Nach Sanierung wurden auf der Weckhovener Straße 3 Häuser mit insgesamt 28 Wohnungen wieder bezogen.

Im Rahmen der Aufwertung unserer Bestände, haben wir in 2010 mit der Modernisierung unserer Wohnungseinheiten Am Kotthauserweg begonnen. Mit dieser Maßnahme werten wir im Rahmen der Quartiersentwicklung durch Facelifting und Verbesserung des Wohnumfeldes das Gesamtbild dieser Wohnanlage nachhaltig auf. Hier investieren wir in den kommenden Jahren rund € 3 Mio. Den Abschluss dieser Maßnahme bildet die Bauträgermaßnahme Am Kotthauserweg 2-12 mit der Errichtung von 22 Einfamilienhäusern. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit 6 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Wohneinheiten, die aufgrund der Bausubstanz und der veralteten Grundrisse nicht sanierungswürdig sind und daher abgerissen werden sollen.

Zum 31.12.2010 waren insgesamt 56 Neubau-Objekte und 111 Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen in Planung.

Mit der Errichtung von 16 öffentlich geförderten Mietwohnungen an der Wolberostraße/Marienstraße werden wir im Sommer 2011 beginnen. An der Alemannenstraße 19a und b entstehen 18 neue öffentlich geförderte Mietwohnungen, 20 öffentlich geförderte Mietwohnungen werden an der Alemannenstraße 21-23 modernisiert. Im Rahmen der Quartiersentwicklung werden an der Alemannenstraße 13-17 insgesamt 18 Wohnungen modernisiert und nach Fertigstellung frei finanziert vermietet.

Im Herbst 2011 wird mit der Baulückenschließung an der Hymgasse 11 begonnen. Im Vorderhaus entsteht ein Einfamilien-Stadthaus; im hinteren Teil des Grundstückes wird ein Bungalow errichtet. Mit dieser Maßnahme tragen wir im Rahmen der Stadtreparatur zu einer Aufwertung des Quartiers rund um den Neubau des Romaneums bei.

Aufgrund der großen Nachfrage nach innerstädtischem preisgünstigem Wohnraum haben wir in 2010 von dem Caritasverband Rhein-Kreis Neuss e.V. das Objekt Friedrichstraße 42 mit 26 öffentlich geförderten Altenwohnungen und einer Altentagesstätte im Erdgeschoss erworben. Ebenfalls wurde das Objekt Am Alten Weiher 7 mit insgesamt 28 öffentlich geförderten Wohnungen angekauft.

Am Berghäuschensweg haben wir in 2010 ein Baugrundstück zur Errichtung von 7 Mieteinfamilienhäusern erworben. An der Pskowstraße beabsichtigen wir den Erwerb eines Grundstückes und planen dort ebenfalls die Errichtung von 12 Mieteinfamilienhäusern. Beide Bauvorhaben können jedoch voraussichtlich erst in 2012 realisiert werden, da die notwendigen öffentlichen Mittel nicht zur Verfügung gestellt werden.

In Allerheiligen werden wir im Herbst 2011 mit der Errichtung einer Kinder- und Jugendeinrichtung mit insgesamt rund 1.150 m² Nutzfläche beginnen.
Zusätzlich haben wir in 2010 unsere Investitionen im Bereich Instandhaltung mit rund € 6,7 Mio. um rund T€ 300 erhöht. Für das Geschäftsjahr 2011 haben wir Instandhaltungsmaßnahmen von rund € 8,7 Mio. in unseren Wirtschaftsplan eingestellt. Auch für die folgenden Jahre sehen wir die Notwendigkeit, die Investitionen in die Instandhaltung auf einem hohen Niveau zu halten, um die Vermietbarkeit unserer Wohnungen nachhaltig zu gewährleisten.

Zum Jahresende 2010 verfügte der Konzern über einen Immobilienbestand von 6.836 Wohneinheiten. Hiervon unterliegen 3.963 der öffentlich geförderten Bindung; 2.873 Wohneinheiten sind frei finanziert. Die satzungsgemäße Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum steht hierbei im Einklang mit dem Angebot freifinanzierter Wohnungen für Neusser Familien, die aufgrund ihrer Einkommenssituation keine öffentlich geförderte Wohnung beziehen können, aber dennoch im Neusser Stadtgebiet günstig und zeitgemäß wohnen möchten.

Neben den städtebaulichen Aktivitäten unseres Konzerns sind wir auch Sozialpartner der Stadt Neuss und engagieren uns in zunehmendem Maße durch soziale Zusatzleistungen für unsere Mieterschaft. Hierbei haben wir in 2010 die Zusammenarbeit mit den lokalen Sozialpartnern wie dem Sozialdienst Katholischer Männer e.V., der St. Augustinus-Behindertenhilfe gGmbH und dem Diakonischen Werk der ev. Kirchengemeinde in Neuss e.V. in den einzelnen Wohnquartieren weiter intensiviert und neue Sozialangebote wie in Weckhoven mit dem Sozialdienst Katholischer Frauen e.V. initiiert.

Die für unsere Mieter kostenlose Serviceleistung unseres Beratungsbusses in Kooperation mit dem Diakonischen Werk hat sich auch in 2010 bewährt und bietet für unsere Mieter einen echten Mehrwert bei Fragen rund um das Wohnen und zur Bewältigung des täglichen Alltages.

Die Förderung des Jugendsportes in Neuss ist ein fester Bestandteil des Sozialengagements unserer Gesellschaft. Die Jugendförderung von lokalen Sportvereinen in unseren Wohnquartieren, die jährliche Vergabe des Jugendförderpreises des Stadtsportverbandes durch unsere Gesellschaft sowie die Aufrechterhaltung von kostenlosen Sportangeboten in unseren Wohnbeständen runden hier unser Engagement ab. In 2010 konnte der Holzheimer Sportgemeinschaft HSG der Jugendförderpreis des Stadtsportverbandes der Stadt Neuss verliehen werden.

Bei der Feriengestaltung für daheimgebliebene sozial schwächere Kinder und Jugendliche hat der Konzern erstmalig in 2010 die Aktion „Spaß im Gras“ finanziell und durch Sachspenden unterstützt.

Das ehemalige Bahnwärterhäuschen an der Südlichen Furth, das von unserer Gesellschaft den Sozialarbeitern von „Streetlife“ zur Verfügung gestellt wurde, hat sich als zentraler Anlaufpunkt für Kinder und Jugendliche in schwierigen Lebenslagen bewährt. In Neuss-Weckhoven haben wir die Streetworker durch die Renovierung eines Bauwagens unterstützt und so die Weiterführung der erfolgreichen Jugendarbeit vor Ort mit ermöglicht.

Die von uns organisierten Blumenmärkte, Mieter- und Quartiersfeste sind zum festen Bestandteil unserer sozialen Aktivitäten geworden. Diese Veranstaltungen sind auch im laufenden Geschäftsjahr 2011 geplant, um die nachbarschaftliche Gemeinschaft sowie die Integration und das Zusammenleben in unseren Wohnbeständen weiter zu fördern. Auch in 2010 haben wir für unsere langjährigen Mieter für ihre jahrzehntelange Treue zu unserem Unternehmen eine Schiffstour durchgeführt, die wir auch im Sommer dieses Jahres veranstalten werden.

Um die Kundenzufriedenheit weiter zu erhöhen, haben wir in 2010 erstmalig ein Mieter- und Servicebüro für unsere Mieter an zentraler Stelle im Wohnquartier Weckhoven eröffnet. Aufgrund der positiven Resonanz aus der Mieterschaft haben wir in 2010 auf der Furth ein weiteres Büro eingerichtet und planen für 2011 die Eröffnung eines Servicebüros in der Ladenzeile in Erfttal.

Im Rahmen der Quartiersaufwertung Am Kotthauserweg ist die Errichtung eines Quartierstreffs mit sozialen Angeboten für unsere Mieter in Zusammenarbeit mit der Diakonie, die auch bereits den Treff 20 auf der Südlichen Furth erfolgreich betreibt, geplant.

Auch im Geschäftsjahr 2010 bewegten sich die echten Wohnungsleerstände mit 41 Einheiten (0,6 %) immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau und stehen nach unserer Einschätzung auch in Zusammenhang mit den sozialen Leistungen unserer Gesellschaft und den Sozialangeboten in den Wohnungsquartieren.

Einen weiteren Schwerpunkt der Konzerngeschäftstätigkeit bildet das Bauträgergeschäft.

Die Bauträgermaßnahme Kuhweg 44b-n in Neuss-Grimlinghausen konnte mit dem Verkauf von 12 modernen Doppelhaus-Stadthäusern in 2010 erfolgreich abgeschlossen werden. Alle Einheiten wurden bereits Ende 2010 an die neuen Erwerber übergeben.

Mit dem Bau der hochwertigen Bauträgermaßnahme „Am Marianum“ wurde Anfang 2010 begonnen. Die Gesamtfertigstellung ist für Mitte 2011 vorgesehen. In 2011 wurden die letzten beiden Baugrundstücke veräußert. In 2010 wurden alle 13 Einfamilienhäuser veräußert und fertiggestellt, wobei in 2010 insgesamt 8 Einheiten an die Erwerber übergeben wurden. Von den 10 Stadthäusern sind mittlerweile alle Einheiten veräußert, die Fertigstellung und Übergabe erfolgt Mitte des Jahres 2011.

Von den 28 hochwertigen Eigentumswohnungen sind zwischenzeitlich 22 Einheiten veräußert. Die komplette Fertigstellung und Übergabe der Einheiten ist ebenfalls für Mitte des Jahres 2011 geplant. Um den Abverkauf der restlichen 6 Eigentumswohnungen zu unterstützen, wird Ende Mai 2011 eine Musterwohnung eingerichtet.

Im Herbst 2011 werden wir mit dem Bau von 18 Einfamilienhäusern in Neuss-Erfttal beginnen. Der Vermarktungsbeginn ist für Mai 2011 vorgesehen. Hier entstehen preisgünstige Einfamilienhäuser, um jungen kinderreichen Familien die Möglichkeit der bezahlbaren Eigentumsbildung zu ermöglichen.

Im Februar 2010 haben wir Am Alten Weiher 6 das ehemalige Liobaheim vom Caritasverband Rhein-Kreis Neuss erworben. Entgegen der ursprünglichen Planung, das Altgebäude umzubauen, wurde aufgrund baulicher Restriktionen entschieden, den Bestand abzureißen und an gleicher Stelle einen Neubau mit 14 hochwertigen Eigentumswohnungen zu errichten. Hierbei ist die Baurechtschaffung durch Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Mit dem Baubeginn wird Mitte 2012 gerechnet.

Am Kotthauserweg 2-12 wird der Konzern 22 Verkaufseinfamilienhäuser errichten. Das Baurecht soll im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans bis voraussichtlich Ende 2011 geschaffen werden.

An der Schulstraße, in bevorzugter Lage der Neusser Innenstadt, haben wir in 2011 ein Grundstück erworben und planen ab Herbst 2011 die Errichtung von 26 hochwertigen Eigentumswohnungen mit Tiefgaragenstellplätzen.

Im Rahmen eines Bieterverfahrens haben wir Anfang 2011 den Zuschlag für den Erwerb des Grundstückes des ehemaligen Finanzamtes an der Schillerstraße im Neusser Dreikönigenviertel erhalten. Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages, voraussichtlich im Juni 2011, beabsichtigen wir die Errichtung von 43 Eigentumswohnungen, 20 Doppelhaushälften und 6 Stadthäusern. Das Baurecht soll im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans geschaffen werden und ist für Anfang 2012 geplant.

Auch zukünftig werden wir im gesamten Neusser Stadtgebiet geeignete Grundstücke für Bauträgermaßnahmen prüfen, um in den kommenden Geschäftsjahren ebenfalls Erträge in diesem Geschäftsfeld zu generieren. Das Bauträgergeschäft versetzt uns hierbei in die Lage, unseren satzungsgemäßen Auftrag in Neuss zu erfüllen und unserem Hauptgesellschafter, der Stadt Neuss, eine entsprechende Dividende auszuschütten.

Die für 2011 angedachte Einführung einer neuen modernen wohnungswirtschaftlichen Softwarelösung wurde termingerecht zu Beginn des Wirtschaftsjahres 2011 erfolgreich umgesetzt. Die Einführung des neuen Portfoliomanagementsystems erfolgte nur wenige Wochen später. Somit konnten beide Projekte Anfang des Jahres 2011 in den Echtbetrieb gehen.

Gemäß Wirtschaftsplanung rechnen wir in 2011 mit einem Jahresergebnis von rund € 1,4 Mio. und in 2012 von rund € 1,2 Mio.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben durch ihren Einsatz sehr wesentlich zum guten Erfolg des Geschäftsjahres 2010 – auch bedingt durch die Doppelbelastung durch die neue Softwareeinführung – beigetragen. Wir sprechen ihnen hierfür unseren Dank und unsere Anerkennung aus.

Für die stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit danken wir insbesondere auch den Mitgliedern des Aufsichtsrats unserer Gesellschaft.

Neuss, 31. März 2011

Der Vorstand

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

Kuhweg

Jahresabschluss des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010

1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		427.979,39	369.932,98
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	324.550.664,47		318.104.617,21
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.799.223,09		34.461.431,93
Grundstücke ohne Bauten	441.866,72		31.989,94
Bauten auf fremden Grundstücken	73.170,00		84.010,00
Technische Anlagen und Maschinen	6.888,83		7.784,99
Betriebs- und Geschäftsausstattung	769.725,70		649.255,87
Anlagen im Bau	6.961.295,14		5.098.868,63
Bauvorbereitungskosten	823.315,84		635.446,80
Geleistete Anzahlungen	18.073,20	369.444.222,99	0,00
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		7.157,84	8.794,00
Anlagevermögen insgesamt		369.879.360,22	359.452.132,35
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	265.641,45		1.881.268,68
Bauvorbereitungskosten	100.409,44		873.559,24
Grundstücke mit unfertigen Bauten	9.453.818,16		526.754,79
Grundstücke mit fertigen Bauten	843.757,70		843.757,70
Unfertige Leistungen	13.324.173,99		13.815.818,38
Andere Vorräte	100.272,20	24.088.072,94	93.953,39
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	473.636,08		356.674,90
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	158.045,50		38.981,11
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	71.378,09		109.102,67
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	833,10		833,10
Sonstige Vermögensgegenstände	467.591,10	1.171.483,87	388.213,72
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.403.117,23	3.645.287,61
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	84.282,07		129.210,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	327,96	84.610,03	5.697,00
Bilanzsumme		**398.626.644,29**	**382.161.244,64**
Treuhandvermögen aus Kautionen		2.046.691,21	1.951.548,66

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		19.125.000,00	19.125.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.752.818,60		2.685.044,54
Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60		10.036.491,60
Andere Gewinnrücklagen	14.273.416,17	27.062.726,37	14.104.151,91
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.359.518,74		1.218.991,95
Einstellungen in Rücklagen	237.038,32	1.122.480,42	448.160,61
Eigenkapital insgesamt		47.310.206,79	46.721.519,39
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.040.590,00		1.974.446,00
Steuerrückstellungen	1.208.768,17		1.121.372,12
Sonstige Rückstellungen	2.847.860,44	6.097.218,61	1.843.284,21
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	254.769.084,08		251.127.443,73
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	68.205.461,70		63.082.445,10
Erhaltene Anzahlungen	20.085.291,09		12.861.827,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	749.027,72		773.866,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	618,97		517,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.302.736,39		2.537.937,95
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 23.166,32 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 6.464,28	106.998,94	345.219.218,89	116.585,27 (2.535,95) (5.104,89)
Bilanzsumme		**398.626.644,29**	**382.161.244,64**
Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionen		2.046.691,21	1.951.548,66

2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung (für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	42.749.669,29		40.392.143,90
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.475.930,51		4.086.384,62
c) aus Betreuungstätigkeit	55.758,47		68.122,72
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	300.472,64	50.581.830,91	377.485,51
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.323.817,04	943.893,87
Andere aktivierte Eigenleistungen		537.844,04	570.046,89
Sonstige betriebliche Erträge		1.044.673,83	1.126.263,17
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.266.532,45		17.218.071,88
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.570.053,17		2.521.158,15
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10,00	29.836.595,62	29,52
Rohergebnis		28.651.570,20	27.825.081,13
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.692.219,72		4.597.469,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 427.058,63	1.267.798,49	5.960.018,21	1.468.382,66 (662.473,24)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.751.411,91	7.391.613,45
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.047.687,45	3.108.820,02
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 6.930,33		38.287,75	46.818,70 (0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 110.452,00		8.851.591,72	8.472.636,07 (0,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.079.148,66	2.832.978,30
Außerordentliche Aufwendungen davon aus der BilMoG-Umstellung € 8.627,00		-8.627,00	0,00 (0,00)
Außerordentliches Ergebnis		-8.627,00	0,00
Steuern vom Einkommen		506.577,03	348.424,35
Sonstige Steuern		1.204.425,89	1.265.562,00
Jahresüberschuss		**1.359.518,74**	**1.218.991,95**
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		67.774,06	60.747,72
b) in andere Gewinnrücklagen		169.264,26	387.412,89
Bilanzgewinn		**1.122.480,42**	**770.831,34**

3. Konzern-Kapitalflussrechnung

	2010	2009
	T€	T€
Jahresüberschuss	**1.359**	**1.219**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.751	7.392
Veränderung Rückstellungen	66	218
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	45	39
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	0	217
Cashflow	**9.221**	**9.085**
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-54	-61
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-6.538	17
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke	6.525	0
Veränderung sonstiger Aktiva	161	-749
Veränderung sonstiger Passiva	711	1.042
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**10.026**	**9.334**
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-18.282	-16.784
Einzahlungen auf Finanzanlagen	2	2
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	156	152
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-18.124**	**-16.630**
Dividendenzahlung	-770	-770
Valutierung von Darlehen	13.761	17.690
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-6.132	-6.261
Rückzahlung von Darlehen	-2.563	-777
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**4.296**	**9.882**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**-3.802**	**2.586**
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	**3.695**	**1.109**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**-107**	**3.695**

4. Konzernanhang 2010

A. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Bei der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010 und die Konzerngewinn- und Verlustrechnung für 2010 wurden nach der Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt für Kapitalgesellschaften zu Grunde gelegt.

In der Gliederung der Konzernbilanz und der Konzerngewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist aufgrund der BilMoG-Umstellung nicht gegeben. Die Vorjahreszahlen wurden zulässigerweise nicht an die neuen Vorschriften des BilMoG angepasst.

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 2010 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. Niedrigere Wertansätze aufgrund von in Vorjahren vorgenommenen Abschreibungen nach § 253 Abs. 4 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften des HGB fortgeführt. Für ein in 1994 bezogenes Neubauobjekt wurde die Möglichkeit der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG genutzt. Im Geschäftsjahr 2010 ergaben sich Minderabschreibungen von T€ 3 und die kumulierte Mehrabschreibung seit 1994 beträgt T€ 726.

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

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

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

Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und technische Anlagen erfolgten nach der linearen Methode, im Zugangsjahr zeitanteilig. Für geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert von € 150 netto bis € 1.000 netto wird im Zugangsjahr ein Sammelposten im Sinne von § 6 Abs. 2a EStG gebildet, der über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst wird.

Zuschreibungen im Sinne von § 280 HGB waren nicht erforderlich.

Finanzanlagen

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

Umlaufvermögen

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

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Ausfallrisikozuschlag ausgewiesen sowie noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen. Für Betriebskosten auf leerstehende Wohnungen besteht eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 359.

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

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

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

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Anpassung in Höhe von T€ 129. Hiervon wurden in 2010 entsprechend Art. 67 Abs. 1 EGHGB T€ 9 zugeführt. Am 31.12.2010 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen T€ 120.

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 mit Ausnahme der BilMoG-Änderungen 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 31.12.10	Abschreibungen des Geschäfts-jahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	700.256,89	137.849,57	34.861,05	0,00	375.266,02	427.979,39	44.942,11
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	436.453.170,69	3.435.685,30	37.566,64	-2.067.699,25 12.088.824,35	125.321.749,98	324.550.664,47	6.737.819,68
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.712.555,87	1.976.167,97	0,00	-364.541,42 469.679,14	5.994.638,47	35.799.223,09	754.731,47
Grundstücke ohne Bauten	31.989,94	409.876,78	0,00	0,00	0,00	441.866,72	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	108.448,21	0,00	0,00	0,00	35.278,21	73.170,00	10.840,00
Technische Anlagen und Maschinen	154.821,92	1.682,11	0,00	0,00	149.615,20	6.888,83	2.578,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.164.245,11	354.125,76	160.023,06	0,00	1.588.622,11	769.725,70	200.500,38
Anlagen im Bau	6.053.349,97	11.401.026,15	0,00	-12.558.503,49 2.792.062,00	726.639,49	6.961.295,14	0,00
Bauvorbereitungskosten	635.446,80	547.690,37	0,00	-359.821,33	0,00	823.315,84	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	18.073,20	0,00	0,00	0,00	18.073,20	0,00
	485.314.028,51	18.144.327,64	197.589,70	-15.350.565,49 15.350.565,49	133.816.543,46	369.444.222,99	7.706.469,80
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	8.794,00	0,00	1.636,16	0,00	0,00	7.157,84	0,00
	8.794,00	0,00	1.636,16	0,00	0,00	7.157,84	0,00
Anlagevermögen/ Finanzanlagen	**486.023.079,40**	**18.282.177,21**	**234.086,91**	**-15.350.565,49 15.350.565,49**	**134.191.809,48**	**369.879.360,22**	**7.751.411,91**

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 13.324.173,99 (Vorjahr € 13.815.788,86) 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	473.636,08	6.364,34	(4.620,09)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	158.045,50	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	71.378,09	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	833,10	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	467.591,10	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	**1.171.483,87**	**6.364,34**	**(4.620,09)**

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

5. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
1) Gesetzliche Rücklage	2.685.044,54	67.774,06	2.752.818,60
2) Bauerneuerungsrücklage	10.036.491,60	0,00	10.036.491,60
3) Andere Gewinnrücklagen	14.104.151,91	169.264,26	14.273.416,17

6. Für zugesagte Pensionen wurde eine Rückstellung gebildet.

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

Sonstige Rückstellungen		
Rückstellungen für Instandhaltung	T€	541
Herstellungskosten für verkaufte Objekte	T€	1.177
Rückstellungen für Betriebskosten	T€	246
Prozesskosten und Schadenersatz	T€	325
Jahresabschlusskosten	T€	175

8. Verbindlichkeitenspiegel des Konzerns

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			durch Grundpfandrechte gesichert
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	254.769.084,08 (251.127.443,73)	5.354.321,83 (5.062.209,61)	22.412.432,61 (21.689.089,62)	227.002.329,64 (224.376.144,50)	221.564.619,23 (215.942.961,55)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	68.205.461,70 (63.082.445,10)	5.119.659,09 (1.354.203,42)	5.807.542,65 (5.478.390,35)	57.278.259,96 (56.249.851,33)	63.921.142,02 (55.791.553,84)
Erhaltene Anzahlungen	20.085.291,09 (12.861.827,87)	20.085.291,09 (12.861.827,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	749.027,72 (773.866,00)	749.027,72 (773.866,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	618,97 (517,00)	618,97 (517,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.302.736,39 (2.537.937,95)	1.302.316,39 (2.534.881,93)	420,00 (3.056,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	106.998,94 (116.585,27)	102.983,62 (112.247,98)	2.002,48 (2.002,48)	2.012,84 (2.334,81)	0,00 (0,00)
	345.219.218,89 (330.500.622,92)	**32.714.218,71 (22.699.753,81)**	**28.222.397,74 (27.172.538,47)**	**284.282.602,44 (280.628.330,64)**	**285.485.761,25 (271.734.515,39)**

(Vorjahreszahlen in Klammern)

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

II. Konzerngewinn- und Verlustrechnung

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

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

Erträge		
Erträge aus Anlageverkäufen	T€	64
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	T€	57
Aufwendungen		
Abbruchkosten	T€	278

F. Sonstige Angaben

1. Für Mietkautionen bestehen Avalkonten bei der Sparkasse Neuss. Das Kautionsguthaben bei der Modernes Neuss GmbH wurde in den Vorjahren als liquide Mittel, die Kautionsverbindlichkeiten als sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen. In 2010 erfolgt der Ausweis gleichlautend wie bei der Mutter Neusser Bauverein AG als Treuhandvermögen und -verbindlichkeit. Der Vorjahresausweis wurde angepasst.

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

3. Als sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen Leasingverpflichtungen aus Fahrzeugleasingverträgen in Höhe von T€ 196, in Höhe von T€ 83 für Miete EDV und in Höhe von T€ 466 für Wartungs- und Pflegearbeiten der neuen ERP-Software.
Der Konzern hat ein Zinsswap-Geschäft im Jahr 2004 abgeschlossen. Der Zinsswap 2010 wird zum Stichtag als geschlossene Position geführt und hat einen negativen beizulegenden Zeitwert von € 806.443,36. Der Nominalwert beträgt € 8.810.670,10. Aufgrund eines fixen Zinssatzes besteht kein Zinsänderungsrisiko.
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.

4. Bei der Neubewertung von Rückstellungen (Jubiläum, Gewährleistung) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurde auf die Abzinsung verzichtet, da der Abzinsungsbetrag in den Folgejahren wieder zugeführt werden müsste. Es besteht zum 01.01.2010 eine Überdeckung in Höhe von T€ 2.

5. Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand, Rückstellungen für Pensionen sowie sonstige Rückstellungen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	39	11
Technische Mitarbeiter	11	0
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	38	14
Summe	88	25

Außerdem wurden 4 Auszubildende beschäftigt.

7. Gesamtbezüge:

a)	des Vorstands	
	Dipl.-Kfm. Frank Lubig	263.461,87 €
	Dipl.-Ing. Stefan Pfitzer	6.000,00 €
b)	des Aufsichtsrats	11.375,00 €

8. Für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Vorstands wurde eine Pensionsrückstellung mit einem Betrag von € 1.784.192,00 gebildet.

9. Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 70. Davon entfallen T€ 50 auf Abschlussprüferleistungen und T€ 5 auf Steuerberatungsleistungen.

10. Die Gesellschaft ist Mitglied in der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK), Köln. Es besteht eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung für die Beschäftigten. Die in der Satzung der RZVK vom 29.10.2002 festgelegten Voraussetzungen und Inhalte richten sich nach dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes vom 01.03.2002. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2010 insgesamt rd. 4.116 T€. Das Vermögen der RZVK reicht nicht aus, die bei den beteiligten Arbeitgebern bestehenden Versorgungsverpflichtungen abzudecken. Die daraus entstehende Unterdeckung umfasst einen nicht unwesentlichen Betrag, der als finanzielle Verpflichtung die öffentlichen Arbeitgeber in der Zukunft treffen könnte.

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

12. Mitglieder des Vorstands der Muttergesellschaft

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

13. Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft

    Herbert Napp, Bürgermeister, Vorsitzender,
    Heinz Sahnen, stellv. Vorsitzender, Stadtverordneter, Studiendirektor,
    Karl-Heinz Baum, Stadtverordneter, Beamter i. R., bis 28.06.2010,
    Waltraud Beyen, Stadtverordnete, Kauffrau, ab 29.06.2010,
    Carsten Dix, Stadtverordneter, Rechtsanwalt,
    Andreas Hamacher, Stadtverordneter, wissenschaftl. Mitarbeiter, ab 29.06.2010,
    Ursula von Nollendorf, Stadtverordnete, Übersetzerin,
    Peter Ott, Stadtverordneter, Regierungsangestellter a. D.,
    Dr. Achim Rohde, Stadtverordneter, Rechtsanwalt,
    Andreas Schneider, sachkundiger Bürger, Rechtsanwalt, bis 28.06.2010,
    Christian Paul Thywissen, Stadtverordneter, Rentner, bis 28.06.2010,
    Felicitas Wennmacher, Stadtverordnete, Steuerfachangestellte, ab 29.06.2010,
    Dieter Zander, Stadtverordneter, Rechtsanwalt, alle aus Neuss,

    von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

    Ursula Ackermann, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
    ab 29.06.2010, aus Mönchengladbach,
    Jörg Albertz, Gas- u. Wasserinstallateurmeister, Zentralheizungs- u. Lüftungsbauermeister, bis 28.06.2010, aus Neuss,
    Ingrid Both, Kfm. Angestellte aus Grevenbroich,
    Heidi von der Heiden, Kfm. Angestellte, bis 28.06.2010, aus Grevenbroich,
    Wilhelm Manns, Installateur, ab 29.06.2010, aus Neuss,
    Karl-Heinz Mollenhauer, Schlosser, aus Neuss,
    Wolfgang Weiwadel, Techn. Angestellter, aus Krefeld.

G. Weitere Angaben

Gezeichnetes Kapital

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

Neuss, 31. März 2010

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 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 06. Juni 2011

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs
Wirtschaftsprüfer

ppa. Stephan Schims
Wirtschaftsprüfer

Berghäuschensweg

www.neusserbauverein.de

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

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